

PLAN PARCIAL SR-10

PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA) NUEVA APROBACIÓN INICIAL



PROMOTOR: Criteria Caixa S.A. CIF.: A63379135

REDACTOR: Juan Illanes Peña. Arquitecto colegiado COAS 6.347

	Firmado
	digitalmente por
	ILLANES PEÑA
	JUAN - 28616931D
	Fecha: 2022.03.31
	17:22:46 +02'00'

Fdo. Juan Illanes Peña, DNI.: 28.616.931-D

Documento digital firmado electrónicamente con certificado emitido por AC FNMT Usuarios

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	1/107



ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE GENERAL:

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA.....4

DOCUMENTO Nº2: ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO E I.S.E.....57

DOCUMENTO Nº3: PLAN DE ETAPAS.....74

DOCUMENTO Nº4: ORDENANZAS REGULADORAS.....78

DOCUMENTO Nº5: PLANOS DE INFORMACIÓN.....108

DOCUMENTO Nº6: PLANOS DE ORDENACIÓN.....117

ANEXOS:

ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO.....130

ANEXO 2: DATOS ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.....146

ANEXO 3: INFORMES SECTORIALES.....178

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

ANEXO 9.- INFORME EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....204

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	2/107



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
31/03/2022 17:40
2480

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 tanto las alegaciones presentadas tras la primera aprobación inicial como los informes de los Servicios Técnicos Municipales con el fin de que se apruebe de nuevo inicialmente.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	3/107



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
31/03/2022 17:40
2480

PLAN PARCIAL SECTOR SR-10 UMBRETE (SEVILLA)
NUEVA APROBACIÓN INICIAL (Exp: 5/2.006)

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

DOCUMENTO Nº1:

MEMORIA

PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA)

DOCUMENTO PARA NUEVA APROBACIÓN INICIAL

- s/ Expediente 5/2006
- s/ Aprobación inicial abril 2019
- s/ Alegaciones
- s/ Nuevo documento promovido por CRITERIA CAIXA
- s/ Informes municipales
- s/ Gestiones entre ayuntamiento y distintas instituciones a raíz de la nueva propuesta del equipo redactor

4

Avda. Reino Unido, nº1 4ºB 41012 Sevilla (España). Tlf: +34 954296820 / +34 670979990
juanillanes@arquitectosyabogados.com

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	4/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

ÍNDICE:

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN, DATOS GENERALES.....	7
1.1. OBJETO	7
1.2. ANTECEDENTES.....	8
1.3. PROMOTOR.....	10
1.4. REDACTOR	10
1.5. ÁMBITO SR-10	11
1.6. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.....	12
1.7. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL.....	12
1.8. ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PP SECTOR.....	15
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	16
2.1. SITUACIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA	16
2.2. EL MEDIO FÍSICO	16
2.2.1. TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS.....	16
2.2.2. VEGETACIÓN EXISTENTE.....	16
2.3. ESTADO ACTUAL.....	17
2.3.1. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	17
2.3.2. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	17
2.3.3. INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO.....	18
2.3.4. RED DE COMUNICACIÓN. RED VIARIA.....	18
2.4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD.....	19
2.5. VÍAS PECUARIAS	22
2.6. LISTADO DE PROPIETARIOS O DE AFECTADOS	22
2.7. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	23
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	24
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
4. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	30
4.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS	30
4.2. JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.....	31
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
4.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES	35
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

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	5/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 MANZANAS42

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

4.4. LA RED VIARIA47

4.5. REDES DE INFRAESTRUCTURA51

4.5.1. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE Y NUEVAS CONEXIONES51

4.5.1.1. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y DE LLUVIA. SANEAMIENTO51

4.5.1.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA51

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 AGUA53

4.5.2.3. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA54

4.5.2.4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO55

4.5.2.5. RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES55

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	6/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 plan general 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.

La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) establece en su Disposición Transitoria Primera que los ámbitos de suelo urbanizables sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones del planeamiento general vigente.

A los efectos de lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA se trata de un procedimiento relativo a instrumento de planeamiento urbanístico que se encuentra iniciado cuando entró en vigor la LISTA por lo que su tramitación podrá realizarse conforme las reglas de ordenación de procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la tramitación.

El presente documento de Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto desarrollar las determinaciones previstas por el planeamiento general. El objeto del documento se ajusta a lo previsto en el art.13.1 a) de la LOUA y art.67 de la LISTA. El objeto es el de establecer, en desarrollo del plan general vigente, la ordenación detallada y programación para la ejecución integrada del sector SR-10.

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

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	7/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA**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

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKE04	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKE04	Página	8/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

Una vez presentado el Documento de Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-10, en abril de 2019 se recibió por parte el 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.

Sometimiento del Plan Parcial al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica:

Se redactó el Documento Ambiental Estratégico, en cumplimiento de lo establecido en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, que traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/92/UE del parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

Con fecha 22 de octubre de 2021, la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, declaró VIABLE el Plan Parcial, al no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el Informe Ambiental Estratégico, así como las ya incluidas en Borrador del Plan Parcial y en el Documento Ambiental Estratégico que no se opongan a las anteriores.

Con fecha 16 de noviembre de 2021 se publica en el BOJA (núm. 220) por la Dirección General de Calidad Ambiental y Cambio Climático, el anuncio por el que se da publicidad al Informe Ambiental Estratégico.

A los efectos de lo previsto en la Disposición Transitoria Tercera de la LISTA se trata de un procedimiento relativo a instrumento de planeamiento urbanístico que se encuentra iniciado cuando entró en vigor la LISTA por lo que su tramitación podrá realizarse conforme las reglas de ordenación de procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la tramitación.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	9/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 técnico firmante del documento es el Arquitecto D. Juan Illanes Peña, arquitecto colegiado nº 6347 del COAS, que lo redacta junto con un equipo de profesionales liderados por el arquitecto D. Alfonso Carnerero Parra, colegiado nº 2593 del COAS y constituido por Noelia Durán Alonso, Ignacio Meléndez Jardi y Hasmer Alzate Mendoza (Arquitectos).

El presente documento se ha elaborado a partir de la ordenación de los terrenos y los borradores presentados con anterioridad suscritos por D. Alfonso Carnerero Parra.

Domicilio, a efectos de notificaciones, en Avda. Reino Unido nº 1, 4ºB, 41012, Sevilla (España). Teléfono: 636.555.819; Mail: juanillanes@arquitectosyabogados.com

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	10/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA**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 DDP, 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 m² 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. Servidumbre 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 m²s**
- **Superficie con derechos de Aprovechamientos: 62.672,95 m²s**

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	11/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 la legislación vigente incluso las posibles indemnizaciones.

FASE DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

La ejecución del Plan Parcial se hará con dos documentos reglados 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 ²	SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO M ²	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M ²	APROV. MEDIO UA/M ²	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 ² / m ² s	EDIF. MÁXIMA M ² t	EDIF. MÁXIMA LUCRATIVA M ² t	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**

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	12/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 m² t/m² s.**

EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA: **0,55 m²t/m²s.**

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

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKE04	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKE04	Página	13/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

- 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.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	14/107



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
31/03/2022 17:40
2480

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	15/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA**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 m²s**
- **Superficie con derechos de Aprovechamientos: 62.672,95 m²s**

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.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	16/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	17/107



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
31/03/2022 17:40
2480

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 fisca ordenadas por el organismo sectorial al que se remitirá este documento para obtener su informe favorable.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	18/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

2.4. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

PROPIEDAD	DATOS CATASTRALES		SUP. SECTOR A ORDENAR		SUP. SECTOR CON D. DE APROVECHAMIENTO	
	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (m ²)	% Sup. SR-10	SUPERFICIE (m ²)	% Dere. Aprovecha
Critería Caixa S.A.U.	0410432QB5401S0001BD	12.887,50	12.887,50	68,14	45.491,97	72,59
	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			
	TOTAL	48.469,98	45.491,97			
José Suarez Bizcocho	0410428QB5401S0001AD	3.978,16	3.978,16	5,96	3.978,16	6,35
Gamero Estrella, Manuel	0410426QB5401S0001HD	8.257,02	8.218,74	12,31	8.218,74	13,11
Torres Alfonso, José Manuel	0410425QB5401S0001UD	2.195,61	2.100,77	3,15	2.100,77	3,35
Arroyo Majalberraque		982,60	4.093,73	6,13	0,00	0,00
C. de San Bartolomé Ayuntamiento de Umbrete		2.883,31	2.883,31	4,32	2.883,31	4,60
TOTAL		66.766,68	66.766,68	100,00	62.672,95	100,00

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	19/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 Bartolomé, de cabida de sesenta y dos áreas. Linda, al Oeste, con finca segregada de esta procedencia, propiedad de Don Luis Babiano Núñez. Al Este, con arroyo de desagüe, que la separa de la finca que fue de Don Benito Villamarín. Al Sur, con resto de la finca de donde se segrega 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 Majalberaque; 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.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKE04	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKE04	Página	20/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA**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

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	21/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

- 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 Majalberaque: **4.093,73 m²s**

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 m²s**

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: Criterias 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 Majalberaque.** 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.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	22/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

2.7. FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En virtud de lo establecido en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se insertarán anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, abriéndose un trámite de información pública por plazo de un mes, durante el cual podrá examinarse el documento y presentarse cuantas alegaciones se estimen convenientes.

Según el artículo 32 de la LOUA, se llamará al trámite de información pública a las personas propietarias de los terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

Por último, con objeto de que los ciudadanos reciban adecuada información, ésta se encontrará igualmente disponible en la página web municipal.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	23/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 m²).

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

Artículo 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.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKE04	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKE04	Página	24/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industrial. Categoría 1º a 6º.
- 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 m² de techo/m² de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento medio de 0,55 m²/m²

II.- Aprovechamiento Objetivo:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,60 m²/m², referida al uso característico.

III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m²t/m² 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 m².
Se permite un margen del 10% de estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	25/107



DOCUMENTO Nº1: MEMORIA

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 Comunitarios y Uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre la parcela será de 1,00 m²/m².

Artículo 169.- Condiciones de las infraestructuras.

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

Código Seguro de Verificación	IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Fecha	31/03/2022 17:40:03
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CEPDP3EN47X67U7XD6RKEO4	Página	26/107

