

MEMORIA INFORMATIVA

DEL PLANEAMIENTO RELATIVO PARQUE EMPRESARIAL DEL ALJARAFE

INDICE

1. INFORMACION PREVIA Y ANTECEDENTES
2. AMBITO
3. PLANEAMIENTO VIGENTE
4. DOCUMENTACION ADJUNTA

1. INFORMACION PREVIA Y ANTECEDENTES

Por iniciativa del **Excelentísimo Ayuntamiento de Umbrete** a través de la Sociedad para el Desarrollo Económico de Umbrete, S.L. (en adelante, SODEUM S.L.), como administración competente para el desarrollo y formulación de documentos de planeamiento de carácter general en el ámbito de su término municipal; fue impulsada la creación del "**Parque Empresarial del Aljarafe**".

Para ello se procedió a la modificación del Planeamiento General vigente, siendo aprobado definitivamente el 14 de junio de 2013 (Publicado en BOJA 20 agosto 2013), por resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La iniciativa expuesta prevé desarrollar una actuación con uso global Industrial, con capacidad de acogida para actividades productivas, que se corresponden con los convenios urbanísticos formalizados al efecto sobre los terrenos mencionados, que habrán de constituir el "Nuevo Parque Empresarial del Aljarafe".

Concebida como una pieza unitaria de la nueva ciudad, "**El Parque Empresarial del Aljarafe**", identificaba tres sectores en una única área de reparto denominada AR"LA CORTIJADA". Siendo necesaria la redacción posterior de los correspondientes documentos de planeamiento para su correcto desarrollo.

Actualmente se encuentra en tramitación una modificación del planeamiento vigente para la unificación de los tres sectores a los que se ha aludido. Paralelamente se está redactando el Plan Parcial para el desarrollo de la mencionada Área de Reparto.

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

2. AMBITO

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

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

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

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

5.1 Figuras de ordenación del territorio

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

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

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

5.2 Planeamiento de ámbito supramunicipal

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

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

5.3 Planeamiento de ámbito municipal vigente

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

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

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

4. DOCUMENTACION ADJUNTA

• Determinaciones estructurales del Planeamiento General vigente

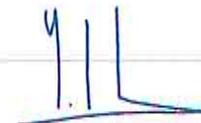
Se adjuntan cuadros actualizados de las determinaciones previstas para del área de reparto que alberga el futuro "Parque Empresarial del Aljarafe".

• Documentación grafica relativa al Planeamiento General vigente

Se adjuntan planos correspondientes a los instrumentos de planeamiento actualizados relativos al futuro "Parque Empresarial del Aljarafe" así como propuesta de ordenación desarrollada en la redacción del Plan Parcial.

Umbrete, junio de 2015

Luis Alfonso Mir Álvarez
Arquitecto Municipal
Ayuntamiento de Umbrete



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

El Artículo 27 modificado, dice:

Artículo 27.- Resumen de las determinaciones estructurales.

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

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

2.3.8 Resumen de las determinaciones estructurales

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

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL ÁREA DE REPARTO "LA CORTIJADA" (*)										
Denominación	Uso	Superficie (m ² s)	Coeficiente Edif. (m ² u/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Coeficiente de uso y tipología	Objetivo (m ² t)	Aprovechamiento			Cesión 10% (u. a.)
							Medio (u. a./m ² s)	Objetivo equivalente (u. a.)	Diferencia (u. a.)	
SUS - I "La Cortijada"	Industrial	644.589,89		386.741,93	1'00	386.741,93	365.739,25	21.002,68	329.165,33	36.573,92
SG - V "La Cortijada"	S G Viano	6.214,33		-	-	-	3.526,11	-3.526,11	3.173,50	352,61
SG - IN "La Cortijada"	S.G. Infra. P.Limpio	1.500'00	0.60	900'00	-	-	851,12	-851,12	766,01	85,11
SG - EL "La Cortijada"	S. G.Espacios Libres	29.300,29		-	-	-	16.625,45	-16.625,45	14.962,91	1.662,54
TOTAL AR "La Cortijada"		681.584'51		387.641'93		386.741,93	386.741,93	0'00	348.067,75	38.674,18

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



I. I.

ORDENACIÓN VIGENTE
SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

1/20.000

MARZO 2015

EXPEDIENTE N°: 943/2015

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

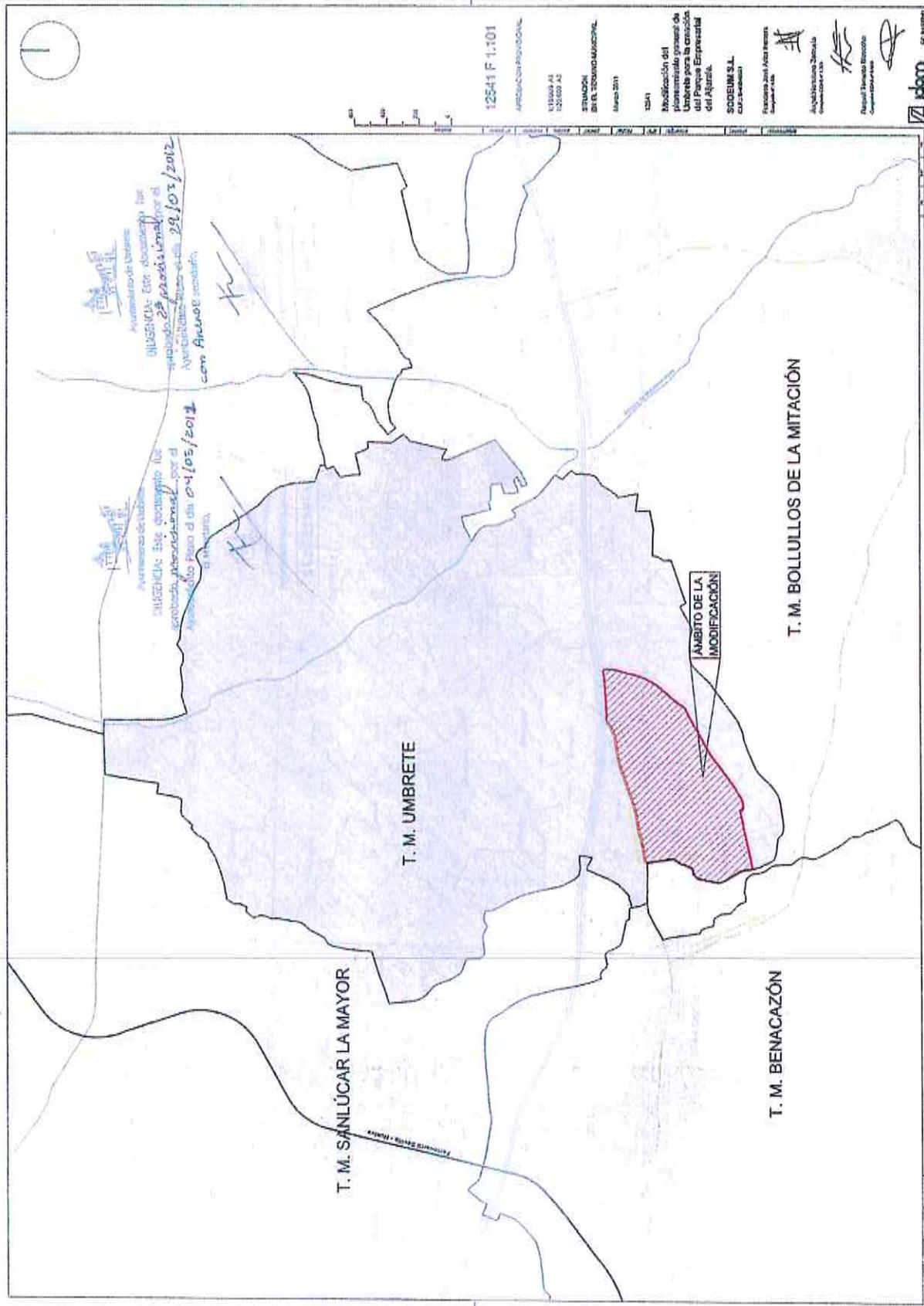
APROBACIÓN INICIAL

JOSÉ JUAN FRAU SOCIAS
ARQUITECTO

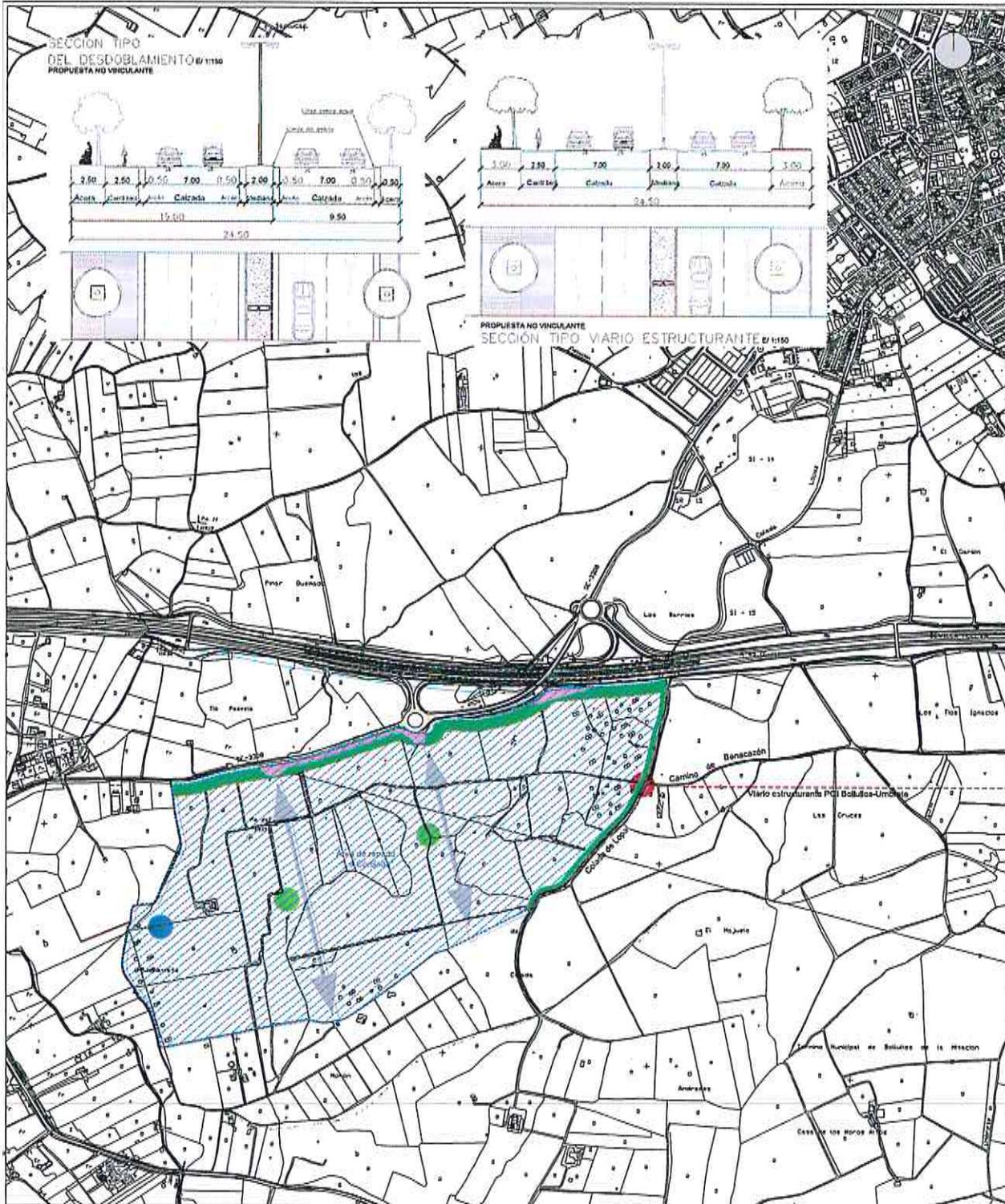
LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ
ARQUITECTO MUNICIPAL UMBRETE



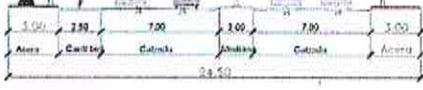
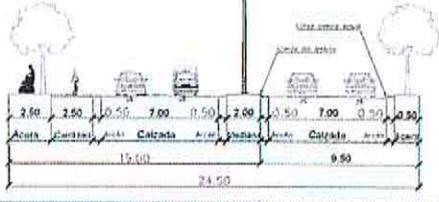
SERENA BONA LSA



REDACTORES TRANSMITE DOCUMENTO N° EXP. FECHA ESCALA PLANO N° PLANO



SECCION TIPO DEL DESDOBLAMIENTO E/1:100 PROPUESTA NO VINCULANTE



PROPOSTA NO VINCULANTE SECCION TIPO VIARIO ESTRUCTURANTE E/1:100

- AREA DE REPARTO LA CORTIADA
- SISTEMA GENERAL VARIO SG-4 "LA CORTIADA"
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS SG-4 "LA CORTIADA" "POSICION NO PRECEPTIVA"
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SG-EL "LA CORTIADA"

- ELEMENTOS ESTRUCTURANTES**
- Localización de los vales estructurantes de acceso al parque empresarial a partir de las glorietas de acceso.
Nota: Posición inicialmente prevista para nueva glorietta de acceso.
 - Conexión con el viario estructurante propuesto por el POI Bómbala-Umbrete a la altura del "Camino de Benacazón".
 - Ubicación preferente de los sistemas locales de equipamiento anexo de los vales de acceso.
 - Ubicación preferente de los sistemas locales de espacios libres en el frente que conforman las dos vías de comunicación, completando la dotación del S.G.- El "La Cortiada".
 - La previsión de las paradas para transporte público junto a los vales de acceso.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES SG-EL "LA CORTIADA"	
Tipo de espacio	Área de reparto
Ubicación	Área de reparto
Superficie	10.000 m ²
Descripción	Área de reparto de la zona de Benacazón, destinada a la creación de un espacio público de calidad, con una dotación de 10.000 m ² de superficie, que se integrará con el resto del espacio público de la zona.
Justificación	Esta zona de reparto de la zona de Benacazón, destinada a la creación de un espacio público de calidad, con una dotación de 10.000 m ² de superficie, que se integrará con el resto del espacio público de la zona.
Observaciones	

O.2
CARACTERIZACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO, SISTEMAS GENERALES Y ELEMENTOS ESTRUCTURANTES
 A1: 1:5000
 A2: 1:10000
 MARZO 2015
 EXPEDIENTE Nº: 944/2015
MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE UMBRETE EN EL ÁMBITO DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL ALJARAFÉ
APROBACIÓN INICIAL
 JOSÉ JUAN FRAU SOLÍS ALFONSO
 ALFONSO FRAU SOLÍS ALFONSO
 JOSÉ ALFONSO FRAU SOLÍS ALFONSO



