



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

**INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO SOBRE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-14 DE UMBRETE (SEVILLA).**

A requerimiento del Sr. Delegado de Urbanismo vista la documentación presentada en este Ayuntamiento con fecha 12/11/2018 a iniciativa de BARBACÓN S.L., que pretende formular alegación a la Aprobación provisional del Plan Parcial de Ordenación del SR-14 (**Expdte.02/11**), tras analizar la documentación aportada, SE INFORMA:

**ANTECEDENTES.-**

1/ Que con fecha 23/07/2010 fue Aprobada Definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sector R-14 y publicada en el BOJA N°248 de 22 de Diciembre de 2010.

2/ Que con fecha 23/11/2011 se aprobó inicialmente por Resolución de la Alcaldía el documento de Plan Parcial de Ordenación y publicado en el BOP de 14/01/2012.

3/ Que con fecha 20/06/2012 se emite informe por la empresa distribuidora de electricidad ENDESA S.L., relativo a la viabilidad del suministro al sector.

4/ Que con fecha 07/07/2012 se emite informe por el Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación territorial de Medio Ambiente, relativo a la protección de la "Colada de Lopa".

5/ Que con fecha 18/07/2012 se emite por ALJARAFESA informe relativo a las infraestructuras hidráulicas necesarias para satisfacer la demanda generada por el SR-14.

6/ Que con fecha 13/04/2012 se emite por el Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Sevilla relativo a los accesos desde la carretera SE-3308.

7/ Que realizada consulta a la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se concluye en la necesidad se someter dicho planeamiento al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

8/ Que mediante Resolución del Sr. Alcalde n° 556/2018 de 21 de septiembre de 2018 se ha aprobado provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación del SR14.

**ANÁLISIS.-**

Que el documento aportado plantea de manera esquemática cuatro alegaciones desde el punto de vista técnico, que son:

- Deslocalización de los aprovechamientos residenciales que corresponden a la empresa que representan, motivado por la localización del uso terciario.
- El documento no distingue entre cesión "lucrativa" y no "lucrativa". Se considera "Excesiva" cesión de suelo a la Administración superando los estándares previstos en la LOUA.
- Problemas de acceso o tráfico asociados a la localización de los usos terciarios.
- "Excesivo" coste de urbanización.

**CONCLUSIONES.-**

**1/ Deslocalización de los aprovechamientos residenciales que corresponden a la empresa que representan, motivado por la localización del uso terciario.-**

Que la ordenación pormenorizada del documento del Plan Parcial de Ordenación responde a los criterios de carácter potestativo del documento de planeamiento general (Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sector R-14) que con fecha 23/07/2010 fue Aprobado Definitivamente y publicada en el BOJA N°248 de

Código Seguro De Verificación:	cIxgmiLB9yWPaTpGUImHBA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	13/12/2018 10:11:17
Observaciones		Página	1/3
Url De Verificación	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cIxgmiLB9yWPaTpGUImHBA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cIxgmiLB9yWPaTpGUImHBA==</a>		





Ayuntamiento de Umbrete

**Delegación Municipal de Urbanismo**

22 de Diciembre de 2010. Que dicho planeamiento general recogía la "localización preferente de los usos comerciales y residenciales".

Corresponde a la Reparcelación (y no al Plan Parcial) la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

**2/ El documento no distingue entre cesión "lucrativa" y no "lucrativa". Se considera "Excesiva" cesión de suelo a la Administración superando los estándares previstos en la LOUA.**

Que el documento de Plan Parcial de Ordenación refleja las cesiones establecidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, distinguiendo entre:

*"El aprovechamiento Subjetivo, es decir el susceptible de apropiación por los propietarios del sector es el 90% del aprovechamiento objetivo, es decir 34.034'4uas. Y será de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Umbrete el 10% del aprovechamiento objetivo, es decir 3.781'6uas.*

*"La superficie de las dotaciones y cesiones obligatorias y gratuitas exigidas para el desarrollo de este Plan Parcial es de 20.488m<sup>2</sup>, lo que supone 39,38m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup> edificables que es prácticamente el valor máximo determinado por la LOUA para sectores de uso residencial. Las superficies y usos son los siguientes:*

*Sistemas locales*

*Espacios libres 9.365m<sup>2</sup> de suelo*

*Equipamiento docente 6.000m<sup>2</sup> de suelo*

*Equipamiento deportivo 1.536m<sup>2</sup> de suelo*

*Equipamiento social 384m<sup>2</sup> de suelo y 768m<sup>2</sup> edificables*

*Equipamiento comercial 128m<sup>2</sup> de suelo y 256m<sup>2</sup> edificables*

*Dotación de aparcamiento 260 plazas públicas*

*Sistema General*

*Espacios libres 3.075m<sup>2</sup> de suelo*

*La innovación del planeamiento general establece la obligatoriedad de una reserva de suelo adicional destinado a Áreas de Espacios Libres de carácter general por el incremento poblacional que supone el sector en el municipio. Este aumento responderá a la siguiente cuantía en función del incremento poblacional que suponen las 256 nuevas viviendas, a razón de 2'4hab/viv.*

*256 viviendas x 2'4 hab./viv. = 615 nuevos habitantes, a los que aplicando una proporción de 5m<sup>2</sup>/hab. (615 habitantes x 5 m<sup>2</sup>/hab.) destinados a sistemas generales de espacios libres resultan 3.075m<sup>2</sup> de suelo adicional para Sistema de Espacios Libres."*

**3/ Problemas de acceso o tráfico asociados a la localización de los usos terciarios.**

Que la ordenación pormenorizada del documento del Plan Parcial de Ordenación responde a los criterios de carácter potestativo del documento de planeamiento general (Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sector R-14) que con fecha 23/07/2010 fue Aprobado Definitivamente y publicada en el BOJA N°248 de 22 de Diciembre de 2010. Que dicho planeamiento general recogía la "localización preferente de los usos comerciales y residenciales".

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	cIxmgiLB9yWPaTpGUiMHBA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	13/12/2018 10:11:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/3
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cIxmgiLB9yWPaTpGUiMHBA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cIxmgiLB9yWPaTpGUiMHBA==</a>		





Ayuntamiento de Umbrete

**Delegación Municipal de Urbanismo**

Que con fecha 13/04/2012 se emite informe favorable por el Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Sevilla relativo a los accesos desde la carretera SE-3308.

**4/ "Excesivo" coste de urbanización.**

No se aporta justificación, ni fundamentación de la alegación presentada.

**Por lo expuesto, se desestiman las alegaciones de tipo técnico presentadas.**

Y para que conste y surta efectos oportunos donde proceda, expido este informe, en Umbrete a trece de diciembre de dos mil dieciocho.

Arquitecto municipal.  
Fdo.: Luis Alfonso Mir Álvarez.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	cIxgmiLB9yWPaTpGUImHBA==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	13/12/2018 10:11:17
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/3
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cIxgmiLB9yWPaTpGUImHBA==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/cIxgmiLB9yWPaTpGUImHBA==</a>		

