

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*RESOLUCIÓN de 13 de agosto de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente que se cita, por la que se subsana, inscribe y publica la modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de 13 de agosto de 2010, en relación con la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 13 de agosto de 2010, y con el número de registro 4337 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

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

- Resolución de 13 de agosto de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, referente al expediente CP-033/2008 por la que se Subsana, Inscribe y Publica la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio (Anexo I).

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

#### ANEXO I

#### RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CUMBRES DE ENMEDIO (CP-033/2008)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que el Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Cumbres de Enmedio, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la Modificación núm. 1 del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 17 de febrero de 2009, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió aprobar definitivamente la citada modificación de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en dicho

acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de Cumbres de Enmedio con fecha 19 abril de 2010, presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 17 de febrero de 2009, documentación complementaria, constando la misma de dos copia del documento técnico, debidamente diligenciado con fecha de acuerdo plenario de aprobación de 3 de marzo de 2010, por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es el Titular de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de conformidad con lo establecido en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanísticos, así como su publicación se realiza en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

Tercera. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Cumbres de Enmedio, en cumplimiento de Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 17 de febrero de 2009, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 3 de mayo de 2010

#### R E S U E L V E

Primero. Declarar Subsana, Inscribir en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

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

## ANEXO II

## MEMORIA

## 1. Objeto.

El objeto del presente documento es el de introducir una modificación en el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Cumbres de Enmedio, en el ya definido Suelo Urbanizable Sectorizado, dividiéndolo en Suelo Urbanizable Ordenado de uso característico industrial y Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial.

Además, cambiará la delimitación del suelo industrial determinada por el PGOU, dejando fuera el tramo de la antigua nacional N-435 y ampliando el fondo del polígono en 25 metros.

## 2. Peticionario.

La presente Modificación Puntual se redacta por expreso encargo del Ayuntamiento de Cumbres de Enmedio, basándose en los motivos que se expresan en el apartado siguiente.

El encargo se realiza a los Servicios Técnicos de la Diputación Provincial de Huelva. El trabajo se redacta desde la Unidad Comarcal de Arquitectura y Urbanismo Andévalo Occidental, con sede en Puebla de Guzmán.

El trabajo se redacta por parte de dicha Unidad Comarcal por ser allí donde se terminaron los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del citado municipio, estando a esa oficina adscritos los técnicos que culminaron el citado documento de planeamiento.

Posteriormente, y a la vista del informe técnico de la Resolución de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual núm. 1, se procede por los servicios técnicos de la Gerencia Provincial de Huelva de la Empresa Pública de Suelo de Andalucía a completar el documento dando cumplimiento a dicho informe.

## 3. Antecedentes.

Con fecha 29 de mayo de 2003, se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio, de forma condicionada a la subsanación de una serie de deficiencias. El citado Plan General plantea un área de 13,7 ha como Suelo Urbanizable, destinado principalmente a uso Industrial, aunque con una parte importante de suelo destinado también a uso Residencial.

La resolución aprobatoria del expediente del Plan General por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con relación al suelo urbanizable es del todo favorable, planteando sólo que se reserven un 1% para Equipamiento Comercial y 4.000 m<sup>2</sup> para Equipamiento Docente.

La propuesta de desarrollo del tejido industrial que se ha planteado desde el Plan General tiene un rango de actuación a nivel supramunicipal, adhiriéndose a la iniciativa los vecinos municipios de Cumbres de San Bartolomé y Cumbres Mayores. Este respaldo de los tres municipios a la propuesta acarrea que le sigan en su apoyo tanto la Diputación de Huelva como distintas Consejerías de la Junta de Andalucía, estableciéndose un protocolo de actuación; la Diputación de Huelva se encargará de la infraestructura de abastecimiento de agua al polígono industrial, la Junta de Andalucía a través de la Consejería de Medio Ambiente efectuará las obras de infraestructura de saneamiento del citado polígono y la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) efectuará la urbanización interior del citado área.

Una vez aprobado el documento de planeamiento y entradados de lleno en la gestión y desarrollo de las actuaciones propuestas, se ve que para la puesta en acción y consolidación del parque Industrial propuesto es mejor dividir el suelo urbanizable en dos sectores de planeamiento distintos, uno con Uso Global Industrial y otro, el más cercano al núcleo urbano, con Uso Global Residencial. Paralelamente a esta iniciativa,

la Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) adquiere los terrenos del suelo urbanizable que se van a destinar a uso Industrial y se encarga de la ordenación del ámbito.

La propuesta planteada no cumple las determinaciones del informe de Carreteras del Estado, propietario de la carretera nacional 435, colindante con los terrenos para la implantación del polígono industrial. Recordemos que el informe de carreteras plantea que la «edificación debe situarse a una distancia de veinticinco metros de la arista exterior de la calzada más próxima, en todo el suelo urbanizable». Esta consideración no se cumple en el citado proyecto.

La modificación del diseño planteado para cumplir el condicionante del informe de Carreteras nos pareció que podría demorarse algunos meses. Ante esta situación, el equipo redactor del Plan General, con enorme deseo de terminar definitivamente la tramitación del mismo, planteó entregar el documento de cumplimiento de resolución delimitando dentro del suelo urbanizable sectorizado dos sectores de planeamiento distintos, sin plantear como suelo urbanizable ordenado la zona industrial. Ello ha conllevado que se deba tramitar, cuando el diseño de la zona en cuestión ha cumplido los requisitos pertinentes, una Modificación Puntual para poder ejecutar la urbanización planteada.

Por otro lado, la necesidad de la redacción del presente documento refundido deriva del requerimiento planteado por el informe de fecha 17 de febrero de 2009, de Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual núm. 1, en el cual se supeditaba su publicación y registro a la subsanación de las deficiencias detectadas, por lo que se instaba a la elaboración de un «texto unitario omnicompreensivo que refunda los distintos documentos de Cumplimiento de Resolución».

En dicho informe se insta de igual forma a «estar a lo dispuesto en los distintos informes sectoriales, siendo preciso que se incorporen como determinaciones o normas los condicionantes de la Consejería de Medio Ambiente para la preservación de las quercíneas y los de la Dirección General de Carreteras sobre el acceso y los medios de protección acústica».

Por tanto, el objeto del presente documento es refundir y completar las determinaciones necesarias para la adecuada definición de las nuevas Áreas de Reparto que se plantean, una referente a Suelo Urbanizable Ordenado (nueva Área de Reparto núm. 3 Industrial) y otra a Suelo Urbanizable Sectorizado (Área de Reparto núm. 4 Residencial).

## 4. Exposición de motivos.

Dada la importancia estratégica de la actuación de carácter industrial, entendiéndose su alto valor para el desarrollo económico de la zona y su alto interés tanto comarcal como autonómico por la posición estratégica del enclave elegido para su ejecución, la ordenación del ámbito no sólo se estima conveniente por parte de los Ayuntamientos de Cumbres de San Bartolomé, Cumbres de Enmedio y Cumbres Mayores, sino que cuenta además con el apoyo de la Diputación de Huelva y la Junta de Andalucía, implicadas en la ejecución de la misma.

Entendiéndose la urgencia en la ejecución de la actuación de índole industrial para el futuro desarrollo de la zona, se redacta la presente Modificación Puntual, no teniendo así que tramitarse ningún instrumento de planeamiento de desarrollo, ya que el presente documento incluye las determinaciones pormenorizadas del nuevo Suelo Urbanizable Ordenado Industrial.

La actuación puntual objeto de esta Modificación, tiene por objeto la división del Suelo Urbanizable Sectorizado (Área de Reparto núm. 3 definida por el PGOU) en Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Característico Industrial, modificando además su delimitación, y Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Característico Residencial.

El suelo destinado a uso industrial que venía ya marcado en el PGOU, cambiará su categorización de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado. Tendrá una nueva

delimitación, dejando fuera del ámbito el antiguo tramo de la carretera N-435, y ampliando en 25 metros de fondo dicho ámbito.

La ampliación del fondo del ámbito en 25 metros ha venido motivada por las determinaciones del informe de Carreteras del Estado, mencionado en el punto anterior de «Antecedentes», según el cual no se cumplía la distancia de veinticinco metros desde la edificación a la arista exterior de la calzada más próxima, en suelo urbanizable. Ampliando esa distancia la delimitación del ámbito, y dejando fuera la carretera se consigue no disminuir la superficie propuesta inicialmente y facilitar la gestión al no implicar en la ejecución del polígono industrial a la Administración del Estado.

#### 5. Marco legal.

La vigente ley del suelo andaluz, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por recientemente por la Ley 13/2005, de 11 de diciembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, así como el Reglamento de Planeamiento, son el referente legal que regula las modificaciones de las figuras de planeamiento.

Así, en el citado texto legal se establece que:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

##### a) De ordenación:

1. La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en esta.

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.

3. Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4. Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5. Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande.

##### b) De documentación:

- El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

##### c) De procedimiento:

1. La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de esta Ley.

2. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3. En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le corresponda, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquel.

Así pues y entendiendo que las nuevas determinaciones recogidas en el presente documento no afectan de manera importante ninguna determinación estructural, planteamos que la figura que en este caso es de aplicación es la Modificación del Planeamiento.

6. Situación urbanística actual.

6.1. Determinaciones globales.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio contiene todas las determinaciones señaladas en el ordenamiento jurídico vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En ese marco legal, el Plan establece la estructura general y orgánica del territorio y la clasificación y calificación de los suelos para destinarlos a las necesidades en materia de vivienda, dotaciones, suelos industriales y terciarios. Con-

cretando, el Plan General clasifica como suelo urbano consolidado 42.464 m<sup>2</sup>. Dentro del suelo urbano, pero en la categoría de no consolidado, el Plan ordena 6.688 m<sup>2</sup>, repartidos en dos unidades de ejecución. Como suelo urbanizable se establece un sector de planeamiento de 137.098 m<sup>2</sup> localizados en un borde del núcleo de Cumbres de Enmedio.

En este repaso por la clasificación establecida en el documento de planeamiento, debemos concluir comentando que dentro del suelo no urbanizable, se establecen como zonas especialmente protegidas un total de 220.370 m<sup>2</sup>, derivadas por un lado de la legislación sectorial y por otro del estudio efectuado por los redactores del planeamiento en cuestión.

A continuación expresamos en las siguientes fichas los parámetros generales del Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio.

En primer lugar y para cuantificar y valorar las dotaciones, se hace necesario plasmar el censo poblacional, las previsiones de población y el censo de viviendas.

#### POBLACIÓN Y CENSO DE VIVIENDAS ESTABLECIDO EN EL PGOU

	POBLACIÓN		VIVIENDAS			TOTAL
	EXISTENTE	PROY. 2011	EXISTENTE	PROY. SUELO CONSOLIDADO	PROY. SUELO NO CONSOLIDADO	
CUMBRES DE ENMEDIO	62	62	54	35	66	155

Una vez resaltados estos datos, plasmamos las dotaciones establecidas por el Plan General.

#### ESTÁNDARES ESTABLECIDOS EN EL PGOU

EQUIPAMIENTO	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTAL	ESTANDAR	ESTANDAR	DIF.
S.E.L.D.U.P.	1.195 m <sup>2</sup>	5.610 m <sup>2</sup>	6.805 m <sup>2</sup>	(1)	310 m <sup>2</sup>	+6.495 m <sup>2</sup>
DOCENTE		1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	(2)	1.000 m <sup>2</sup>	0
DEPORTIVO		1.865 m <sup>2</sup> s	2.010 m <sup>2</sup> s	(3)	2.010 m <sup>2</sup> s	0
SOCIAL/ CULTURAL		993 m <sup>2</sup> s	993 m <sup>2</sup> s	(4)	717 m <sup>2</sup> s	+276 m <sup>2</sup> s
SANITARIO	240 m <sup>2</sup> c	-	240 m <sup>2</sup> c	(5)	126 m <sup>2</sup> c	+114 m <sup>2</sup> c
APARCAMIENTO		265 pzas.		(6)	265 pzas.	0

(1). Los estándares para el sistema de espacios libres de dominio y uso público se han calculado partiendo de la premisa marcada en el art. 10.1.A.c.1 de la LOUA, en la que se establece una reserva mínima de 5 m<sup>2</sup> por habitante. Debemos decir al respecto que lo señalado en la tabla como propuesto es sólo el establecido como espacio libre integrante del sistema general, computándose como espacios libres del sistema local otros 13.710 m<sup>2</sup>, localizados en el suelo urbanizable propuesto. Como contrapartida, debemos comentar que lo que estimamos por habitante es el permanente y no la población estacional. Esta consideración parte de la tipología de municipio en el que nos encontramos, con una potencial carga de segunda residencia y en la que el concepto de futuro habitante sea un poco complejo de establecer y no vaya en relación con el número de viviendas proyectadas.

(2). Las determinaciones efectuadas para la dotación docente vienen derivadas del estudio del Mapa de Enseñanzas y Red de Centros de Andalucía, editado por la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía y de la Orden Ministerial de 4 de Diciembre, por la que se aprueban los Programas de Necesidades para la redacción de los Proyectos de Centros Docentes. Cumbres de Enmedio no dispone en la actualidad de ninguna dotación en esta materia. El desarrollo del Suelo Urbanizable propuesto provocaría la necesidad de crear una mínima infraestructura, que se podría materializar en una unidad de Educación Infantil más una de Primaria, junto con

espacios libres estandarizados en la Orden Ministerial citada. A tal efecto se reserva una parcela dentro de esa porción de terreno propuesto como urbanizable.

(3). Para el equipamiento deportivo, se ha utilizado directamente la tabla de equipamientos para Planes Parciales que desarrollen suelos de tipo industrial.

(4). Los estándares para el sistema de equipamiento de tipo sociocultural se ha calculado teniendo en cuenta los requerimientos que establece el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de Planes Parciales destinados a Suelo Industrial y Residencial y comparándolo con las prescripciones para núcleos urbanos que establecen los estudios publicados en el libro «La ciudad de los ciudadanos» (Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, 1997). En este libro se muestran tablas de estándares que manejan las variables de entidad urbana, densidad edificatoria, y tipología de pirámide de población. Para el caso que nos ocupa, hemos reservado el suelo que establece el Reglamento de Planeamiento y para tener un estándar de necesidades coherente hemos tomado del mencionado libro lo señalado como necesario para la entidad Barrio Ciudad, el tejido Residencial. Para los equipamientos considerados, establecemos la tipología de población Envejecida, obteniendo un módulo de 4,623 m<sup>2</sup>s/vivienda para la dotación sociocultural.

(5). Para el cálculo de la dotación sanitaria se ha ido directamente a las recomendaciones del libro mencionado anteriormente, estableciendo el citado estudio una dotación de 0,810 m<sup>2</sup>s/vivienda, que se ha aplicado a las 155 viviendas totales previstas, sumando las existentes, las propuestas en suelo urbanizable y las propuestas en suelo urbano.

(6). Para el equipamiento de aparcamientos, se ha utilizado directamente la tabla de equipamientos para Planes Parciales que desarrollen suelos de tipo industrial y Residencial.

Para concluir con el repaso genérico a las determinaciones de Plan, a continuación presentamos unas tablas con un resumen de cuantificación.

CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS				
Suelo Urbano	Consolidado		No Consolidado	Total
	42.464 m <sup>2</sup>	6.688 m <sup>2</sup>		
Suelo Urbanizable	Ordenado	Sectorizado	No Sectorizado	Total
	-	137.098 m <sup>2</sup>	-	
Suelo No Urbanizable	Protegido		Natural o Rural	Total
	220.370 m <sup>2</sup>		13.274.524 m <sup>2</sup>	

SISTEMAS GENERALES		
Sistema General Comunicaciones	Clasificado	56.868 m <sup>2</sup>
	Adscrito	228.326 m <sup>2</sup>
Sistema General Espacios Libres	Existentes	1.195 m <sup>2</sup>
	Propuestos	5.610 m <sup>2</sup>
Sistema General Equipamientos	Existentes	240 m <sup>2</sup>
	Propuestos	0 m <sup>2</sup>
Total		292.239 m <sup>2</sup>

SISTEMAS LOCALES	
Sistema local Comunicaciones	3.364 m <sup>2</sup>
Sistema de Espacios Libres	13.710 m <sup>2</sup>
Sistema Local de Equipamientos	8.343 m <sup>2</sup>
Sistema Local, Otros	-
Total	25.417 m <sup>2</sup>

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
ÁMBITOS DE REPARTO O GESTIÓN	

Área de Reparto 1 (Unidad de Ejecución núm. 1)	1.078 m <sup>2</sup>
Área de Reparto 2 (Unidad de Ejecución núm. 2)	5.610 m <sup>2</sup>
Área de Reparto 3 (Sector de Planeamiento)	137.098 m <sup>2</sup>
Total	143.786 m <sup>2</sup>

USOS GLOBALES	
Residencial	93.040 m <sup>2</sup>
Industrial	93.210 m <sup>2</sup>
Terciario	-
Turístico	-
Otros	-

6.2. Ámbitos concretos de incidencia de la Modificación Puntual

Ámbito: Área de Reparto núm. 3. Suelo Urbanizable Sectorizado.

El Plan define el Área de Reparto núm. 3, Suelo Urbanizable Sectorizado, localizada en la entrada sur del núcleo poblacional, con una zona destinada a uso global residencial y otra destinada a uso global industrial. Los pormenores de la actuación se plasman en la ficha adjunta.

PGOU. ÁREA DE REPARTO NÚM. 3

- Descripción estado actual y propuesta.

Creación de un polígono industrial a escala supramunicipal que aglutine la actividad de ese sector productivo en toda la zona de Cumbres. Con el emplazamiento buscado, se intenta también potenciar un cierto crecimiento urbano que consolide y garantice el futuro del asentamiento poblacional.

- Ordenación estructural.

- Superficie del Ámbito: 137.098 m<sup>2</sup>.

- Clasificación del Suelo: Urbanizable.

- Categorización del Suelo: Sectorizado.

- Disposiciones sobre Vivienda Protegida: No se establece para esta tipología de vivienda ninguna reserva. Se recomienda que el 10% de cesión al Ayto. se destine a este fin.

- Sistemas Generales: 14.885 m<sup>2</sup> de sistema general viario (viario ya existente).

- Uso Característico: Industrial.

- Usos Globales: Industrial (93.210 m<sup>2</sup>), Residencial (43.888 m<sup>2</sup>).

- Densidades Globales: Industrial, 24 naves/Ha.; Residencial, 13,67 viviendas/Ha.

- Edificabilidades Globales: 42.807 m<sup>2</sup> de Industrial, 10.800 m<sup>2</sup> de Residencial.

- Coeficientes de Uso y Tipología: Industrial: 1.

- Residencial: 0,8.

- Aprovechamiento Medio: 51.447/122.213 m<sup>2</sup>=0,42096.

- Reservas para Dotaciones Locales: Las contenidas en art. 17 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento. En este caso:

	SELDUP	DEPORTIVO	DOCENTE	COMERCIAL	SOCIAL	APARC.
INDUST.	9.321 m <sup>2</sup> (10% suelo)	1.865 m <sup>2</sup> (2% suelo)		933 m <sup>2</sup> (1% suelo)	933 m <sup>2</sup> (1% suelo)	211pzas. (0,5pza/100m <sup>2</sup> c.)
RESIDEN.	4.389 m <sup>2</sup> (10% suelo)		1.000 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup> (1% m <sup>2</sup> /viv.)	60 m <sup>2</sup> (1% m <sup>2</sup> /viv.)	54 pzas (0,5pza/100m <sup>2</sup> c.)

- Ordenación pormenorizada preceptiva.

- Criterios y Directrices para la Ordenación Detallada: Se zonificará siempre los usos globales dejando el uso industrial más lejano al casco urbano consolidado. El uso global residen-

cial buscará siempre la conexión con la trama urbana actual. Se respetarán las determinaciones contenidas en la ficha de protección del área ambiental de la Iglesia. También se respetará la línea máxima de edificación marcada por el informe sectorial de carreteras.

- Ordenación pormenorizada potestativa.
- Pormenorización sobre Gestión:
  - Sistema de Gestión: Privado/Público.
  - Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

7. Descripción y justificación de las modificaciones propuestas.

Las modificaciones que se proponen en el presente documento recogen las determinaciones marcadas por los distintos informes sectoriales recibidos que son los siguientes:

- Informe de Incidencia Territorial emitido por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 18 de Septiembre de 2008, determinándose que la innovación no presenta incidencia territorial.

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 24 de septiembre de 2008, considerando la innecesariedad de someter la actuación a un nuevo trámite de prevención ambiental, habida cuenta de las características de las modificaciones introducidas y de la naturaleza de los terrenos afectados y sus implicaciones ambientales. No obstante, se apunta la necesidad de integrar en los sistemas de espacios libres de los sectores el conjunto de quercíneas que con carácter disperso se localizan en los ámbitos.

Con respecto a este informe, en el documento que ejecute las determinaciones establecidas para el sector se localizará el conjunto de quercíneas y se adecuará la delimitación y ejecución de los espacios libres para su integración en dichas áreas.

Dicha indicación viene recogida en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas Reguladoras del Área de Reparto núm. 3 Industrial en el Anexo 2 del presente documento.

- Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de fecha 14 de noviembre de 2008, en sentido favorable, pero precisando la necesidad de incluir en el proyecto de urbanización proyecto técnico para el acceso mediante rotonda y determinación de los niveles sonoros producidos por vehículos y las medias correctoras de protección acústica necesarias en su caso para garantizar los niveles máximos.

A este respecto, dicha exigencia viene recogida en el capítulo correspondiente de las Ordenanzas Reguladoras del Área de Reparto núm. 3 Industrial en el Anexo 2 del presente documento.

#### ACTUACIÓN NÚM. 1

#### DIVISIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

Como ya hemos comentado en apartados anteriores, este documento lo integra una modificación puntual, en la que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado (Área de Reparto núm. 3) en Suelo Urbanizable Ordenado de uso característico industrial (nueva Área de Reparto núm. 3) y Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial (Área de Reparto núm. 4).

Cambiará la delimitación del suelo industrial, dejando fuera el tramo de la antigua nacional N-435 y ampliando el fondo del polígono en 25 metros.

Por otro lado, creemos conveniente modificar también la delimitación del suelo urbanizable de uso residencial, para dar coherencia a los viarios planteados en la ordenación del suelo industrial, ya que de otro modo, y teniendo en cuenta la am-

pliación de los 25 metros mencionados, el viario perimetral planteado tendría su fin en suelo no urbanizable.

Como determinación genérica y global de la presente Modificación Puntual, debemos hacer constar que en todos aquellos aspectos donde no se ha entrado, en especial, las previsiones sobre programación y gestión de la ejecución de la ordenación proyectada, será de plena aplicación las directrices señaladas en el vigente Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Cumbres de Enmedio.

Pasamos ahora a exponer los estándares dotacionales resultantes tras la Modificación propuesta.

ESTÁNDARES RESULTANTES DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA						
EQUIPAMIENTO	EXISTENTE	PROPUESTO	TOTAL	ESTÁNDAR	ESTANDAR	DIF.
S.E.L.D.U.P.	1.195 m <sup>2</sup>	5.610 m <sup>2</sup>	6.805 m <sup>2</sup>	(1)	310 m <sup>2</sup>	+6.495 m <sup>2</sup>
DOCENTE		1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	(2)	1.000 m <sup>2</sup>	0
DEPORTIVO		3.725,88 m <sup>2</sup> s	3.725,88 m <sup>2</sup> s	(3)	3.725,88 m <sup>2</sup> s	0
SOCIAL/CULTURAL		124 m <sup>2</sup> c	124 m <sup>2</sup> c	(4)	124 m <sup>2</sup> c	0
SANITARIO	240 m <sup>2</sup> c	-	240 m <sup>2</sup> c	(5)	126 m <sup>2</sup> c	+114 m <sup>2</sup> c
APARCAM.		481 plazas		(6)	322 plazas	+159 plazas

(1). Los estándares para el sistema de espacios libres de dominio y uso público se han calculado partiendo de la premisa marcada en el art. 10.1.A.c.1 de la LOUA, en la que se establece una reserva mínima de 5 m<sup>2</sup> por habitante. Debemos decir al respecto que lo señalado en la tabla como propuesto es sólo el establecido como espacio libre integrante del sistema general, computándose como espacios libres del sistema local otros 15.865,72 m<sup>2</sup>, localizados en el suelo urbanizable propuesto (ordenado y sectorizado). Como contrapartida, debemos comentar que lo que estimamos por habitante es el permanente y no la población estacional. Esta consideración parte de la tipología de municipio en el que nos encontramos, con una potencial carga de segunda residencia y en la que el concepto de futuro habitante sea un poco complejo de establecer y no vaya en relación con el número de viviendas proyectadas.

(2). Las determinaciones efectuadas para la dotación docente vienen derivadas del estudio del Mapa de Enseñanzas y Red de Centros de Andalucía, editado por la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Andalucía y de la Orden Ministerial de 4 de diciembre, por la que se aprueban los Programas de Necesidades para la redacción de los Proyectos de Centros Docentes. Cumbres de Enmedio no dispone en la actualidad de ninguna dotación en esta materia. El desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto provocaría la necesidad de crear una mínima infraestructura, que se podría materializar en una unidad de Educación Infantil más una de Primaria, junto con espacios libres estandarizados en la Orden Ministerial citada. A tal efecto se reserva una parcela dentro de esa porción de terreno propuesto como urbanizable sectorizado.

(3). Para el equipamiento deportivo, se ha utilizado directamente la tabla de equipamientos para Planes Parciales que desarrollen suelos de tipo industrial.

(4). Los estándares para el sistema de equipamiento de tipo sociocultural se ha calculado teniendo en cuenta los requerimientos que establece el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de Planes Parciales destinados a Suelo Industrial y Residencial y comparándolo con las prescripciones para núcleos urbanos que establecen los estudios publicados en el libro «La ciudad de los ciudadanos» (Editado por el Ministerio de Fomento. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, 1997). En este libro se muestran tablas de estándares que manejan las variables de entidad urbana, densidad edificatoria, y tipología de pirámide de población. Para el

caso que nos ocupa, hemos reservado el suelo que establece el Reglamento de Planeamiento y para tener un estándar de necesidades coherente hemos tomado del mencionado libro lo señalado como necesario para la entidad Barrio Ciudad, el tejido Residencial. Para los equipamientos considerados, establecemos la tipología de población Envejecida, obteniendo un módulo de 4,623 m<sup>2</sup>s/vivienda para la dotación sociocultural.

(5). Para el cálculo de la dotación sanitaria se ha ido directamente a las recomendaciones del libro mencionado anteriormente, estableciendo el citado estudio una dotación de 0,810 m<sup>2</sup>s/vivienda, que se ha aplicado a las 155 viviendas totales previstas, sumando las existentes, las propuestas en suelo urbanizable y las propuestas en suelo urbano.

(6). Para el equipamiento de aparcamientos, se ha utilizado directamente la tabla de equipamientos para Planes Parciales que desarrollen suelos de tipo industrial y Residencial.

Para ello se llevarán a cabo dos actuaciones:

Actuación núm. 1A: Nueva delimitación y ordenación del suelo urbanizable de uso característico industrial.

Actuación núm. 1B: Nueva delimitación del suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial.

Pasamos ahora a comentar, una por una, cada una de las actuaciones propuestas, estableciendo en cada una de ellas todas las nuevas determinaciones que acarrearán las modifica-

ciones introducidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cumbres de Enmedio.

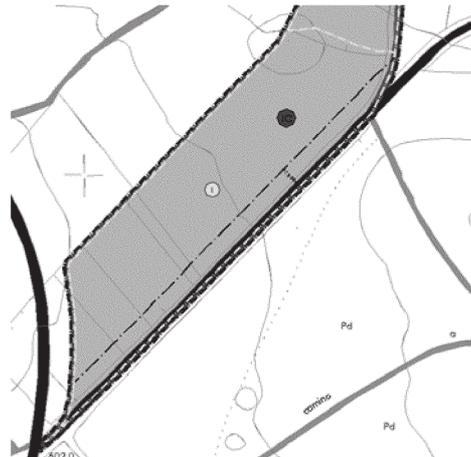
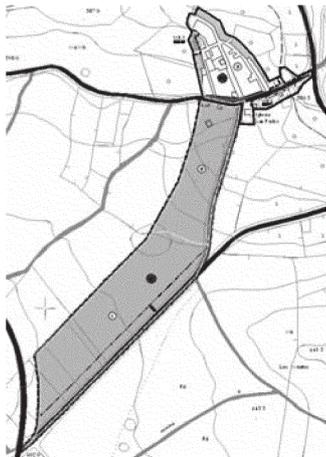
La ordenación pormenorizada de la nueva Área de Reparto núm. 3, es decir, del Suelo Urbanizable Ordenado Industrial, se desarrollará en el Anexo 2 del presente documento, el cual incluirá las determinaciones correspondientes conforme a los art. 56 y 58 del Reglamento de Planeamiento.

De igual forma, la documentación gráfica relativa al Suelo Urbanizable Ordenado deberá cumplir lo establecido en el art. 60 del Reglamento de Planeamiento, como así queda reflejado en los planos de Ordenación Pormenorizada (planos del 08. M1 al 16. M1) incluidos en el capítulo de planos del presente documento.

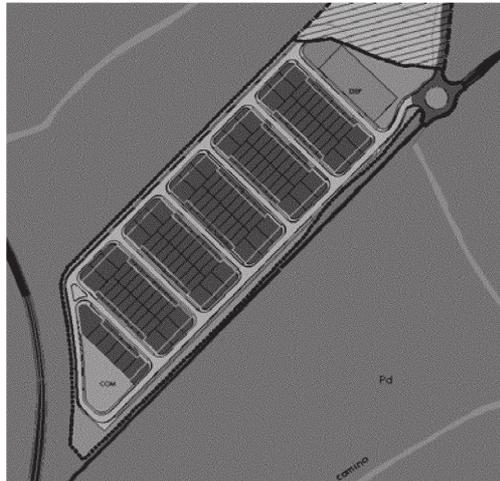
Actuación núm. 1A. Nueva delimitación y ordenación del suelo urbanizable industrial.

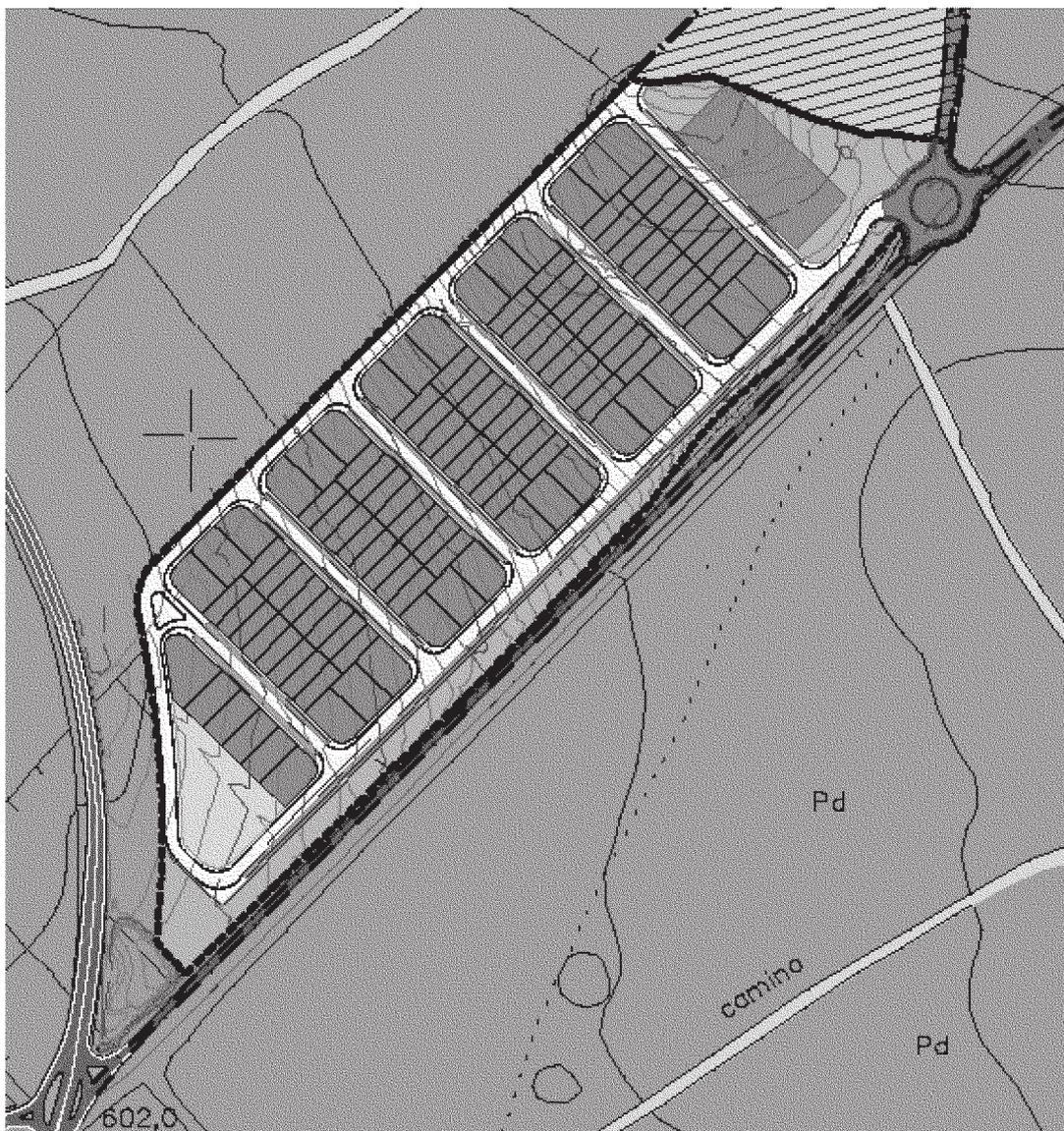
Se plantea el cambio de categorización y nueva delimitación del ámbito ocupado por el suelo urbanizable de uso industrial en el núcleo de Cumbres de Enmedio, pasando de 93.210,00 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable sectorizado a 93.147,10 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable ordenado de polígono industrial, conformando la nueva Área de Reparto núm. 3.

Esta nueva delimitación de suelo industrial se lleva a cabo dejando fuera del ámbito el antiguo tramo de la carretera N-435, y ampliando en 25 metros de fondo de dicho ámbito.



Delimitación actual de suelo urbanizable sectorizado industrial





Actuación núm. 1A propuesta subsanada.

Las determinaciones pormenorizadas se describen correspondientemente en el Anexo 2 del presente documento, en cumplimiento del contenido documental exigido por el Reglamento de Planeamiento y por la LOUA.

En la ficha adjunta se describen las nuevas determinaciones propuestas en la presente actuación.

Actuación núm. 1A. Delimitación y ordenación del suelo urbanizable industrial.

Área de reparto núm. 3.

Superficie: 93.147,10 m<sup>2</sup>.

Clasificación, categoría, uso característico: Suelo Urbanizable, Ordenado, Industrial.

Usos globales: Industrial, Terciario y Dotacional.

Usos pormenorizados:

Industrial: Industrial 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> categoría,

Terciario: Comercial, oficinas, hostelería y turismo, locales de reunión y ocio,

Dotacional: SELDUP, Social-Cultural, Deportivo y aparcamientos.

Condiciones de edificación:

Edificación Industrial:

Superficie: 44.605,30 m<sup>2</sup>.

Altura de la edificación: 1 planta, más entreplanta, ordenada según planos.

Edificabilidad: 35.652,52 m<sup>2</sup>t (las entreplantas no cuentan a efectos de edificabilidad).

Núm. máx. naves: 116 uds. (sólo podrá existir una propiedad por parcela).

Edificación Terciario:

Superficie: 3.093,79 m<sup>2</sup>.

Altura de la edificación: 2 plantas, ordenada según planos.

Edificabilidad: 2.500,00 m<sup>2</sup>t.

Dotaciones:

Sistemas de espacios libres (Sist. Local): 11.111,82 m<sup>2</sup>.

Suelo para equipamiento Deportivo-Asistencial (Sist. Local): 3.762,41 m<sup>2</sup> (3.762,41 m<sup>2</sup>t).

Suelo para aparcamientos (Sist. Local): 4.210,73 m<sup>2</sup> (427 plazas).

Suelo para infraestructuras: 862,49 m<sup>2</sup>.

Viario local: 23.159,06 m<sup>2</sup>.

Viario General adscrito (rotonda): 2.341,50 m<sup>2</sup>.

Superficie total Construida: 41.914,93 m<sup>2</sup>.

Superficie total Construida Lucrativa: 38.152,52 m<sup>2</sup>.

Coefficientes de Uso y Tipología: Industrial=1.

Terciario=2.

Aprovechamiento medio:  $[35.652,52+(2.500 \times 2)]/[93.147,10]=0,4364$ .

Sistema de gestión: Público.

Sistema de actuación: Compensación.

Determinaciones pormenorizadas potestativas para su desarrollo: La ordenación pormenorizada establecida en los planos adjuntos. En principio se establece una sola unidad de ejecución, pudiendo dividirse en más si la gestión lo hace necesario.

Ordenanzas de Parcelación y Edificación: Son las recogidas en las «Ordenanzas reguladoras» del Anexo 2 de la presente Modificación Puntual.

Actuación núm. 1B. Nueva delimitación del suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial.

Tal y como quedaba recogido en el PGOU, dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado se distinguían dos zonas con usos diferentes, una con uso industrial y otra con uso residencial. Con esta actuación el Suelo Urbanizable Sectorizado queda limitado tan sólo al área destinada a uso residencial, conformando el Área de Reparto núm. 4.

Creemos conveniente modificar la delimitación del suelo urbanizable de uso residencial, para dar coherencia a los viarios planteados en la ordenación del suelo industrial (recogida en la Actuación 1.A de la presente Modificación), ya que de otro modo, y teniendo en cuenta la ampliación en 25 metros del fondo de dicho ámbito y el ajuste de las zonas de Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público, el viario perimetral planteado al norte del polígono tendría su fin en suelo no urbanizable. Ampliando la superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial en 1.144 m<sup>2</sup>, en la zona limítrofe con el polígono industrial, conseguimos que la futura ordenación del sector que nos ocupa pueda dar continuidad al viario mencionado. Con esta ampliación, el suelo urbanizable sectorizado de uso residencial pasaría de 43.888 m<sup>2</sup> a 45.032 m<sup>2</sup>.

En la ficha adjunta se describen las nuevas determinaciones propuestas en la presente actuación.

Actuación núm. 1B. Nueva delimitación del suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial.

Área de reparto núm. 4.

- Descripción estado actual y propuesta.

Se intenta potenciar un cierto crecimiento urbano que consolide y garantice el futuro del asentamiento poblacional. En esta modificación puntual se amplía la superficie del sector en 1.144 m<sup>2</sup>, con respecto a la recogida en el PGOU, para poder dar continuidad al viario perimetral del polígono industrial limítrofe con el sector que nos ocupa.

- Ordenación estructural.

- Superficie del Ámbito: 45.032 m<sup>2</sup>.
- Clasificación del Suelo: Urbanizable.
- Categorización del Suelo: Sectorizado.
- Disposiciones sobre Vivienda Protegida: reserva del 30% de la edificabilidad residencial.
- Viario Sistema General: 4.094 m<sup>2</sup> (viario ya existente).
- Uso Característico: Residencial

Densidad Global: Residencial, 13,67 viviendas/ha (62 viv.).

• Reservas para Dotaciones Locales: Las contenidas en art. 17 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

En este caso:

Residen.

Seldup.: 4.503 m<sup>2</sup> (10% suelo).

Deportivo: -

Docente: 1.000 m<sup>2</sup>.

Comercial: 62 m<sup>2</sup> c (1m<sup>2</sup> c/viv.).

Social: 62 m<sup>2</sup> c (1m<sup>2</sup> c/viv.).

Aparc.: 56 pzas. (560m<sup>2</sup>) (0,5pza/100m<sup>2</sup>c.).

- Edificabilidad:

Edificación Residencial: Edificabilidad: 11.081 m<sup>2</sup>t.

Edificación Terciario: Edificabilidad: 100 m<sup>2</sup>t.

Dotaciones:

Suelo para equipamiento Docente: 500 m<sup>2</sup>t.

Suelo para equipamiento Social: 100 m<sup>2</sup>t.

- Superficie total Construida: 11.781,00 m<sup>2</sup>t

- Superficie total Construida Lucrativa: 11.181,00 m<sup>2</sup>t

- Coeficientes de Uso y Tipología: Residencial = 1.

- Terciario = 1,5.

Aprovechamiento medio:  $[11.081+(100 \times 1,5)]/[45.032,00]=0,2494$ .

- Ordenación pormenorizada preceptiva.

- Criterios y Directrices para la Ordenación Detallada: Se

buscará siempre la conexión con la trama urbana actual. Se respetarán las determinaciones contenidas en la ficha de protección del área ambiental de la Iglesia. También se respetará la línea máxima de edificación marcada por el informe sectorial de carreteras.

- Ordenación pormenorizada potestativa.

- Pormenorización sobre Gestión:

Sistema de Gestión: Privado/Público.

Sistema de Actuación: Compensación/Cooperación.

## ANEXO 1

### CUANTIFICACIÓN RESULTANTE DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

#### CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DESPUÉS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS				
Suelo Urbano	Consolidado	No Consolidado		Total
		42.464 m <sup>2</sup>	6.688 m <sup>2</sup>	
Suelo Urbanizable	Ordenado	Sectorizado	No Sectorizado	Total
	93.147,10 m <sup>2</sup>	45.032,00 m <sup>2</sup>	-	138.179,10 m <sup>2</sup>
Suelo No Urbanizable	Protegido	Natural o Rural		Total
	220.370,00 m <sup>2</sup>	13.273.442,90 m <sup>2</sup>		13.493.812,90 m <sup>2</sup>

SISTEMAS GENERALES		
Sistema General Comunicaciones	Clasificado	57.297 m <sup>2</sup>
	Adscrito	228.326 m <sup>2</sup>
Sistema General Espacios Libres	Existentes	1.195 m <sup>2</sup>
	Propuestos	5.610 m <sup>2</sup>
Sistema General Equipamientos	Existentes	240 m <sup>2</sup>
	Propuestos	0 m <sup>2</sup>
Total		292.668 m <sup>2</sup>

SISTEMAS LOCALES PROPUESTOS	
Sistema local Comunicaciones	32.502,72 m <sup>2</sup>
Sistema de Espacios Libres	15.865,72 m <sup>2</sup>
Sistema Local de Equipamientos (excepto aparcamientos)	4.849,88 m <sup>2</sup>
Sistema Local de Aparcamientos	4.788,00 m <sup>2</sup>
Total	58.006,32 m <sup>2</sup>

USOS GLOBALES	
Residencial	94.184,00 m <sup>2</sup>
Industrial	93.147,10 m <sup>2</sup>
Terciario	-
Turístico	-
Otros	-

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	
ÁMBITOS DE REPARTO O GESTIÓN	
Área de Reparto 1 (Unidad de Ejecución núm. 1)	1.078,00 m <sup>2</sup>
Área de Reparto 2 (Unidad de Ejecución núm. 2)	5.610,00 m <sup>2</sup>
Área de Reparto 3 (Sector de Planeamiento. Suelo Urbanizable Ordenado)	93.147,10 m <sup>2</sup>
Área de Reparto 4 (Sector de Planeamiento. Suelo Urbanizable Sectorizado)	45.032,00 m <sup>2</sup>
Total	144.867,10 m <sup>2</sup>

## ANEXO 2

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA ACTUACIÓN 1A: NUEVA ÁREA DE REPARTO NÚM. 3 (SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL)

1. Justificación de la conveniencia y oportunidad del desarrollo de la actuación 1A.

Como se ha explicado con anterioridad, la actuación propuesta plantea el cambio de categorización y nueva delimitación del ámbito ocupado por el suelo urbanizable de uso industrial en el núcleo de Cumbres de Enmedio.

La nueva clasificación, en virtud de lo establecido en la vigente LOUA, será de Suelo Urbanizable Ordenado.

El uso característico, a efectos del cumplimiento de los estándares marcados en el art. 17 de la LOUA, será el de Industrial. Se establecerán como usos globales, además del industrial, el terciario y el dotacional.

El uso industrial intentará dar eficaz respuesta a las demandas que en este sentido se producen tanto en el municipio de Cumbres de Enmedio como en los municipios vecinos de Cumbres de San Bartolomé y Cumbres Mayores, ofreciendo un emplazamiento alternativo a las industrias cárnicas de la zona que actualmente se encuentran ubicadas dentro de las tramas urbanas de los citados municipios y a las nuevas empresas que buscan ubicarse en la comarca serrana.

Atendiendo a esas demandas se proyectan un máximo de 116 naves industriales, articuladas por un viario de servicio conectado al antiguo tramo de la N-435 mediante una rotonda, que permite a su vez la conexión con el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso residencial y con la entrada al actual núcleo urbano.

La otra gran área a consolidar son los equipamientos. Entendemos que los equipamientos no son una carga a soportar para ejercer una actuación urbanística, sino un potencial más dentro de la propia actuación.

Así, la zona destinada a Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SELDUP) se coloca como fachada a lo largo del antiguo tramo de la carretera N-435, ampliándose en las zonas extremas, tanto en las cercanías a la carretera nacional como en la zona que linda con el futuro suelo residencial.

En esta última zona verde se insertan parcelas destinadas a uso deportivo y social, que harán a buen seguro que los espacios libres se usen de esta manera en mayor medida. Por otro lado, colmatando una de las manzanas destinadas a naves industriales y en la posición más cercana a la N-435 se reserva un suelo estratégico para destinarlo a uso comercial.

La nueva delimitación de suelo industrial se lleva a cabo dejando fuera del ámbito el antiguo tramo de la carretera N-435, y ampliando en 25 metros de fondo de dicho ámbito. Se motiva la ampliación del fondo del ámbito en 25 metros por el cumplimiento de la determinación marcada por Carreteras del Estado, según la cual «la edificación debe situarse a una distancia de veinticinco metros de la arista exterior de la cal-

zada más próxima, en todo el suelo urbanizable». Ampliando esa distancia la delimitación del ámbito transversalmente y sacando fuera del ámbito la carretera, no se disminuye la superficie recogida inicialmente como suelo urbanizable y se facilita la gestión al no implicar en la ejecución del polígono industrial a la Administración del Estado.

#### 2. Información urbanística.

Características naturales del territorio.

Se trata de una parcela de 93.147,10 m<sup>2</sup> de superficie total. Dicho terreno está limitado en su extremo este con la carretera nacional N-435 y en toda la zona sureste con un tramo de la antigua carretera mencionada. En sus otros extremos linda con otras parcelas.

La orografía de la parcela es sensiblemente plana como se observa en el plano topográfico del ámbito (Plano 08. M1). Presenta una suave pendiente ascendente desde el extremo suroeste hacia el nordeste, con una diferencia de cota máxima de 25 m. La pendiente en la zona más baja es suave y se va pronunciando más conforme nos movemos hacia la zona más alta.

El roquedo donde se sitúa la villa de Cumbres de Enmedio pertenece al período Cámbrico, de hace más de 500 millones de años. Estos terrenos sufrieron fenómenos volcánicos y las orogénias herciniana y alpina, provocando la fractura de los mismos, así como los procesos metamórficos de las rocas. Los materiales actuales, bastante erosionados, son granitos de origen volcánico y dos franjas de pizarra, areniscas y rocas metamórficas.

La capacidad de carga de los terrenos es alta con inexistencia de asientos, por lo que estamos en terrenos con condiciones constructivas muy favorables.

Los suelos son ácidos, de mediana calidad, con origen en materiales volcánicos, lo que da lugar a suelos con textura adecuada para los pastos y cultivos anuales en secano, mezclados con olivar.

Los terrenos se encuentran en el entorno de los acuíferos carbonatados de la Sierra de Huelva, que son de baja permeabilidad y cobijan dos acuíferos, el de Aroche-Galaroza-Zufre y el de Cañaverol de León-Santa Olalla. Nuestro ámbito no se ve afectado por ninguno de ellos.

De igual forma, la parcela no se ve afectada por ningún arroyo de régimen permanente, arroyo ni protección.

Usos y elementos existentes.

La parcela que nos ocupa tiene, a efectos urbanísticos, la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado en el vigente planeamiento urbanístico del municipio de Cumbres de Enmedio.

En la actualidad son unos terrenos de labor que están en desuso. Dentro del ámbito de actuación no se ha encontrado ningún elemento o edificación significativa.

Estructura de la propiedad.

La Empresa Pública del Suelo de Andalucía (EPSA) es propietaria de la totalidad de los terrenos localizados en la zona suroeste del núcleo urbano de Cumbres de Enmedio.

#### 3. Ordenación pormenorizada.

Criterios y objetivos de la ordenación.

Con esta Modificación Puntual se plantea el cambio de categorización y una nueva delimitación de estos terrenos, pasando de 93.210,00 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable sectorizado a 93.147,10 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable ordenado de polígono industrial.

De igual modo se pretende fijar la ordenación pormenorizada adecuada para la nueva Área de Reparto núm. 3 de uso característico Industrial, sobre la base de su carácter supra-municipal, ya que deberá suplir la demanda de este uso para el entorno de los tres municipios colindantes: Cumbres de Enmedio, Cumbres de San Bartolomé y Cumbres Mayores.

Para ello se persigue un diseño ordenado y racional que optimice en lo posible la superficie del terreno, planteándose manzanas industriales de similares características, concentradas en el centro del desarrollo y las dotacionales y otros servicios en su perímetro.

Para garantizar el acceso adecuado a cada una de las manzanas industriales se plantea un trazado de la red viaria racional, basado en un vial de entrada desde la rotonda, paralelo a la carretera desde donde parte otros viales secundarios perpendiculares a él. Se cierra el esquema viario con un vial paralelo a límite norte del sector que comunica y continua en el sector residencial Área de Reparto núm. 4.

Descripción de la ordenación pormenorizada.

- Trazado y características de la red de comunicaciones del ámbito.

Para la red de comunicaciones dentro del ámbito señalado se ha dispuesto un viario de carácter local, que se conecta al Sistema General de Comunicaciones del municipio (antigua carretera N-435) a través de un solo punto con una rotonda que conecta a su vez con el núcleo urbano de Cumbreres de Enmedio.

El trazado y dimensiones del viario pueden apreciarse en los planos adjuntos. Las características de este viario se han determinado en las Normas Urbanísticas, en el presente Anexo.

Dicho vial recorre el sector de manera perimetral hasta enlazar con la actuación residencial en su punto suroeste. Se completa el trazado viario mediante unos viales perpendicular al anterior que garantizan el acceso a cada una de las naves industriales planteadas.

- Delimitación de las zonas de ordenación urbanística.

Se pueden diferenciar en el ámbito a desarrollar tres grandes zonas en función del uso de los terrenos, además de la red viaria planteada.

Por un lado tenemos una zona con uso global Industrial, que ocupa el espacio central de la ordenación. Se trata de las manzanas M2, M3, M4, M5, M6 y parte de la M7. La configuración de cada una de estas manzanas industriales se compone por dos hileras de naves idénticas de superficie media 300 m<sup>2</sup>, que se sitúan en las zonas centrales de las mismas y que deben cumplir con un retranqueo a fachada de 5 m.

Las cabeceras están formadas por parcelas de mayor tamaño, las cuales se ven afectadas por un retranqueo de 7,5 m.

Por tanto la edificabilidad de cada una de las naves resulta de aplicar dichos parámetros a la superficie de parcela y computar una sola planta.

Por otro lado, tenemos una pequeña zona asignada a uso Terciario, en concreto destinada a Comercial, situada en el extremo más próximo a la N-435, dentro de la manzana M7. Su ubicación resulta estratégica, ya que presenta muy buena visibilidad desde la carretera y desde el acceso sur al municipio. Debido a su proximidad con estas infraestructuras viarias debe respetar unas franjas de retranqueo de la edificación, por lo que su ocupación máxima de la parcela resulta de 66,18%.

Esta parcela comercial tiene asignada una edificabilidad máxima de 2.500m<sup>2</sup>t.

La tercera área está destinada a las dotaciones y conforma la manzana M1. En ella se desarrollarán suelos destinados a SELDUP, equipamiento socio-cultural y deportivo y un área para infraestructuras, donde ha sido ejecutado por la Diputación de Huelva el depósito. Estas dotaciones tendrán carácter de Sistema Local.

La parcela de dotación deportiva tiene asignada una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La disposición de la ordenación propuesta puede apreciarse en los planos adjuntos. La regulación de las distintas zonas se establece a través de las referidas Normas Urbanísticas anejas.

- Fijación de la reserva para Dotaciones.

La propuesta de desarrollo cumple con las reservas para dotaciones establecidas en el art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento. Recordemos que el Uso Característico de la zona es el Industrial.

Se ha modificado la huella de la zona considerada como SELDUP, con objeto de adecuarse a los criterios establecidos por el Servicio de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Es por ello que se ha concentrado la red de espacios libres del sector en dos áreas principales en las cabeceras del mismo y una zona paralela a la carretera, a lo largo del lindero este del sector.

Con esto se ha conseguido que esta última zona gane mayor entidad y tenga configuración adecuada dentro del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público. La reserva total para esta dotación supera el 10% exigido por normativa.

Se plantean un total de 427 plazas de aparcamientos en suelo público, cumpliéndose así las determinaciones de la normativa a aplicar.

El resto de la superficie del sector será ocupado por viales de tipo local, así como la rotonda planteada de conexión con la carretera existente, la cual se considera con sistema general adscrito al ámbito.

- Trazado y características de las Infraestructuras.

En los planos anexos se desarrolla todo el esquema de trazado de las infraestructuras. En particular se ha procedido a representar el trazado de la red de abastecimiento de agua (de tipo arbórea), de saneamiento (que será una red separativa para fecales y pluviales), de energía eléctrica, alumbrado y de telefonía, así como la red viaria propuesta.

Todas estas instalaciones cumplirán, además de la normativa sectorial vigente para cada una de ellas, con las determinaciones establecidas en las particulares Normas Urbanísticas redactadas en este documento.

Parámetros de la actuación.

La actuación propuesta se concreta, a efectos numéricos, con los siguientes datos generales:

Superficie Total del Ámbito: 93.147,10 m<sup>2</sup>.

Uso Característico: Industrial.

Número Máximo de Naves: 116 unidades (sólo podrá existir una propiedad por parcela).

Densidad de Naves: 12,45 naves/ha.

Usos Globales: Industrial, Terciario y Dotacional.

Usos Pormenor: Industrial, Terciario (Comercial, Oficinas, Hostelería y Turismo, Locales de reunión y ocio) y Dotacional (SELDUP, Social-Cultural, Deportivo, y Aparcamientos).

Superficie Total Construida: 41.914,93 m<sup>2</sup>t.

Superficie Total Construida Lucrativa: 38.152,52 m<sup>2</sup>t.

Aprovechamiento Medio: 0,4364.

Cuantificación según Usos:

Suelo para Edificación Industrial: 44.605,30 m<sup>2</sup>.

Total Edificación Industrial Construido: 35.652,52 m<sup>2</sup>t.

Número Máximo de Naves Industriales: 116 unidades (sólo podrá existir una propiedad por parcela)

Suelo para Edificación Comercial: 3.093,79 m<sup>2</sup>.

Total Edificación Comercial: 2.500,00 m<sup>2</sup>t.

Suelo para Sistema Viario Local: 23.159,06 m<sup>2</sup>.

Suelo para Sistema Viario General adscrito: 2.341,50 m<sup>2</sup>.

Dotaciones según art. 17 LOUA, y >13.040,59 m<sup>2</sup> (14% de superficie sector).

Exigencias del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Dotaciones	Estándar	Propuesto
SELDUP (>10% Sup.Sector)	>9.314,71 m <sup>2</sup>	11.111,82 m <sup>2</sup>
Servicios Interés Público y Social (>4%)	> 3.725,88 m <sup>2</sup>	3.762,41 m <sup>2</sup>
Aparcamientos (>0,5plazas/100m <sup>2</sup> t)	> 2.267,10 m <sup>2</sup>	4.210,73 m <sup>2</sup>
	(229 plazas)	(427 plazas)
Total	> 15.307,69 m <sup>2</sup>	19.084,96 m <sup>2</sup>

Exigencias del Artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Dotaciones	Estándar	Propuesto
Parques y jardines (>10% Sup.Sector)	> 9.314,71 m <sup>2</sup>	11.111,82 m <sup>2</sup>
Aparcamientos (0,5-1 plazas/100m <sup>2</sup> )	229-457 plazas	427 plazas
Total (14-20% Sup. Sector)	13.040,59-18.628,41 m <sup>2</sup>	19.084,96 m <sup>2</sup>

Determinaciones derivadas de los informes sectoriales recibidos.

- Informe de Incidencia Territorial emitido por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha de 18 de septiembre de 2008.

El informe determina que la innovación no presenta incidencia territorial.

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 24 de septiembre de 2008.

Dicho escrito considera innecesario someter la innovación a un nuevo trámite de prevención ambiental, habida cuenta de las características de las modificaciones introducidas y de la naturaleza de los terrenos afectados y sus implicaciones ambientales.

Sin embargo, dicho documento insta a la integración en los sistemas de espacios libres del sector del conjunto de quercíneas que con carácter disperso se localiza en el mismo. A este respecto, la red de SELDUP se ha conformado siguiendo esta directriz en la manera de lo posible.

Será en la ejecución del Proyecto de Urbanización donde se ponga en práctica dicha indicación al ir detectando y localizando la especie identificada.

- Informe de la Dirección General de carreteras del Ministerio de Fomento de 14 de noviembre de 2008.

El informe tiene sentido favorable aunque precisa la necesidad de incluir en el proyecto de urbanización un proyecto técnico para el acceso mediante rotonda y determinación de niveles sonoros producidos por vehículos y las medidas correctoras de protección acústica necesarias en su caso para garantizar los niveles máximos.

A este respecto, el promotor de la presente iniciativa, se compromete a realizar dicho proyecto técnico, el cual se tramitará conjuntamente con el proyecto de urbanización correspondiente.

4. Ordenanzas reguladoras.

**NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL**

ÍNDICE	Págs.
CAPÍTULO I: Disposiciones generales .....	39
CAPÍTULO II: Clasificación del suelo .....	40
CAPÍTULO III: Calificación del suelo .....	40
CAPÍTULO IV: Normas de protección del medio ambiente .....	43
CAPÍTULO V: Normas de urbanización .....	45
CAPÍTULO VI: Normas generales sobre los usos del suelo .....	51
CAPÍTULO VII: Disposiciones relativas a las distintas zonas ...	52
CAPÍTULO VIII: Disposiciones relativas a la gestión .....	56

**CAPÍTULO I**

Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las presentes condiciones urbanísticas se definen para el ámbito de actuación señalado en los planos anexos, relativos al Suelo Urbanizable Ordenado de uso característico industrial.

Artículo 2. Desarrollo de la Ordenación.

El desarrollo de la ordenación del ámbito no requerirá de ninguna otra figura de planeamiento inferior al Plan General

de Ordenación Urbanística, del que este documento formará parte. Por tanto, para el desarrollo del ámbito sólo será necesario Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Sobre esa base, se podrán ejecutar distintas fases del Proyecto de Urbanización, según se estime conveniente.

Artículo 3. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.

El municipio de Cumbres de Enmedio está afectado por el siguiente planeamiento y disposiciones de distinto rango:

- Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, aprobado el 18 de Julio de 1.989, que incluye la totalidad del término municipal en el ámbito del Parque Natural de Aracena y Picos de Aroche.

- Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche, aprobados por Decreto 210/2003, de 15 de julio y formulados en desarrollo de la ley estatal de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y de la ley autonómica de Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.

Las determinaciones de estos documentos vinculan al planeamiento municipal en los términos establecidos en los mismos, por lo que se han tenido en cuenta en la redacción del presente documento.

Artículo 4. Contenido documental y normas de interpretación.

1. Este documento contiene Memoria, Normas Urbanísticas y Planos. Son los documentos normativos del presente estudio, complementándose en sus determinaciones.

2. En la interpretación de su contenido prevalecerá el significado que guarde relación con el contexto y finalidad.

3. Si se diesen contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies, y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

**CAPÍTULO II**

Clasificación del suelo

Artículo 5. Clasificación del suelo.

El ámbito de desarrollo tendrá la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado, y contendrá todas las determinaciones para esta clase de suelo recogidas en la LOUA.

Artículo 6. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Son los contenidos en los art. 49,50, 53 y 54 de la LOUA.

Artículo 7. Deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Son los contenidos recogidos en los art. 49,51, 53 y 54 de la LOUA.

**CAPÍTULO III**

Calificación del suelo

Artículo 8. Uso Característico.

A efectos del cumplimiento de las determinaciones de la LOUA sobre ordenación de áreas urbanas y sectores (art. 17), se define como uso Característico del ámbito de actuación el Industrial.

#### Artículo 9. Usos globales.

Se entienden como usos globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio, posibilitando la existencia de otros usos compatibles con ellos, de carácter secundario. Los usos globales permitidos en el ámbito definido son el Industrial, Terciario y Dotacional.

#### Artículo 10. Usos Pormenorizados.

Se definen como Usos Pormenorizados a aquellos en los que se dividen los Usos Globales, al objeto de tipificar y matizar la complejidad de la actividad. En los siguientes artículos se definen esos usos pormenorizados dentro de cada uso global.

#### Artículo 11. Uso Global Industrial.

1. El Uso Industrial es aquél que tiene por objeto llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, separación, almacenaje, exposición y distribución de productos.

2. Dentro del Uso Industrial se establecen los usos pormenorizados de Talleres Industriales, Almacenes e Industrias. Cada uno de ellos se describe a continuación:

a) Se entienden por Talleres Industriales las edificaciones y actividades relacionadas con artes y oficios, tales como talleres de carpintería, transporte e industria auxiliar del automóvil, talleres mecánicos, de pintura, etc.

b) Se entienden por Almacenes las edificaciones y actividades relativas al depósito de mercancías mayoristas, instaladores, fabricantes y otros distribuidores, excluida la venta al por menor. Pueden llevar incluidas actividades u operaciones secundarias de transformación parcial de productos almacenados.

c) Se entienden por Industrias las edificaciones y actividades destinadas a generación, distribución, suministro, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole.

#### 3. Categorías de las edificaciones industriales.

En cuanto a la compatibilidad con otros usos, las presentes ordenanzas establecen las siguientes categorías:

##### a) Primera Categoría.

Se consideran industrias de primera categoría a aquellas que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas, pueden compatibilizarse con el uso residencial. Las condiciones para ser considerado uso industrial de primera categoría son:

- No almacenar, manipular o producir sustancias peligrosas.
- No producir residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto.

- Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases, olores o radiaciones molestas o peligrosas para las personas o bienes.

- Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema de depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

- Que no genere residuos incompatibles con el uso residencial.

En concreto y siempre que se cumplan los requisitos señalados, se pueden considerar, entre otras, las siguientes actividades como de primera categoría:

- Talleres de carpintería y cerrajería.

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

- Panaderías, pastelerías.

- Talleres de géneros de punto y textiles.

- Imprentas y artes gráficas.

- Almacenes de abonos y piensos.

- Industrias de transformación de la madera.

##### b) Segunda Categoría.

Son aquellas industrias que requieren una zonificación específica. Se consideran industrias de Segunda Categoría las

no clasificadas como de Primera Categoría, con los siguientes condicionantes:

- Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

- Que las características técnicas o de escala de la actividad no aconsejen su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

##### c) Tercera Categoría.

Industrias incompatibles con el medio urbano. Se consideran como tales las que no pertenecen a la Primera o Segunda Categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, serán consideradas como de Tercera Categoría.

4. A efectos de permisividad, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Reglamentos para su desarrollo y ejecución y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP).

5. Para cualquier uso industrial, se permiten las instalaciones anejas de oficinas, despachos, vestuarios, aseos, etc., que sean complementarios con la actividad a desarrollar.

6. Quedan prohibidas expresamente las industrias clasificadas por el RAMINP como insalubres, nocivas o peligrosas.

Por su implantación en la parcela y por el tamaño de la edificación, en los planos aparecen definidos en función de este hecho como Industrial Extensivo e Industrial Intensivo.

#### Artículo 12. Uso global terciario.

1. El Uso Terciario es el que tiene por objeto prestar servicio a las personas. Se establecen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Comercial. Ejercicio profesional para la actividad de adquisición de productos para su venta.

b) Oficinas. Destinadas a prestar un servicio administrativo a las personas. Dentro de la esta actividad terciaria se engloban las oficinas de titularidad privada.

c) Hostelería y Turismo. Aquí se engloban las actividades relacionadas con el hospedaje y cualquier actividad relacionada con el turismo.

d) Locales de reunión y ocio. Edificaciones o partes de ellas destinadas a actividades recreativas, culturales, lúdicas o de esparcimiento.

2. Cada uno de los usos pormenorizados citados cumplirá la normativa específica aplicable a cada caso.

#### Artículo 13. Uso global dotacional.

1. El Uso Dotacional es aquel que sirve para proveer a las personas de los elementos que hagan posible las actividades educativas, culturales, deportivas, de salud y ocio. Dentro de las dotaciones distinguimos los siguientes usos pormenorizados:

- Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (SELDUP).

- Social-Cultural y Deportivo.

- Infraestructuras.

- Aparcamientos.

2. Sobre el apartado de equipamientos, debemos decir que como regla general, cumplirán con las determinaciones de la normativa específica y sectorial que les afecte.

#### Artículo 14. Uso Pormenorizado dominante y compatible.

A efectos de establecer las ordenanzas de edificación y las intensidades de usos, se definen para cada zona un uso pormenorizado dominante y unos usos compatibles. En el Capítulo VII se definen para cada zona los distintos tipos de usos.

## CAPITULO IV

## Normas de protección del medio ambiente

Artículo 15. Control de los vertidos líquidos.

1. Cualquier vertido de aguas residuales deberá efectuarse al colector municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica, debidamente justificada, para realizar el vertido al citado colector, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, de acuerdo con las características del vertido y del medio receptor.

2. En todo caso, no se permitirá el vertido de aguas residuales a cauce que normalmente esté seco, incluso en el supuesto de efectuar su depuración.

3. Asimismo, toda actividad que por sus características produzca vertidos potencialmente contaminantes por su caudal, características físicas y/o su carga contaminante, deberá realizar el tratamiento de los mismos antes de verter el afluente a la red de saneamiento general, de manera que se adapte a las disposiciones legales que le fueran de aplicación.

4. Los valores máximos admisibles para los distintos parámetros de las aguas residuales vertidas al colector municipal deberán reglamentarse por la Corporación Municipal, de acuerdo con el sistema de tratamiento de las aguas residuales urbanas que se adopte y la legislación vigente.

5. No obstante, las citadas actividades deberán adoptar las medidas de seguridad necesarias para evitar cualquier vertido accidental.

a) No se admitirá el uso de fosa séptica.

b) Para evitar el peligro de mezcla de las aguas de abastecimiento y saneamiento, debido a fugas y retrosifonajes, la conducción de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua (50 cm de distancia mínima entre generatrices más próximas, y siempre que no exista peligro de contaminación), y en zanjas diferentes.

En todo caso se estará a lo dispuesto en los Arts. 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86) en lo referente a la descripción de lo que es un vertido y la necesidad de autorización del Organismo de Cuenca.

Artículo 16. Control de impacto sobre la salud.

1. La red de conducción del saneamiento cumplirá la normativa vigente sobre control de los vertidos líquidos.

2. Para garantizar la corrección del impacto sobre la población por emisión de ruidos, se deberán establecer en el medio exterior los niveles máximos equivalentes de ruido que se indican a continuación:

1. Zona industrial:

Entre las 8 y 22 horas. 70 dBA.

Entre las 22 y 8 horas. 60 dBA.

2. Zona comercial:

Entre las 8 y 22 horas. 65 dBA.

Entre las 22 y 8 horas. 55 dBA.

3. Zona de viviendas y edificios:

Entre las 8 y 22 horas. 55 dBA.

Entre las 22 y 8 horas. 45 dBA.

El Ayuntamiento realizará periódicamente un Estudio de ruidos para garantizar el cumplimiento de los niveles sonoros indicados con anterioridad en las zonas afectadas.

Artículo 17. Seguimiento y ejecución de las medidas protectoras.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización deberán hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

2. Cada vez que se finalice alguna de las obras de desarrollo de El Plan General de Ordenación Urbanística se procederá a la restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación. Se eliminará adecuadamente cualquier desecho

de los materiales utilizados en las obras. También deberá desmantelarse toda instalación utilizada para su ejecución.

3. Deberá realizarse una vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras a adoptar, así como de la restauración ambiental y paisajística procedente, dedicando una atención especial a:

- Emisión de gases, polvo y ruidos.

- Gestión de residuos.

- Infraestructura de abastecimiento y saneamiento de aguas, con control estricto de los vertidos.

- Cumplimiento de las medidas de protección adoptadas según la normativa del Parque Natural Sierra de Aracena y Picos de Aroche.

- Alineaciones, cerramientos y uso de espacios libres proyectados en las parcelas.

- Uso debido de las parcelas, según normativa a aplicar.

La citada vigilancia se realizará durante el tiempo necesario para asegurar que las medidas indicadas en el presente informe alcanzan los resultados previstos.

Artículo 18. Medidas de protección de las especies arbóreas.

A la hora del diseño de los espacios libres del Área de Reparto, se intentará en la medida de lo posible integrar en ellos el conjunto de quercíneas que con carácter disperso se localiza en el ámbito.

## CAPITULO V

## Normas de urbanización

Artículo 19. Proyecto de urbanización.

1. El objeto del Proyecto de Urbanización será integral. Comprenderá las obras de vialidad, saneamiento, instalaciones de las redes de suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, jardinería, así como otras análogas que se estimen necesarias en el ámbito a urbanizar.

2. La tramitación del Proyecto de Urbanización así como su contenido y documentación se llevará a cabo según prescripciones recogidas en la Ley del Suelo Andaluza, así como en el Reglamento de Planeamiento vigente.

3. El proyecto de Urbanización incluirá, siguiendo las indicaciones del Informe de la Dirección General de Carreteras, el proyecto técnico para el acceso mediante rotonda de conexión con el tramo de la antigua carretera N-435, así como la determinación de los niveles sonoros producidos por vehículos y las medidas correctoras de protección acústica necesarias en su caso para garantizar los niveles máximos.

Artículo 20. Supresión de Barreras Físicas.

En la medida de lo posible, se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc., mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Artículo 21. Viales.

1. La dimensión mínima de calzada será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) en el caso de vía de un sólo sentido de circulación. Para el caso de viario con doble sentido, la dimensión mínima de cada carril será de tres metros (3 m).

2. Los aparcamientos adosados a viario tendrán una dimensión rectangular mínima de 2,20 m por 4,50 m. Los reservados para minusválidos tendrán dimensión rectangular mínima de 3,60 x 5,00 m.

3. Tanto los viales como aparcamientos se ejecutarán con material de terminación que será o bien asfalto, empedrado o imitación a empedrado (tipo hormigón impreso o similar) u hormigón. El cálculo de la sección se realizará conforme a las previsiones de intensidad de tránsito y a las características del suelo.

4. Para el tránsito peatonal se dispondrá de Acerados anexos al viario rodado.

5. La dimensión de los Acerados será como mínimo de un metro y veinte centímetros (1,20 m). El cálculo de los pavimentos deberá garantizar la estabilidad así como la resistencia necesaria.

6. El pavimento a usar para Acerados será antideslizante, de fácil limpieza y que tenga garantizada su reposición en el tiempo. Se permite la utilización de empedrados o baldosas de hormigón.

7. En el caso de que por condiciones estéticas en la vía no se pueda conseguir un Acerado de 1,20 m, se formalizará la vía como paramento continuo y uso tanto rodado como peatonal.

8. En los viarios se incorporarán todos los elementos que se consideren necesarios para la accesibilidad y eliminación de las barreras arquitectónicas, cumplimentando siempre toda la legislación en vigor a este respecto.

Artículo 22. Normas Generales para tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

1. No se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiéndose proceder al enterramiento de la totalidad del cableado proyectado.

2. Para las instalaciones de captación (antenas TV/FM, parabólicas, etc.) se tendrá especial cuidado en su implantación, a fin de evitar el impacto negativo que pudieran producir sobre el entorno.

3. Se prohíbe la instalación de contadores de luz y agua en fachada a no ser que su modo de colocación sea tal que se integre en la referida fachada, debiendo estar en todo caso enrasados en la misma y con elementos de panelación integradores y no discordantes.

4. Se prohíbe expresamente la colocación de aparatos de aire acondicionado o climatización en fachada. Las torres de refrigeración deberán ser colocadas de manera que no desentonen en el conjunto.

5. Para todas las instalaciones reseñadas, se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros, medidos desde la alineación oficial.

Artículo 23. Alcantarillado.

1. La red de alcantarillado canaliza las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta:

a) Las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas.

b) Las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten con la red que se proyecta.

2. La red de alcantarillado se proyectará de manera separativa.

3. La base de cálculo se realizará según criterio justificado del servicio municipal y en su defecto considerando que existe una intensidad de lluvia de 150 l/seg/ha. El diámetro mínimo de los colectores será de 300 mm.

4. Los coeficientes de escorrentía se han de adecuar a los diferentes tratamientos superficiales.

5. Los imbornales se colocarán como máximo a 50 metros unos de otros; su fabricación deberá garantizar la recepción de arenas y lodos, sin impedir su correcto funcionamiento. Se garantizará el cierre hidráulico de las acometidas de imbornales en el caso de redes unitarias.

6. Los pozos de resalto, registro, etc. se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario o de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección o de pendientes. Su ejecución deberá garantizar el normal discurrir de las aguas, debiendo dimensionarse de forma que resista las solicitaciones derivadas de los asientos diferenciales previsibles, golpes de ariete, etc. Se deberá garantizar la estanqueidad de estos elementos.

7. Las acometidas domiciliarias e imbornales se conectarán siempre a un pozo. Se dispondrá de una arqueta de registro por cada acometida domiciliar situada en el Acerado.

Artículo 24. Abastecimiento de agua y riego.

1. La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones se realizará según criterios de la compañía suministradora y en su defecto teniendo en cuenta:

a) El caudal mínimo para suministro de agua en suelo industrial será de 0,5l/seg./ha.

b) La dotación mínima por persona y día no será nunca inferior a los 250 litros.

c) La dotación mínima por local comercial será de 0,02 l/seg./m<sup>2</sup>.

d) La dotación del área deportiva no será nunca inferior a 60 m<sup>3</sup>/día.

2. Se recomienda como criterio de diseño y ejecución, la aplicación de lo dispuesto en la NTE-ISA. Se considerará en el cálculo la posible repercusión sobre otras áreas de la población.

3. En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

4. Se proyectarán los refuerzos, ampliaciones o mejoras de la red municipal de manera que la implantación de los nuevos consumos no perjudique a los existentes.

Artículo 25. Suministro de Energía Eléctrica.

1. La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones localizadas en el ámbito definido, se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y criterios justificados de la Compañía Suministradora.

2. Se exigirá que todas las instalaciones de baja tensión sean subterráneas.

3. Se definirán los elementos complementarios protectores de la instalación, cajas de empalme y derivación, arquetas, registros de tuberías y cruces de calzadas, así como cualquier otro dispositivo o mecanismo necesario.

Artículo 26. Alumbrado Público.

1. El cálculo para el alumbrado público en las vías de tráfico rodado se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y criterios justificados de la Compañía Suministradora. En su defecto se establecerá:

a) Para la vía de general de conexión:

• Nivel de iluminación de la calzada: 2 candelas por m<sup>2</sup>.

• Nivel de iluminación: 30 lux.

• Factor de uniformidad media de iluminación: 0,35.

• Índice de limitación del deslumbramiento: Mínimo de 6.

b) Resto de vías:

• Nivel de iluminación de la calzada: 1 candela por m<sup>2</sup>.

• Nivel de iluminación: 15 lux.

• Factor de uniformidad media de iluminación: 0,25.

• Índice de limitación del deslumbramiento: mínimo de 5.

2. En las calzadas y zonas de espacios libres se colocarán las luminarias sobre báculos, colocados de forma unilateral sobre el Acerado.

3. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

a) Los cambios de un tipo de vía a otro sean graduados.

b) Los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.

4. Las áreas destinadas al tráfico de peatones tendrán un nivel de iluminación mínimo de 10 lux. Con un factor de uniformidad de 0,25.

5. La red discurrirá siempre enterrada.

6. Los cuadros de mando irán provistos de todas las protecciones previstas en la Reglamentación de Baja Tensión, con

circuito de encendido manual y además un alojamiento para el reloj de discriminación horaria.

7. La alimentación desde el cuadro de mando a los distintos receptores será de dos líneas (de 4 hilos) independientes; una para el circuito permanente y otra para el circuito reducido.

8. La puesta a tierra de farolas y báculos del alumbrado público, irá acompañada de una arqueta para el circuito eléctrico y alojamiento de pica de tierra, de 50x50 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

9. Todos los circuitos irán protegidos por canalizaciones de diámetro 65 mm. Los pasos de calles irán con canalizaciones de diámetro 110 mm, con arquetas de 60x60 cm de dimensión y tapa de fundición rotulada como alumbrado público.

#### Artículo 27. Red de Telefonía.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se contemplará el trazado de la red de telefonía subterránea, para lo que se solicitará de la Compañía Suministradora todos los datos precisos para su construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución.

#### Artículo 28. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento, una vez recepcionados.

#### Artículo 29. Jardinería, arbolado y vegetación.

1. El Proyecto de Urbanización deberá contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse.

2. Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo, en las zonas que se indiquen en la ordenación.

3. Se deberá recurrir preferentemente a especies arbóreas, no siendo conveniente utilizar aquellas que precisen de cuidados excesivos y atenciones constantes. Las especies arbóreas que se utilicen, tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un cuarto de su desarrollo adulto; y se deberá tener prevista la colocación de tutores.

4. El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambio de cultivos arbóreos y replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quién podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes, teniendo especial atención en el conjunto de quercineas disperso en el ámbito, que el Proyecto de Urbanización recogerá que deberá integrarse en el área en la medida de lo posible.

5. Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

#### Artículo 30. Mobiliario urbano.

1. La calidad de los elementos que compongan el mobiliario urbano, deberá responder a cotas de confort, resistencia y durabilidad.

2. Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, etc., puntos de venta, quioscos, puestos, etc., que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno.

3. Para la instalación de mobiliario urbano, se deberá definir en Proyecto de Urbanización un estudio con los distintos tipos de elementos a colocar.

4. En el diseño o elección de los elementos de amueblamiento urbano, sobre todo los de juego de niños, se deberá tener en cuenta los materiales y su morfología para evitar el peligro de accidentes en sus usuarios. El Ayuntamiento podrá vetar los que por su experiencia considere inadecuados.

#### Artículo 31. Rótulos y anuncios comerciales.

1. Para estos elementos se tendrá especial cuidado, a fin de que no lesionen la estética ambiental, pudiendo el Excmo. Ayuntamiento exigir al propietario del establecimiento comercial la presentación de un croquis de los rótulos o anuncios a colocar.

2. Para la fijación directa de carteles sobre edificios se observarán las siguientes restricciones:

a) Los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos morfológicos remarcables de la edificación.

b) No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

c) El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

#### Artículo 32. Señalización.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### Artículo 33. Cerramientos de solares.

1. Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, de 2 m de altura como mínimo, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

#### Artículo 34. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas condiciones de protección.

### CAPÍTULO VI

#### Normas generales sobre los usos del suelo

#### Artículo 35. Usos Permitidos.

Se entienden como usos globales aquellos que con carácter predominante se asientan o prevén sobre un área del territorio. Los usos permitidos son:

- Uso Industrial.
- Uso Terciario.
- Uso Dotacional.

Artículo 36. Áreas y edificaciones de usos mixtos.

1. Se permitirá la cohabitación de usos en un área o edificación de acuerdo a las condiciones particulares para cada zona determinada.

2. Con independencia de las condiciones particulares referidas al uso dominante, las condiciones morfológicas para los usos compatibles serán las mismas que las enunciadas para el uso dominante.

Artículo 37. Zonificación.

Atendiendo a la estructura urbana y a los usos globales y pormenorizados, se ha establecido una zonificación. Las Normas Urbanísticas específicas para cada una de las zonas propuestas se determinan en el Capítulo VII de estas Normas.

## CAPITULO VII

### Disposiciones relativas a las distintas zonas

Artículo 38. Zonas de Ordenanzas.

Atendiendo fundamentalmente a la estructura urbana y a los usos genéricos y pormenorizados, se establecen cuatro zonas de Ordenanzas, grafiadas a tal efecto en los planos anexos. Las zonas son:

Zona Núm. 1: Industrial.

Zona Núm. 2: Terciario Comercial.

Zona Núm. 3: Dotacional SELDUP, Social-Cultural y Deportivo, Aparcamientos.

- Sección 1: Normas aplicables a la Zona 1: Industrial. Condiciones de uso.

Artículo 39. Uso Principal. Usos Compatibles. Tipologías.

1. El Uso Global será el Industrial. Como uso pormenorizado podemos citar que será el industrial intensivo de primera o segunda categoría.

2. Los Usos Compatibles son el Terciario y los de Equipamientos, en particular SELDUP y Aparcamientos.

3. La tipología será de nave adosada.

Condiciones de parcelación.

Artículo 40. Condiciones de parcelación.

Se establece una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup>, con una ocupación del 83,67%. El frente mínimo de parcela será de diez (10) metros. En la planimetría se marca una parcelación orientativa, sin ser vinculante salvo en su alineación. Se permite la agrupación de parcelas.

Condiciones de la edificación.

Artículo 41. Alineaciones y ocupación.

La alineación de la edificación es la marcada en la planimetría. A continuación definimos la ocupación de cada parcela que resulta de la aplicación de dicho parámetro:

PARCELAS	SUPERFICIE	OCUPACIÓN
1, 3, 12, 14, 23, 25, 34, 36, 45, 47, 56, 58, 67, 69, 78, 80, 89, 91, 100, 102	577,92 m <sup>2</sup>	76,14 %
2, 13, 24, 35, 46, 57, 68, 79, 90, 101	590,00 m <sup>2</sup>	74,58 %
4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110	300,00 m <sup>2</sup>	83,33 %
111	774,01 m <sup>2</sup>	76,55 %
112, 113, 114, 115	450,00 m <sup>2</sup>	83,33 %
116	572,91 m <sup>2</sup>	62,83 %

Artículo 42. Condiciones de altura y volumen.

1. La altura máxima será de 1 (UNA) planta más entreplanta y 11 (ONCE) metros de altura, medidas desde rasantes hasta la cornisa. Para el caso de vial en pendiente, esta medida será desde el punto medio de la fachada. La entreplanta no computará a efectos de edificabilidad.

2. Las cubiertas serán inclinadas, con una pendiente máxima de 30.º Además, la altura de cumbrera no superará los 14 metros.

3. La altura mínima de planta es de 2,50 metros. Asimismo, se permite la construcción de semisótano, con una altura mínima de 2,50 metros. El semisótano será de propiedad privada y no computará, al igual que la entreplanta, a los efectos de la edificabilidad total de la parcela.

Artículo 43. Materiales y acabados.

1. Estarán permitidos las fachadas y las medianeras de hormigón prefabricado (paneles, bloques), de color blanco. Si se utilizan otros materiales, las fachadas y las medianeras estarán rematadas en color blanco.

2. Las cubiertas estarán acabadas en teja cerámica curva de tipo árabe o con chapa metálica. Si la cubierta es de chapa se pintará en tonos apagados, verde o rojo.

3. No se dejarán medianerías vistas, debiendo su tratamiento ser similar al de las fachadas. Asimismo se deberán ocultar los desmontes que pudieran realizarse en las laderas, y el perfil de la edificación podrá adecuarse a la pendiente preexistente.

Todas las edificaciones a construir deberán acomodarse al ambiente estético general de la ordenación del ámbito. La escala, tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con la imagen del conjunto urbano.

Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales.

Sección 2: Normas aplicables a la Zona 2: Terciario comercial.

Artículo 44. Uso Global. Usos Pormenorizados permitidos.

El uso global es el de terciario. Se establece como único uso pormenorizado permitido el de Terciario Comercial.

Condiciones de parcelación.

Artículo 45. Condiciones de parcelación.

La parcela para este uso es la definida en los planos de ordenación.

Condiciones de edificación.

Artículo 46. Altura de edificación.

Se permiten 2 (dos) plantas de altura, con una altura de cornisa de 7 (siete) metros.

Artículo 47. Composición y Estética de la Edificación.

Todas las edificaciones a construir deberán acomodarse al ambiente estético general de la ordenación del ámbito. Para ello, se deberán emplear materiales y técnicas constructivas adaptables al carácter tradicional de la construcción. Asimismo, la escala, tamaño y proporciones de huecos deberán armonizar con la imagen del conjunto urbano.

Esta adecuación ambiental no debe suponer el abandono de expresiones arquitectónicas de nuestro tiempo, así como el rechazo de tecnologías actuales.

Artículo 48. Condiciones de alineación.

La edificación se ubicará respetando los retranqueos marcados en la documentación gráfica, siendo de 7,50 m en los linderos sur y sureste, mientras que en el lindero suroeste se aplicará la alineación de fachadas por afección de la carretera N-435.

## Artículo 49. Sótanos.

Se podrá edificar una planta de sótano o semisótano, destinado a almacenaje, instalaciones o aparcamientos.

La altura libre mínima del sótano será 2,20 metros.

## Artículo 50. Cubiertas.

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

a) Las dos primeras crujiás contadas desde la fachada deberán cubrirse con cubierta inclinada.

b) El faldón de primera crujiá verterá en dirección al viario.

c) La altura máxima de cumbrera será de 2,75 metros sobre la cara superior del último forjado. Como criterio general y siempre como consecuencia de la adaptación al entorno, las alturas máximas fijadas podrán sufrir variación, tanto por exceso como por defecto. Esta discrecionalidad quedará a criterio de la autoridad municipal, pero siempre fundada sobre informes técnicos pertinentes.

Artículo 51. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas de TV y FM, pararrayos, lavaderos, tendederos y trasteros.

Todas las construcciones mencionadas en el párrafo anterior se retranquearán un mínimo de 3 metros de la línea de fachada. Asimismo, se podrán prohibir estas construcciones siempre que perjudiquen al entorno.

## Artículo 52. Materiales de fachada.

Los materiales utilizados en fachada tomarán como referencia los utilizados para la zona 1.

## Artículo 53. Cuerpos y elementos salientes.

Cuerpos salientes. No se permiten.

Elementos salientes. Los elementos salientes, en general, podrán volar un máximo de 30 cm sobre el plano de fachada.

## Artículo 54. Medianeras.

Las medianeras y traseras que se observan desde la vía pública deberán ser tratados dignamente, llegándose como mínimo al pintado de las mismas, permitiéndose su aplacado por medio de tejas.

## Sección 3: Normas aplicables a la Zona 3: Dotacional.

## Artículo 55. Uso Global. Usos pormenorizados.

El uso global es el dotacional. Se establece como únicos usos pormenorizados permitidos los de SELDUP, Social-Cultural y Deportivo y Aparcamientos.

Los usos pormenorizados se asentarán en las parcelas definidas en la documentación gráfica.

## Artículo 56. Definición del tipo de sistema dotacional.

Las dotaciones englobadas en el ámbito de actuación tendrán la consideración de Sistema Local.

Artículo 57. Sobre el sistema de espacios libres de dominio y uso público.

Se permiten edificaciones de carácter complementario, tales como kioscos, aseos, etc., cuya superficie unitaria no podrá superar los VEINTE (20) m<sup>2</sup> y una altura máxima de cuatro (4) m. En ningún caso podrán, en su conjunto, superar el coeficiente de edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicado a la totalidad del equipamiento.

Ningún uso dotacional, ya sea de titularidad pública o privada, podrá cambiar de uso sin que por parte de la Corporación se autorice a dicho cambio. La autorización se otorgará

en el caso en que se demuestre lo innecesario de la dotación o la existencia de otra que viene a sustituir a la que elimina.

## Artículo 58. Sobre el uso Social-Cultural y Deportivo.

Las edificaciones destinadas a estos usos y definidas en el ámbito de actuación, se ubicarán en las parcelas definidas para tal efecto. Para la edificación sobre estos usos se tendrá absoluta libertad en cuanto a condiciones de edificación, tanto en criterios estructurales como de composición y estética. La única determinación que sobre estas edificaciones se señala desde esta normativa en redacción es que deberán integrarse ambientalmente dentro de la estructura urbana donde se asienten, así como contar con informe favorable desde los Servicios Técnicos Municipales.

## CAPÍTULO VIII

## Disposiciones relativas a la gestión

## Artículo 59. Delimitación de la Unidad de Ejecución.

La delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbanizable Ordenado tiene como objeto el desarrollo de sus previsiones, tanto en lo referente a la obtención de suelo para sistemas locales, como la reparcelación del suelo según criterios ya fijados en las Ordenanzas Zonales.

## Artículo 60. Legislación vigente.

La vigente Ley del Suelo, así como los Reglamentos actuales avalan la delimitación de unidades de ejecución para conseguir los objetivos reseñados en el artículo anterior.

Artículo 61. Reajustes. Gestión de las Unidades de Ejecución.

1. Se admiten reajustes en la delimitación de las unidades de ejecución, como así señala la vigente Ley del Suelo Andaluza en su Título IV, Capítulo II, siempre que tiendan a facilitar la gestión, no desvirtúen el sentido de la ordenación ni supongan transferencias de cargas de urbanización y cesiones a propietarios colindantes.

2. Si por necesidades de gestión se estimara conveniente, podrá subdividirse la unidad de ejecución en otras más pequeñas, siempre que se asegure el equilibrio de cesiones y aprovechamientos o se compensen los posibles desajustes.

3. La ejecución parcial de una Unidad de Ejecución podrá adelantarse respecto a la reparcelación global de la misma. Para ello cada propietario podrá edificar en función del aprovechamiento de dicha Unidad de Actuación, siempre que, como contrapartida, realice las cesiones correspondientes, en función del suelo que pretenda edificar.

4. Con el fin de garantizar la completa ejecución de las obras previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, se han incluido todas las propiedades afectadas por la operación urbanística, para abarcar a todos los predios que han de participar en el reparto de cargas y beneficios. Pero si al desarrollarse una unidad de ejecución, con una información más detallada de las propiedades, se comprobara que alguna parcela no estuviera afectada por ninguna carga o no tuviera acceso a beneficios originados por la ordenación prevista, será retirada de la unidad de ejecución.

Artículo 62. Aplicación de la normativa en las Unidades de Ejecución.

1. El suelo incluido en la Unidad de Ejecución delimitada por este documento es objeto de calificación en zonas y sistemas, cuyas condiciones de edificación y uso serán las que se establecen de forma específica para cada una de ellas.

2. A efectos de la ejecución tendrán carácter vinculante las propuestas de viarios locales y espacios libres, tanto en lo que se refiere a posición, rasantes, forma y uso, como superficie de suelo comprometida. Serán asimismo vinculantes los

criterios de alineación de la edificación que se ha grafiado en los planos de ordenación.

3. En la edificación de la Unidad de Ejecución será de aplicación la normativa correspondiente a la zona y se respetarán las especificaciones que se establezcan sobre cada una de ellas cuyo objetivo es la consecución de una unidad formal.

4. La asignación de coeficientes de edificabilidad bruta y número máximo de naves se realiza en función de los tipos edificatorios que se proponen y de las condiciones topográficas de los terrenos.

5. Gestión de la actuación y plan de etapas.

Plan de Etapas.

La actuación podrá ejecutarse por fases, para la facilidad de la gestión. Se cumplirá que la división en fases abarcará dotaciones y viales completos, es decir, que puedan dar servicio de manera autónoma a la fase desarrollada. En este sentido, también se especifica que las fases abarcarán, cuando menos, el frente completo de una manzana a vial.

En nuestro caso se plantea una Etapa Única que engloba el ámbito de actuación en su totalidad, es decir, 93.147,10 m<sup>2</sup>.

Gestión de la actuación propuesta.

Para gestión de la actuación, se fija el sistema básico y tradicional dentro del urbanismo español; esto es, la definición de Áreas de Reparto y Unidades de Ejecución. En este caso tenemos un único propietario, que actuará como único promotor, facilitando así los trámites de gestión.

Aún existiendo un único promotor, y haciendo un tanto innecesario el velar por la máxima urbanística del reparto equitativo de cargas y beneficios, se deben definir todas las determinaciones legales vigentes.

Por tanto, se define para el ámbito de actuación un Área de Reparto, AR.3, caracterizada por el Aprovechamiento Medio expresado en el siguiente apartado. Se fija asimismo tanto el mecanismo de gestión, público será en este caso, como el sistema de actuación, que será el de compensación. Al tratarse de terrenos pertenecientes a un único titular, y tal y como se indica en los Artículos 129.1 y 130.1.a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, no será necesaria la

constitución de junta de compensación y tendrá el propietario único la iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación, iniciando el expediente de reparcelación.

En principio se fija una única Unidad de Ejecución. En el transcurso de la gestión, si se estimara conveniente esta Unidad podrá subdividirse en otras más pequeñas, asegurándose siempre las determinaciones marcadas en las Normas Urbanísticas anexas.

6. Estudio Económico-Financiero.

Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Basándonos en el «Método para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, para el año 2008» del Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva, presentamos la evaluación económica que sigue a continuación, que deberá entenderse a modo orientativo. Dicha evaluación comprende la urbanización interna del ámbito y no se han valorado las conexiones de los servicios con las redes generales.

La evaluación económica completa deberá desarrollarse detalladamente en el futuro Proyecto de Urbanización del ámbito que nos ocupa.

Se toman los siguientes datos a efectos de los cálculos orientativos:

N9. Urbanización completa de una calle o similar (con todos los servicios): 83,21€/m<sup>2</sup>.

N11. Ajardinamiento de un terreno (con elementos): 66,57 €/m<sup>2</sup>.

Rotonda, viarios y aparcamientos:	29.711,29 m <sup>2</sup> x 83,21€/m <sup>2</sup> =	2.472.276,44 €
Espacios libres ajardinados:	11.111,82 m <sup>2</sup> x 66,57€/m <sup>2</sup> =	739.713,86 €
Evaluación económica orientativa:		3.211.990,297 €

Huelva, 13 de agosto de 2010.- El Delegado P.A. (Dto. 21/85, de 5.2), el Secretario General, José María Márquez Pinto.