

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

REGISTRO DE ENTRADA

22/07/2020 14:16

ENTRADA NÚMERO: 4733

# PLAN PARCIAL SR-10

## PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA) DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

JULIO 2020



**PROMOTOR:** Critería Caixa S.A.U.

**EQUIPO REDACTOR:** CUE Arquitectos y Abogados, Ingeniería y PMP®



## **ÍNDICE GENERAL:**

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA.....	3
DOCUMENTO Nº2: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO E I.S.E.....	62
DOCUMENTO Nº3: PLAN DE ETAPAS.....	70
DOCUMENTO Nº4: ORDENANZAS REGULADORAS.....	74
DOCUMENTO Nº5: PLANOS DE INFORMACIÓN.....	106
DOCUMENTO Nº6: PLANOS DE ORDENACIÓN.....	115

### **ANEXOS:**

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO.....	126
ANEXO 2: DATOS ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.....	145
ANEXO 3: INFORMES SECTORIALES.....	177
ANEXO 4: DETERMINACIONES SEGÚN EL ART. 64 DEL RP'78.....	185
ANEXO 5: FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.....	190
ANEXO 6: DISTRIBUCIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL.....	192
ANEXO 7: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS AL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO "ARROYO MAJALBERRAQUE".....	194
ANEXO 8: ACCESIBILIDAD.....	196

En Sevilla, JULIO de 2020



Fdo.  
CRITERIA CAIXA S.A.U.  
PROPIEDAD

Fdo. ALFONSO CARNERERO PARRA.  
CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L.  
TÉCNICO REDACTOR

## **INTRODUCCION GENERAL**

El presente documento es el documento de planeamiento de desarrollo del Sector SR-10 del planeamiento vigente en Umbrete.

El documento se presenta por su promotor actual una vez realizadas las correcciones que provocaron las alegaciones presentadas tras la aprobación inicial con el fin de que se apruebe provisionalmente.

## **CUERPO DE ALEGACIONES QUE HA MOTIVADO CAMBIOS EN EL PLAN PARCIAL APRBADO INICIALMENTE**

INFORME DE ALEGACIONES QUE HAN DE SER TENIDAS EN CONSIDERACION

# DOCUMENTO N°1:

## MEMORIA

### PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA)

#### DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL JULIO 2020

- s/ Expediente 5/2006
- s/ Aprobación inicial Abril 2019
- s/ Alegaciones
- s/ Nuevo documento promovido por INMOCAIXA
- s/ Informe Municipal de Junio 2019
- s/ Informe Municipal de Mayo 2020
- s/ Gestiones entre ayuntamiento y distintas instituciones a raíz de la nueva propuesta del equipo redactor

## ÍNDICE:

### DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

<b>1. JUSTIFICACIÓN, DATOS GENERALES.....</b>	<b>8</b>
1.1. OBJETO.....	8
1.2. ANTECEDENTES.....	9
1.3. PROMOTOR.....	11
1.4. REDACTOR.....	11
1.5. ÁMBITO.....	12
1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.....	13
1.7. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.....	13
1.8. ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PP SECTOR ...	16
<b>2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>17</b>
2.1. SITUACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA.....	17
2.2. EL MEDIO FÍSICO.....	17
2.2.1. TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS.....	17
2.2.2. VEGETACIÓN EXISTENTE.....	17
2.3. ESTADO ACTUAL.....	18
2.3.1. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	18
2.3.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	18
2.3.3. INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO.....	19
2.3.4. RED DE COMUNICACIÓN. RED VIARIA.....	19
2.4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.....	20
2.5. VÍAS PECUARIAS.....	23
<b>3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>24</b>
3.1. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.....	24
3.1.1. DE ORDENACIÓN.....	24
3.1.2. DE EJECUCIÓN.....	27
3.2. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES POR AFECCIONES HIDROLÓGICAS.....	28

<b>4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>30</b>
<b>4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.....</b>	<b>30</b>
<b>4.2. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....</b>	<b>31</b>
4.2.1. SOLUCIÓN ADOPTADA.....	31
4.2.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	32
4.2.3. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE LAS DOTACIONES MÍNIMAS Y CESIONES.....	32
<b>4.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES.....</b>	<b>35</b>
4.3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.....	35
4.3.2. ZONIFICACIÓN, DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ETAPAS.....	36
4.3.2.1. USOS GLOBALES.....	36
4.3.2.2. USOS PORMENORIZADOS.....	36
4.3.2.3. DELIMITACIÓN DE ZONAS.....	37
4.3.3. CAPACIDAD RESIDENCIAL.....	38
4.3.4. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.....	38
4.3.4.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.....	38
4.3.4.2. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL, Y CENTROS DOCENTES.....	39
4.3.4.3. DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES DE CESIÓN EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DE LAS FINCAS ORIGINALES.....	39
4.3.4.4. APARCAMIENTOS.....	40
4.3.5. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS.....	41
4.3.5.1. CONSIDERACIÓN GENERAL Y PRECAUTORIA.....	41
4.3.5.2. CÁLCULO.....	41
4.3.5.3. UBICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.....	42
4.3.6. ORDENACIÓN DE MANZANAS.....	42
4.3.6.1. NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENACIÓN DE MANZANAS.....	42
4.3.6.2. RELACIÓN DE MANZANAS Y SUBMANZANAS.....	43
4.3.6.3. RELACIÓN ORIENTATIVA NO VINCULANTE DE SUPERFICIES.....	44
4.3.6.4. MANZANAS Y SUBMANZANAS DE UBICACIÓN Y USO DETERMINADO CON CARÁCTER DEFINITIVO.....	45
4.3.6.5. EDIFICABILIDAD GLOBAL.....	46
4.3.6.7. EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA DEL SECTOR.....	46
<b>4.4. LA RED VIARIA.....</b>	<b>47</b>

<b>4.5. REDES DE INFRAESTRUCTURA .....</b>	<b>51</b>
4.5.1. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE. ....	51
4.5.1.1. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y DE LLUVIA. SANEAMIENTO. ....	51
4.5.1.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	51
4.5.1.3. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA.....	51
4.5.1.4. OTRAS REDES DE SERVICIO. ....	52
4.5.1.5. PAVIMENTACIÓN Y VIARIO.....	52
4.5.2. INFRAESTRUCTURA DE PROYECTO. ....	52
4.5.2.1. RED DE SANEAMIENTO. ....	52
4.5.2.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. ....	53
4.5.2.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA.....	54
4.5.2.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	55
4.5.2.5. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.....	55
<b>5. CONCLUSIÓN.....</b>	<b>56</b>

## **DOCUMENTO Nº1: MEMORIA**

### **1. JUSTIFICACIÓN, DATOS GENERALES**

#### **1.1. OBJETO**

El presente Plan Parcial es el documento de Planeamiento para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SR-10, tal como estableciera la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias del municipio de Umbrete, aprobada por el Ayuntamiento en Pleno el día 16 de abril de 2009. Teniendo por objeto la ordenación pormenorizada y completa del Sector SR-10 siguiendo las determinaciones establecidas por el PGOU vigente, realizando tan sólo ajustes en lo referente al número y ámbito de las Unidades de Ejecución así como en la tipología edificatoria y densidad de viviendas, además de identificar las obras de infraestructura necesarias para la integración territorial.

Así pues, se pretende definir con este documento:

- La ordenación detallada del sector SR-10, definición estructura viaria, la calificación urbanística de los suelos, la descripción de usos, intensidades y su regulación mediante ordenanzas, así como la definición de los Sistemas Locales de Espacios Libres, Equipamiento y las dotaciones relativas a aparcamientos.
- Los criterios de programación, plan de etapas y gestión.
- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
- Con arreglo al art. 13 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan Parcial establece el esquema de trazado de redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- Los mecanismos de gestión a llevar a cabo para la ejecución del planeamiento.

Todo ello para que se prosigan los trámites de aprobación del P.P. en los términos a que hace referencia la ley, tras su aprobación inicial, exposición pública y alegaciones, incluido todo en el presente documento.

## 1.2. ANTECEDENTES

El Sector en cuestión ha sido objeto de un documento de Plan Parcial que inició su tramitación, con expte. nº 5/2006, registro de Entrada en del Ayuntamiento de Umbrete el 9 de junio de 2.006, con el número 4.475, redactado con fecha mayo de 2.006 por el Arquitecto don José Mañas López, visado por el COAS con el número 05235/06 T 01, el día 1 de junio de 2.006, promovido por Barbacón, S.L.; y aprobado inicialmente por resolución de Alcaldía núm. 537/2.006, del 14 de agosto.

Dicho decreto fue expuesto al público tanto en prensa como en el B.O.P de Sevilla Nº199 del 2.006.

Tras la exposición pública se recogieron alegaciones e informes sectoriales referentes al Plan Parcial aprobado inicialmente en 2.006, según consta en el informe de STMs de 19 Junio de 2019.

A día de hoy, parte de las propiedades del Sector SR-10 han pasado de pertenecer de la empresa constructora BARBACON S.L. a la sociedad CRITERIA CAIXA SAU (CIF: A-63379135), actual propietario tras adquisición de estos suelos mediante escritura de compra-venta, con los derechos y obligaciones urbanísticos que esto conlleva.

De resultas de lo anteriormente expuesto han surgido nuevos condicionantes referentes al Arroyo Majalberraque que supone la modificación parcial no estructural del trazado y de la ordenación inicial prevista, incluyendo además, la forma de continuar esa tramitación, habida cuenta que hay varios elementos nuevos en la normativa:

- Presente Plan Parcial se encuentra sometido al procedimiento habilitante del que trae causa que es el PGOU vigente adaptado a la LOUA ya aprobado inicialmente el 9 de junio de 2.006.
- Un Plan General en tramitación, que fue aprobado inicialmente y fue expuesto al público, cuyo trámite no ha sido retomado.
- No existe pues actualmente ninguna limitación al sector SR-10 que pueda obstaculizar que continúe el trámite, por causa del nuevo PGOU.
- Será necesario que el PGOU sea tramitado con los contenidos y obligaciones que establece la Legislación ambiental (Ley GICA) de 2007 de 2010 y de 2015
- Las leyes 1/2008 sobre medidas tributarias y financieras.
- La Ley 4/2010 y 9/2010 de Aguas, que ha obligado a esperar de la AAA un informe actualizado sobre el arroyo que atraviesa el sector.
- Informe de carreteras sobre su acceso que fuera negativo

**DOCUMENTO Nº1: MEMORIA**

PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA), C.P. 41806

JULIO 2020 (Nº Exp: 5/2.006)

---



Una vez presentado el Documento de Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-10, en abril de 2019 se recibió por parte del Ayuntamiento de Umbrete el 19 de junio de 2019 un informe técnico de las normas subsidiarias de Umbrete (se incorpora a los Anexos de este documento).

Se ha procedido a justificar la subsanación de todos los extremos ordenados en el Informe de los STMs y se presenta al Ayuntamiento para que recabe los informes que procedan de cara a continuar los trámites.

### **1.3. PROMOTOR**

El presente documento de Plan Parcial del Sector Residencial 10 [PP SR-10] está promovido por CRITERIA CAIXA, S.A. Sociedad Unipersonal, en calidad de propietaria, con CIF A63379135, con domicilio a efectos de notificaciones en Av. Diagonal, 621-629, CP.08028, Barcelona; dicha sociedad ostenta la propiedad mayoritaria del suelo del ámbito comprendido en el presente documento. (72.59 % de la Superficie del Sector).

### **1.4. REDACTOR**

El documento lo redacta el departamento técnico de Cue Arquitectos y Abogados PMP® dirigido por D. Alfonso Carnerero Parra y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Avda. Reino Unido nº 1, 4ª planta, 41012 Sevilla, formado por un equipo multidisciplinar constituido por Juan Illanes Peña, Noelia Durán Alonso, Francisco Delgado Granadilla, Beatriz Sánchez Díaz, Marta Torres González, Blanca Escribano, Ignacio Meléndez Jardi y Hasmer Alzate Mendoza (Arquitectos), Rafael Guijarro Amador y Arturo Fijo Díaz (Aparejadores); Oscar Contreras Ibáñez (Ingeniero Técnico Industrial); Javier Gómez Cano (ICCP) Fernando Álvarez de Toledo (Abogado).

Técnico Firmante: Alfonso Carnerero Parra, Arquitecto Col nº2593 COAS.

## 1.5. ÁMBITO SR-10

### UBICACION

Los terrenos ordenados constituyen una bolsa de suelo de forma irregular situados al noroeste del término municipal de Umbrete, estando definido y clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, previsto como zona de expansión no colindante con el casco urbano; sino con todas las actuaciones que se han desarrollado históricamente al amparo de la carretera A-8076, de forma que tiene continuidad con suelos de Espartinas y Sanlúcar la Mayor, de forma tal que éste es el único sector de Umbrete que queda por desarrollar en la citada vía.

### LINDES

Las lindes del Sector SR-10 son:

- Al Norte, con el DDPC, deslinde de dominio público de Carretera Autonómica, A-8076
- Al Oeste, Urbanización San Bartolomé situada en Suelo Urbano del término municipal de Umbrete.
- Al Sur, Suelo No Urbanizable y Urbanización El Capricho situada en Suelo Urbanizable transitorio en el término municipal de Umbrete.
- Al Este, con Urbanización "El Capricho" situada en el término municipal de Espartinas.

### TOPOGRAFÍA

Por el interior del ámbito discurre el Arroyo Majalberraque, cuya superficie abarcada por el cauce natural del mismo como bien de dominio público, carece de aprovechamiento. Dicha superficie asciende a **4.093,73 m<sup>2</sup> s.** (FUENTE: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA GUADALQUIVIR, SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES, DIPUTACIÓN DE SEVILLA. PROYECTO COMPLEMENTARIO DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, JUNIO DE 2017.) Véase plano de Información: **I.06. Sevidumbre y Zona de Policía.**

Según lo anterior, se distinguen dos superficies del ámbito del Sector, la superficie a ordenar y la superficie con derechos de aprovechamientos.

- **Superficie del Sector a Ordenar: 66.766,68 m<sup>2</sup>s**
- **Superficie con derechos de Aprovechamientos: 62.672,95 m<sup>2</sup>s**

## 1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO

### FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El Plan Parcial desarrolla el Sector de SUS-SR-10 tal como ha sido definido por la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias. Tras la exposición pública, al retomarse tan sólo se ajusta lo referido al número y ámbito de las Unidades de Ejecución incluidas en el Sector, pues tal y como establece la Legislación "El Plan Parcial definirá la Unidad o las Unidades de Ejecución del Sector".

### EQUILIBRIO DE DERECHOS Y DEBERES

Estas deben ser equilibradas en aprovechamientos, gastos, y equipamientos. Además, hay que tener presentes todos los gastos obligados por el art. 113 de la LOUA incluso las posibles indemnizaciones.

### FASE DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

La ejecución del Plan Parcial se hará con dos documentos reglados por la LOUA para la Junta de Compensación de todos los propietarios del Sector:

- Un Proyecto de Reparcelación
- Un Proyecto de Urbanización

## 1.7. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL DE SUELO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO M <sup>2</sup>	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROV. MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROV. OBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs
66.766,68	62.672,95	4.093,73	0,55	34.470,12	3.447,01
USO GLOBAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> † / m <sup>2</sup> s	EDIF. MÁXIMA M <sup>2</sup> †	EDIF. MÁXIMA LUCRATIVA M <sup>2</sup> †	DENSIDAD MÁXIMA viv / Ha	NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS
RESIDENCIAL	0,60	37.603,77	34.470,12	16	108

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN**

SISTEMA DE GESTIÓN: **PRIVADA**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **PLAN PARCIAL**

PROGRAMACIÓN: **NO INDICADO POR LAS NNS**

## DETERMINACIONES GENERALES

Los datos más significativos para el Sector SR-10 son los siguientes:

IDENTIFICACIÓN: **SR-10**

USO GLOBAL: **Residencial.**

EDIFICABILIDAD MÁXIMA GLOBAL: **0,60 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.**

EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA: **0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

## OBJETIVOS GENERALES

- Mejorar la actual dotación de equipamientos comunitarios y áreas libres urbanas.
- Posibilitar la creación de suelo residencial acorde con las tendencias de la demanda existente.
- Fijación de una densidad máxima de 16 Viv./Ha para el área residencial del Sector.
- Resolver los problemas de ordenación urbanística que aparecen en el entorno del Sector, tratando con esta actuación de ensanche, conectar y organizar la zona en la que se ubica.

## DIRECCIONES GENERALES

Como **determinaciones vinculantes y otras directrices** se establece que los parámetros de ordenación que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes.

De las **determinaciones gráficas** se considerarán vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones al diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización detallada que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.

## SECTORIAL: CARRETERAS

La Demarcación de Carreteras establece que el Sector SR-10 "Huerta Azcona" en suelo de uso residencial y el Sector SR-11 "Sector residencial transitorio Urbanización El Capricho" deberán tener:

- Un acceso único común en la carretera A-8076
- Vía de servicio paralela sensiblemente a la calzada principal
- Separador sonoro visual con zonas verdes entre las dos calzadas
- La línea de edificación se situará a 25 metros de la línea blanca

- Dicha actuación se desarrollará en Proyecto específico, firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, y será objeto de autorización.

Al quedar la linde del Sector coincidente con el suelo de Dominio Público, solo tienen derechos edificatorios los suelos interiores al sector que están sometidos a limitaciones a su estatuto de propiedad como es la servidumbre de Paso, o la línea de límite de la edificación, y cualquier otro que establece la legislación sectorial.

#### SECTORIAL: AGUAS ARROYO MAJALBERRAQUE

El organismo de Cuenca establece que el Plan Parcial deberá integrar las medidas correctoras y/o preventivas de carácter estructural propuestas\* para evitar la inundación, para un periodo de retorno de 500 años, del Arroyo Majalberraque, con los siguientes datos:

- Encauzamientos de sección trapezoidal trapezoidal, "en arteria" excavada sobre los lechos fluviales.
- Con capacidad de controlar la avenida sin desbordar.
- Con taludes muy suaves para evitar un calado excesivo.
- Con diseño integrado con el entorno vial y urbano diseñado.
- Sin canalizaciones de hormigón e integradas con sus bordes.

#### \*PROPUESTA DEL ARROYO MAJALBERRAQUE

*"Desde la carretera A-8076, hacia aguas abajo nos encontramos con una zona inundable actualmente calificada como suelo urbano y urbanizable según el PGOU, estableciendo como medidas correctoras la limpieza del arroyo existente, así como la ampliación del cauce mediante canal trapezoidal con 7,00 m de base y taludes de 1,65H/1V, sin repercutir sobre la pendiente del lecho."*

En cuanto a las actuaciones a realizar en el Dominio Público Hidráulico se requerirá autorización previa de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

A los efectos urbanísticos el DDPH se excluye de la superficie total, como Suelo NO Urbanizable, i.e., sin derechos de aprovechamiento urbanístico los terrenos pertenecientes a la Zona de Cauce natural del Arroyo Majalberraque, manteniendo derechos edificatorios los suelos que están sometidos a limitaciones a su estatuto de propiedad: Policía, servidumbre de Paso, y cualquier otro que establece la legislación sectorial interiores al Sector.

## **1.8. ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PP SECTOR SR-10 DE 2.006**

Fueron tenidos en consideración en el documento presentado en 2019 por el nuevo propietario.

## **2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

### **2.1. SITUACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA**

Los terrenos objeto de este Plan Parcial, están situados al noroeste del término municipal de Umbrete, ocupando una zona libre de edificación, entre la Carretera Autonómica A-8076, la Urbanización San Bartolomé y la Urbanización El Capricho. La superficie de los terrenos, según revierte la medición, es de:

- **Superficie del Sector a Ordenar: 66.766,68 m<sup>2</sup>s**
- **Superficie con derechos de Aprovechamientos: 62.672,95 m<sup>2</sup>s**

### **2.2. EL MEDIO FÍSICO**

#### **2.2.1. TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS**

Los terrenos presentan una superficie sensiblemente llana, sin desniveles apreciables y con pendiente media total de 1,13% hacia el Sur.

El punto más alto se encuentra en la cota +136,81m, ubicada al Norte en el entorno de la Carretera A-8076; y el punto más bajo está en la cota +131,78 m, en el Sur.

El terreno está constituido por arcillas y con el nivel freático bastante profundo. Existe en la superficie una capa de tierra de labor de un metro de espesor medio. No se ha detectado que las arcillas sean expansivas, considerándose, en principio, los terrenos aptos para cimentaciones superficiales.

#### **2.2.2. VEGETACIÓN EXISTENTE**

El terreno actualmente es baldío. La vegetación es propia de un biotipo agrícola altamente transformado por el hombre, en proceso degenerativo.

## **2.3. ESTADO ACTUAL**

### **2.3.1. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES**

El Sector SR-10 que se desarrolla está conformado por nueve fincas registrales de propiedad privada. Los terrenos de las fincas han estado dedicados al uso agrícola y en la actualidad se encuentran sin explotación.

- Por el este del Sector discurre el arroyo Majalberraque.
- Por el oeste del Sector discurre el Camino San Bartolomé.
- En el interior del Sector existen 5 Viviendas unifamiliares de tipo exento rodeadas de vegetación recreativa y con anexos como piscina, área de juegos, etc.
- El resto de las construcciones de todo el Sector, son cercas y vallas de escasa importancia, así como pérgolas, aparcamientos y solados varios para los coches y para accesos peatonales.

### **2.3.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

En el interior del ámbito del Plan Parcial existen únicamente las siguientes infraestructuras:

- Conducción de abastecimiento de agua paralela a la Carretera A-8076 de 300 mm de diámetro.
- Conducción de saneamiento para evacuación de la Urbanización San Bartolomé.
- Red eléctrica de media tensión que discurre paralela a la Carretera A-8076.

En el exterior del Plan Parcial, en su entorno, existen las siguientes infraestructuras, todas ellas de servicio público municipal o de las empresas suministradoras. Estas infraestructuras son las previstas para ser utilizadas para el suministro del Plan Parcial y todas ligadas a redes que discurren por la A-8076, básicamente.

- Al este, Urbanización el Capricho, con redes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y telefonía para suministro urbano.
- Al oeste, Urbanización San Bartolomé, con redes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad y telefonía para suministro urbano.

### 2.3.3. INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO

Se reiterarán las solicitudes de los informes de viabilidad presentados para el suministro de agua potable y saneamiento por parte de ALJARAFESA y de electricidad por parte de la compañía ENDESA de Electricidad, si procede

### 2.3.4. RED DE COMUNICACIÓN. RED VIARIA

Se ha establecido la rotonda con las características fijas ordenadas por el organismo sectorial al que se remitirá este documento para obtener su informe favorable.

## 2.4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

PROPIEDAD	DATOS CATASTRALES		SUP. SECTOR A ORDENAR		SUP. SECTOR CON D. DE APROVECHAMIENTO	
	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% Sup. SR-10	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% Dere. Aprovecha
Critería Caixa S.A.U.	0410432QB5401S0001BD	12.887,50	12.887,50	68,14	45.491,97	<b>72,59</b>
	0410430QB5401S0001WD	8.758,52	7.284,16			
	0410424QB5401S0001ZD	8.300,27	8.012,62			
	0410433QB5401S0001YD	5.771,73	5.656,81			
	0410429QB5401S0001BD	9.372,16	8.567,26			
	0410427QB5401S0001WD	3.379,80	3.083,59			
	<b>TOTAL</b>	<b>48.469,98</b>	<b>45.491,97</b>			
José Suarez Bizcocho	0410428QB5401S0001AD	3.978,16	3.978,16	5,96	3.978,16	<b>6,35</b>
Gamero Estrella, Manuel	0410426QB5401S0001HD	8.257,02	8.218,74	12,31	8.218,74	<b>13,11</b>
Torres Alfonso, José Manuel	0410425QB5401S0001UD	2.195,61	2.100,77	3,15	2.100,77	<b>3,35</b>
Arroyo Majalberraque		982,60	4.093,73	6,13	0,00	<b>0,00</b>
C. de San Bartolomé Ayuntamiento de Umbrete		2.883,31	2.883,31	4,32	2.883,31	<b>4,60</b>
<b>TOTAL</b>		<b>66.766,68</b>	<b>66.766,68</b>	<b>100,00</b>	<b>62.672,95</b>	<b>100,00</b>

## 1. CRITERIA CAIXA S.A.U

- Descripción registral:

### **FINCA Nº 2.548. Descripción:**

RUSTICA: Suerte de tierra calma, al sitio de San Bartolomé y Huerto Azcona, término municipal de Umbrete, con una cabida de UNA HECTAREA, TREINTA Y SEIS AREAS Y CINCUENTA Y CINCO CENTIAREAS. Linda: al Norte, con finca de Don Francisco Elena Navarro; al Este, con la Urbanización San Bartolomé y finca de Don Francisco Elena Navarro; por el Sur, con finca propiedad de Don Luis Babiano Núñez; y por el Oeste, con el camino denominado de Umbrete, que desemboca en la carretera de Sevilla-Huelva.

Coordinación Catastral: No consta.

### **FINCA Nº 2.186. Descripción:**

RUSTICA: Suerte de tierra en término de Umbrete, al sitio Huerta Azcona o San Bartolome, de cabida de sesenta y dos áreas. Linda, al Oeste, con finca segregada de esta procedencia, propiedad de Don Luis Babiano Nuñez. Al Este, con arroyo de desagüe, que la separa de la finca que fue de Don Benito Villamarin. Al Sur, con resto de la finca de donde se segrego la que se describe. Y al Norte, con la finca denominada Azcona y otra de Don Rafael Lahera Ballesteros. La superficie antes consignada es el resto que le queda a la finca de este número después de practicada la segregación.

Coordinación Catastral: No consta.

### **FINCA Nº 2.111. Descripción:**

RUSTICA: Suerte de tierra calma, al sitio de San Bartolomé o Azcona, término de Umbrete, de cabida VEINTICINCO AREAS Y QUINCE CENTIAREAS, que linda: Norte, con finca de Don José Manuel Torres Alfonso; Sur, con olivar de la huerta Azcona y finca de José Elena; Este, con Arroyo de Maalbarraque; y Oeste, con camino disfrutadero.

Coordinación Catastral: No consta.

### **FINCA Nº 2.027. Descripción:**

RUSTICA: Suerte de tierra al sitio de Huerta Azcona o San Bartolomé, del término de Umbrete. Es la parcela 75 del polígono 1 de Umbrete. Tiene una cabida de CINCUENTA AREAS, SESENTA CENTIAREAS Y SETENTA DECIMETROS CUADRADOS. LINDA: NORTE, finca de la misma procedencia de Isaac García Gullón; SUR, finca de Diego Guerrero Guerrero; ESTE, parcela segregada de ésta, que la separa de Camino de San Bartolomé, tiene su acceso por servidumbre a través de servidumbre de paso y al OESTE, con finca de Benito Villamarín Prieto.

Coordinación Catastral: No consta.

---

**FINCA Nº 1.009. Descripción:**

RUSTICA: Suerte de tierra, denominada "San Luis Gonzaga", plantada de viñas, naranjos, granados, gamboas y otros árboles frutales, con pozo, alberca y cuarto de casa, al sitio del Arroyo de San Bartolomé, término de Umbrete -Sevilla-, con cabida de cinco fanegas, equivalentes a dos hectáreas, noventa y seis áreas, veinte centiáreas, pero que de reciente medición resulta tener DOS HECTAREAS, TREINTA Y UN AREAS Y VEINTICINCO CENTIAREAS. Linda al Norte, con la Carretera de Sevilla a Huelva; Sur, con tierras que pertenecieron a Don José Amores; Este, con olivar de los herederos de Bernardino Ingüanzo; y por el Oeste, con viña de Don Francisco Rodríguez.

Coordinación Catastral: No consta.

**FINCA Nº 209. Descripción:**

RUSTICA: Suerte de tierra calma con olivos, al sitio San Bartolomé, término de Umbrete, con cabida de una y media aranzada, equivalentes a SETENTA Y UN AREAS, TREINTA Y TRES CENTIAREAS, que linda por el Norte, con viña de Don Salvador Infantes Ruiz Mayor; Sur, con otra de Don Salvador Infantes Ruiz Menor; por el Este, con el Arroyo Maljarabaque; y por el Oeste, con camino que desde Umbrete conduce a la Carretera de Huelva.

Coordinación Catastral: No consta.

- Descripción Catastral: parcela catastral urbana nº 24, 27, 29, 30, 32 y 33 de la manzana 04104 del término municipal del Umbrete. UR SECTOR RESIDENCIAL SR-10. Referencia Catastral: 0410432QB5401S0001BD, 0410430QB5401S0001WD, 0410424QB5401S0001ZD, 0410433QB5401S0001YD, 0410429QB5401S0001BD y 0410427QB5401S0001WD.

## **2. FAMILIA SUÁREZ BIZCOCHO**

- Descripción Catastral: parcela catastral urbana nº 28 de la manzana 04104 del término municipal del Umbrete. UR SECTOR RESIDENCIAL SR-10. Referencia Catastral: 0410428QB5401S0001AD.

## **3. FAMILIA SUÁREZ BIZCOCHO**

- Descripción Catastral: parcela catastral urbana nº 26 de la manzana 04104 del término municipal del Umbrete. UR SECTOR RESIDENCIAL SR-10. Referencia Catastral: 0410426QB5401S0001HD.

#### 4. FAMILIA TORRES ALFONSO

- Descripción Catastral: parcela catastral urbana nº 25 de la manzana 04104 del término municipal del Umbrete. UR SECTOR RESIDENCIAL SR-10. Referencia Catastral: 0410425QB5401S0001UD.

#### 5. ARROYO MAJALBERRAQUE

- Superficie de suelo de Dominio público asociado al cauce natural del Arroyo Majalberraque: **4.093,73 m<sup>2</sup>s**

#### 6. CAMINO SAN BARTOLOMÉ. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

- Superficie de suelo destinado a camino histórico "San Bartolomé" de propiedad municipal dentro del ámbito del sector : **2.883,31 m<sup>2</sup>s**

### 2.5. VÍAS PECUARIAS

No existen Vías Pecuarias en el ámbito del Sector SR-10 ni en su entorno.

### 2.6. LISTADO DE PROPIETARIOS O DE AFECTADOS

- A. CRITERIA CAIXA S.A.U.**, CIF. A-63379135.  
Central: Critería Caixa SAU. Av. Diagonal, 621-629, 08028 Barcelona.
- B. Familia Suárez Bizcocho.** No consta.
- C. Manuel Gamero Estrella**, DNIº 27.598.434. No Consta.
- D. José Manuel Torres Alfonso.** DNIº 28.115.598. No Consta.
- E. Arroyo Majalberraque.** Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.
- F. Camino San Bartolomé.** Ilmo. Ayuntamiento del municipio de Umbrete.
- G. Carretera A-8076.** Consejería de Fomento, Infraestructuras y ordenación del Territorio. Infraestructuras Viarias.

### **3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

#### **3.1. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO**

La adaptación del texto Refundido de las Normas Subsidiarias a la LOUA del Municipio de Umbrete, aprobada íntegramente por el Ayuntamiento mediante pleno celebrado el 16 de abril de 2009 establece las siguientes determinaciones sobre el suelo del Sector SR-10.

##### **3.1.1. DE ORDENACIÓN**

Transcripción íntegra de las Ordenanzas de la adaptación del texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Umbrete que se refieren al presente Sector:

#### **CAPITULO IV.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SR-10**

Artículo 164.- Definición, características y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo serán los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación nº 1.a y 3.a, como Sector SR-10 Zona VIII Residencial Unifamiliar Aislada.

La superficie total estimada es:  
SR-10..... (62.620 m<sup>2</sup>).

Los terrenos incluidos en el Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios. El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 165.- Objetivos.

El objetivo de estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 166.- Condiciones de uso:

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

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:
  - \* Equipamiento Comunitario.
  - \* Espacios Libres.
- Se permiten los siguientes:
  - \* Terciario.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industrial. Categoría 1ª a 6ª.
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV.- Zonificación:

En el Plano nº5 figura ubicado el Sector. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 167.- Nivel de Intensidad.

I.- Aprovechamiento medio, según el Art. 60 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre: El aprovechamiento medio se obtiene dividiendo el Aprovechamiento Objetivo total por la superficie total del Sector, se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento medio de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

II.- Aprovechamiento Objetivo:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referida al uso característico.

III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

V.- Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 16Viv/Ha.

VI.- Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-10.....108 Viviendas.

Artículo 168.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

- Parcela mínima: las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:  
Fachada.....15 m.  
Fondo.....15 m.  
Superficie.....300 m<sup>2</sup>.  
Se permite un margen del 10% de estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

### III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46).
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
  - \* Vivienda Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.
  - \* Equipamiento comunitario: Todo el fondo de la parcela.
  - \* Otros usos: 20 metros.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
  - \* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

### IV.- Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
  - \* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre la parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 169.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,5 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 m.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4m.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Esta actuación deberá tener un único acceso, debiendo plantear vía de servicio sensiblemente paralela a la calzada principal, y proyectar, como separación entre ambas, un separador sonoro-visual en el que se implantará arboleda o zona verde general. La línea de edificación se situará a 25 metros del borde exterior de la calzada.

#### Artículo 170.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento: El Sector será objeto de un único Plan Parcial.
- Sistema de Gestión: La promoción será privada.
- Sistema de Actuación: El sistema de Actuación será el de Compensación.
- Ejecución del Planeamiento:

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

De forma orientativa se propone para el Sector SR-10 su división en cuatro Unidades de Ejecución: UE-A, UE-B, UE-C y UE-D, delimitadas en el Plano de Ordenación nº5 de las Normas Subsidiarias.

Artículo 171.- Dotaciones mínimas.

Las dotaciones serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada sector.
- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:
  - \* Centro Docentes: 10m<sup>2</sup> por vivienda.
  - \* Equipamiento Social: 2m<sup>2</sup> por vivienda.
- Aparcamiento: una plaza por cada 100m<sup>2</sup> de edificación.

Artículo 172.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

Serán Objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

- Viales Urbanizados totalmente, así como infraestructuras generales de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones.

### 3.1.2. DE EJECUCIÓN

La adaptación del texto Refundido de las Normas Subsidiarias a la LOUA del municipio de Umbrete establecen la programación, asignando como sistema de actuación el de Compensación e indicando que la iniciativa será privada.

Para el resto, se cumplirá con lo previsto de forma general en la normativa urbanística de rango superior.

### 3.2. DERIVADOS DE LAS DETERMINACIONES POR AFECCIONES HIDROLÓGICAS

#### A.- NO INUNDABILIDAD DEL ARROYO MAJALBERRAQUE

A día de hoy se han elaborado diferentes estudios de inundabilidad del Arroyo Majalberraque en el tramo comprendido entre la urbanización "El Capricho" y el núcleo de Umbrete.

- Estudio de inundabilidad para el plan general de ordenación urbana de Umbrete Documento con fecha noviembre de 2013. Realizado por DIPUTACIÓN DE SEVILLA. Pendiente de aprobación.
- Proyecto de Encauzamiento de Aguas Pluviales desde el Sector SR-11 al Arroyo Majalberraque término municipal de Umbrete, realizado por la consultora AYESA, con fecha de Marzo de 2.007.
- Proyecto de adecuación hidrológico ambiental del Arroyo Majalberraque en el tramo comprendido entre la urbanización El Capricho y el núcleo urbano de Umbrete. Documento con fecha septiembre de 2014. Realizado por AYESA. Proyecto Aprobado.

Por último se realizó un estudio complementarios a los descritos por encargo del Ayuntamiento de Umbrete, para la elaboración del estudio de la masas de aguas superficiales de las nuevas zonas urbanizables del P.G.O.U. del Municipio de Umbrete (Sevilla), con el objeto de definir el nivel de afección del arroyo Majalberraque, sobre los terrenos que nos ocupan, analizando su cauce a su paso junto a éstos y comprobando que tiene una capacidad suficiente para absorber el caudal de una avenida de un período de retorno de 10, 50, 100 y 500 años, y en caso de verse afectada por esta avenida, proponer las medidas correctoras para poder evitar dicha afección según la normativa vigente.

Como se aprecia en el plano nº 2 de dicho estudio de inundabilidad y en las secciones transversales en HEC-RAS, que estudia la inundación actual para un periodo de retorno de 500 años para la estructura urbanística propuesta, no se garantiza la protección de personas y bienes en las zonas inundables de los arroyos objeto de este estudio, tanto en suelos urbanos como urbanizables previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Umbrete, en los términos establecidos en el Plan Hidrológico Nacional y en la Ley de Aguas.

Por este motivo se ha propuesto una serie de medidas correctoras de carácter estructural, entre ellas las limitaciones de uso tal como se establecen en las recomendaciones para estudios de Inundabilidad.

La solución propuesta frente al desbordamiento de estos cauces en avenidas de 500 años, son encauzamientos de sección trapezoidal trapezoidal "en artesa" excavada

sobre los lechos fluviales, que sean capaces de controlar la avenida sin desbordar, dotándolos de taludes muy suaves para evitar un calado excesivo y para facilitar su integración ambiental con el entorno. De esta forma se ha evitado la disposición de canalizaciones de hormigón para rehuir de soluciones más "agresivas" desde el punto de vista paisajístico.

El objetivo de estos encauzamientos es controlar las avenidas modificando lo mínimo su situación actual y facilitando su integración ambiental en el entorno propuesto por el PGOU.

Por ello se han dimensionado el ancho en base y el calado más conveniente para hacer que el desagüe de la avenida de 500 años sea efectivo, calculando a partir del modelo así creado las cotas que alcanzaría la lámina de agua en estos nuevos encauzamientos propuestos.

## **B.- PROPUESTA DEL ARROYO MAJALBERRAQUE**

Transcrito del informe de Confederación: "Se propone, para el cauce del arroyo Majalberraque desde la carretera A-8076 hacia aguas abajo, al tratarse de una zona inundables actualmente calificada como suelo urbano y urbanizable según el PGOU, como medidas correctoras la limpieza del arroyo existente, así como la ampliación del cauce mediante canal trapezoidal con 7,00 m. de base y taludes 1,65 H/ 1 V, sin repercutir sobre la pendiente del lecho."

## **C.- PROYECTADO EN ESTE DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL PARA SU APROBACIÓN PROVISIONAL**

Según las determinaciones anteriores, según acuerdo de aprovechamiento.

## **4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**

### **4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS**

En función de las determinaciones del texto refundido de las Normas Subsidiarias a la LOUA del Municipio de Umbrete, de las condiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, y en base a la información urbanística y los estudios complementarios, se pretende ordenar el Sector como una estructura autónoma en su funcionamiento, pero conectada por los viarios que rodean su territorio con el entorno, creando una trama coherente en su relación viaria, ajustada a la topografía del terreno y organizando los volúmenes resultantes de manera que no creen interferencias de ruidos, visión y soleamiento entre sí, ni con actuaciones existentes ni futuras.

De acuerdo con su vocación residencial, de equipamiento comunitario y de espacios libres, los usos pormenorizados se definen de manera detallada, ajustándose a la demanda establecida, que determinan las preferencias por los usos antes citados. En la actualidad existe una demanda potencial de suelo residencial que aconseja su distribución equilibrada en los terrenos que integran el Sector SR-10.

Se dispone un gran espacio libre al norte del Sector, que cumple la función de separador sonoro-visual respecto a la Carretera A-8076, con una superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup> y en el cual puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro, por lo que reúne las características dimensionales de jardín público.

Al Este del Sector y en paralelo al Arroyo Majalberraque, se dispone de otro gran Espacio Libre que reúne las condiciones de Jardín público y se define como medida de protección frente al cuidado y mantenimiento del Arroyo.

En relación con los equipamientos, se considera conveniente ubicarlos en una situación estratégica accesible desde la urbanización colindante "El Capricho" para poder dar servicio a ambas urbanizaciones y se suplen las necesidades de este tipo de equipamientos en el ámbito.

De acuerdo con lo establecido en los Artículos nº17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos nº2 y nº5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, los equipamientos que se prevén son:

- Centros Docentes.
- Servicios de Interés Público y Social:
  - Equipamiento Comercial.
  - Equipamiento Social.

## 4.2. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

### 4.2.1. SOLUCIÓN ADOPTADA

La solución adoptada constituye una unidad funcional perfectamente integrada con las áreas colindantes mediante los viarios de conexión indicados en el punto 2.3.4 "Red de Comunicación. Red Viaria".

La descripción gráfica de la solución adoptada figura en el plano de Ordenación **O.01. "Zonificación, Usos y Ordenanzas"**.

El Sector se unifica en una Unidad de Ejecución, una Etapa y dos Fases de urbanización, tal y como se describe a continuación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ETAPAS	FASES		
		Cesión y Equidistribución	Obras de Urbanización	Licencia de Obras
UE-1	Primera	I	I, II y III	I, II y III

Se ha adoptado como sistema de ejecución de la Unidad de Ejecución integrada en el Sector el de Compensación, pudiendo acogerse al procedimiento abreviado establecido en el artículo 132 de la L.O.U.A., en el caso de contarse con el respaldo de la totalidad de propietarios, en función de la estructura de propiedad de los usos globales y de las posibilidades de gestión y desarrollo.

La zona de uso pormenorizado Residencial Unifamiliar se distribuye por todo el ámbito del Plan Parcial, restando una parcela para actividad comercial a la entrada del ámbito ordenado por la Carretera.

La zona de Equipamiento se sitúa al Este del Sector, colindante a la Urbanización "El Capricho".

Al Norte, junto a la Carretera A-8076 se sitúa la zona de Jardín, formando un gran parque público que funciona como barrera sonora-visual, separando la zona residencial de la Carretera A-8076. Dicho parque público se introduce en el Sector, en paralelo al Encauzamiento del arroyo y facilitando su mantenimiento.

Con objeto de completar o adoptar las determinaciones del Plan Parcial se podrán redactar Estudios de Detalle, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 de la L.O.U.A.

#### 4.2.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La justificación del cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias figura a continuación, analizándose detalladamente cada artículo de las Normas Urbanísticas con la aplicación directa al Sector SR-10 que se trata de ordenar, incluyendo las modificaciones ya planteadas con el fin de dar cauce a la demanda existente en el municipio, mediante la urbanización de nuevas áreas para viviendas, adecuadas en tamaño y características a las posibilidades económicas actuales.

Artículo 164.- Definición, características y superficie:

Artículo 166.- Condiciones de uso:

Artículo 167.- Nivel de Intensidad.

Artículo 168 y 169.-

Artículo 170.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

Artículo 171.- Dotaciones mínimas.

Artículo 172.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

#### 4.2.3. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE LAS DOTACIONES MÍNIMAS Y CESIONES

Su justificación es la siguiente:

##### **A.- Sistema de Espacios Libres de Domino y Uso Público**

- Previsto en las NNSS, LOUA y RP'78:

Art. 17 LOUA:

Art. 171 de las NNSS. -

Art. 10 del Anexo del RP'78: 10% de la superficie del Sector.

Art. 3 del Anexo de Reglamento de Planeamiento:

Art. 4 del Anexo de Reglamento de Planeamiento:

El valor a adoptar mínimo será el más restrictivo, es decir, **6.267,29 m<sup>2</sup>s**

El Plan Parcial adopta una superficie de 7.274 m<sup>2</sup>s. De dicha superficie, una proporción mínima de 83.33% deberá destinarse a jardines, esto es 6.059 m<sup>2</sup>, pudiendo destinarse el resto a, esto es, 1.215 m<sup>2</sup> a Áreas de Juegos y recreo de niños, incluyendo accesos y aparcamientos de servicios que puedan necesitar, así como transformadores, arquetas, etc

### B.- Equipamientos.

- Previsto en las Planeamiento municipal, LOUA y RP'78:

Art. 17 LOUA:

Art. 171 de planeamiento vigente

Art. 10 del Anexo del RP'78: 10% de la superficie del Sector.

### Previsto por el PP:

PARCELAS - DOTACIONES LOCALES					
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S	EDIF. M2T	% Sector
Espacios Libres	E.L.-1	Sistema local de espacios libres	3.553	0	5,32
	E.L.-2	Sistema local de espacios libres	2.804	0	4,20
	E.L.-3	Sistema local de espacios libres	917	0	1,37
Equipamiento	E1 - SIPS	SIPS	759	423	1,21
	E2 - D.1	Docente	2.367	2.710	3,78
<b>TOTAL</b>			<b>10.400</b>		<b>15,58</b>

Cumpliendo los valores anteriormente expuestos.

### C.- Aparcamientos.

- Previsto en las NNSS y como módulo mínimo en el Artículo 17 de la LOUA y en el Anejo del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo aplicado a la superficie y capacidad real del Plan Parcial.

Como mínimo 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable completado con los aparcamientos de carácter privado necesarios para obtener como mínimo 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable. Asimismo, como mínimo el 2% del total de plazas, para usuarios minusválidos.

Además, se debe tener en cuenta que el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía aprobado por Decreto 293/2009; donde se exige la reserva de plazas destinadas a personas con movilidad reducida en la proporción de al menos una plaza cada 40 unidades.

- Plan Parcial.
  - Superficie de Edificación:  
 $62.672,95 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 37.603,77 \text{ m}^2$
  - Plazas mínimas necesarias totales:  $37.603,77 / 100 = 377$  plazas, de las cuales como mínimo el 2% (8 plazas) destinadas a minusválidos.  
 ó  $1/40$  plazas de aparcamiento = 9 plazas minusválidos.
  - Plazas de aparcamiento público:  
 $0,5 \times 377 = 189$  plazas.
  - Plazas previstas en el Plan Parcial:

#### A.- En áreas previstas especialmente para ello:

	<u>P. Estándar</u>	<u>P. Minusválidos</u>
Aparcamiento en Viario 1.....	56 plazas	0 plazas
Aparcamiento en Viario 2.....	46 plazas	6 plazas
Aparcamiento en Viario 3.....	32 plazas	0 plazas
Aparcamiento en Viario 4.....	0 plazas	0 plazas
Aparcamiento en Viario 5.....	0 plazas	0 plazas
Aparcamiento en Viario 6.....	55 plazas	4 plazas
Aparcamiento en Viario 7.....	0 plazas	0 plazas
<b>TOTAL</b>	<b>179</b>	<b>10</b>

**Total plazas estándar + plazas de minusválidos = 189 plazas**

Número de plazas igual al número mínimos de plazas de aparcamiento público necesaria en las áreas previstas para ello, que son 189, además de cumplir con el número mínimo de plazas para personas de movilidad reducida.

**B.- Aparcamientos privados en Parcelas:**

Una plaza por cada 180 m<sup>2</sup>;

Edificabilidad Residencial = 34.470,12 m<sup>2</sup>/180 m<sup>2</sup> = **192 plazas**

En las manzanas residenciales será necesario reservar dos plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,40 x 4,75 por cada vivienda.

**Total aparcamientos previstos en el Plan Parcial = 381 plazas.**

Cifra superior al número mínimo de plazas necesarias, que son 377 plazas

### 4.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

Partiendo de las ideas básicas expuestas en la presente Memoria, procede a examinar, en concreto, la ordenación propuesta describiendo la zonificación prevista.

#### 4.3.1. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

El área incluida en las determinaciones del Plan Parcial, corresponde exactamente a las propiedades definidas en el Plano de Información **I.05 "Topográfico e infraestructuras. Estado actual."**

La delimitación figura en el Plano de Información citado y en los Planos de Ordenación, y se representa con la Línea de delimitación de Sector, coincidente con la de la Unidad de Ejecución.



#### 4.3.2.3. DELIMITACIÓN DE ZONAS

La asignación de usos pormenorizados principales y la delimitación de las zonas resultantes, son las que figura en la relación siguiente y definida gráficamente en el Plano de Ordenación **O.01. "Zonificación, Usos y Ordenanzas"**

##### ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 3.126 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Equipamiento Comunitario.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 2.367 m<sup>2</sup> (Centros Docentes) + 759 m<sup>2</sup> (SIPS) = 3.126 m<sup>2</sup>

Porcentaje: 4,99% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

##### ZONA DE ESPACIOS LIBRES 7.274 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Espacio Libre.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 3.553 m<sup>2</sup> (E.L-1) + 2.804 m<sup>2</sup> (E.L-2) + 917 m<sup>2</sup> (E.L-3) = 7.274 m<sup>2</sup>

Porcentaje: 10,89% /Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

##### ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA 108 viv. 3.465 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Residencial Unifamiliar Aislada.

Uso pormenorizado complementario: Terciario.

Superficie: 34.465 m<sup>2</sup>

Capacidad máxima: 108 viviendas.

Porcentaje: 51,62% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

##### VIARIO Y APARCAMIENTO 10.412 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Red viaria y aparcamiento.

Uso pormenorizado complementario: Infraestructuras.

Superficie: 1.287 m<sup>2</sup>(Bici)+2.380 m<sup>2</sup>(Aparcamiento)+6.745 m<sup>2</sup>(Viario)= 10.412 m<sup>2</sup> s

Porcentaje: 15.59% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

##### COMERCIAL 1.706 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Comercial.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 1.706 m<sup>2</sup>

Porcentaje: 2.56% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

##### ARROYO MAJALBARRAQUE 5.034 m<sup>2</sup>s D.DPH

Dominio Público. Suelo No Urbanizable. Encauzamiento del Arroyo Majalberraque.

Superficie: 5.034 m<sup>2</sup>

Porcentaje: 7,54% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

#### 4.3.3. CAPACIDAD RESIDENCIAL

El número máximo de viviendas que se pueden edificar en el Sector SR-10 es el siguiente:

108 viviendas en el ámbito que se ordena

#### 4.3.4. RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES

##### 4.3.4.1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

De acuerdo con lo establecido en el Planeamiento Municipal de Umbrete y en el punto 4.2.3 de esta Memoria, el módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total del Sector. El detalle de dicha reserva de dominio y uso público es el siguiente:

- Superficie a ordenar: 66.766,68 m<sup>2</sup>s
- Superficie con derecho de aprovechamiento: 62.672,95 m<sup>2</sup>s
- Manzana/submanzanas asignadas: E.L-1, E.L-2 y E.L.-3
- Estándar mínimo: 6.267,29 m<sup>2</sup>s
- Superficie reservada: 7.274 m<sup>2</sup>s
  - 6.059 m<sup>2</sup>s zonas verdes
  - 1.000 m<sup>2</sup> área de juegos y recreo de niños

#### 4.3.4.2. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL, Y CENTROS DOCENTES

De manera similar a lo indicado en el punto anterior el detalle de dicha reserva es el siguiente, siendo el módulo mínimo de reserva de 12 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>t edificable con uso residencial:

- Superficie a ordenar: 66.766,68 m<sup>2</sup>s
- Superficie con derecho de aprovechamiento: 62.672,95 m<sup>2</sup>s
- Manzana/submanzanas asignadas: E.1-D y E.2-SIPS
- Estándar mínimo: 1.000 m<sup>2</sup> (Centro Docente) y 200 m<sup>2</sup> (SIPS)
- Superficie reservada: 2.367 m<sup>2</sup> (Centros Docentes) y 759 m<sup>2</sup> (SIPS)

#### 4.3.4.3. DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES DE CESIÓN EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DE LAS FINCAS ORIGINALES

La superficie de cesión resultante de la suma de espacios libres y equipamientos se reparte proporcionalmente en función de la superficie originaria de las fincas aportadas con aprovechamiento lucrativo, esto es, descontando la superficie del Sistema General integrado por el Arroyo Majalbarraque, que se mantiene como tal una vez encauzado.

FINCA ORIGEN PROPIEDAD	SUPERFICIE FINCA APORTADA	%	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS/PROPIETARIO
Criteria Caixa S.A.U.	45.491,97	72,59	7.282,51
José Suarez Bizcocho	3.978,16	6,35	636,84
Gamero Estrella, Manuel	8.218,74	13,11	1.315,68
Torres Alfonso, José Manuel	2.100,77	3,35	336,30
C. de San Bartolomé - Ayuntamiento de Umbrete	2.883,31	4,60	461,57
<b>TOTAL</b>	<b>62.672,95</b>	<b>100,00</b>	<b>10.032,90</b>

Este dato no tiene importancia a efectos del Plan Parcial, sino que procede adjuntarlo en el proceso de reparcelación y de urbanización. Sobre todo si este se forma como ha previsto el Plan Parcial en esta fase de tramitación, con una sola unidad de ejecución para todo el sector.

#### 4.3.4.4. APARCAMIENTOS

De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias y con el punto 4.2.3 de esta Memoria, se deberá prever 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros de techo edificable completado con los aparcamientos privados necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

Estos aparcamientos deberán ubicarse, un mínimo del 50% necesario, al aire libre en el exterior de las parcelas en áreas previstas específicamente para ello. El número de aparcamientos y su previsión es la siguiente:

- Edificabilidad máxima global: 37.603,77 m<sup>2</sup>
- Plazas Mínimas necesarias: 377 Uds
- El 2% destinadas a usuarios minusválidos ó 1 c/40 plazas: 10 Uds
- Plazas previstas en el Plan Parcial: 381 Uds, de las cuales 10 destinadas a usuarios minusválidos.

I.- Plazas de aparcamiento público en áreas previstas específicamente para ello.

- a) Plazas normales: 179 Uds
  - b) Plazas minusválidos: 10 Uds
- Total de plazas: 189 Uds

II.- Plazas de aparcamiento privado en parcelas.

Una plaza por cada 180 m<sup>2</sup>t = 192 plazas.

En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada 180 m<sup>2</sup>t edificado, de una superficie mínima 2,40 x 4,75 m.

Total de aparcamiento previstos en el Plan Parcial = 381 plazas.

Cifra superior al número mínimo de plazas necesario, que es de 377 unidades.

La ubicación de los aparcamientos figura en el Plano de Ordenación **O.01. "Zonificación, Usos y Ordenanzas"**

#### 4.3.5. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS

##### 4.3.5.1. CONSIDERACIÓN GENERAL Y PRECAUTORIA

El Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable será el que marque la legislación urbanística en el momento que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

##### 4.3.5.2. CÁLCULO

En el momento de redacción del Presente Documento para Aprobación Provisional, de acuerdo con lo establecido en la vigente Legislación Urbanística, los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento resultante del Sector y, por tanto, será de cesión obligatoria y gratuita el 10% restante. El porcentaje indicado está sujeto a la consideración precautoria recogida en el apartado 4.3.5.1. Esta hipótesis es la contemplada en en Planeamiento Municipal vigente.

Aprovechamiento lucrativo total:  $0,55 \times 62.672,95 = 34.470,12 \text{ m}^2$

Aprovechamiento atribuible a los propietarios:

$90\% \text{ s}/34.470,12 = 31.023,11 \text{ m}^2$  de techo edificable.

Aprovechamiento que se entregará al Ayuntamiento:

$10\% \text{ s}/34.470,12 = 3.447,01 \text{ m}^2$  de techo edificable. (Urbanizado)

A través del proyecto de Reparcelación y de las obras de urbanización

En el siguiente cuadro se establecen las superficies de cesiones y superficies resultantes a adjudicar a los propietarios.

**CUADRO 1.- DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES DE CESIÓN Y DE ADJUCACIÓN A LOS PROPIETARIOS, EN METROS CUADRADOS DE TECHO DE USO GLOBAL.**

PROPIETARIOS	FINCAS ORIGEN (m <sup>2</sup> s bruto)	EDIFICABILIDAD MAX. LUCRATIVA (m <sup>2</sup> t)	CESION 10%	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA A ADJUDICAR
Criteria Caixa S.A.U.	45.491,97	25.020,58	2.502,06	<b>22.518,53</b>
Suarez Bizcocho, José	3.978,16	2.187,99	218,80	<b>1.969,19</b>
Gamero Estrella, Manuel	8.218,74	4.520,31	452,03	<b>4.068,28</b>
Torres Alfonso, José Manuel	2.100,77	1.155,42	115,54	<b>1.039,88</b>
C. de San Bartolomé	2.883,31	1.585,82	158,58	<b>1.427,24</b>
CESIÓN 10% Ayuntamiento	-	-	-	<b>3.447,01</b>
<b>TOTAL</b>	<b>62.672,95</b>	<b>34.470,12</b>	<b>3.447,01</b>	<b>34.470,12</b>

Hasta 66.766,68, es decir 4.093,73 m<sup>2</sup>s restante, es suelo público sin derechos edificatorios

4.3.5.3. UBICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO

La ubicación definitiva del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se definirá por acuerdo del Ayuntamiento y los propietarios de las fincas en el proyecto de parcelación y se entregará urbanizado.

4.3.6. ORDENACIÓN DE MANZANAS

4.3.6.1. NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENACIÓN DE MANZANAS

El Plan Parcial establece la ordenación de manzanas y submanzanas con el objetivo general de posibilitar la ordenación y, específicamente, según indica la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, determinar y ubicar las dotaciones y cesiones, tanto de Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, así como de cesión del Aprovechamiento del Sector.

El objetivo particular de la ordenación de manzanas es la fijación de la edificabilidad de cada Submanzana y Manzana.

Existen, pues, dos clases de manzanas y submanzanas: las determinadas con carácter definitivo y vinculante, entre las que se incluyen las que corresponden a Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Las manzanas y submanzanas determinadas con carácter definitivo se especifican en el punto 4.3.6.2 siguiente. Las manzanas y submanzanas restantes sólo son objeto de ubicación y cuantificación, pendiente por tanto de acuerdo municipal que fije la situación de las cesiones de aprovechamiento lucrativo del Sector, como del estudio de la parcelación definitiva y vinculante.

#### 4.3.6.2. RELACIÓN DE MANZANAS Y SUBMANZANAS

La relación de superficies de manzanas y submanzanas y el uso pormenorizado es la que figura en el siguiente cuadro.

Propietario	Residencial Unifamiliar o Bifamiliar Aislada	
	Manzanas, Submanzanas	Superficies Parciales
Propietario Privado 90% y Ayuntamiento 10%	RL-1, RL-2, RL-3, RL-4, RL-5 y RL-6	34.465,00 m <sup>2</sup>
	C-1	1.706 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>36.171,00 m<sup>2</sup></b>

Propietario	Equipamiento Comunitario	
	Manzanas, Submanzanas	Superficies Parciales
Ayuntamiento	E.1-SIPS, E.2- D.1	3.126,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>3.126,00 m<sup>2</sup></b>

Propietario	Espacios Libres	
	Manzanas, Submanzanas	Superficies Parciales
Ayuntamiento	E.L. -1, E.L.- 2, EL-3	7.274,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>7.274,00 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3.6.3. RELACIÓN ORIENTATIVA NO VINCULANTE DE SUPERFICIES

La relación de superficies calculadas de manera previa para definir la edificabilidad de cada manzana y Submanzana es la siguiente:

SUPERFICIE DEL SECTOR			
		SUP. M2S	% Sector
S. a Ordenar		66.767	100
S. con Derechos de aprov.		62.673	93,87
S. sin Derechos de aprov.		4.094	6,13

NUMERO DE VIVIENDAS MAXIMA	108	viv
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	37.604	m²t
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	34.470	m²t
EDIFICABILIDAD MÁXIMA EQUIPAMIENTOS	3.134	m²t
M²T VIVIENDAS	300	m²t
PARCELA MINIMA	300	m²s
EDIFICABILIDAD TOTAL DE VIVIENDAS	32.400	m²t
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	2.070	m²t

PARCELAS - SISTEMAS GENERALES				
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S	% Sector
Arroyo Majalberaque	AR.1	S.G. - Arroyo majalberaque	1.469	2,20
	AR.2	S.G. - Arroyo majalberaque	3.565	5,34
TOTAL			<b>5.034</b>	<b>7,54</b>

PARCELAS - DOTACIONES LOCALES					
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S	EDIF. M2T	% Sector
Espacios Libres	E.L.-1	Sistema local de espacios libres	3.553	0	5,32
	E.L.-2	Sistema local de espacios libres	2.804	0	4,20
	E.L.-3	Sistema local de espacios libres	917	0	1,37
Equipamiento	E1 - SIPS	SIPS	759	423	1,21
	E2 - D.1	Docente	2.367	2.710	3,78
TOTAL			<b>10.400</b>		<b>15,58</b>

VIARIO - DOTACIONES LOCALES				
USO		SUBTIPO	SUP. M2S	% Sector
Carril Bici		Sistema local, Carril bici	1.287	1,93
Reserva Aparcamiento		Reserva aparcamiento (189 plazas)	2.380	3,56
Viario		Sistema local, Viario	5.680	10,10
		Accesos	1.065	
TOTAL			<b>10.412</b>	<b>15,59</b>

PARCELAS LUCRATIVAS							
USO	PARCELA	SUP. M2S	ALTURA	EDIF. M2T	Nº VIV	M2T/M2S	% Sector
Residencial Libre	RL-1	6.454	2	6.300	21	0,976	9,67
	RL-2	9.187	2	8.700	29	0,947	13,76
	RL-3	5.676	2	5.400	18	0,951	8,50
	RL-4	8.998	2	8.400	28	0,934	13,48
	RL-5	1.475	2	1.200	4	0,814	2,21
	RL-6	2.675	2	2.400	8	0,897	4,01
<b>TOTAL</b>		<b>34.465</b>		<b>32.400</b>	<b>108</b>		<b>51,62</b>

PARCELAS LUCRATIVAS							
USO	PARCELA	SUP. M2S	ALTURA	EDIF. M2T	Nº VIV	M2T/M2S	% Sector
Comercial	C-1	1.706	2	2.070	0	1,213	2,56
<b>TOTAL</b>		<b>1.706</b>		<b>2.070</b>			<b>2,56</b>

#### 4.3.6.4. MANZANAS Y SUBMANZANAS DE UBICACIÓN Y USO DETERMINADO CON CARÁCTER DEFINITIVO

De acuerdo con lo establecido en los puntos anteriores, y como síntesis, relacionamos a continuación las manzanas y submanzanas con especificación de su uso y dominio que tienen su ubicación y uso determinados con carácter definitivo.

MANZANAS/ SUBMANZANAS	USOS	DOMINIO
AR.1	SNU - Arroyo Majalberraque	Público
AR.2	SNU - Arroyo Majalberraque	Público
E.L.-1	Sistema local de espacios libres	Público
E.L.-2	Sistema local de espacios libres	Público
E.L.-3	Sistema local de espacios libres	Público
E.1 - SIPS	Sistema de Interés público y social	Público
E.2 - D.1	Equipamiento Docente	Público

#### 4.3.6.5. EDIFICABILIDAD GLOBAL

De acuerdo con lo calculado en el punto anterior, el Plano de Proyecto nº2 "Ordenanzas" y lo definido por el Planeamiento Municipal vigente de Umbrete, el cálculo de la edificabilidad es la siguiente, siendo los parámetros empleados los siguientes:

Aprovechamiento medio del Área de Reparto:  $0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ .

Edificabilidad neta máxima sobre cualquier parcela edificable  $\leq 1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Edificabilidad bruta máxima global.

$$62.672,95 \times 0,55 = 34.470,12 \text{ m}^2\text{t}$$

Coefficiente entre uso característico y convertible:  $k=1.00$

#### **4.4. LA RED VIARIA**

Según se puede observar en los planos de ordenación el trazado responde a un sistema ramificado y jerarquizado que se considera óptimo por la topografía del terreno y la utilización prevista, entendido desde su aspecto funcional de canalizador de tráficos rodados y peatonales, de aparcamientos y de soporte del resto de las infraestructuras.

- Rotonda de penetración en el Norte
- Frente de ZV, Comercial y equipamientos (hasta el Este)
- Sistema de ida y vuelta en el Sector
- Relación y conexión con las vías que le sirven de acceso, creando una clara definición de jerarquías en el viario, que ayude a la circulación y a la orientación.
- La latitud dada a las aceras, que de forma ajustada pero suficiente, permita la conducción enterrada de todas las infraestructuras.
- Para las vías se ha considerado que la pendiente debería ser inferior al 5% y superior al 0,40%, solución aceptable en un viario urbano como el que se trata.

#### **DIMENSIONES Y CARACTERISTICAS DE LAS ACERAS**

- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento ochenta (180) centímetros.
- Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). La pendiente transversal máxima será de 2%
- Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco de cono recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
- El despiece de la solería tendrá dimensiones de 30 x 30cm, modelo municipal, de color en bordes y en barbacanas para discapacitados. Se colocarán bordillos tipo rigolas en intersecciones de asfalto con aparcamientos. En delimitación de viales, acerados, aparcamientos y zonas verdes se colocarán bordillos monocapa.

## PAVIMENTACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS

- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
- La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo de altura cero catorce (0'14) metros. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría. El pavimento tendrá variación de color y textura en las esquinas, paradas de autobuses y posibles obstrucciones. En todo caso será antideslizante. Pavimento rodado: Se exigirá firme asfáltico (mínimo capa de rodadura 5+ 5cm) y paquete de firme adecuado al terreno. Pavimento acerado: según artículo 4. Pavimento banda de aparcamiento: Solera fratasada con helicóptero.
- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano.
- Las protecciones de alcorques, las tapas de arqueta, registro, etc. Se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelará con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.
- En los pasos de peatones se dispondrán vados destinados a salvar el desnivel entre la acera y la calzada, cuya anchura mínima será de ciento ochenta (180) centímetros y pendiente longitudinal y transversal máxima de ocho por ciento (8%) y dos por ciento (2%) respectivamente, y reservas de espacio suficiente en las medianas, si existieran, de acuerdo con la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.

## ESTACIONAMIENTO DE LA VIA PÚBLICA

- Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán en el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:
  - i. Aparcamiento en línea o cordón, doscientos cuarenta (240) centímetros.
  - ii. Aparcamiento en batería, cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

- Se dispondrán plazas especiales de aparcamiento para personas con minusvalías en la proporción y dimensiones reguladas en el Decreto 72/1992 o normativa correspondiente.

### URBANIZACIÓN DE ESPACIOS LIBRES

- La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.
- Las pendientes máximas de paseos serán del ocho por ciento (8%) en recorridos inferiores a tres (3) metros y del doce por ciento (12%) en el resto.
- La urbanización de los espacios libres deberá contemplar la red de riego correspondiente para el mantenimiento del arbolado y jardinería, que se justificará en función de las características y tipo del espacio libre. La dotación mínima de agua será de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Deberán estar valladas en todo su perímetro con cerramiento de ladrillo tosco "a cara vista", avitolada y cerramiento metálico de perfiles macizos pintados al esmalte y contarán con puertas de entrada y salida al recinto.

### MOBILIARIO URBANO.

- Los quioscos, casetas, puestos y terrazas no podrán obstaculizar el paso de personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinte (120) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por personas de movilidad reducida.
- Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten de conservación, modelo municipal o similar.
- Las papeleras se colocarán según modelo municipal y en cuantía suficiente.
- Las luminarias deberán cumplir la normativa aplicable en materia de alumbrado exterior.

- La señalización viaria será completa y homologada. Se determinarán previa conformidad con las prescripciones que establezca la Policía Local de Umbrete según Artículo 10.4.c/.

#### ROTULACIÓN DE CALLE.

- Se colocarán rótulos de calles según modelo municipal en todas sus intersecciones.
- Se exige número de gobierno en todas las viviendas y/o locales.
- La rotulación de las calles se realizará siempre que sea posible en vertical y si no, alternativamente en el suelo.

#### ACCESO AL SECTOR DESDE LA CARRETERA A-8076

El acceso al Sector se realizará en cumplimiento del informe que se ha de emitir por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio de la Junta de Andalucía en base al de fecha 5 de Marzo de 2.007, y a los acuerdos entre el ayuntamiento y el organismo sobre la propuesta de este equipo redactor, se realizará por el norte a través de un único acceso común desde la carretera A-8076, mediante una rotonda, con separador sonoro visual establecido con zonas verdes entre las dos calzadas.

## 4.5. REDES DE INFRAESTRUCTURA

### 4.5.1. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE Y NUEVAS CONEXIONES

Aparece señalada en el Plano de Información I.05 “**Topográfico e infraestructuras. Estado actual.**” Este PP será remitido si procede nuevamente a las Compañías suministradoras.

#### 4.5.1.1. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y DE LLUVIA. SANEAMIENTO

Se realizará una red separativa. Los vertidos de aguas fecales procedentes del Sector Residencial, sin necesidad de depuración, podrán integrarse en la red de saneamiento municipal.

La conexión con la red existente se realizará en los puntos indicados en el informe de Aljarafesa. (Plano de Ordenación O.03).

Los vertidos de aguas pluviales se realizarán al arroyo Majalberraque.

#### 4.5.1.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

En el interior del Sector existe una conducción de 300mm que discurre paralela a la Carretera A -8076.

El abastecimiento de agua se realizará en los puntos indicados en el Informe de Aljarafesa (Plano de Ordenación O.04).

#### 4.5.1.3. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELECTRICA

Se conectará la red al centro de transformación que se acuerde con la Compañía ENDESA de Electricidad. Tanto la conexión como el centro de transformación se realizarán siguiendo las indicaciones de la Compañía Sevillana de Electricidad.

#### 4.5.1.4. OTRAS REDES DE SERVICIO

La zona próxima consolidada por la edificación cuenta con red telefónica y alumbrado público.

#### 4.5.1.5. PAVIMENTACIÓN Y VIARIO

No existe pavimentación ni calle en el interior del sector.  
La zona próxima de edificación consolidada tiene pavimentada las calzadas y el acerado.

### 4.5.2. INFRAESTRUCTURA DE PROYECTO

#### 4.5.2.1. RED DE SANEAMIENTO

Se cumplirán las determinaciones al respecto de las Normas Subsidiarias, así como de las Normas Tecnológicas para la Edificación y demás reglamento técnico.

La evacuación de las aguas del sector se realiza a través de una red tipo separativa. La red interior del sector, que funcionará en su totalidad por gravedad, conectará con la red proveniente de la urbanización San Bartolomé.

Deberán ejecutarse las acometidas a parcela para evitar la posterior rotura de pavimentos. Se prevé, pues, una red separativa para evacuación de las aguas fecales y pluviales a la que tienen acceso directo todas las parcelas de la urbanización. Su diseño responde a un esquema lineal, favorecido por la topografía del terreno.

Los vertidos de aguas fecales procedentes del Sector se realizarán a la red de saneamiento municipal. Los vertidos de aguas pluviales en los viarios se harán mediante imbornales conectados a los pozos de registro.

La solución técnica de detalle deberá ser definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Para el cálculo de los caudales de aguas residuales se adoptará el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua, afectado por el coeficiente de seguridad de 1,10.

Para el cálculo de los caudales de las aguas pluviales se tomará la cuenca afectada en cada punto y se partirá de una intensidad de lluvia mínima de 80 l/seg/Ha. A este valor no se aplicará coeficiente de seguridad.

Plano de Ordenación **O.03 "Infraestructuras. Red de Saneamiento.**

#### 4.5.2.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se cumplirán las determinaciones al respecto de las Normas Subsidiarias, así como las Normas Tecnológicas para la Edificación y demás reglamentación técnica.

El abastecimiento del sector se realizará a través de la red municipal, en el punto de conexión que indique la compañía suministradora.

La red de distribución se proyecta en anillo para minimizar las posibilidades de interrupción del servicio por una avería.

Deben ejecutarse las acometidas a parcelas para evitar la posterior rotura de pavimentos.

Los hidrantes contra incendios se situarán cumpliendo las NBE-CPI-96 e irán conectados a la red general. Serán del tipo y diámetro habituales en el municipio de Umbrete.

La red de riego de los Espacios Libres irá conectada a la red general mediante arqueta con contador.

La solución técnica de detalle deberá ser definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las dotaciones mínimas a prever serán las siguientes: Zona Residencial, 945l/viv/día y zonas de calles y jardines, 13m<sup>3</sup>/Ha/día.

Plano de Ordenación **O.04 “Infraestructuras. Red de Abastecimiento”**

#### 4.5.2.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Se cumplirán las determinaciones al respecto de las Normas Subsidiarias, así como las Normas Tecnológicas para la Edificación, los Reglamentos de Baja y Alta Tensión y las Normas Particulares de la Compañía Sevillana de Electricidad.

El suministro del sector se realizará a través de las redes urbanas de la empresa suministradora, hasta un centro de transformación que se situará en el lugar que se acuerde con la Compañía Sevillana de Electricidad.

La solución técnica de detalle deberá ser definida en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

La red de distribución de baja tensión responde a un esquema ramificado; será subterránea, bajo tubo, con refuerzo bajo las calzadas.

Se dejarán las acometidas a pie de parcela para evitar la posterior rotura del pavimento.

A efecto de cálculo y dimensionado de la red, se tendrá en cuenta la normativa inicialmente expuesta.

La tensión de distribución en baja tensión será de 380/220 voltios. Para el cálculo de la potencia a instalar se partirá de las indicaciones al respecto del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Plano de Ordenación **O.05 “Infraestructuras. Red de Electricidad”**.

#### 4.5.2.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se cumplirán las determinaciones al respecto de la Modificación “Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar” de las Normas Subsidiarias, así como las Normas Tecnológicas para la Edificación, las Instrucciones para Alumbrado Público, el Reglamento Electrónico de Baja Tensión, y las Normas Particulares de la Compañía Suministradora.

Se abastecerá directamente del transformador, en baja, donde se colocará el cuadro general de distribución y el resto de mecanismos necesarios para el alumbrado público.

La red será subterránea, bajo tubo, con refuerzo bajo las calzadas.

Los puntos de luz previstos son farolas de pie con báculo de fundición “Modelo Ayuntamiento” con luminarias de vapor de sodio de factor corregido.

A efectos del cálculo y dimensionado, se tendrá en cuenta la normativa inicialmente expuesta.

Los niveles de iluminación que se establecerán en función de la jerarquización del viario son los siguientes.

- Viales principales: 20 a 25 lux iniciales.
- Viales secundarios: 20 lux iniciales.

La red constará de circuitos de guardia y permanencia e irá dotada de cuadro equipado con correctores electrónicos de rendimiento.

Plano de Ordenación **O.06 “Infraestructuras. Alumbrado Público”**.

#### 4.5.2.5. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Se dimensionará y proyectará de acuerdo con las Normas de la Compañía Telefónica Nacional de España.

La red será subterránea, bajo tubo. La acometida se hará mediante una cámara de registro y conexión.

El diseño de la red se establecerá de modo que se asegure que todas las parcelas tienen cubiertas sus necesidades de comunicación, de voz y de fax.

Plano de Ordenación **O.07 “Infraestructuras. Red de Telecomunicaciones”**.

## **5. CONCLUSIÓN**

Dada la extensión del Plan, la alternativa elegida en cuanto a los resultados de la ordenación y el Plan de Etapas que la desarrolla, creemos que, en todo momento, queda suficientemente garantizada la conexión con las áreas circundantes, los accesos y los servicios, constituyendo una unidad funcional, como puede apreciarse en la representación gráfica.

Respecto de viviendas existentes se ha procurado una solución que las respete al máximo para que el propietario pueda:

- Retrasar su desarrollo a momento comercial más adecuado
- Mantenerlas por interés familiar manteniendo sus derechos en registro
- Sustituirlas con el tiempo en el número máximo de viviendas a las que tiene derecho desde que se apruebe este Plan Parcial

Ello facilitará la viabilidad económica y la sostenibilidad de este desarrollo urbanístico como se desarrolla en el epígrafe Doc. nº2

**En Sevilla, JULIO de 2020**



**Fdo.**  
**CRITERIA CAIXA S.A.U.**  
**PROPIEDAD**

**Fdo. ALFONSO CARNERERO PARRA.**  
**CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L.**  
**TÉCNICO REDACTOR**

**DOCUMENTO N°2:**

**ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**

**E**

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA)**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL**  
**JULIO 2020**

## ÍNDICE:

### DOCUMENTO Nº2: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E I.S.E.

<b>1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....</b>	<b>58</b>
<b>1.1. ETAPA ÚNICA.....</b>	<b>59</b>
1.1.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN PRIMARIA DEL SECTOR.....	59
1.1.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL ENCAUZAMIENTO DEL ARROYO MAJALBERRAQUE.....	60
1.1.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DEL ACCESO AL SECTOR. .	60
<b>1.2. RESUMEN DE PRESUPUESTO .....</b>	<b>61</b>
<b>1.3. OTROS GASTOS ASOCIADOS.....</b>	<b>61</b>
<b>2. VIABILIDAD .....</b>	<b>62</b>
<b>3. CAPACIDAD ECONÓMICA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN .....</b>	<b>62</b>
<b>3.1. DEL PROMOTOR:.....</b>	<b>62</b>
<b>3.2. DEL AYUNTAMIENTO (ISE):.....</b>	<b>62</b>

## **DOCUMENTO Nº2: ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

### **1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.**

El objeto del Estudio Económico-Financiero es determinar la viabilidad de la actuación, en base de un esbozo del presupuesto de la infraestructura de la que hay que dotar al terreno y de los costes adicionales.

De este estudio se deduce que la transformación del terreno en el Suelo Urbano es viable y hace rentable la inversión.

Para ello, vamos a analizar las repercusiones por m<sup>2</sup>t sobre parcelas netas, partiendo de unos valores del terreno como suelo rústico, al que le sumamos el coste por m<sup>2</sup> de la infraestructura y adicionales.

El coste del suelo urbanizado podemos descomponerlo en las evaluaciones de las siguientes obras y servicios que se detallan en el cuadro anejo.

## 1.1. ETAPA ÚNICA.

### 1.1.1. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN PRIMARIA DEL SECTOR.

Superficie a urbanizar: 66.766,68 m<sup>2</sup>.

Coste m<sup>2</sup> de urbanización: 56,00 €/m<sup>2</sup>

Dicho coste coincide con el coste por m<sup>2</sup> para la urbanización de un sector de las mismas dimensiones y edificabilidad que se establece en el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material publicados por el C.O.A.S. para el año 2.020, siendo el coste obtenido por dicho método el siguiente:

Urbanización completa de un polígono de una superficie de entre 3 y 15 Has. Y una edificabilidad media de entre 0,50 y 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 56,00 €/m<sup>2</sup>.

#### **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL SR-10. UMBRETE (SEVILLA)**

CAPÍTULO 1	TRABAJOS PREVIOS.....	39.688,68 €
CAPÍTULO 2	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	165.805,29 €
CAPÍTULO 3	SANEAMIENTO.....	663.440,31 €
CAPÍTULO 4	ABASTECIMIENTO.....	358.668,47 €
CAPÍTULO 5	ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO.....	452.990,42 €
CAPÍTULO 6	TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.....	110.246,46 €
CAPÍTULO 7	PAVIMENTACIÓN.....	884.666,47 €
CAPÍTULO 8	INDICADORES DE CIRCULACIÓN.....	8.574,74 €
CAPÍTULO 9	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.....	10.779,25 €
<b>TOTAL</b>	.....	<b>2.694.860,08 €</b>

El presente presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS.**

Se valoran en este apartado los costes de la urbanización de la unidad de ejecución. La valoración, mediciones y precios son aproximados, dejando para un futuro proyecto de urbanización, la definición y estudio económico pormenorizado de la urbanización de los terrenos, así como de sus conexiones exteriores, indemnizaciones y gastos administrativos de los diferentes trámites y actos jurídicos y control técnico hasta la recepción de las obras y hasta el inicio registral de las fincas de resultado.

### 1.1.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL ENCAUZAMIENTO DEL ARROYO MAJALBERRAQUE.

El coste del encauzamiento del arroyo Majalberraque se estima en el siguiente presupuesto:

#### **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.**

CAPÍTULO 1.- TRABAJOS PREVIOS.....	6.917,04 €
CAPÍTULO 2.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	77.075,54 €
CAPÍTULO 3.- ALCANTARILLADO.....	126.482,24 €
CAPÍTULO 4.- ESTRUCTURAS.....	283.598,48 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....</b>	<b>494.074,00 €</b>

El presupuesto definitivo de estas obras deberá ser establecido en el correspondiente Proyecto de Ingeniería.

Dado que, como se especifica en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial, en la Fase I y II de Urbanización se deberá emprender de forma previa o simultánea a las obras de encauzamiento del arroyo, este coste se verá repercutido proporcionalmente a los diferentes propietarios en proporción a la finca original aportada.

### 1.1.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DEL ACCESO AL SECTOR.

Aplicando lo antes descrito queda desglosado en el siguiente presupuesto para la ejecución del acceso al Sector:

#### **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.**

CAPÍTULO 1.- TRABAJOS PREVIOS.....	2.805,00 €
CAPÍTULO 2.- MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	67.650,00 €
CAPÍTULO 3.- ALCANTARILLADO.....	52.084,60 €
CAPÍTULO 4.- ESTRUCTURAS.....	423.995,00 €
CAPÍTULO 5.- INDICADORES DE CIRCULACIÓN.....	3.465,40 €
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL.....</b>	<b>550.000,00 €</b>

El presupuesto definitivo de estas obras deberá ser establecido en el correspondiente Proyecto de Ingeniería. Dado que, como se especifica en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial, en la Fase I de Urbanización se deberá emprender de forma previa o simultánea a las obras de acceso al Sector, este coste se verá repercutido proporcionalmente a los diferentes propietarios en proporción a la finca original aportada.

## 1.2. RESUMEN DE PRESUPUESTO

### COSTE DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR:

URBANIZACIÓN PRIMARIA DEL SECTOR.....	2.694.860,08 €
ENCAUZAMIENTO DEL ARROYO MAJALBERRAQUE.....	494.074,00 €
ACCESO AL SECTOR.....	550.00,00 €
<b>TOTAL.....</b>	<b>3.738.934,08 €</b>

El presente presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de **TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS Y OCHO CÉNTIMOS.**

Se valoran en este apartado los costes de la urbanización de la unidad de ejecución. La valoración, mediciones y precios son aproximados, dejando para un futuro proyecto de urbanización, Proyecto de Accesos y Proyecto de Encauzamiento del Arroyo Majalberraque; la definición y estudio económico pormenorizado de la urbanización de los terrenos.

## 1.3. OTROS GASTOS ASOCIADOS.

En este capítulo se engloban aquellos otros costes asociados al propio desarrollo tales como licencias, tasas municipales y colegios oficiales, impuestos, honorarios, planes de control de calidad de la obra,...etc. Tomando como datos para la estimación de los costes que dan sociedades de tasaciones, éstos pueden llegar a suponer hasta el 25 % de los costes de ejecución material: **632.900,00 €**

### TOTAL DE COSTES:

PEM DE OBRAS.....	3.738.934,08 €
Costes Asociados al PEM.....	934.733,52 €
<b>TOTAL.....</b>	<b>4.673.667,60 €</b>

## 2. VIABILIDAD

Se justifica la repercusión del suelo ya urbanizado respecto de la edificabilidad y a partir de los costes de urbanización que se han detallado en los apartados anteriores.

- Sector tiene una edificabilidad lucrativa de: **34.470 m<sup>2</sup>**.
- Los costes de Urbanización son: **4.673.667,60 €**.

$$4.673.667,60 \text{ €} / 34.470 \text{ m}^2 = 135,59 \text{ €} / \text{m}^2$$

Para el coste por m<sup>2</sup> no se ha considerado la superficie de la cesión de equipamiento.

Los valores son comparables a otras actuaciones de este tipo, que se encuentra entre una horquilla de 300-500 € /m<sup>2</sup> de venta.

## 3. CAPACIDAD ECONÓMICA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN

### 3.1. DEL PROMOTOR:

La empresa CRITERIA CAIXA, S.A. (Sociedad Unipersonal), con CIF A- 63379135 sociedad de nacionalidad española, constituida, por tiempo indefinido bajo la denominación "Criteria Caixa, S.A.U.", pertenece al Grupo CAIXA, contando con la capacidad económica suficiente para impulsar y desarrollar la actuación urbanística prevista en el presente Plan Parcial.

Asimismo la empresa es titular del 72.59% del ámbito del Sector.

### 3.2. DEL AYUNTAMIENTO (ISE):

El Ayuntamiento proporciona los datos de costes y mantenimiento para incorporar como documento de Informe de Sostenibilidad Económica a este Plan Parcial:

*\*Presentada Instancia, por Registro de Entrada del Municipio de Umbrete, Nº de Registro 2602 el 12/04/2.019, solicitando la documentación necesaria para la elaboración del "Informe de Sostenibilidad Económica"*

Este informe ISE se incorporará en la tramitación del Plan Parcial y se compondrá de una verificación de los gastos en que ha de incurrir el Ayuntamiento. Este desarrollo indaga en ello:

- Ejecución de rotonda en el t.m. de Umbrete de la Ctra Sevilla – Huelva
- Encauzamiento del Arroyo desde más arriba en el t.m. de Umbrete
- Obtención de viario y de infraestructuras
- Obtención de 3.450 m<sup>2</sup>t residencial para vender
- Fases e icio para 34.750 m<sup>2</sup>t
- Supuesto de IBI para las viviendas y el comercial

Con esto y el resto de datos que apuntan los STMs se completará el ise municipal que quedará incorporado al presente Plan Parcial.

En Sevilla, JULIO de 2020



**Fdo. ALFONSO CARNERERO PARRA.**  
**CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L.**  
**TÉCNICO REDACTOR**

**Fdo.**  
**CRITERIA CAIXA S.A.U.**  
**PROPIEDAD**

## **DOCUMENTO N°3:**

## **PLAN DE ETAPAS**

### **PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA)**

#### **DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL JULIO 2020**

## ÍNDICE:

### DOCUMENTO Nº3: PLAN DE ETAPAS.

<b>1. PLAN DE ETAPAS.....</b>	<b>66</b>
1.1. ETAPA ÚNICA.....	66
1.2. FASES DE URBANIZACIÓN.....	67

## DOCUMENTO N°3: PLAN DE ETAPAS.

### 1. PLAN DE ETAPAS

Se redacta el presente Plan de Etapas del Plan parcial para completar la documentación exigida por el Art. 54 del Reglamento de Planeamiento y justificar la viabilidad de la actuación.

Se fija una única etapa en dos fases tal y como se justifica a continuación, para la realización de la totalidad de la Urbanización, como se define en el Plano de Ordenación **0.01 Zonificación, Usos y Ordenanzas**.

El Plan de etapas parte de la justificación de la viabilidad económica-financiera demostrada en el Estudio Económico del Plan en el cual se deduce que la repercusión del coste del suelo urbanizado sobre el coste total de la edificación se mantiene por debajo de las cifras usuales.

Se establece, a continuación, el plazo máximo de redacción y ejecución de dichas fases.

Los plazos que aquí se determinan a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial, se consideran máximos y en relación a dichas fases.

#### 1.1. ETAPA ÚNICA

Se corresponde con la totalidad del Sector, que es la Unidad de Ejecución que será por la continuidad de la Junta de Compensación.

a) Cesión y equidistribución. (P.Parcial + P. Reparcelación)

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ETAPAS	FASES	PLAZO
UE-1	ÚNICA	I	36 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial (A.D.P.P.)

b) Obras de urbanización. (Urbanización primaria y conexiones exteriores). En ella se establecen tres Fases a los efectos de la simultaneidad de las licencias de Obras y de la recepción parcial de la urbanización para poder ocupar solares y viviendas.

## 1.2. FASES DE URBANIZACIÓN

a) Todas las Obras de Urbanización de las conexiones existentes corresponden a la etapa primera y única. Distribuida en tres Fases.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ETAPAS	FASES	PLAZOS
UE-1	ÚNICA	I	1. Formulación del P.U. y C.E.: 6 meses desde la A.D. del P.P. 2. Aprobación del P.U. y C.E.: 12 meses desde la A.D. del P.P. 3. Inicio de Obras: 18 meses desde la A.D. del P.P. 4. Finalización de las Obras: Fase I, 36 meses desde la A.D. del P.P. y Fase II 42 meses desde la A.D. del P.P.
		II	
		III	

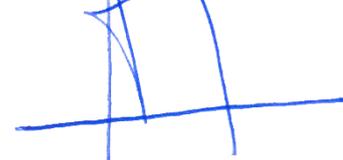
b) Conexiones exteriores (Accesos, Encauzamiento del Arroyo Majalberraque...) Se ejecutarán todas en la Fase I y II de la Etapa Única; delimitadas en el Plano de Ordenación **0.02 Accesos, Alineado y Acotado**.

c) Solicitud de Licencia de Edificación Plazos estimados:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ETAPAS	FASES	PLAZO
UE-1	ÚNICA	I	12 meses desde A.D. del P.P. Solicitud de licencia tras A.D. del P.P. Inicio de las obras de las viviendas solo para obras de urbanización
		II	
		III	

Para la obtención de Licencias de ocupación de solares y viviendas será necesaria la recepción por el Ayuntamiento de la fase de urbanización correspondiente.

En Sevilla, JULIO de 2020



**Fdo. ALFONSO CARNERERO PARRA.**  
**CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L.**  
**TÉCNICO REDACTOR**

**Fdo.**  
**CRITERIA CAIXA S.A.U.**  
**PROPIEDAD**

# **DOCUMENTO N°4:**

## **ORDENANZAS REGULADORAS**

**PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA)**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL  
JULIO 2020**

## ÍNDICE:

### DOCUMENTO Nº4: ORDENANZAS REGULADORAS

#### TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....71

<b>CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA.</b> .....	71
<i>Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.</i> .....	71
<i>Artículo 2.- Vigencia.</i> .....	72
<i>Artículo 3.- Efecto.</i> .....	72
<i>Artículo 4.- Legislación aplicable.</i> .....	72
<i>Artículo 5.- Contenido.</i> .....	73
<i>Artículo 6.- Documentos.</i> .....	73

#### TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. ....74

<b>CAPÍTULO I.- REGLAMENTACIÓN DE USOS.</b> .....	74
<i>Artículo 7.- Tipos de usos.</i> .....	74
<i>Artículo 8.- Uso Residencial.</i> .....	74
<i>Artículo 9.- Equipamiento Comunitario.</i> .....	74
<i>Artículo 10.- Espacios Libres.</i> .....	75
<i>Artículo 11.- Terciario.</i> .....	75
<i>Artículo 12.- Servicios de Infraestructuras y Transporte.</i> .....	75
<b>CAPÍTULO II.- ZONIFICACIÓN.</b> .....	76
<i>Artículo 13.- Zona de Uso Global.</i> .....	76
<i>Artículo 14.- Zonas de Uso Pormenorizado.</i> .....	76
<i>Artículo 15.- Zona VIII. Residencial Unifamiliar Aislada.</i> .....	76
<i>Artículo 16.- Zona XI. Equipamiento Comunitario.</i> .....	76
<i>Artículo 17.- Zona XII. Espacios Libres.</i> .....	76
<i>Artículo 18.- Red Viaria.</i> .....	77
<i>Artículo 19.- Aparcamientos.</i> .....	77
<b>CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.</b> .....	78
<i>Artículo 20.- Alineaciones oficiales.</i> .....	78
<i>Artículo 21.- Parcelación.</i> .....	78
<i>Artículo 22.- Parcela y fachada mínima.</i> .....	78
<i>Artículo 23.- Condiciones de segregación y agrupación.</i> .....	78
<b>CAPÍTULO IV.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.</b> .....	79

Artículo 24.- <i>Ámbito y condiciones generales.</i> .....	79
Artículo 25.- <i>Documentación.</i> .....	79
Artículo 26.- <i>Contenido.</i> .....	80
Artículo 27.- <i>Condiciones a cumplir por las infraestructuras.</i> .....	80

### **TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.....88**

#### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS..... 88**

Artículo 28.- <i>Disposiciones Generales.</i> .....	88
Artículo 29.- <i>Condiciones de altura.</i> .....	88
Artículo 30.- <i>Escaleras en locales de oficinas, comercial y comunitario.</i> .....	88
Artículo 31.- <i>Normas de vertido.</i> .....	89
Artículo 32.- <i>Conservación de servicios y espacios libres.</i> .....	89
Artículo 33.- <i>Cerramientos y división entre parcelas.</i> .....	89
Artículo 34.- <i>Medianerías vistas y fachadas secundarias.</i> .....	90
Artículo 35.- <i>Nivel de intensidad.</i> .....	90
Artículo 36.- <i>Condiciones de edificación.</i> .....	91
Artículo 37.- <i>Condiciones de Infraestructuras.</i> .....	92
Artículo 38.- <i>Condiciones de desarrollo y ejecución.</i> .....	92
Artículo 39.- <i>Dotaciones mínimas.</i> .....	92
Artículo 40.- <i>Aparcamiento interior de parcela.</i> .....	93
Artículo 41.- <i>Cesiones obligatorias y gratuitas.</i> .....	93
Artículo 42.- <i>Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.</i> .....	93
Artículo 43.- <i>Condiciones estéticas y de composición.</i> .....	93

### **TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. ....94**

#### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS..... 94**

Artículo 44.- <i>Medidas ambientales correctoras y protectoras.</i> .....	94
---	----

## **DOCUMENTO Nº4: ORDENANZAS REGULADORAS**

### **TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

#### **CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA.**

##### Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial

1.- El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, con el contenido y alcance previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA y el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la L.S. aprobado por R.D. 2.159/1.978 de 23 de Junio (en adelante R.P.)

2.- El presente Plan Parcial de Ordenación es el instrumento de planeamiento que aplicado al Suelo Urbanizable tiene por objeto desarrollar, mediante la ordenación detallada y completa de su sector el conjunto de las determinaciones de La Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en entorno Camino de Sanlúcar" de Umbrete. Está, por tanto, sujeto a las disposiciones de carácter general contenidas en las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Adaptación a la LOUA del Planeamiento Municipal vigente, y a las de carácter específico establecidas para el Suelo Urbanizable.

3.- Su naturaleza viene definida por:

- a.- Clasificación del Suelo: Urbanizable.
- b.- Iniciativa de planeamiento: Privada.
- c.- Zona VIII: Residencial Unifamiliar o Bifamiliar Aislada.
- d.- Sistema de actuación: Compensación.

4.- El ámbito de aplicación de este Plan Parcial es el Sector SR-10, de Suelo Urbanizable, delimitado en los planos de Ordenación del Texto Refundido de la Adaptación a la LOUA del Planeamiento Municipal vigente de Umbrete.

5.- Es normativa de rango superior el Texto Refundido de la Adaptación a la LOUA del Planeamiento Municipal vigente de Umbrete, aprobado por el Ayuntamiento de Umbrete.

## Artículo 2.- Vigencia.

1.- El Plan Parcial entra en vigor a partir del acuerdo de su aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento de Umbrete y su publicación.

2.- Su aprobación abre un período de concesión generalizada de autorizaciones, condicionadas o no, de una duración indefinida, siempre que se cumplan los plazos que se establecen en el Plan de Etapas, y sin perjuicio de lo especificado en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## Artículo 3.- Efecto.

1.- Los particulares al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de la ordenación y disposiciones contenidas en este Plan. Este efecto supone, además, la vinculación a las determinaciones del Plan Parcial, tanto de los terrenos afectados por el mismo, en el término que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como en los instrumentos de planeamiento y gestión para su desarrollo y de los Proyectos de Urbanización.

2.- El Plan Parcial es público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento, teniendo derecho a que se le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la presentación de la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Siguiendo las normas de régimen interno del Ayuntamiento y en cumplimiento del contenido de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## Artículo 4.- Legislación aplicable.

1.- Son de obligado cumplimiento, en los aspectos no concretados en las presentes Ordenanzas Reguladoras, los que con carácter de exigencias mínimas se contienen en la legislación, reglamentación y normativas vigentes.

2.- En lo referente a los derechos y obligaciones de propiedad, servidumbre de luces, vistas y medianerías, se estará a lo preceptuado al respecto por el Código Civil Español. En cuanto al uso y disfrute de los servicios proporcionados o administrados por el Ayuntamiento de Umbrete, se cumplirán los Reglamentos y Normas Municipales correspondientes que igualmente serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

### Artículo 5.- Contenido.

En estas Ordenanzas Reguladoras se desarrolla tanto de forma general, como específicamente para cada tipo de suelo las condiciones de uso, urbanización, parcelario y edificación.

### Artículo 6.- Documentos.

El presente Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos:

- Documento Nº1.- MEMORIA
- Documento Nº2.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO
- Documento Nº3.- PLAN DE ETAPAS
- Documento Nº4.- ORDENANZAS REGULADORAS
- Documento Nº5.- PLANOS DE INFORMACIÓN
- Documento Nº6.- PLANOS DE ORDENACIÓN

#### ANEXOS

- Anexo 1.- RESUMEN EJECUTIVO
- Anexo 2.- DATOS DE ESTRUCTURA DE PROPIEDAD
- Anexo 3.- INFORMES SECTORIALES
- Anexo 4.- DETERMINACIONES SEGÚN EL ART.64 DeI R.P. '78
- Anexo 5.- FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- Anexo 6.- DISTRIBUCIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL
- Anexo 7.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS A LOS SUELOS SIN DERECHO DE APROVECHAMIENTO ORDENADOS POR ESTE PLAN PARCIAL

## **TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO I.- REGLAMENTACIÓN DE USOS.**

#### Artículo 7.- Tipos de usos.

A los efectos de las presentes Ordenanzas el Plan Parcial considera los siguientes usos:

- Residencial (complementarios, jardines, garajes, anexos...)
- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.
- Terciario.
- Servicios de Infraestructura y Transporte

#### Artículo 8.- Uso Residencial.

Edificio o parte mayoritaria de un edificio destinado a residencia de personas, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares, anejos, jardines e instalaciones recreativas complementarias de servicios o profesionales

La Vivienda Unifamiliar o Bifamiliar: está situada en parcela independiente, en edificio aislado, y con acceso exclusivo desde la vía pública, que incluye usos complementarios referidos en este artículo ligado a la vivienda.

#### Artículo 9.- Equipamiento Comunitario.

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

- Equipamiento Comunitario Social.
- Equipamiento Comunitario Comercial.
- Centros Docentes.

### Artículo 10.- Espacios Libres.

Comprende los suelos destinados a zonas verdes de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juegos de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad según el Artículo 3 del Anexo de Reglamento de Planeamiento de R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio.

### Artículo 11.- Terciario.

Es el uso que corresponde a locales de atención al público, destinados a:

- a) Comercio: compra-venta o permuta de mercancías;
- b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías;
- c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones
- d) Oficinas: despachos profesionales, bancos, etc

### Artículo 12.- Servicios de Infraestructuras y Transporte.

Incluye los depósitos de agua, pozos y tipos de tormentas, arquetas separadoras o de contadores, casetas y transformadores eléctricos, postes de tendido aéreo, zona de recogida de basuras, y en general los necesarios para los servicios e infraestructuras.

## **CAPÍTULO II.- ZONIFICACIÓN.**

### Artículo 13.- Zona de Uso Global Residencial.

Se establece, un área de uso global:

Definida en el Texto Refundido de la Adaptación a la LOUA del Planeamiento Municipal vigente de Umbrete y en este Plan Parcial.

### Artículo 14.- Zonas de Uso Pormenorizado.

Las zonas de uso pormenorizado que se establecen en el Plan Parcial son las siguientes:

- Zona VIII. Residencial Unifamiliar o bifamiliar en edificios aislados
- Zona XI. Equipamiento Comunitario.
- Zona XII. Espacios Libres.

### Artículo 15.- Zona VIII. Residencial Unifamiliar o bifamiliar en edificios aislados

Comprende las áreas con uso pormenorizado así definido en el plano de Ordenación O.01. Se permite el uso Residencial Aislada, con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas reguladoras. Se permite, además, el siguiente uso pormenorizado: privado complementario del residencial que es el principal.

- Despacho profesional, aparcamientos, anexos, jardines, tc

Prohibición de empresa industrial y comercial de atención al público.

### Artículo 16.- Zona XI. Equipamiento Comunitario.

Comprende las áreas con uso pormenorizado así definido en el plano de Ordenación O.01. Estas áreas se destinarán a usos comunitarios tales como los que se definen en el Artículo 9 de estas Ordenanzas. Se prohíben los restantes usos.

### Artículo 17.- Zona XII. Espacios Libres.

Comprende las áreas con uso pormenorizado así definido en el plano de Ordenación O.01. Estas áreas se destinarán a zonas verdes públicas tales como los que se definen en el Art. 10 de esta Ordenanzas. Se prohíben los restantes usos.

Se autorizan usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas no previstas en el desarrollo de las Normas y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

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

Artículo 18.- Red Viaria.

Comprende las áreas así definidas en el Plano de Ordenación O.01, con las condiciones establecidas en el Planeamiento Municipal.

Artículo 19.- Aparcamientos.

Comprende las áreas así definidas en el Plano de Ordenación O.01 con las condiciones establecidas en el Planeamiento Municipal.

### **CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.**

#### Artículo 20.- Alineaciones oficiales.

Las alineaciones entre las áreas reparceladas y la vía pública que se grafían en los planos 0.01 "Zonificación, Usos y Ordenanzas" y el 0.02 "Accesos, Alineado y Acotado" no podrán modificarse, si bien podrán reajustarse mediante Estudio de Detalle en los términos establecidos en el Art. 15 de la L.O.U.A.

#### A.- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

#### Artículo 21.- Parcelación de las manzanas de E.L. y de Equipamientos.

Dado el carácter público y de cesión gratuita de estas zonas, no se permite la segregación, venta o parcelación de dichas áreas debiéndose destinar exclusivamente a los usos previstos en los Art. 9 y 10 siempre con carácter de terrenos de dominio público.

#### B.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR O BIFAMILIAR AISLADA.

#### Artículo 22.- Parcela y fachada mínima.

Los valores mínimos de superficie de parcela independientes unifamiliar o bifamiliar, de longitud de fachada y fondo de parcela serán respectivamente 300m<sup>2</sup>, 15m y 15 m; con un margen del 10%...

#### Artículo 23.- Condiciones de segregación y agrupación.

Se podrán agregar o segregar parcelas con las condiciones establecidas en el Art. 22. No obstante, antes de realizar una segregación o ejecución parcial de la edificación, deberán asignarse a las partes segregadas su edificabilidad correspondiente, no pudiendo consumir una de las partes segregadas más edificabilidad que la marcada con carácter general.

## **CAPÍTULO IV.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

### Artículo 24.- Ámbito y condiciones generales.

Se redactará, en el ámbito del Plan Parcial, un Proyecto de Urbanización independiente del Proyecto de Ejecución de las viviendas, adaptado a la Etapa única que se establece para la realización de la totalidad de la urbanización, que contemple todas las obras necesarias para su desarrollo.

El Proyecto de Urbanización tendrá como finalidad la definición técnica material de las determinaciones de este Plan Parcial, en cuanto se refiere a la ejecución de las obras de Urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de aguas, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, canalización telefónica-telecomunicaciones, jardinería y otras análogas. El Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos de los autores del proyecto.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras y muy específicamente a las lindes de las fases traídas en causa justificada por la realizada material y económica.

### Artículo 25.- Documentación.

El Proyecto de Urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra.
- Planos de Información y situación, en relación con el conjunto urbano.
- Planos de Proyecto de detalle.
- Pliego de Condiciones Técnicas y Condiciones económico-Administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de Precios Descompuestos.
- Presupuestos.
- Desarrollo de las fases y selección entre ellas
- Viabilidad de las obras, diferidas, relacionadas con las fases
- Cualquier otra cuestión que establezca las vías suministradoras, los organismos sectoriales y el propio ayuntamiento.

## Artículo 26.- Contenido.

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el artículo anterior serán las siguientes:

- Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de saneamiento para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de Telecomunicaciones y telefonía.
- Jardinería y mobiliario urbano en las zonas verdes.

El proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

## Artículo 27.- Condiciones a cumplir por las infraestructuras.

### 1.- Aplicación de carácter general.

Las normas contenidas en el presente título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal de Umbrete, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

### 2.- Ejecución de las Obras de Urbanización:

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Umbrete.

### 3.- Eliminación de Barreras Arquitectónicas:

En el diseño de las obras de urbanización serán de aplicación las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas vigentes en Andalucía (Decreto 72/1992 de 5 de Mayo), o la normativa sectorial vigente.

### 4.- Dimensiones y características de las aceras.

- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento ochenta (180) centímetros.
- Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). La pendiente transversal máxima será de 2%.

- Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento veinte (120) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco de cono recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.
- El despiece de la solería tendrá dimensiones de 30 x 30cm, modelo municipal, de color en bordes y en barbacanas para discapacitados. Se colocarán bordillos tipo rigolas en intersecciones de asfalto con aparcamientos. En delimitación de viales, acerados, aparcamientos y zonas verdes se colocarán bordillos monocapa.

#### 5.- Condiciones de diseño del viario.

- El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del instrumento de planeamiento municipal vigente es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará Modificación del instrumento de planeamiento municipal vigente, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, y debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada. La existencia de bulevares es asimismo vinculante.

#### 6.- Dimensionamiento de las calzadas:

- La anchura mínima de las bandas de circulación será como mínimo de seiscientos (600) centímetros tanto de un sentido como de dos.

#### 7.- Pavimentación de las vías públicas (aceras, calzados...):

- La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las de tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos del ayuntamiento de Umbrete.
- A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría. El pavimento tendrá variación de color y textura en las esquinas, paradas de autobuses y posibles obstrucciones. En todo caso será antideslizante. Pavimento rodado: Se exigirá firme asfáltico (mínimo capa de rodadura 5+ 5cm) y paquete de firme adecuado al terreno. Pavimento acerado: según artículo 4. Pavimento banda de aparcamiento: Solera fratasada con helicóptero.

- El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano.
- Las protecciones de alcorques, las tapas de arqueta, registro, etc. Se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelará con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.
- En los pasos de peatones se dispondrán vados destinados a salvar el desnivel entre la acera y la calzada, cuya anchura mínima será de ciento ochenta (180) centímetros y pendiente longitudinal y transversal máxima de ocho por ciento (8%) y dos por ciento (2%) respectivamente, y reservas de espacio suficiente en las medianas, si existieran, de acuerdo con la normativa de supresión de barreras arquitectónicas.
- Los carriles bicis se ejecutarán integrados en la red viaria con marcación organoléptica y s/ los trazados y recorridos existentes en Umbrete.
- Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán en el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas de 250 y 500 centímetros en batería:
- Se dispondrán plazas especiales de aparcamiento para personas con minusvalías en la proporción y dimensiones reguladas en el Decreto 72/1992 o normativa correspondiente.

#### 8.- Urbanización de tipo visible:

- La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.
- Las pendientes máximas de paseos serán del ocho por ciento (8%) en recorridos inferiores a tres (3) metros y del doce por ciento (12%) en el resto.
- La urbanización de los espacios libres deberá contemplar la red de riego correspondiente para el mantenimiento del arbolado y jardinería, que se justificará en función de las características y tipo del espacio libre. La dotación

mínima de agua será de veinte (20) metros cúbicos por hectárea. Deberán estar valladas en todo su perímetro con cerramiento de ladrillo tosco “a cara vista”, avitolada y cerramiento metálico de perfiles macizos pintados al esmalte y contarán con puertas de entrada y salida al recinto.

#### 9.- Mobiliario urbano:

- Los quioscos, casetas, puestos y terrazas no podrán obstaculizar el paso de personas, interferir perspectivas de interés, la visibilidad del viario o de la señalización. Mantendrán un ancho libre de acera superior a ciento veinte (120) centímetros. Los elementos urbanos de uso público deberán colocarse de modo que sea posible su uso por discapacitados con silla de ruedas.
- Todos los bancos, papeleras y señalizaciones que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten de conservación. Modelo municipal o similar.
- Las luminarias serán de vapor de sodio corregido y los báculos de fundición según modelo municipal. Se exigirán cuadros equipados con correctores electrónicos de rendimientos y circuitos de guardia y permanencia.
- La señalización viaria será completa y homologada. Se determinarán previa conformidad con las prescripciones que establezca la Policía Local de Umbrete según Artículo 10.4.c/.

#### 10.- Rotulación de calle.

- Se colocarán rótulos de calles según modelo municipal en todas sus intersecciones, o en suelos si no fuera posible.
- Se exige número de gobierno en todas las viviendas y/o locales para obtener la licencia de ocupación.

#### 11.- Dimensionamiento de redes del Ciclo del Agua.

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

## 12.- Red de abastecimiento.

- En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico su equivalente para otros usos previstos en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que este fin establezca el Ayuntamiento.
- Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso, si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ello suponga. Asimismo, se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no incorpore estos trazados internos a la red municipal.
- Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.
- El diámetro mínimo será de ochenta (80) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre cero con cinco (0.5) y uno con cinco (1.5) metros por segundo.
- El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

## 13.- Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

- El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a la red general que será igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.
- Las secciones, materiales, calidades y piezas especiales a utilizar serán las que establezca la compañía suministradora.
- Drenaje de aguas pluviales en áreas de baja densidad:
  - a) En áreas de baja densidad la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.
  - b) En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.
  - c) Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetro inferiores a cuarenta (40)

centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre cero con seis (0.6) y tres con cinco (3.5) metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

- d) Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento.
- e) Las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad. Se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la de agua potable a nivel superior.

#### 14.- Pozos

Prohibidos los pozos para suministros de agua potable. Pozos comunes a una red de riego público o privado, podrá ser puesto en el P. Urbanización para ser aprobado si procede.

#### 15.- Fosas Sépticas.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en todo el sector

#### 16.- Tendidos infraestructuras existentes

Se respetaría de acuerdo a las conexiones sectoriales de estas infraestructuras si fuera posible con las nuevas

#### 17.- Tendido aéreo en las proximidades de carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir de la faja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada, en caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, en caso de que sea camino o carretera secundaria.

#### 18.- Las infraestructuras para el Suministro de Energía Eléctrica.

- Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
- En suelo urbano, salvo que se justificase cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalaren por el Ayuntamiento mediante instrumento que corresponda.

- Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumpliesen las instrucciones de seguridad que se señalasen.
- Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.
- En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en el aspecto de seguridad como ambiental.

#### 19.- Alumbrado.

- Los niveles mínimos de iluminación exterior atenderán a la normativa sectorial en la materia.
- La relación entre la separación y la altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4.5m), salvo en los casos que se justifique adecuadamente.
- En intersecciones de las vías se continuará el mayor nivel e iluminación en los primeros quince (15) metros de la calle de menor nivel, medidos desde las intersecciones de las aceras.
- Deberán cumplirse los reglamentos nacionales, en particular las instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU -Normas MV 1965- y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como las normas y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.
- La tapa de conexiones y mecanismos de los soportes, se encontrarán fuera del alcance de los niños, con un mecanismo de cierre controlable. Los puntos de luz estarán protegidos por globos irrompibles y los postes serán de materiales inoxidables.

- La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste.

#### 20.- Ordenación del subsuelo.

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

## **TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.**

### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS**

#### Artículo 28.- Disposiciones Generales.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Texto refundido de la Adaptación a la L.O.U.A. del Planeamiento Municipal de Umbrete,

#### Artículo 29.- Condiciones de altura.

Las alturas de todas las edificaciones cumplirán las siguientes limitaciones:

- 1.- Altura mínima: - Planta Baja: 3,60 m.  
- Planta alta: 2,90 m.
- 2.- Altura máxima: - Planta Baja: 4,00 m.  
- Planta alta: 3,20 m.
- 3.- Altura mínima libre: - Planta baja: 2,60 m.  
- Planta alta: 2,60 m.
- 4.- Altura de la edificación:  
Núm. De plantas sobre rasante: baja + alta + planta retranqueada  
Altura máxima de cornisa: Planta baja + alta: 7,20 m.  
Altura máxima de coronación: 10,00 m
- 5.- Cota de ingreso de planta baja:  
Será  $\leq 1,50$  m sobre la rasante oficial de la alineación oficial.

#### Artículo 30.- Escaleras en locales de oficinas, comercial y comunitario.

Las escaleras que se utilizan para el público no podrán tener un ancho inferior a 1m. Los peldaños tendrán una huella mínima de 28 cm. y contrahuella máxima de 19cm. La altura mínima de barandilla será de 1,00 m.

### Artículo 31.- Normas de vertido.

Queda totalmente prohibido verter, o permitir que se viertan directa o indirectamente, a la red de saneamiento, aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar, por si solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento.

- 1) Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- 2) Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- 3) Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas que impidan o dificulten el acceso y/o l
- 4) a labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- 5) Producción de sedimentos, incrustaciones, o cualquier otro tipo de obstrucción física, que dificulte el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal y el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.

### Artículo 32.- Conservación de servicios y espacios libres.

En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios, instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Posteriormente a este acondicionamiento, la obligación de conservar espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad y obligatoriamente a transformar la Junta de Compensación en Entidad de Conservación.

### Artículo 33.- Cerramientos y división entre parcelas.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial y diferenciará el suelo público del privado. La altura máxima total de los cerramientos no coincidentes con edificación será de 4,00 m. y la altura máxima de paños ciegos de 3,00 m.

División entre parcelas:

Malla galvanizada.

Artículo 34.- Medianerías vistas y fachadas secundarias.

Cerramiento de parcela:

Las fachadas traseras y paramentos susceptibles de posterior ampliación tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada. Se prohíben las medianerías vistas.

Artículo 35.- Nivel de intensidad o índice de edificabilidad.

I.- Aprovechamiento Medio:

0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup> en el Sector SR-10.

II.- Edificabilidad máxima lucrativa:

0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

3.138,33 m<sup>2</sup>t

IV.- Edificabilidad máxima global lucrativo:

34.470,44 m<sup>2</sup>t residencial global

V.- Densidad máxima: 108 viviendas

## Artículo 36.- Condiciones de edificación.

### I.- Parcelación:

Parcela mínima: Las parcelas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada.....	15 m.
Fondo.....	15 m.
Superficie.....	300 m <sup>2</sup> .

Se permite un margen del 10% en dichas dimensiones.

### II.- Tipología Edificatoria:

Edificación Aislada de volúmenes de viviendas unifamiliares o bifamiliares.

### III.- Implantación:

- Ocupación:
  - P. Baja\_\_\_\_\_60%
  - P. Alta\_\_\_\_\_40%
  - Cubierta retranqueada\_\_\_\_\_10%
  
- Separaciones a linderos:
  - ≥ 3 metros en todas las lindes de P. Baja y P. Alta
  - ≥ 6 metros la cubierta sobre la cornisa.

### IV.- Volumen:

- Altura máxima:

Será de dos plantas, con una altura máxima de baja + alta: 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista interior del faldón de cubierta. Sobre ella y como máximo 10,00 a coronación
  
- Edificabilidad máxima sobre la parcela:

Para todos los usos será de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

### Artículo 37.- Condiciones de Infraestructuras en viarios públicos.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 9 metros entre alineaciones de fachada.

Cumplirán, además, el resto de las condiciones establecidas en el Art. 27 de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

Las redes de abastecimiento de agua, de saneamiento, de electricidad y de telecomunicaciones tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

### Artículo 38.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento: PP SR-10
- Sistema de Gestión: Privado
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Ejecución del Planeamiento: UE SR-10 única. P. Urbanización en varias fases.

### Artículo 39.- Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: como mínimo 18 m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup>t edificable con uso residencial.  
La superficie prevista en el Plan Parcial es de 6.977 m<sup>2</sup>s.
- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:
  - Mínimo: 12 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>t edificable con uso residencial.
  - Mínimo de Equipamiento Social/Comercial: 2m<sup>2</sup> x 100 Viv. = 200 m<sup>2</sup>  
La superficie prevista en el Plan Parcial es de 370,00 m<sup>2</sup>s.
  - Mínimo Centros Docentes: 10m<sup>2</sup> x 100 Viv. = 1.000 m<sup>2</sup>  
La superficie prevista en el Plan Parcial es de 2.367,00 m<sup>2</sup>s
- Aparcamiento: 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup>t edificable completado con los aparcamientos de carácter privado en parcela, necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> t edificable.
  - Nº de plazas mínimo: 377 plazas.

- Unidades previstas en el Plan Parcial: 381 Uds.
  - a) Aparcamiento público en áreas previstas específicamente para ello: 189 Uds.
  - b) Aparcamientos privados en Parcelas: 192 Uds  
En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas de superficie mínima 2,40 x 4,75 m, por cada 180 m<sup>2</sup>t de uso residencial.

#### Artículo 40.- Aparcamiento interior de parcela.

En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas de dimensión mínima 2,40 x 4,75 m, por cada 180 m<sup>2</sup>t de uso residencial.

#### Artículo 41.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones urbanizados

#### Artículo 42.- Aprovechamiento Urbanístico.

Edificabilidad total: 37.603,77 m<sup>2</sup>t

Coefficiente de aprovechamiento y edificabilidad  $\leq 1.00$

Aprovechamiento lucrativo total: 34.470,12 m<sup>2</sup>t.

Aprovechamiento atribuible a los propietarios:

90% 34.470,12 m<sup>2</sup>t = 31.023,11 m<sup>2</sup>t.

Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento en el P. Reparcelación:

10% 34.470,12 m<sup>2</sup>t = 3.447,01 m<sup>2</sup>t.

#### Artículo 43.- Condiciones estéticas y de composición.

Será de aplicación lo especificado en el Capítulo V – Condiciones estéticas y de composición del Título II de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de la Adaptación a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias.

## **TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

### **CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS**

#### Artículo 44.- Medidas ambientales correctoras y protectoras.

Se adoptará una serie de medidas protectoras y correctoras con el fin de anular o atenuar la previsible manifestación de efectos negativos y corregir esos efectos; incrementar los efectos positivos y aprovechar mejor las oportunidades que nos ofrece el Medio en cuestión.

Esta serie de medidas ambientales correctoras y protectoras se tendrán en cuenta en las dos grandes fases del proyecto a realizar, es decir, en el periodo de construcción y en el periodo de uso.

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

- Debe preverse la conexión de la red de saneamiento del Sector a la del municipio de Umbrete, priorizando, a estos efectos, la ejecución de los colectores necesarios.
- En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos al terreno. De esta manera la infraestructura de saneamiento del sector SR-10 deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando, obligatoria y exclusivamente, con la red municipal de saneamiento.
- Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de este sector.
- Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.
- Las instalaciones cuya producción de aguas residuales no se mantenga dentro de los parámetros admisibles no podrán verter directamente a la red, siendo necesaria la depuración previa dentro de la propia instalación. El efluente resultante de esta depuración podrá verter mediante sifón hidráulico interpuesto a la red municipal.
- Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

- En el caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada de realizar vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente. El vertido deberá estar convenientemente autorizado de conformidad con la legislación sectorial de aguas. En todo caso, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, que acabe en cauce público o bien que afecte a la calidad del suelo.

2.- Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- Los residuos urbanos o municipales generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
- Las tierras, escombros y demás residuos generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos. Los residuos de este tipo deberán ser recogidos, almacenados en contenedores adecuados y tratados por gestor autorizado.
- Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

3.- Medidas a aplicar durante la fase de obras:

- Durante la ejecución de obras, se seguirá el criterio de minimizar al máximo posible, tanto la afección a la superficie de vegetación natural como al arrastre de sólidos por aguas superficiales, para lo que se tomarán las medidas que resulten necesarias.
- Se tomarán las precauciones necesarias para que durante la fase de ejecución de las obras y funcionamiento se evite cualquier daño sobre la flora y fauna de las zonas adyacentes.
- En las labores de ajardinamiento del sector se intentará no introducir especies autóctonas, fomentando así las especies autóctonas. Así las especies vegetales que han de plantarse se harán en función de las condiciones climáticas y del

subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo en los aspectos necesarios.

- Se realizará una integración paisajística del sector residencial, con amplia utilización de vegetación autóctona en los espacios libres.
- Durante la ejecución de los trabajos como consecuencia de la nivelación y compactación de los terrenos, deberá realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables y la afección al sistema de evacuación.
- La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden 28 de Febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo el vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase etc.), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización. De producirse vertidos accidentales se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.
- Durante la fase de construcción se extremarán las medidas para no realizar ningún tipo de vertido en cauces o sus márgenes, debiendo evitarse cualquier tipo de obstáculo, vertido o apilamiento de materiales que pudieran impedir su correcto funcionamiento hidráulico.

4.- El Proyecto de Urbanización deberá incluir un Estudio Geotécnico que determine las características y limitaciones constructivas en el sector, realizando las recomendaciones oportunas para la ejecución de las obras, en orden a minimizar riesgos por desplazamientos de terrenos.

5.- En el caso de aparición de cualquier resto arqueológico o paleontológico durante el desarrollo de los trabajos, se paralizarán de inmediato las obras, poniéndolo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura, en aplicación del artículo 50 de la ley 1/91 de Julio, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

6- Se tendrán en cuenta las siguientes indicaciones para la protección del Dominio Público Hidráulico:

- En cuanto a las aguas superficiales se garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a las zonas a ordenar. En lo referente a la recogida de aguas pluviales se deberá adoptar las medidas constructivas para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante la época de lluvia.

- Durante la ejecución de los trabajos deberán realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía evitando los procesos de erosión-sedimentación.
- Si algunos pozos o sondeos existentes en el entorno se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios, según lo dispuesto en el art. 184 R.D.P.H., por lo que la Modificación Parcial deberá recoger este supuesto.
- La zona de servidumbre del arroyo Majalberraque en el tramo a cielo abierto se incluirá en los espacios libres del sector, garantizándose en el Proyecto de Urbanización que se mantenga como zona de tránsito sin obstáculos.

7- De forma general, el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización que desarrollen los terrenos, incorporarán entre sus objetivos los siguientes:

- Minimización de los impactos negativos durante la fase de construcción y urbanización:
  - Reducción de ruidos y vibraciones
  - Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fango
  - Minimizar las afecciones a las carreteras mediante la regulación del tráfico de maquinaria de obra.
- Reducción de los impactos derivados de la implantación de las nuevas actividades:
  - Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos. Definiendo las condiciones generales de tratamiento de Residuos Sólidos, las condiciones generales de Aguas Residuales e incluyendo un anexo con las limitaciones a vertidos.
  - Garantizar la ausencia de afección por ruidos y demás formas de contaminación atmosférica.
  - Garantizar el desarrollo adecuado del suelo previsto para áreas libres.
- Desarrollar estas medidas correctoras con el suficiente grado de detalle, de acuerdo con las funciones que corresponden a las distintas figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Proyectos de Urbanización).

En Sevilla, JULIO de 2020



Fdo. **ALFONSO CARNERERO PARRA**  
**CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L.**  
**TÉCNICO REDACTOR**

Fdo.  
**CRITERIA CAIXA S.A.U.**  
**PROPIEDAD**

# **DOCUMENTO Nº5:**

## **PLANOS DE INFORMACIÓN**

**PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA)**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL  
JULIO 2020**

## **ÍNDICE:**

### **DOCUMENTO Nº5: PLANOS DE INFORMACIÓN**

- I.01.- Situación y emplazamiento**
- I.02.- Clasificación del PGOU**
- I.03.- Jerarquía de Viario**
- I.04.- Calificación del PGOU**
- I.05.- Topográfico e Infraestructuras. Estado actual**
- I.06.- Servidumbre y Zona de Policía**
- I.07.- Estructura de Propiedad**

**En Sevilla, JULIO de 2020**

**Fdo.**  
**CRITERIA CAIXA S.A.U.**  
**PROPIEDAD**

**Fdo. ALFONSO CARNERERO PARRA.**  
**CUE ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L.**  
**TÉCNICO REDACTOR**



LEYENDA:  
 - - - - - LÍMITE SECTOR SR-10

ÍNDICE PLANOS

- PLANOS DE INFORMACIÓN:
1. Situación y emplazamiento.
  2. Clasificación del PGOU.
  3. Jerarquía de Vialo.
  4. Calificación del PGOU.
  5. Estado actual.
  6. Servidumbre y Zona policía.
  7. Estructura de propiedad.



PLAN PARCIAL

**SECTOR SR-10  
 UMBRETE (SEVILLA)**

El técnico redactor: ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº2593  
 Promotor: CRITERIA S.L.U.

PLANO DE:

**SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**

ESCALA: 1/5.000

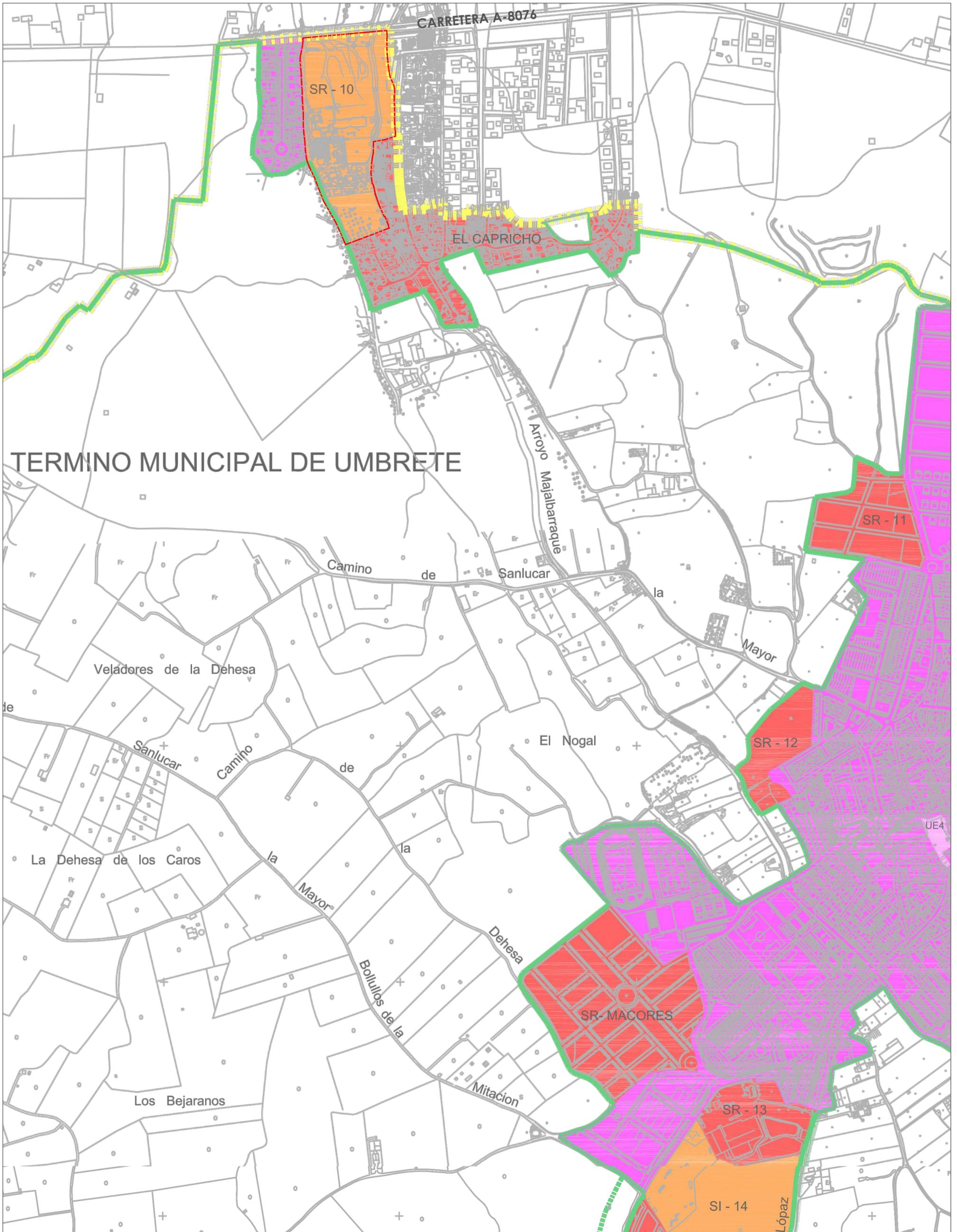


JULIO 2020

1

Nº PLANO:  
**1.01**

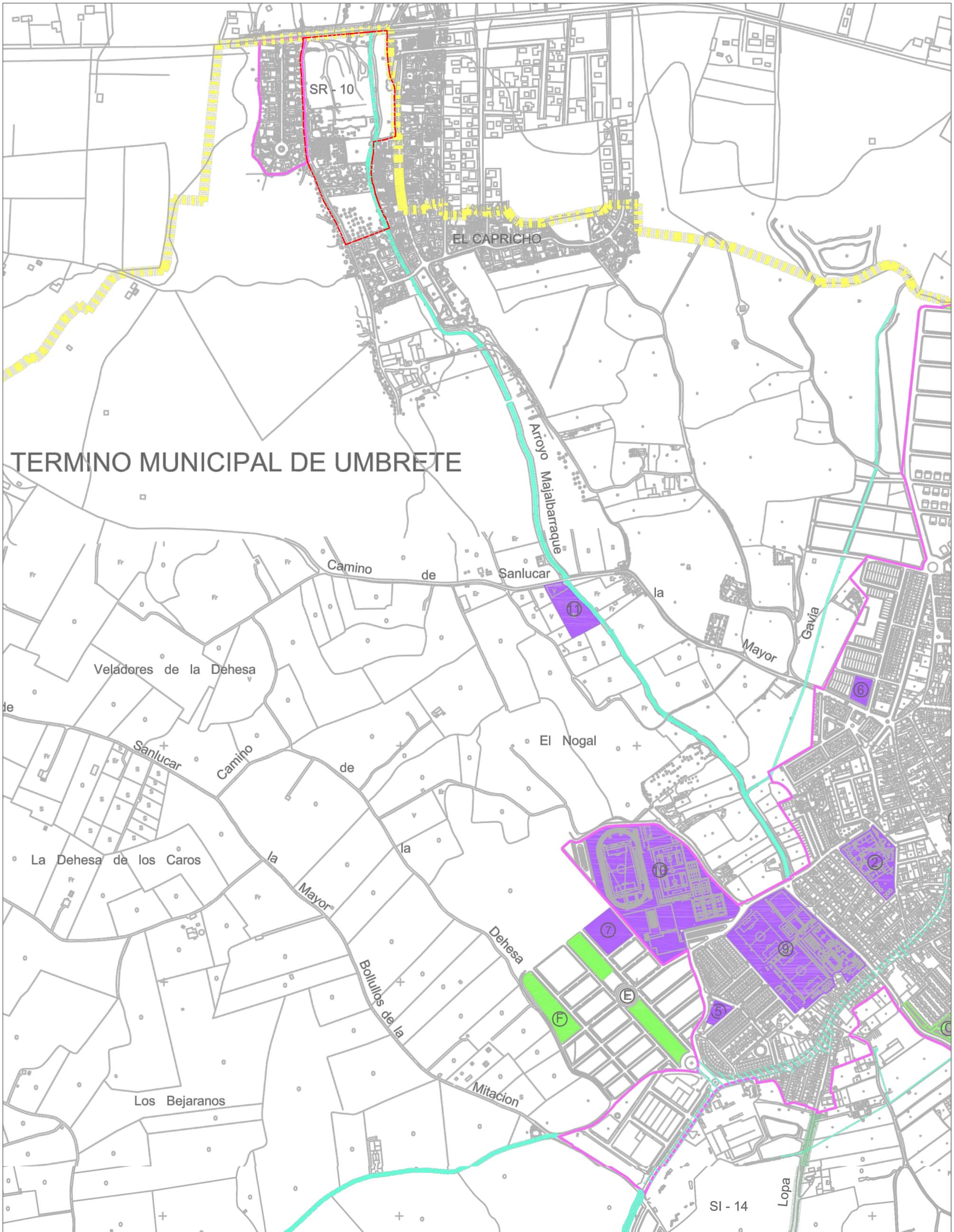
INFORMACIÓN



TERMINO MUNICIPAL DE UMBRETE

<b>LEYENDA:</b> LÍMITE SECTOR SR-10		<b>LEYENDA DEL PLANO DE CLASIFICACIÓN PGOU UMBRETE:</b> <table border="0"> <tr> <td> SUELO URBANO CONSOLIDADO</td> <td> SUELO URBANIZABLE ORDENADO</td> <td> SUELO NO URBANIZABLE Carácter natural y rural</td> </tr> <tr> <td> SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</td> <td> SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</td> <td> SUELO NO URBANIZABLE Especial protección legislación específica</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td> SUELO NO URBANIZABLE Especial protección planeamiento</td> </tr> </table>		SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUELO NO URBANIZABLE Carácter natural y rural	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUELO NO URBANIZABLE Especial protección legislación específica			SUELO NO URBANIZABLE Especial protección planeamiento
SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUELO NO URBANIZABLE Carácter natural y rural										
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUELO NO URBANIZABLE Especial protección legislación específica										
		SUELO NO URBANIZABLE Especial protección planeamiento										
<b>ÍNDICE PLANOS</b> PLANOS DE INFORMACIÓN: 1. Situación y emplazamiento. 2. Clasificación del PGOU. 3. Jerarquía de Vialidad. 4. Calificación del PGOU. 5. Estado actual. 6. Servidumbre y Zona policía. 7. Estructura de propiedad.		<b>PLAN PARCIAL</b> <p style="text-align: center;"><b>SECTOR SR-10 UMBRETE (SEVILLA)</b></p> <p>El técnico redactor: ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº2593          Promotor: CRITERIA S.L.U.</p> <p>PLANO DE: <b>CLASIFICACIÓN DEL PGOU</b></p> <p>Nº PLANO: <b>1.02</b></p> <p>ESCALA: 1/5.000  JULIO 2020</p>										
 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UMBRETE (ADAPTACIÓN PARCIAL DE NN. SS. VIGENTES) CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO AYUNTAMIENTO DE UMBRETE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL 1:10.000 ABRIL 2009		 ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L.U.										

INFORMACIÓN



LEYENDA:  
       LÍMITE SECTOR SR-10

LEYENDA DEL PLANO DE SISTEMAS GENERALES PGOU UMBRETE:

<p><b>SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS</b></p> <p>1. SERVICIO DE AGUAS 2. SERVICIO DE SANEAMIENTO 3. SERVICIO DE RESIDUOS SÓLIDOS 4. SERVICIO DE VERDE PÚBlico 5. SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBlico 6. SERVICIO DE TELEFONÍA PÚBlica 7. SERVICIO DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA 8. SERVICIO DE TRANSMISIÓN DE GAS 9. SERVICIO DE TRANSMISIÓN DE CALOR 10. SERVICIO DE TRANSMISIÓN DE FRÍO</p>	<p><b>SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES</b></p> <p>1. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 2. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL 3. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO 4. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CIENTÍFICO 5. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO 6. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO 7. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO 8. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO 9. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO 10. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO</p>	<p><b>SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS VIARIO</b></p> <p>1. CARRETERA 2. CARRETERA LOCAL 3. CARRETERA RURAL 4. CARRETERA URBANA 5. CARRETERA URBANA LOCAL 6. CARRETERA URBANA LOCAL 7. CARRETERA URBANA LOCAL 8. CARRETERA URBANA LOCAL 9. CARRETERA URBANA LOCAL 10. CARRETERA URBANA LOCAL</p>	<p><b>SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS REDES</b></p> <p>1. SERVICIO DE AGUAS 2. SERVICIO DE SANEAMIENTO 3. SERVICIO DE RESIDUOS SÓLIDOS 4. SERVICIO DE VERDE PÚBlico 5. SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBlico 6. SERVICIO DE TELEFONÍA PÚBlica 7. SERVICIO DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA 8. SERVICIO DE TRANSMISIÓN DE GAS 9. SERVICIO DE TRANSMISIÓN DE CALOR 10. SERVICIO DE TRANSMISIÓN DE FRÍO</p>
---	---	--	--

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UMBRETE (ADAPTACIÓN PARCIAL DE N.º 88. VIGENTES)

SISTEMAS GENERALES

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1:10.000

2.a

ABRIL 2009

ÍNDICE PLANOS

- PLANOS DE INFORMACIÓN:
1. Situación y emplazamiento.
  2. Clasificación del PGOU.
  3. Sistemas Generales.
  4. Calificación del PGOU.
  5. Estado actual.
  6. Servidumbre y Zona policía.
  7. Estructura de propiedad.



PLAN PARCIAL

**SECTOR SR-10 UMBRETE (SEVILLA)**

I

El técnico redactor: ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº2593  
 Promotor: CRITERIA S.L.U.

PLANO DE: **SISTEMAS GENERALES DEL PGOU**

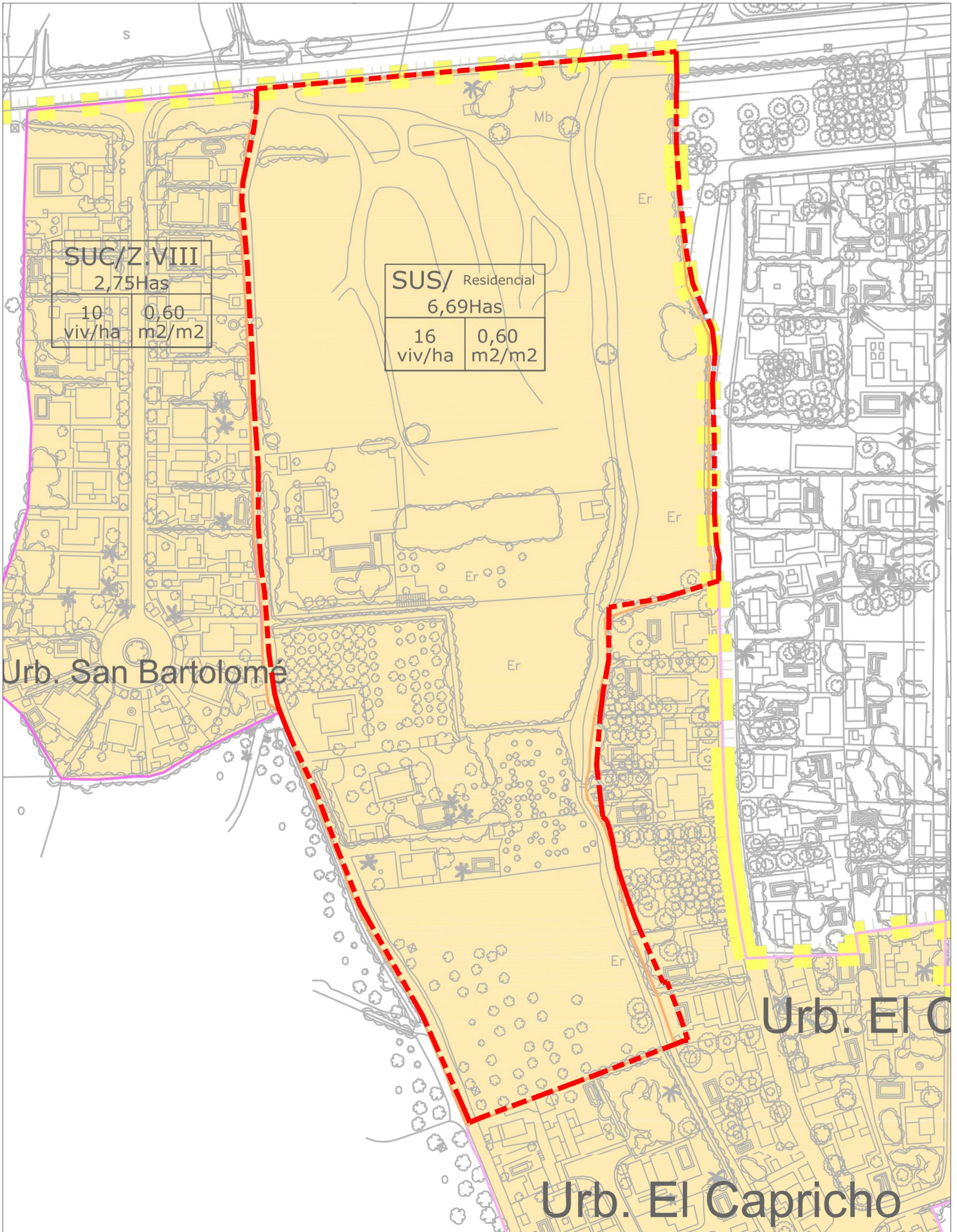
Nº PLANO: **1.03**

ESCALA: 1/5.000

0 40 80 120 160 200 m.

JULIO 2020

INFORMACIÓN



LEYENDA:  
 LÍMITE SECTOR SR-10

LEYENDA DEL PLANO DE CALIFICACIÓN PGOU UMBRETE:

USO RESIDENCIAL	USO INDUSTRIAL	<table border="1"><tr><td>Clasificación/ Zona</td><td>Superficie</td></tr><tr><td>Densidad</td><td>Aprov. medio</td></tr><tr><td>viv/ha</td><td>m2/m2</td></tr></table>	Clasificación/ Zona	Superficie	Densidad	Aprov. medio	viv/ha	m2/m2
Clasificación/ Zona	Superficie							
Densidad	Aprov. medio							
viv/ha	m2/m2							
ZONAS SUELO URBANO	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL							

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UMBRETE (ADAPTACIÓN PARCIAL DE N.º S. VIGENTES)	
CALIFICACIÓN DE USOS	
AYUNTAMIENTO DE UMBRETE	3.b
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	1:2.000
	ABRIL 2009

ÍNDICE PLANOS  
 PLANOS DE INFORMACIÓN:  
 1. Situación y emplazamiento.  
 2. Clasificación del PGOU.  
 3. Jerarquía de Vialidad.  
 4. Calificación del PGOU.  
 5. Estado actual.  
 6. Seridumbre y Zona policía.  
 7. Estructura de propiedad.

PLAN PARCIAL  
**SECTOR SR-10 UMBRETE (SEVILLA)**

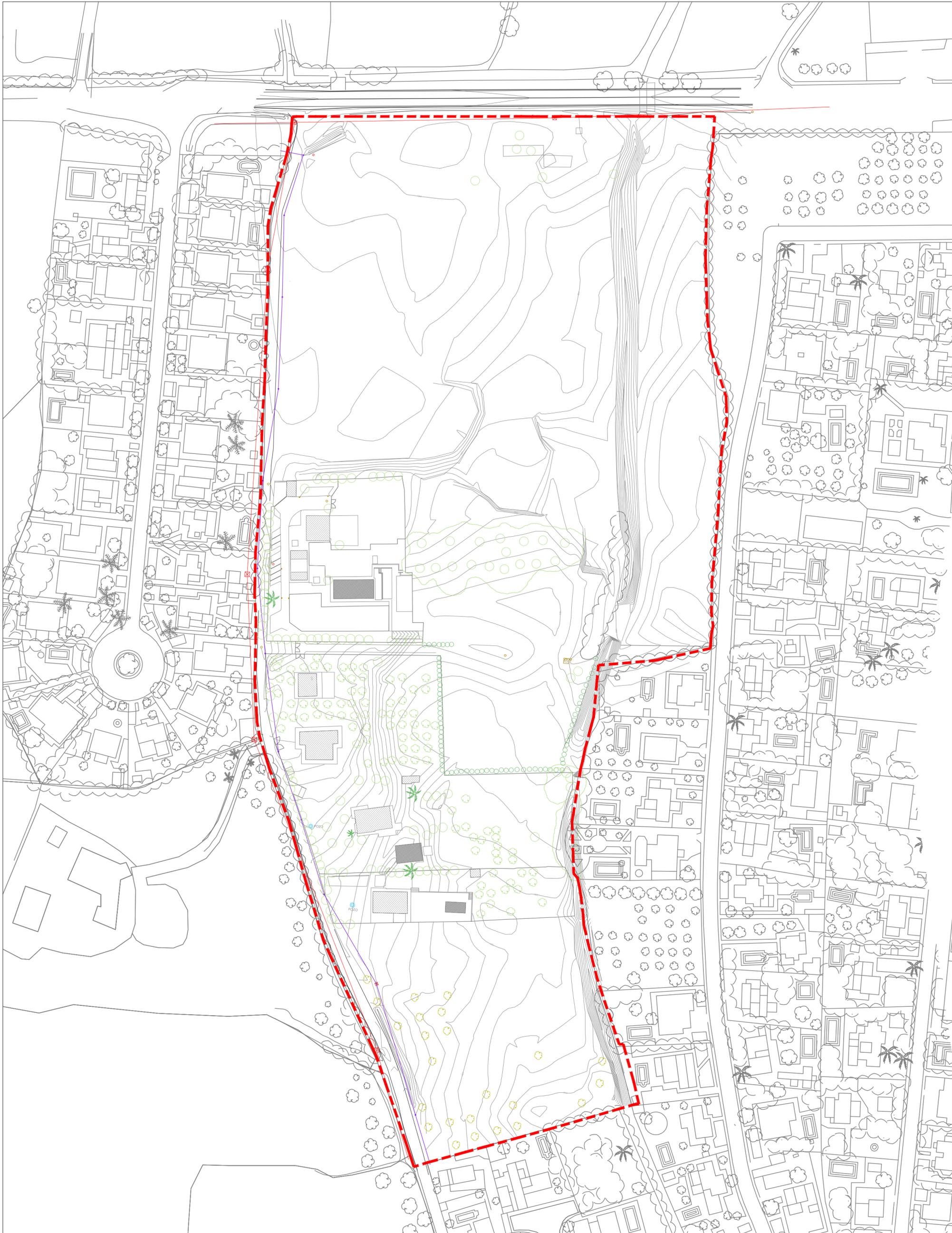
El técnico redactor: ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº2593  
 Promotor: CRITERIA S.L.U.

PLANO DE:  
**CALIFICACIÓN PGOU**

ESCALA: 1/1.000 JULIO 2020

Nº PLANO:  
**1.04**

INFORMACIÓN



**LEYENDA:**

	LÍMITE SECTOR SR-10
	EDIFICACIONES EXISTENTES
	PISCINA
	INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO
	INFRAESTRUCTURA DE ELECTRICIDAD
	INFRAESTRUCTURA DE TELEFONÍA
	POZO

**ÍNDICE PLANOS**

- PLANOS DE INFORMACIÓN:**
1. Situación y emplazamiento.
  2. Clasificación del PGOU.
  3. Jerarquía de Vialio.
  4. Calificación del PGOU.
  5. Estado actual.
  6. Servidumbre y Zona policía.
  7. Estructura de propiedad.



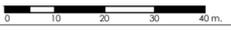
**PLAN PARCIAL**

**SECTOR SR-10  
UMBRETE (SEVILLA)**

El técnico redactor: ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº2593  
Promotor: CRITERIA S.L.U.

PLANO DE:  
**TOPOGRÁFICO E INFRAESTRUCTURAS,  
ESTADO ACTUAL**

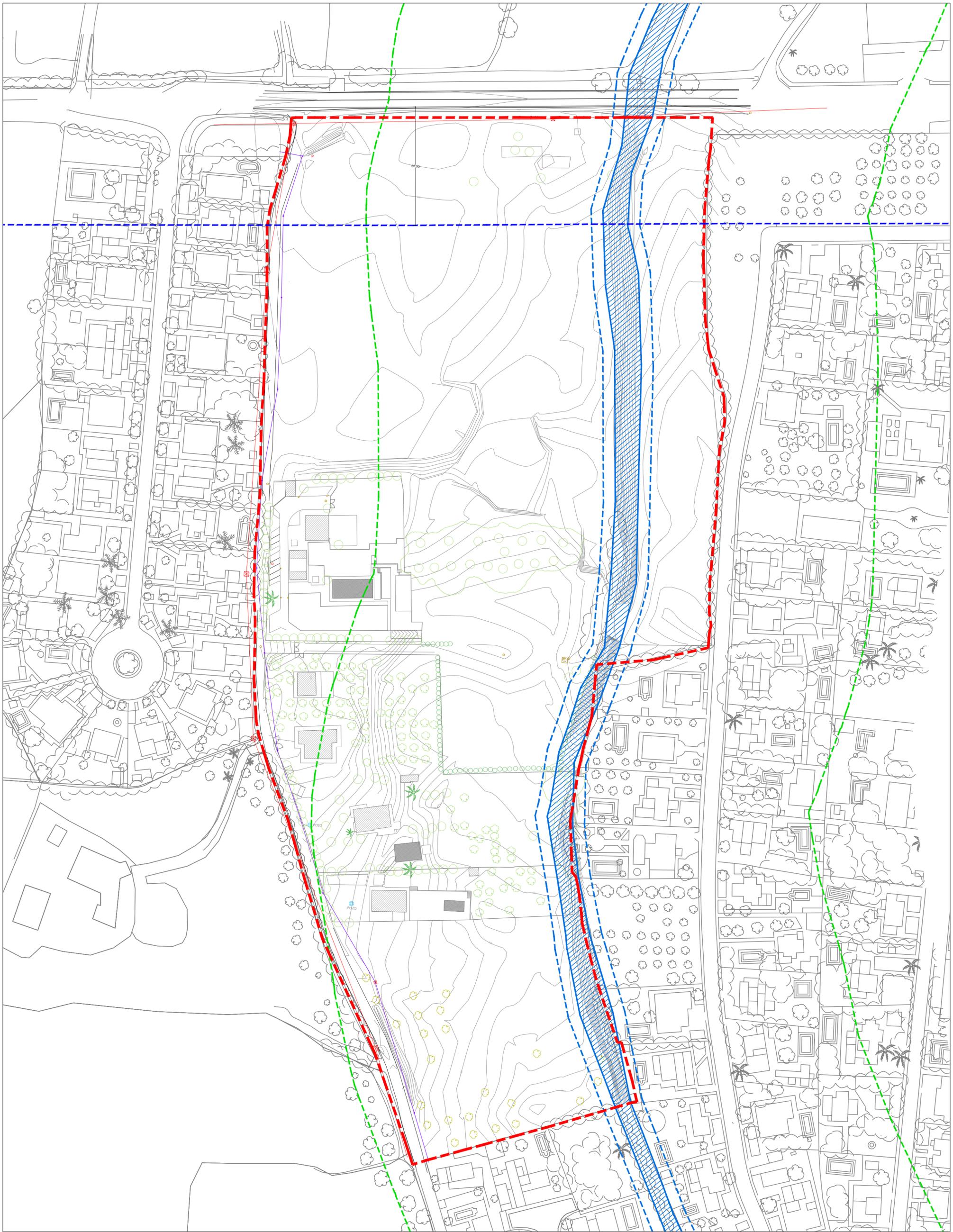
ESCALA: 1/1.000



JULIO 2020

Nº PLANO:  
**1.05**

**INFORMACIÓN**



LEYENDA:

--- LÍMITE SECTOR SR-10

--- LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN

SERVIDUMBRES. FUENTE: CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA GUADALQUIVIR, SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS MUNICIPALES, DIPUTACIÓN DE SEVILLA. PROYECTO COMPLEMENTARIO DEL ESTUDIO DE INUNDABILIDAD, JUNIO DE 2017.

CAUCE ARROYO MAJALBARRAQUE

--- LÍMITE DE SERVIDUMBRE, 5 m.

--- LÍMITE ZONA DE POLICÍA, 100 m.

ÍNDICE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN:

1. Situación y emplazamiento.
2. Clasificación del PGOU.
3. Jerarquía de Vial.
4. Calificación del PGOU.
5. Estado actual.
6. Servidumbre y Zona policía.
7. Estructura de propiedad.



PLAN PARCIAL

**SECTOR SR-10  
UMBRETE (SEVILLA)**

El técnico redactor: ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº2593  
Promotor: CRITERIA S.L.U.

PLANO DE:

**SERVIDUMBRE Y ZONA POLICÍA**

ESCALA: 1/1.000

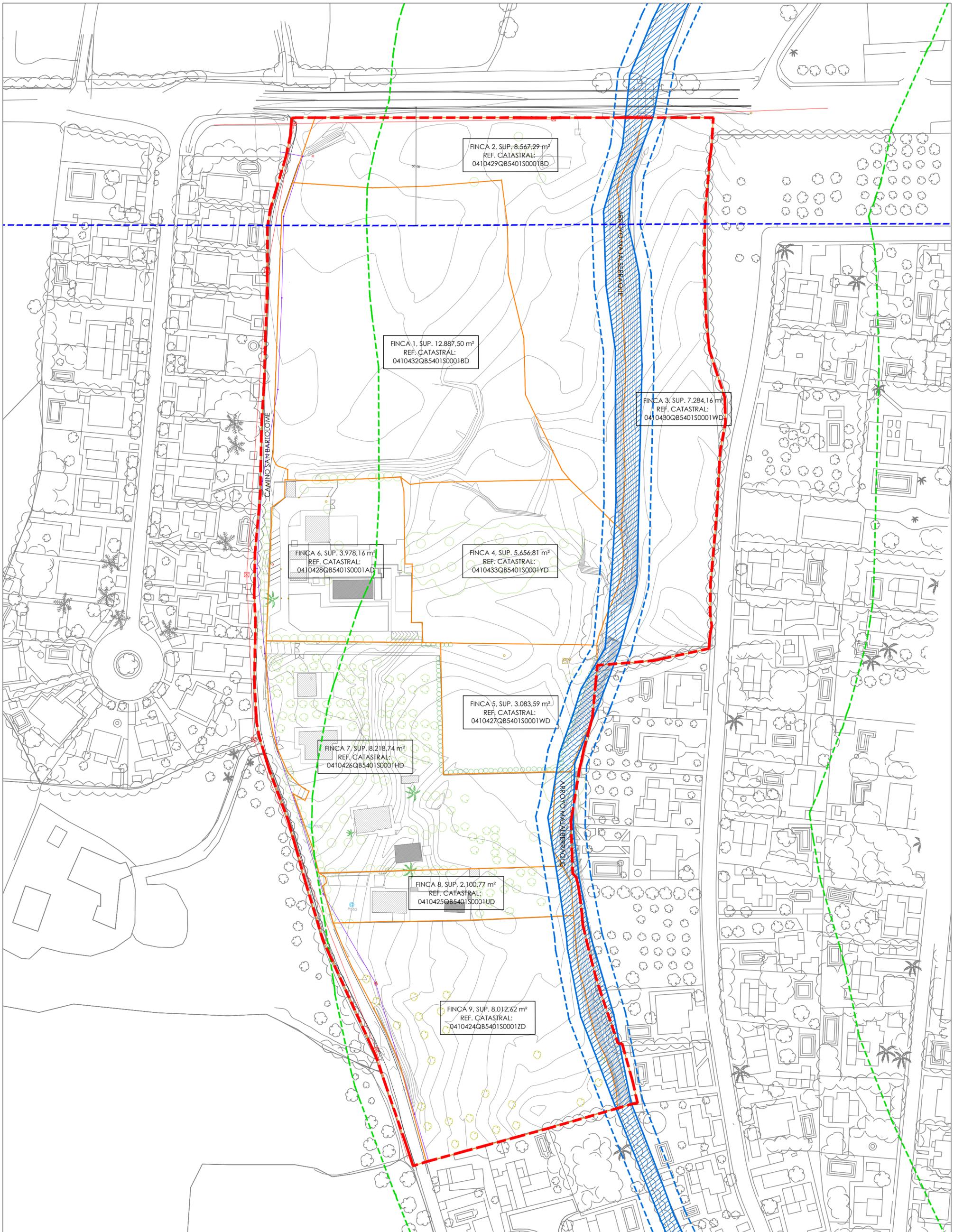


JULIO 2020

Nº PLANO:

**1.06**

INFORMACIÓN



- LEYENDA:**
- LÍMITE SECTOR SR-10
  - PARCELACIÓN CATASTRAL
  - LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN
  - ▨ CAUCE ARROYO MAJALBARRAQUE
  - LÍMITE DE SERVIDUMBRE, 5 m.
  - LÍMITE ZONA DE POLICÍA, 100 m.

RELACIÓN DE PROPIETARIOS		S. o Ordenar (m <sup>2</sup> )	S. Derechos de Aprov. (m <sup>2</sup> )	% Aprov.
	FINCA 1	12.887,50	12.887,50	
	FINCA 2	8.567,29	8.567,29	
CRITERIA CAIXA S.A.U., NIF: A-63379135	FINCA 3	7.284,16	7.284,16	45.491,97
	FINCA 4	5.656,81	5.656,81	72,59 %
	FINCA 5	3.083,59	3.083,59	
	FINCA 9	8.012,62	8.012,62	
José Suárez Bizcocho, NIF: A-63379135	FINCA 6	3.978,16	3.978,16	4,35 %
Manuel Gamero Estrella, NIF: 63379135C	FINCA 7	8.218,74	8.218,74	13,11 %
J. Manuel Torrez Alfonso, NIF: 63379135C	FINCA 8	2.100,77	2.100,77	3,35 %
Ayto. de Umbrete, Camino San Bartolomé	C. San Bartolomé	2.883,31	2.883,31	4,40 %
Estado Español, Arroyo Majalbarraque	Arroyo Majalbarraque	4.093,73		
<b>TOTAL SECTOR SR-10</b>		<b>66.766,68</b>	<b>62.672,95</b>	<b>100,00 %</b>

**ÍNDICE PLANOS**

PLANOS DE INFORMACIÓN:

1. Situación y emplazamiento.
2. Clasificación del PGOU.
3. Jerarquía de Vialidad.
4. Calificación del PGOU.
5. Estado actual.
6. Servidumbre y Zona policía.
7. Estructura de propiedad.

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

PLAN PARCIAL

**SECTOR SR-10  
UMBRETE (SEVILLA)**

1

El técnico redactor: ALFONSO CARNERERO PARRA, Arq.Col.COAS nº2593  
Promotor: CRITERIA S.L.U.

PLANO DE:  
**ESTRUCTURA DE PROPIEDAD**

Nº PLANO:  
**1.07**

ESCALA: 1/1.000

JULIO 2020

INFORMACIÓN