

6/2012

# Innovación de carácter pormenorizado del planeamiento general de Umbrete, sobre el Sector SR-13 (según D.T. 2ª Ley 2/2012 de 30 de enero)

---



DILIGENCIA: Este documento fué  
aprobado Provisionalmente  
Resol. de Alcaldía n.º 288  
de fecha 01/06/2016  
El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete  
Plaza de la Constitución, 8  
41806 Umbrete-Sevilla  
Tel. 955 715 300/30-Fax 955 715 721  
umbrete@dipusevilla.es

**Promotor: Eusma Umbrete III S.L**  
**Redactor: Rafael Shaw Molina**  
**Ingeniero de Caminos Canales y Puertos**  
**Octubre de 2015**

## 1.-INTRODUCCIÓN:

El presente documento plantea, al amparo de los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo a los Órganos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, la innovación de carácter pormenorizado del planeamiento general vigente en el municipio de Umbrete (Adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento) sobre el sector SR-13, con objeto de aumentar en un 20% la densidad de viviendas de dicho ámbito, con destino a viviendas de protección pública, sin alteración de ninguna otra determinación de carácter estructural, en virtud de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, concretando el aumento en la Manzana A resultante de la ordenación prevista en el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Umbrete el 1 de octubre de 2009.

La Disposición Transitoria 2ª de la Ley 2/2012, establece:

*“Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General.”*

Por su parte, la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo a los Órganos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012 anteriormente invocada, dice así, en su apartado 3.3:

*“En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística vigentes, siendo la densidad de viviendas el número exacto de viviendas susceptibles de edificarse en un ámbito concreto o la ratio expresada en un número concreto de unidades por hectáreas, esta densidad de viviendas mantendrá su carácter*

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado *Provisionalmente* por  
Resol. de Alcaldía n.º *288*  
de fecha *01/06/2016*  
El secretario,  
*[Firma]*  
Ayuntamiento de Umbrete  
Plaza de la Constitución, 8  
41060 Umbrete, Sevilla  
Tel. 955 715 300/30-Pax 955 715 721  
umbrete@dipusevilla.es

*estructural, modulable en un 20% de incremento o decremento respecto de la cifra indicada, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012 de 30 de enero. La fijación del número exacto de viviendas que no supere el porcentaje de incremento o decremento expresado y siempre que no se alteren otras determinaciones de la ordenación estructural, se concretará mediante la innovación de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbanística. En el mismo expediente de innovación de la ordenación pormenorizada podrá tramitarse, si aún no existiera, la ordenación detallada referida al ámbito concreto. En el caso de que la ordenación detallada ya estuviere aprobada, a la innovación de la ordenación pormenorizada antes referida podrá incorporarse -para su tramitación y aprobación conjunta- las alteraciones o ajustes de la ordenación pormenorizada y detallada que resultaren necesarios para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas”.*

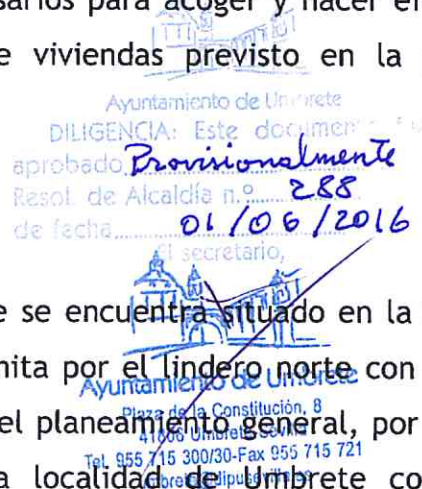
Como quiera que la ordenación detallada del SR-13, esto es, el Plan Parcial, está en este momento aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Umbrete de 10 de enero de 2009, siguiendo la Instrucción anteriormente indicada, se incorpora a la presente innovación pormenorizada, para su tramitación y aprobación conjunta, las alteraciones o ajustes de la misma que resultan necesarios para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas previsto en la presente innovación.

## **2.-ANTECEDENTES:**

### **2.1.-Ubicación:**

El Sector SR-13 de suelo urbanizable se encuentra situado en la zona sur del municipio de Umbrete (Sevilla). Limita por el lindero norte con el casco urbano, por el sur con el sector SI-14 del planeamiento general, por el oeste con la carretera SE-3308 que une la localidad de Umbrete con la de Benacazón y por el Este con el Camino del Rocío. La situación exacta del sector se define en el Plano 1 adjunto.

### **2.2.-Planeamiento vigente:**



El planeamiento vigente que será objeto de la innovación aquí propuesta, es la Adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre de las Normas Subsidiarias de planeamiento (NNSS) del municipio aprobada definitivamente el 16 de abril de 2009, concretándose la ordenación de carácter estructural aplicable al sector SR-13 en la Modificación Puntual de las NNSS, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 25 de enero de 2007, publicado en el BOJA con fecha 10 de mayo de 2007. Se acompaña la ficha de la referida Modificación Puntual de las NNSS como Anexo 1.

El sector SR-13, cuenta con ordenación detallada, tras haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 1 de octubre de 2009. Las determinaciones de carácter pormenorizado vigentes para el sector SR-13 se contienen en el Plano 2 adjunto.

Los únicos elementos de la ordenación pormenorizada que se podrían ver afectados por la presente modificación puntual, y que, en su caso, tendrían que ser reajustados en el proyecto de urbanización, serían las infraestructuras de la urbanización (eléctricas, saneamiento y abastecimiento y telefonía).

En consecuencia las administraciones y organismos que se verían afectados por la presente modificación serían las compañías suministradoras: Sevillana-Endesa, Aljarafesa y Telefónica.

### 3.-PROMOTOR DEL EXPEDIENTE:

Promueve el expediente la sociedad Eusma Umbrete III SL.

Dicha sociedad, es propietaria de la Manzana A prevista en el Plan Parcial del Sector SR-13, sobre la que se concretará el aumento del número de viviendas que se pretende con la presente modificación, por título de adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de dicho sector aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Umbrete el día 19 de marzo de 2012.

### 4.-OBJETO:

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado Revisionalmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 288  
de fecha 01/06/2016  
El secretario,

  
Ayuntamiento de Umbrete  
Plaza de la Constitución, 8  
41011 Umbrete, Sevilla  
Tel. 955 715 300/30-Fax 955 715 721  
umbrete@ayto.umbrete.es

Se pretende aumentar en un 20% la densidad de viviendas dentro del sector SR-13, con destino a viviendas de protección pública, sin alteración de ninguna otra determinación de carácter estructural, sobre la base de la autorización prevista en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, concretando el aumento en la Manzana A resultante de la ordenación prevista en el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Umbrete el 1 de octubre de 2009.

La densidad de viviendas por hectárea pasaría de 50 a 60, lo que supondría aumentar el número máximo de viviendas actualmente vigente en el sector, 161, en 32 viviendas, con destino a uso residencial protegido, resultando un total de 193 viviendas. El aumento de 32 viviendas se concreta en la manzana A prevista en el Plan Parcial, en la que, con la misma edificabilidad con la que cuenta actualmente, se pasará de poder construir 42 viviendas protegidas a 74, manteniéndose igualmente la tipología plurifamiliar en línea prevista en el Plan Parcial.

Como quiera que la ordenación detallada del SR-13, esto es, el Plan Parcial, está en este momento aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Umbrete de 10 de enero de 2009, siguiendo la Instrucción 1/2012 anteriormente indicada, se incorpora a la presente innovación pormenorizada, para su tramitación y aprobación conjunta, las alteraciones o ajustes de la misma que necesarios para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas propuesto. Tales ajustes se incluyen en el plano 3 adjunto, y se concretan, en el aumento propiamente dicho del número de viviendas en la Manzana A, que pasa de 42 a 74 viviendas protegidas, sin que la presente innovación afecte en modo alguno a los estándares previstos en el art. 17 de la LOUA, de manera tal que no es necesario introducir ahí modificación alguna. En cuanto a las cesiones de suelo destinado a sistemas generales de espacios libres, no requerirá nueva implementación de las mismas de acuerdo con el apartado 6.4 de al Instrucción 1/2012 anteriormente indicada, habida cuenta que la modificación

del planeamiento tendrá por objeto un aumento de densidad de viviendas no superior al 20%.

En cuanto a la dotación mínima de plazas de aparcamiento, el aumento de densidad no implica modificación de la misma, ya que depende, conforme al art. 17 de la LOUA, de la superficie edificable, la cual permanece inalterada.

Como se indicaba anteriormente, los únicos elementos de la ordenación pormenorizada que se podrían ver afectados y que serían objeto de estudio en el correspondiente proyecto de urbanización, serían las infraestructuras de la urbanización (eléctricas, saneamiento, abastecimiento y telefonía), siendo las compañías suministradoras las únicas administraciones y organismos afectados.

#### **5.-AJUSTE DE CESIONES DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:**

El aumento en la densidad de viviendas, que pasan de 161 a 193 (en total, 32 viviendas), hace preciso ajustar las cesiones de suelo dotacional público previstas en el Plan Parcial del sector SR-13, aumentando la superficie reservada para uso educativo en 320 metros cuadrados de suelo (32 viviendas X 10 m2s/vivienda). Todo ello, de acuerdo con el art. 36.2.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, con el art. 10 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 2159/1978 de 23 de junio, con la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y con la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la misma.

Teniendo en cuenta el grado de desarrollo urbanístico del sector SR 13, que cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado (Acuerdo Municipal de 19 de marzo de 2012), resulta inviable concretar la cesión de suelo indicada dentro del propio ámbito, de manera que, en virtud de lo dispuesto en el art. 55.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, se plantea que esa cesión de 320 metros cuadrados de suelo, tenga lugar en el ámbito de la siguiente finca propiedad por quintas e iguales partes indivisas, de las sociedades Macorina I Servicios Inmobiliarios S.L, Macorina II

Servicios Inmobiliarios S.L, Macorina III Servicios Inmobiliarios S.L, Promoción La Pista de Aranjuez S.L y Promoción Les Clotes Comarruga I S.L: finca registral 5081 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, parcela 79 del polígono 3 del Catastro. La localización de la cesión se identifica en el plano que se incorpora al Anexo 3.

La cesión planteada resulta viable desde el punto de vista urbanístico, considerando que se sitúa en un entorno próximo al sector, circunstancia que asegura su coherencia, funcionalidad y accesibilidad.

La formalización de la cesión se hará mediante escritura pública, previa segregación de la porción de 320 metros cuadrados de suelo anteriormente indicada, en el plazo máximo de dos meses a contar desde al firmeza del acuerdo de aprobación definitiva de la presente innovación del planeamiento, aceptándose que dicho acuerdo quede condicionado a la efectiva materialización de la cesión.

La cesión en los términos indicados ha sido aceptada expresamente por todas las sociedades titulares de la finca registral 5081 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor (parcela 79 del Polígono 3 del Catastro), tal y como consta en el escrito que dichas sociedades le dirigen al Excmo. Ayuntamiento de Umbrete el 4 de abril de 2014 que se incorpora como Anexo 3.

#### 6.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

Se plantea la presente innovación a resultas de la mayor flexibilidad que se permite introducir en el planeamiento urbanístico a partir de la aprobación de la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El aumento de densidad de viviendas destinado a viviendas de protección pública tiene una relevante repercusión urbanística, social y económica, resultando coherente con las tendencias actuales de la demanda y sirviendo asimismo a facilitar el derecho de acceso de los ciudadanos a una vivienda digna, todo ello sin merma de la sostenibilidad en el proceso constructivo.

#### 7.-PLANOS Y DOCUMENTOS ADJUNTOS:

Plano 1: Situación.

Plano 2: Ordenación detallada vigente.

Plano 3: Ordenación propuesta (ajustes en la ordenación detallada)

Anexo 1: Ficha urbanística del planeamiento general vigente objeto de modificación.

Anexo 2: Fichas urbanística resultante del sector tras la innovación propuesta.

Anexo 3: Escrito dirigido al Excmo. Ayuntamiento de Umbrete por las sociedades titulares de la finca registral 5081 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor (parcela 79 del Polígono 3 del Catastro), Macorina I Servicios Inmobiliarios S.L, Macorina II Servicios Inmobiliarios S.L, Macorina III Servicios Inmobiliarios S.L, Promoción La Pista de Aranjuez S.L y Promoción Les Clotes Comarruga I S.L, aceptando la cesión de la superficie indicada de 320 metros cuadrados de suelo para garantizar el ajuste de cesiones de suelo dotacional público a efectuar a resultas del aumento de densidad de viviendas que se propone.

D. Rafael Shaw Molina

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

*RS*



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *Provisionalmente* por Resol. de Alcaldía n.º *288* de fecha *01/06/2016*

El Secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8

41806 Umbrete-Sevilla

Tel. 955 715 300/30-Fax 955 715 721

umbrete@dipusevilla.es

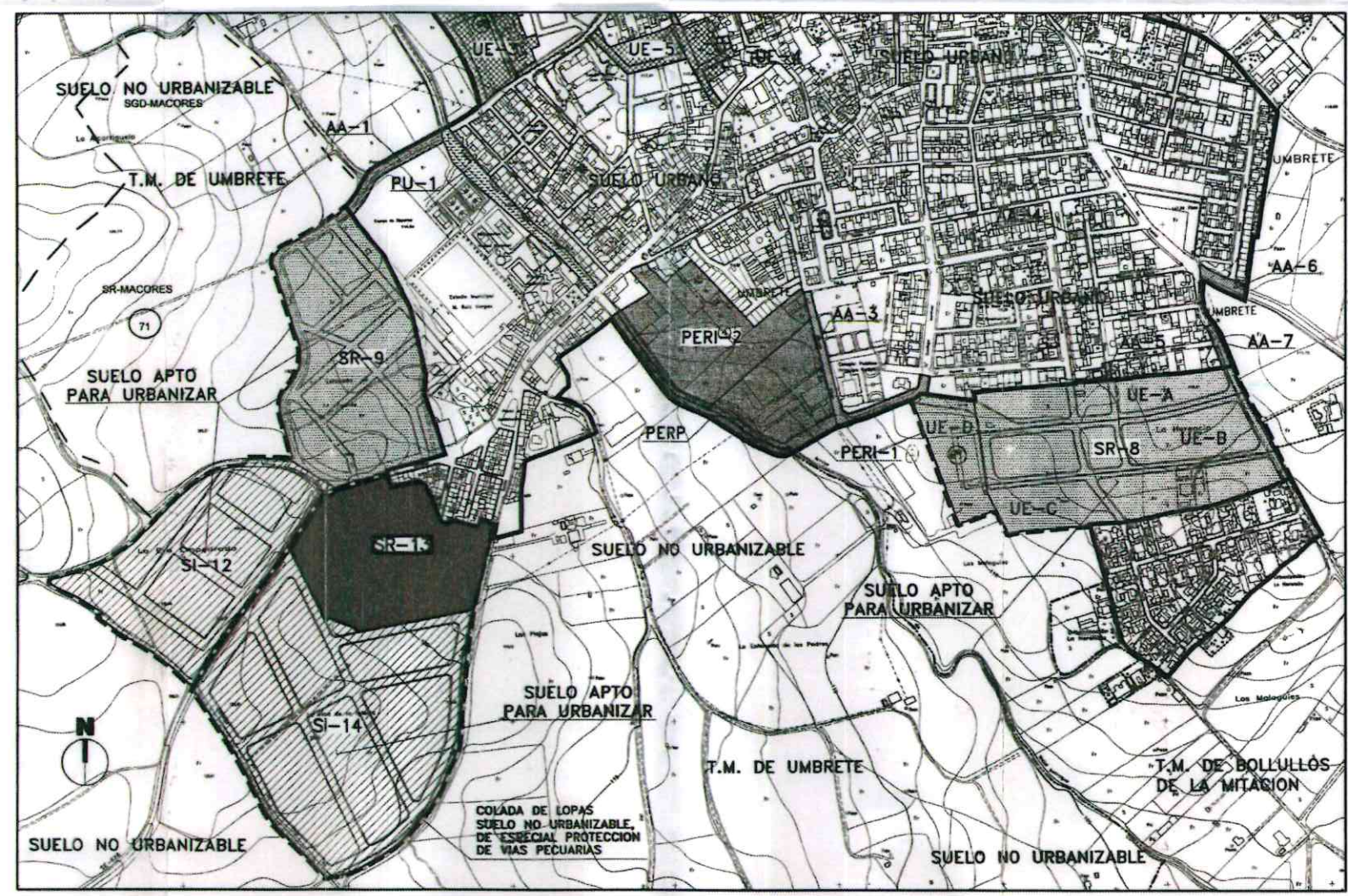




Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue  
 aprobado *Provisionalmente* por  
 Resol. de Alcaldía n.º *288*  
 de fecha *01/06/2016*  
 El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete  
 Plaza de la Constitución, 8  
 41906 Umbrete-Sevilla  
 Tel. 955 715 300/30 Fax 955 715 721  
 umbrete@dipusevilla.es




**LEYENDA**



**SITUACIÓN SECTOR SR-13**



REDACTOR: RAFAEL SUAREZ MOLINA ICCP COLEGIADO Nº 12.872 	<b>INNOVACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN UMBRETE SOBRE EL SECTOR SR-13 (SEGÚN D.T. 2ª LEY 2/2012 DE 30/01)</b>		PLANO Nº <b>1</b>
	ENCARGO ELUSMA UMBRETE III, S.L.	CONFORME	ESCALA
<b>SITUACIÓN</b>			JULIO 2015

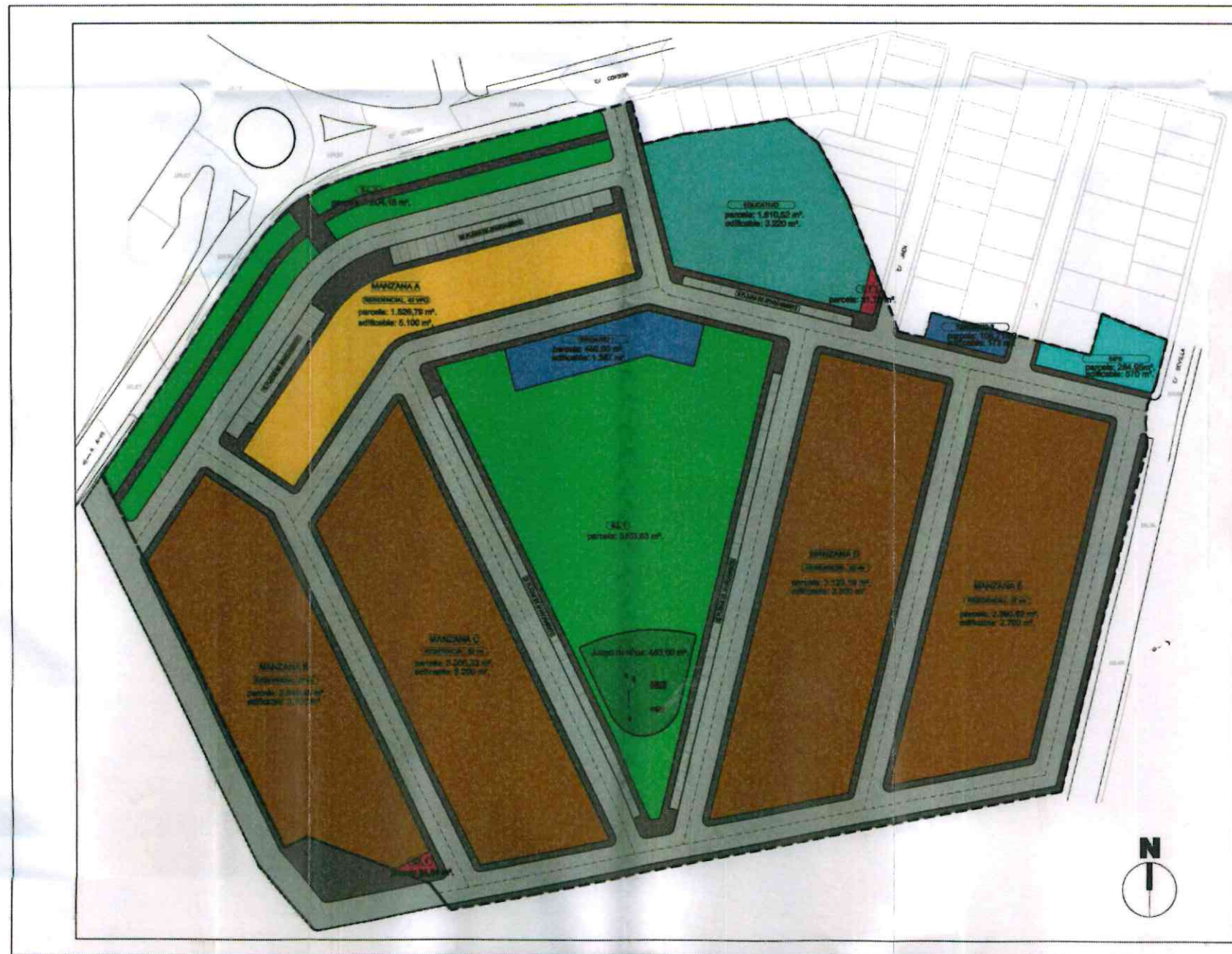


Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue  
 aprobado Provisionalmente por  
 Resol. de Alcaldía n.º 288  
 de fecha 01/06/2016



Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8  
 41806 Umbrete-Sevilla  
 Tel. 955 715 2000 Fax. 955 715 721



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

INDICADOR	IMPORTE EN M <sup>2</sup>	ZONA	IMPORTE EN M <sup>2</sup>	Nº UNIDAD DE VIVIENDA	SITUACIÓN SOBRE EL APARCAMIENTO
A	1.810,22	RESERVA DE TIPO - PROTECCIÓN PÚBLICA	5.100,00	42	27
B	2.228,33	USO RESIDENCIAL	2.700,00	27	27
C	2.228,33	USO RESIDENCIAL	2.700,00	30	30
D	2.228,33	USO RESIDENCIAL	2.700,00	33	33
E	2.228,33	USO RESIDENCIAL	2.700,00	37	37
TERCERIO 1	400,00	USO TERCERIO	1.500,00	0	0
TERCERIO 2	100,00	USO GENERAL	170,00	0	0
TOTAL RESIDENCIAL	12.000,00		17.000,00	169	
TOTAL TERCERIO	500,00		1.670,00		
TOTAL LICENCIADO	12.500,00		18.670,00	169	169
ALP.A	500,00	ESPACIO LIBRE	500,00		
EDUCATIVO	1.000,00	EDUCACIÓN Y EDUCACIÓN ESPECIAL	1.000,00		
TOTAL EQUIPAMIENTO	1.500,00	EDUCACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS	1.500,00		
EL 1	3.000,00	ESPACIO LIBRE			
ALCO DE VIVIENDA	400,00	ESPACIO LIBRE			
EL 2	1.800,00	ESPACIO LIBRE			
TOTAL ESP. LIBRE	5.200,00				
C.T. 1	34,00	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA			
C.T. 2	3,70	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA			
VANOS	10.710,34				
TOTAL SECTOR	23.210,64				

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

RESERVA DE TIPO, PLANEAMIENTO DE TIPO, VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	A
SERVICIOS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	B
ESPACIO LIBRE	E.L.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO	Edu.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ALP.A	S
TERCERIO	T
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES	C.T.
RED VIARIA AUTOMÓVIL	
RED VIARIA CALZADA	

2

REDACTOR: RAFAEL SERRA SOLANA COP COLGADO Nº 12.875 	<b>INNOVACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN UMBRETE SOBRE EL SECTOR SR-13 (SEGÚN D.T. 2ª LEY 2/2012 DE 30/01)</b>	PLANO Nº <b>2</b>
DIBUJO: ELISMA UMBRETE II, S.L. CONFORME	ORDENACIÓN VIGENTE SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 1/10/2.009	ESCALA: OCTUBRE 2015



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN					
MANZANAS	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	ZONA	SUPERFICIE MÁX. EDIF. M <sup>2</sup>	Nº MÓDULO DE VIVIENDAS	DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTO
A	1.526,79	RESIDENCIAL - PROTECCIÓN PÚBLICA	5.100,00	74	87
B	2.840,48	USO RESIDENCIAL	2.700,00	27	27
C	3.000,33	USO RESIDENCIAL	3.300,00	33	33
D	3.123,19	USO RESIDENCIAL	3.300,00	33	33
E	2.800,82	USO RESIDENCIAL	2.700,00	27	27
TERCARIO 1	480,00	USO TERCARIO	1.367,00	0	0
TERCARIO 2	108,71	USO COMERCIAL	173,00	0	0
TOTAL RESIDENCIAL	12.881,41		17.000,00	183	
TOTAL TERCARIO	588,71		1.540,00		
TOTAL LUZARTE	13.470,12		18.540,00	183	186
S.I.P.S.	284,85	EQUIPAMIENTO SOCIAL: SANITARIO-CULTURAL-ASISTENCIAL	970,00		
EDUCATIVO	1.816,52	GUARDERÍA Y EDUCACIÓN INFANTIL	3.220,00		
TOTAL EQUIPAMIENTO	1.885,47	DOTACIONES Y SERV. PÚBLICOS	3.790,00		
E.L. 1	3.833,83	ESPACIOS LIBRES			
ÁREAS DE VERDES	463,00	ESPACIOS LIBRES			
E.L. 2	1.804,18	ESPACIOS LIBRES			
TOTAL ESP. LIBRES	6.101,01				
C.T. 1	34,51	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS			
C.T. 2	31,75	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS			
VIAJO	16.713,34				
TOTAL SECTOR	32.246,00				

CALIFICACIÓN DEL SUELO	
MANZANA 2: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN LÍNEA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	A
MANZANAS B, C, D Y E: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERAS UNITARIA.	B
ESPACIOS LIBRES.	E.L.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO.	Edu.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO S.I.P.S.	S
TERCARIO	T
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES	C.T.
RED VIARIA ACERADOS	
RED VIARIA CALZADOS	

Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *Provisionalmente* por Resol. de Alcaldía n.º *288* de fecha *01/06/2016*



REDACTOR: RAFAEL SHAW MOLINA IOP COLEGADO Nº 12872

INNOVACIÓN DE CARÁCTER PORMENORIZADO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN UMBRETE SOBRE EL SECTOR SR-13 (SEGUN D.T. 2ª LEY 2/2012 DE 30/04/12)

DICHAO: *unbr@ayuntamiento.es*

ORDENACIÓN PROPUESTA: AJUSTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (P. PARCIAL) SEGUN INSTRUCCIÓN 1/ 2012 D.G. URBANISMO

PLANO Nº **3**

OCTUBRE 2015


Ficha Urbanística de la Modificación Puntual de las NN.SS

ANEXO I

DENOMINACIÓN	SR-13
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUPERFICIE	32.245 m <sup>2</sup>
DESCRIPCIÓN	Antiguo sector con uso global industrial SI-13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Umbrete vigentes (27/04/2001)
OBJETO	Ordenación con cambio de uso global, cesión y urbanización
DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización Proyecto de Edificación
INICIATIVA	Privada

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

DENSIDAD (viviendas por hectárea)	50 viv/ha	CESIONES DE SUELO	Según LOUA, RPU y N.N.S.S.
Nº DE VIVIENDAS	161	APROVECHAM. LUCRATIVO DEBIDAMENTE URBANIZADO	10% aprovechamiento Objetivo
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,48156 uas/m <sup>2</sup> s	ÁREAS LIBRES	Según LOUA, RPU y N.N.S.S.
EDIFICABILIDAD TOTAL	18.540 m <sup>2</sup> techo	EQUIPAMIENTOS	Según LOUA, RPU y N.N.S.S.
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Título II		

  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado Provisionalmente por Resol. de Alcaldía n.º 288 de fecha 01/06/2016

CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO	Residencial con tipología de residencial unifamiliar en hilera unitaria y residencial plurifamiliar en línea.
USOS COMPATIBLES	Terciario y Equipamiento Comunitario

Ayuntamiento de Umbrete  
 Plaza de la Constitución, 8  
 41806 Umbrete-Sevilla  
 Tel. 955 715 300/30-Fax 955 715 721  
 umbrete@ajusevilla.es

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Según Ordenanza prevista en Título II de las Normas Urbanísticas de esta Modificación	Residencial unifamiliares en hilera unitaria Residencial plurifamiliar en línea. Terciario y Equipamiento Comunitario
---	---

CONDICIONES DE GESTIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO SISTEMA DE ACTUACIÓN SUELOS DOTACIONALES Vario Rodado y peatonal Plazas de aparcamiento Espacios Libres S.I.P.S EDUCATIVO Implementación o mejora de sistemas generales, dotaciones o equipamientos PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	Plan Parcial de Ordenación Competencia El resultante de Planeamiento 1 plaza / 100 m <sup>2</sup> edificables (50% de estos públicos) por 90% superficie sector + 2.817,5 m <sup>2</sup> implantación art. 36.2a LOUA 2 m <sup>2</sup> const. vivienda 10 m <sup>2</sup> suelo vivienda 5 m <sup>2</sup> por habitante y cada vivienda supone 3,5 habitantes 10% del A.M.
--	--

Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado Provisionalmente por Resol. de Alcaldía n.º 560 de fecha 10-7-08  
 El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado Provisionalmente por Ayuntamiento Pleno el día 07-10-09  
 El secretario,

COEFICIENTE HOMOGEN. USOS Y TIPOLOGÍAS  
 JULIO 06 2009  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

TRAMITACIÓN Y PLAZOS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva Modificación
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva Plan Parcial
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva de Reparcelación

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA	APROVECH. MEDIO	APROVECH. OBJETIVO	COEFICIENTE HOMOGEN. USOS Y TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
0,574 m <sup>2</sup> /s	0,48156 uas/m <sup>2</sup> s	15 528 uas	VIVIENDA LIBRE	11.900 m <sup>2</sup>
			VIVIENDA PROTEGIDA	5.100 m <sup>2</sup>
			TERCIARIO	1.540 m <sup>2</sup>
			TOTAL	18.540 m <sup>2</sup>

R



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue  
 aprobado Provisionalmente  
 Resol. de Alcaldía n.º 288  
 de fecha 01/06/2016

Anexo II

Ficha Urbanística resultante de la Modificación Puntual del PGOU tras la presente innovación

DENOMINACIÓN	SR-13
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUPERFICIE	32.245M2
DESCRIPCIÓN	Sector de suelo urbanizable Ordenado con uso Residencial SR-13 del PGOU de Umbrete vigente
OBJETO	Aumento de densidad en un 20% sin cambio de uso global
DESARROLLO	Modificación del Plan Parcial de Ordenación Modificación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización Proyecto de Edificación
INICIATIVA	Privada

Ayuntamiento de Umbrete  
 Plaza de la Constitución, 8  
 41876 Umbrete-Sevilla  
 Tel. 955 715 300/30-Fax 955 715 721  
 umbrete@dipusevilla.es

## CONDICIONES DE ORDENACIÓN

DENSIDAD (viviendas por Hectárea)	60 viv/ha	CESIONES DE SUELO	Según LOUA, RPU y NNSS
Nº DE VIVIENDAS	193	APROVECHAM. LUCRATIVO DEBIDAMENTE URBANIZADO	10 % aprovechamiento Objetivo
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,48156 uas/m2s	ÁREAS LIBRES	Según LOUA, RPU y NNSS
EDIFICABILIDAD TOTAL	18.540 m2 techo	EQUIPAMIENTOS	Según LOUA, RPU y NNSS
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Título II		

## CONDICIONES DE USO

USO CARACTERÍSTICO	Residencial con tipología de residencial unifamiliar en hilera unitaria y residencial plurifamiliar en línea
USOS COMPATIBLES	Terciario y Equipamiento comunitario

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Según Ordenanza prevista en Título II de las Normas Urbanísticas de esta Modificación	Residencial unifamiliares en hilera unitaria Residencial plurifamiliar en línea Terciario y Equipamiento Comunitario
---	--

## CONDICIONES DE GESTIÓN

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
SUELOS DOTACIONALES	El resultante del Planeamiento
Viario Rodado y peatonal	
Plazas de aparcamiento	1 plaza / 100 m2 edificables (50% de estos públicos) >10% superficie sector + 2.817,5m2 implementación art. 36.2a LOUA
Espacios Libres	2 M2 const/vivienda 10 M2 suelo / vivienda 5 m2 por habitante y cada vivienda supone 3,5 habitantes
S.I.P.S EDUCATIVO	10% DEL A.M.
Implementación o mejora de sistemas generales, dotaciones o equipamientos	
PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	

## TRAMITACIÓN Y PLAZOS

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva Modificación
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva Plan Parcial
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva de Reparcelación

COEFICIENTES EDIFICABILIDAD BRUTA	APROVECH. MEDIO	APROVECH. OBJETIVO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN USOS Y TIPOLOGÍAS		SUPERFICIE EDIFICABLE
0,575 m2t/m2s	0,48156 uas/m2s	15.528 uas	VIVIENDA LIBRE	1	11.900 M2
			VIV. PROTEGIDA	0,5	5.100 M2
			TERCIARIO	0,7	1.540 M2
			TOTAL		18.540 M2

R0

**Innovación pormenorizada**  
**Sector SR-13**  
**Aumento de densidad de viviendas**  
**(DT. 2ª Ley 2/2012 de 30 de enero)**



**AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE**

**Ilmo. Sr. Alcalde**

**Plaza de la Constitución número 8**  
**41806 Umbrete (Sevilla)**

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado Provisionalmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 288  
de fecha 01/06/2016



Ayuntamiento de Umbrete  
Plaza de la Constitución, 8  
41806 Umbrete-Sevilla  
Tel. 955 715 300 Fax 955 715 721  
umbrete@dipusevilla.es

DON JAVIER ARTECHE CAPRANI, mayor de edad, con DNI 44.136.523-Y,  
en nombre y representación de las sociedades EUSMA UMBRETE III S.L,  
MACORINA I SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L, MACORINA II SERVICIOS  
INMOBILIARIOS S.L, MACORINA III SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L,  
PROMOCIÓN LA PISTA DE ARANJUEZ S.L UNIPERSONAL y PROMOCIÓN  
LES CLOTES COMARRUGA S.L UNIPERSONAL, ante Vd comparezco y como  
mejor proceda, **EXPONGO:**

**PRIMERO.**-Que la sociedades Macorina I Servicios Inmobiliarios S.L,  
Macorina II Servicios Inmobiliarios S.L, Macorina III Servicios Inmobiliarios S.L,  
Promoción La Pista de Aranjuez S.L unipersonal y Promociones Les Clotes Comarruga  
I S.L, son propietarias por quintas e iguales partes indivisas de la finca registral, sita al  
sitio de Macores, en Término de Umbrete, 5081 del Registro de la Propiedad de  
Sanlúcar La Mayor. Se corresponde con la parcela 79 del Polígono 3 del Catastro.

**SEGUNDO.**-Que a instancias de la sociedad EUSMA UMBRETE III S.L, se  
está tramitando ante ese Excmo. Ayuntamiento, la innovación de carácter  
pormenorizado del PGOU arriba indicada, con objeto de aumentar en un 20% la  
densidad de viviendas del ámbito, con destino a viviendas de protección pública, en  
virtud de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012 de 30 de  
enero de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística  
de Andalucía.

**TERCERO.**-Conjuntamente con la innovación de planeamiento indicada, se  
tramita igualmente la innovación pormenorizada de la ordenación detallada, recogida en

el Plan Parcial del sector, aprobado por el Ayuntamiento el 10 de enero de 2009, con objeto de concretar las alteraciones o ajustes necesarios para la materialización del aumento de densidad.

**CUARTO.-**El aumento en la densidad de viviendas, que pasan de 161 a 193 (en total, 32 viviendas), hace preciso ajustar las cesiones de suelo dotacional público previstas en el Plan Parcial del sector SR-13, aumentando la superficie reservada para uso educativo en **320 metros cuadrados de suelo** (32 viviendas X 10 m<sup>2</sup>s/vivienda). Todo ello, de acuerdo con el art. 36.2.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, con el art. 10 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 2159/1978 de 23 de junio, con la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y con la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la misma.

**QUINTO.-**Teniendo en cuenta el grado de desarrollo urbanístico del sector SR-13, que cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado (Acuerdo municipal de 19 de marzo de 2012), resulta inviable concretar la cesión de suelo indicada dentro del propio ámbito, de manera que, EUSMA UMBRETE III S.L, como promotora del expediente de innovación del planeamiento, propone al Ayuntamiento, en virtud de lo dispuesto en el art. 55.3.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre, que esa cesión tenga lugar en el ámbito de la finca descrita en el apartado primero, en concreto, en la ubicación que se indica en el plano adjunto, considerando que la misma se sitúa en un entorno próximo al sector, que asegura su coherencia, funcionalidad y accesibilidad.

**SEXTO.-**La cesión se llevará a efecto por parte de las sociedades comparecientes propietarias de la finca, por cuenta de la sociedad promotora del expediente de innovación del sector SR-13, Eusma Umbrete III S.L, que expresamente lo acepta, dentro de los dos meses siguientes a que sea firme el acuerdo de aprobación definitiva de la innovación de planeamiento de constante referencia, acuerdo de aprobación que, en cualquier caso, estaría condicionado a la efectiva materialización de la cesión.

La formalización de la cesión se hará mediante escritura pública, en la que previamente habrá de segregarse la porción de 320 m2s que se detalla en el plano adjunto, a cuyo efecto, el Ayuntamiento de Umbrete deberá haber concedido la oportuna licencia de segregación o acordado de forma expresa mediante la correspondiente resolución, su innecesariedad, a fin de que pueda autorizarse la citada escritura.

**Y en virtud de lo expuesto, SOLICITO:**

Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, y considerando lo manifestado en el mismo y los compromisos adquiridos por mis representadas, prosiga con la tramitación de la innovación pormenorizada del Sector SR-13 de constante referencia, hasta su aprobación definitiva.

En Madrid, para Umbrete a 12 de febrero de 2014.

Fdo.-Javier Arteche Caprani

  
Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado *Provisionalmente* por  
Resol. de Alcaldía n.º *288*  
de fecha *01/06/2016*  
El secretario,

  
Ayuntamiento de Umbrete  
Plaza de la Constitución, 8  
41806 Umbrete-Sevilla  
Tel. 955 715 300/30-Fax 955 715 721  
umbrete@dipusevilla.es

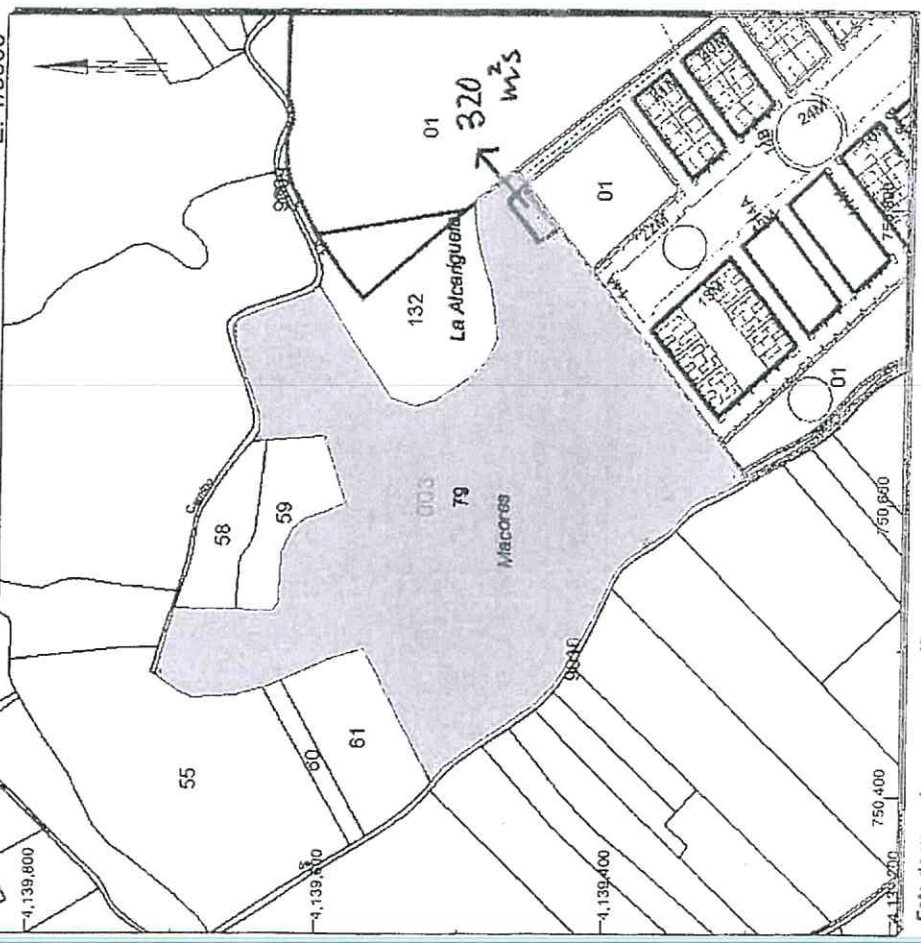


# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de UMBRETE Provincia de SEVILLA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/5000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Jueves, 3 de Abril de 2014

- 750,800 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

GOBIERNO DE ESPAÑA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
41094A003000790000UG

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
Polígono 3 Parcela 79  
MACORES. UMBRETE [SEVILLA]

USO LOCAL PRINCIPAL  
Agrario [Olivos secoano 02]

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
100,000000

AÑO CONSTRUCCIÓN  
--

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
--

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
Polígono 3 Parcela 79  
MACORES. UMBRETE [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
--

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
73.986

TIPO DE FINCA  
--

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado Provisionalmente por Resol. de Alcaldía n.º 288 de fecha 01/06/2016  
El secretario

Ayuntamiento de Umbrete  
Plaza de la Constitución, 8  
41806 Umbrete-Sevilla  
Tel: 955 715 300/30-Fax 955 715 721  
umbrete@dipusevilla.es