

Expte. 2/12

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,

  
Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

**PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR INDUSTRIAL SI-15  
DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)**

**TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

JULIO 2013

**Promotor:** MRG S.A.

**Arquitecto:** Luis Mata Estévez. Colegiado nº 3661 del COAS


PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-15 DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)  
TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO JULIO 2013 PAG-1

# INTRODUCCIÓN

## ÍNDICE

0	OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO
1	IDENTIFICACIÓN
2	ENCARGO
3	REDACCIÓN
4	DOCUMENTOS

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,

  
Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

**0 OBJETO DEL TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO.**

El presente documento se redacta como Texto Refundido Modificado del documento anterior, con aprobación definitiva, como consecuencia de ordenarse una reagrupación de todas las reservas de suelo de cesión en la zona norte del Sector.

Esta reagrupación de los suelos de cesión se reduce únicamente a un cambio de ubicación de los mismos, teniendo en cuenta que a pesar de dicho cambio de ubicación no se han producido modificaciones de las superficies de cesión, ni de la superficie de suelo industrial obtenido, y ni de las edificabilidades obtenidas con respecto al documento anterior.

De igual modo, se establece en el presente documento la realización de dos fases de ejecución en la planificación de etapas para el desarrollo del sector, en lugar de una única fase que se establecía en el documento anterior.

Se produce también una corrección del Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización, con el objeto de aproximar aun más su valoración al costo de las obras previstas a ejecutar.

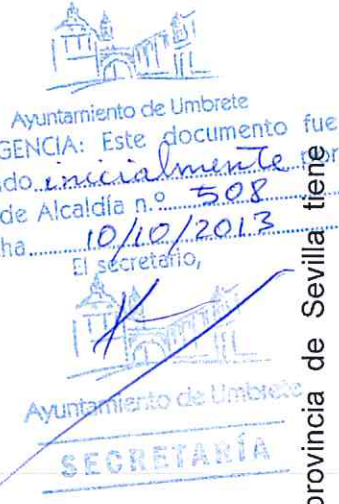
Por último, en las Ordenanzas Reguladoras del Sector en su artículo 24: "Condiciones de edificación" se han introducido modificaciones en las condiciones de parcelación con respecto a las definidas en el documento anterior.

Al considerar que la reagrupación de los suelos de cesión, y por consiguiente que los cambios de ubicación de los mismos, que la modificación del PEM de las obras de urbanización y que las modificaciones de las condiciones de edificación y de la planificación de etapas originan una modificación del documento, se redacta el presente Texto Refundido Modificado para sus correspondientes nuevas tramitaciones y aprobaciones.

**1 IDENTIFICACIÓN.**

El municipio de Umbrete en la provincia de Sevilla tiene aprobadas definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 27 de Abril de 2001, y publicadas en el BOP número 240 de fecha 16 de octubre de 2001.

La superficie total afectada por el Plan Parcial es, tras reciente levantamiento topográfico del Sector, de 28.431 m2., delimitada en la documentación planimétrica que se acompaña.





**2 ENCARGO.**

La presente documentación se redacta por iniciativa privada a petición de D. Fco. Ruiz Hidalgo, en nombre y representación de MRG, S.A. con CIF N° A-41138595 y domicilio social, a efectos de notificaciones, en Umbrete, C/ Baldomero Muñoz nº 71; actuando en calidad de propietario del Plan Parcial del Sector SI-15 de las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete.

**3 REDACCIÓN.**

El Plan Parcial se redacta por D. Luis Mata Estévez, Arquitecto, colegiado con N° 3661 del COAS, con Estudio Profesional, a efectos de notificaciones, en Bormujos "Urb. EL Zaudín", Avda. de las Begonias nº 71-B CP: 41930.

**4 DOCUMENTOS**

El Plan Parcial consta de los siguientes documentos:

**DOCUMENTO I**

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES

**DOCUMENTO II**

PLANOS DE INFORMACIÓN

**DOCUMENTO III**

PLANOS DE PROYECTO

**DOCUMENTO IV**

ORDENANZAS REGULADORAS

**DOCUMENTO V**

PLAN DE ETAPAS

**DOCUMENTO VI**

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete  
~~SECRETARÍA~~





Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado *inicialmente* por  
Resol. de Alcaldía n.º *508*  
de fecha *10/10/2013*.  
El secretario,

  
Ayuntamiento de Umbrete  
SECRETARÍA

DOCUMENTO I

## MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR INDUSTRIAL SI-15 DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)

JULIO 2013

PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-15 DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)  
TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO JULIO 2013 PAG-5

## ÍNDICE

- 1 INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 1.01 SITUACIÓN.
- 1.02 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.
- 1.02.01 Topografía
- 1.02.02 Límites del Plan Parcial y Red Viaria Existente.
- 1.02.03 Climatología.
- 1.03 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.
- 1.04 INFRAESTRUCTURAS.
- 1.04.01 Alcantarillado.
- 1.04.02 Red Eléctrica.
- 1.04.03 Abastecimiento de Agua.
- 1.04.04 Red de Telefonía
- 1.05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD, SITUACIÓN ADMINISTRATIVA.
- 1.06 PLANEAMIENTO VIGENTE. DETERMINACIONES DE LAS N.S.M Y DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SI-15.
- 2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN
- 3 OBJETIVOS, CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS ALTERNATIVAS.
- 4 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN
- 4.01 DELIMITACIÓN.
- 4.02 CAPACIDAD DEL PLAN.
- 4.03 ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, ZONIFICACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 4.03.01 Zona Residencial.
- 4.03.02 Servicio de Interés Público y Social.
- 4.03.03 Zona de Espacios Libres.
- 4.04 RESERVA DE EQUIPAMIENTO Y ÁREAS LIBRES.
- 4.04.01 Determinaciones generales de la legislación aplicable y el planeamiento general vigente.
- 4.04.02 Sistema de Espacios Libres.
- 4.04.03 Centros Docentes.
- 4.04.04 Servicios de Interés Público y Social.
- 4.05 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES.
- 4.05.01 Red Viaria.
- 4.05.02 Aparcamientos.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,  
SECRETARÍA  
Ayuntamiento de Umbrete

**4.06 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.**

- 4.06.01 Abastecimiento de Agua.
- 4.06.02 Red de Saneamiento.
- 4.06.03 Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.
- 4.06.04 Canalización Telefónica.
- 4.06.05 Canalizaciones para las Instalaciones de Telecomunicación.



Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *inicialmente* por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**



## 1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 1.01 SITUACIÓN.

El Plan Parcial SI-15 se sitúa al Sur del núcleo urbano, entre éste y la Autovía Sevilla-Huelva.

### 1.02 CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO.

#### 1.02.01 Topografía.

La topografía del sector es prácticamente horizontal, con una cota media de +119 m que va disminuyendo o aumentando muy suavemente hasta las cotas +120 m y +117 m según los casos. La pendiente media del terreno así descrito queda en 0,025%.

#### 1.02.02 Límites del Plan Parcial y Red viaria Existente.

Los terrenos objeto del Plan Parcial se encuentran limitados de la siguiente manera:

- Al Este:

Por el Camino de En medio, también llamado colada de Lopas, que saliendo del núcleo va en dirección sur.

- Al Sur:

Por el camino de servicios de la autovía.

- Al Oeste:

Por el llamado Camino de Sanlúcar a Bollullos.

-Al Norte:

Por una bolsa de suelo urbanizable junto al núcleo.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario

#### 1.02.03 Climatología.

Los terrenos del sector no presentan ninguna característica microclimática diferente del clima del resto del núcleo.

Se trata de un clima Mediterráneo, con temperaturas medias máximas entre Julio y Agosto en torno a 35°C, y medias entre Diciembre y Enero de 10°C.

#### 1.03 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Los terrenos que forman el Sector SI-15 son todos de cultivo, estando libres de edificaciones.

#### 1.04 INFRAESTRUCTURAS.

##### 1.04.01 Alcantarillado.

No existen redes de Alcantarillado dentro del sector.

##### 1.04.02 Red Eléctrica.

No existen infraestructura eléctrica dentro del sector.

##### 1.04.03 Abastecimiento de Agua.

No existen infraestructura de abastecimiento de agua dentro del sector

##### 1.04.04 Red de Telefonía.

No existen infraestructura de telefonía dentro del sector



**1.05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.  
SITUACIÓN ADMINISTRATIVA.**

La propiedad de los terrenos está dividida de la siguiente manera:

Propietario	Superficie Registral m2	Superficie s/ Levantam. Topográfico m2
<b>MANUEL RUIZ GARCÍA S.A.</b> Por Compra a: Dña. Dolores y Dña. Antonia Illanes Pallares	<del>25.143</del>	26.137
(Viarío de acceso provisional) <b>GRUPO YEREGUI</b> Por Compra a: Dña. Josefa Herrera Amores.	2.021	2.294
<b>TOTAL</b>	<b>27.164</b>	<b>28.431</b>

Mediante Convenio Urbanístico suscrito, los terrenos de propiedad del Grupo Yeregui se destinarán con carácter provisional como viario de acceso a los suelos con destino a uso industrial, localizados dentro del sector SI-15. Este acceso provisional se mantendrá en servicio hasta que se terminen las obras de urbanización del sector contiguo al Sector SI-15 y se generen por consiguiente nuevos accesos al sector. Por tanto, y en virtud de dicho Convenio, M.R.G. S.A. obtendría el 100% del aprovechamiento dentro del Sector SI-15 y el Grupo Yeregui obtendría su aprovechamiento correspondiente en el sector contiguo al SI-15; quedando el suelo propiedad del Grupo Yeregui excluido a efectos reparcelatorios.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA



**1.06 PLANEAMIENTO VIGENTE.  
DETERMINACIONES DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS.**

Serán de aplicación las Determinaciones de las NNSS y las de la Modificación Puntual que clasifica estos terrenos como urbanizables con uso industrial como nuevo Sector SI-15.

Tras un reciente levantamiento topográfico, se tiene que el ámbito del sector es superior al inicialmente previsto en la Modificación de las Normas Subsidiarias.

- \*.- Superficie del Sector: 28.431 m<sup>2</sup>.
- \*.- Edificabilidad del sector: 0,187 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- \*.- Uso Global: Industrial.

Zona X: Industrial.

\*.- Dotaciones:

Entre el 14% y el 20% de la superficie del sector, y como mínimo el 10% a parques y jardines, serán las dotaciones. (Art. 17 LOUA).

Para los Equipamientos: deben reservarse del total, al menos, el 4% del sector, correspondiendo el 2 % a uso deportivo, el 2% a uso comercial y el 2% a uso social. (Reglamento de Planeamiento)

Aparcamientos: entre 0,5 y 1 plaza cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

\*.- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Umbrete, lo siguiente:

-Viales Urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario

Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

-Los terrenos destinados a dotaciones.  
- Terrenos ya urbanizados, según se establece en el art. 54.2.b) de la LOUA, en los que se materialice el 10 % del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en dicha Ley, esta cesión podrá sustituirse mediante solución motivada, por el abono al municipio de su valor metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

\*.- Distribución del aprovechamiento del Sector.  
El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la Legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez

cumplidos los deberes de urbanización cesión y equidistribución.

\*.- Ejecución del Planeamiento en una única Unidad y en dos fases según se define.

\*.- Sistema de Gestión: Promoción Privada.

\*.- Sistema de Actuación: Compensación.

Se fija el aprovechamiento medio del sector de 0,187 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esto permite un máximo de 5.316m<sup>2</sup> de techo edificable lucrativo.

En la parcela rotulada en el plano O.2 como M1, con uso industrial se tiene previsto materializar el techo máximo de 5.316 m<sup>2</sup> edificables, con lo que se le asigna a la parcela M1 una edificabilidad de 0.3152 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La Edificabilidad Máxima de los Equipamientos será de 1,10 de techo m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie del Sector. Esto permite que en la parcela con uso

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013

comercial y social se tengan como edificables computables 315 m2 de techo y la parcela de uso deportivo una superficie de 630 m2 de techo.

\*Retranqueos: la edificación se retranqueará al menos como mínimo 3 metros a linderos laterales y trasero.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 9 metros entre alineaciones de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

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.

## 2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

El objeto del Plan Parcial SI-15 que se propone es ordenar y regular el desarrollo urbanístico de los terrenos clasificados como Suelos Urbanizables (Antes Aptos para Urbanizar) por las Normas Subsidiarias en vigor, vistos los factores que concurren en este suelo y su entorno, tanto físicos como los proyectados en la ordenación vigente.

Sabido es que se encuentra en fase de redacción el nuevo Plan General de Ordenación de Umbrete. Por motivos de plazo, no se desea esperar más tiempo para solucionar un problema como el que inspira la modificación de las Normas para poder obtener suelo industrial junto a la autovía y sacar el uso de MRG del núcleo urbano.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario



### 3. OBJETIVOS, CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y OTRAS ALTERNATIVAS.

Los objetivos de la ordenación son los de dar respuesta a la necesidad de comunicar el uso industrial con el nudo de enlace con la autovía A-49 para mantener el tráfico de vehículos lejos del núcleo urbano.

Por otro lado, respetar las necesidades derivadas de la condición de vía pecuaria, así como de las orientaciones del ayuntamiento y de los redactores del nuevo Plan General de Ordenación.

Por lo tanto, se ha realizado la ordenación con el criterio de ubicar las cesiones en el norte del ámbito, localizándose la mayor parte del espacio libre y los usos deportivo, social y comercial. En el sur se deja planteado el viario de acceso al uso industrial, así como la prolongación de dicho

viario en dirección este para que pueda conectar en el futuro otras áreas urbanizables con el nudo de enlace de la autovía.

Respecto a la necesidad de aislar el uso industrial con masa arbórea, se ha reservado una banda de suelo con uso de espacio libre para tener una futura franja de arbolado. Esta banda de suelo es de ancho mínimo de 14 metros en el lado oeste, por donde discurre la vía pecuaria colada de Lopas. Este ancho sirve además para cumplir el retranqueo de cualquier edificación respecto de la banda de 10 metros de la colada de Lopas.

Como otras alternativas a la ordenación, se encuentran aquellas soluciones en las que la ubicación de las cesiones de espacio libre y demás dotaciones se encuentra en otra parte del sector. Según esto se puede ubicar el conjunto

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El Secretario,

de las cesiones al sur, junto a la autovía, lo que se descarta por quedar lejos del núcleo urbano y separado por la gran parcela de uso industrial, lo que aísla demasiado el uso de esas dotaciones y el acceso.

A petición del Ayuntamiento se ubican las cesiones al norte del sector para tener un mejor acceso y disfrute de las cesiones, así como aislar mejor la parcela de uso industrial en su perímetro.

#### 4 JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN

##### 4.01 ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS, ZONIFICACIÓN Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Entre las determinaciones que han de contraer los Planes de Ordenación, de acuerdo con los artículos 13.3.b) de la LOUA del 2002 y 45.1 b) del Reglamento de Planeamiento, se encuentran: 13.3.b): "La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias" y 45.1.b): "en su caso, la división de unidades de ejecución". Así mismo, de acuerdo con el Art. 48.2 del Reglamento de Planeamiento, "deberá expresarse en el Plan Parcial el destino público o privado de los terrenos".

En cumplimiento de dichos preceptos, el Plan establece la Zonificación que consta en el Plano de Ordenación correspondiente.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete  
~~SECRETARÍA~~

Los usos pormenorizados que corresponden a dicha Zonificación se desarrollan detalladamente, para cada una de las zonas, en el Título correspondiente de las Ordenanzas Regulatorias.

#### 4.01.01 Zona Industrial.

Tipología: Edificación entremedianeras o aislada.

Uso: Privado.

#### 4.01.02 Zona de Servicio de Interés Público y Social: Equipamiento Social.

Tipología: Edificación adosada.

Uso: Público.

Consta de una parcela de uso público (SIPS) para edificación de dos alturas con un total de 287 m<sup>2</sup> de suelo que está por encima de la reserva mínima del 1% que son 284 m<sup>2</sup>.

#### 4.01.03 Zona de Servicio de Interés Público y Social: Equipamiento Comercial.

Tipología: Edificación adosada.

Uso: Público.

Consta de una parcela de uso comercial público para edificación de dos alturas con un total de 287 m<sup>2</sup> de suelo que está por encima de la reserva mínima del 1% que son 284 m<sup>2</sup>.

#### 4.01.04 Zona de Equipamiento Deportivo.

Tipología: Edificación adosada.

Uso: Público.

Consta de una parcela de uso deportivo para edificación de dos alturas con un total de 574 m<sup>2</sup> de suelo que cumple con la reserva mínima del 2% que son 568 m<sup>2</sup>.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de cha. 10/10/2013 para  
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete  
SECRETARÍA



#### 4.01.05 Zona de Espacios Libres.

Dentro del Sistema de Espacios libres de dominio y uso público del Plan Parcial se ha considerado un área que corresponde a Jardines con 3.688 m2, el 12,97% del sector ordenado.

En los apartados siguientes se justifica la adecuación a lo anterior de cada una de las reservas establecidas en el Plan Parcial.

#### 4.02.02 Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

#### 4.02 RESERVA DE EQUIPAMIENTOS Y ÁREAS LIBRES.

4.02.01 Determinaciones generales de la legislación aplicable y el planeamiento general vigente.

De acuerdo con los artículos 13.3.c) de la LOUA de 2002 y 45.1 del Reglamento de Planeamiento, entre las determinaciones de los Planes Parciales se encuentra el establecimiento de las reservas de equipamiento y áreas libres (al margen de los sistemas generales) que se especifican en dichos preceptos, que deberán cumplir las condiciones de los artículos 49 al 51 y las especificaciones en su Anexo.

De acuerdo con el Art. 49.1 del Reglamento de Planeamiento y el Art. 3 a) de su Anexo, el sistema de espacios libres en suelos residenciales debe contemplar, como mínimo, zonas para jardines y zonas para áreas de juego y recreo para niños. La ubicación de las mismas dentro del Plan Parcial aparecen reflejadas en el Plano de Ordenación (O1).

La superficie total ocupada por los sistemas de espacios libres es de 3.688 m2. Según la modificación de las NNSS aprobada, la reserva debe alcanzar al menos el 12% de la superficie total del

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 505  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,

Plan Parcial; es decir 3.411 m2. Por tanto la superficie reservada 3.688 m2 cumple el mínimo exigido.

#### 4.02.03 Equipamiento deportivo.

La reserva de suelo para este tipo de uso se hace en base al Art. 45.1.e) del Reglamento de Planeamiento con los módulos especificados en el Art. 11 del Anexo. Según esto, la superficie a reservar será del 2% del sector.

#### 4.02.04 Servicios de Interés Público y Social.

La determinación de suelo de reserva para S.I.P.S se fija en los artículos 13.3.c) de la LOUA de 2002 y 45.1 e) del Reglamento de Planeamiento, así como en el Art. 11 de su Anexo.

Según esto, la superficie a reservar será del 2% del sector, dividido en un 1% para social y un 1% para comercial.

#### 4.03 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE COMUNICACIONES.

Los artículos 13.3.a) de la LOUA de 2002 y el 45.1 f) del Reglamento de Planeamiento establecen entre las determinaciones de los Planes Parciales el trazado y características de la red de comunicaciones propia del Sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones. El Art. 52 del Reglamento de Planeamiento y los artículos 7,8 y 11.3 de su Anexo pormenorizan las características de las reservas mínimas a definir.

También se tendrán en cuenta las condiciones mínimas de urbanización para nuevos sectores de suelo urbanizables que marca el Ayuntamiento, respecto al diseño y dimensionamiento

En el Plano de Red Viaria y Topográfico modificado se incluyen las determinaciones exigidas.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *inicialmente* por Resol. de Alcaldía n.º *508* de fecha *10/10/2013*  
El secretario



#### 4.03.01 Red Viaria

El esquema básico de la red viaria se organiza mediante una trama de viales que se adaptan a la topografía y a las preexistencias perimetrales, respondiendo a los condicionantes del trazado colindante y del Sector a desarrollar.

En el Plano correspondiente se define el trazado en planta de todas las alineaciones de la red viaria (Art. 52.1 del Reglamento de Planeamiento y 13.3.a) de la LOUA de 2002), así como las rasantes de las intersecciones y los cambios de dirección de las calles.

Se suprimen las barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidos. Este apartado trata de cumplir los requerimientos del artículo 52.1 del Reglamento de Planeamiento y con las determinaciones del Decreto 72/1992, de 5 de Mayo, por el que se aprueban las normas técnicas

para la accesibilidad y eliminación de las barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en Transporte en Andalucía. De acuerdo con el Art. 2.1.a) del citado Decreto, en su ámbito de aplicación se encuentran: "la redacción del planeamiento urbanístico y de sus ordenanzas de uso del suelo y edificación, así como los proyectos de urbanización."

#### 4.03.02 Aparcamientos.

En el Art. 52.3 del Reglamento de Planeamiento se establece que el Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el Art. 45 del Reglamento (una plaza de aparcamiento cada 100m2 de edificación).

El Art. 7 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, establece las exigencias mínimas en cuanto a disposiciones y reservas en la red viaria.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario

La reserva de plazas de aparcamiento se ha establecido según el Artículo 17 de la LOUA, más restrictivo, que en su punto 1,2ª,a), establece que deberán destinarse entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento exteriores por cada 100 m2 de techo edificable; lo que supondría un mínimo de 53 plazas.

El 2% del total de plazas de aparcamiento, constituyen la reserva mínima para minusválidos con sus dimensiones mínimas según Art. 7 c) del Anexo del Reglamento de Planeamiento

#### 4.04 CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.

Los artículos 13.3.d) de la LOUA de 2002 y 45.1g) del Reglamento de Planeamiento establecen, entre las determinaciones de los Planes Parciales, las de las características y trazados de galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía

eléctrica y aquellos otros servicios que, en su caso, prevean el plan.

#### 4.04.01 Abastecimiento de Agua .

Este servicio se resuelve mediante una red mallada, ubicada preferentemente bajo el acerado, atravesando puntualmente tramos de calzada rodada con las medidas de protección marcadas por las Normativas, con acometidas para cada parcela o manzana.

En el Plano de instalaciones generales de la Red de Abastecimiento se detalla el esquema de trazado de la red del Sector y los puntos de conexión con la red municipal.

El nuevo trazado conectaría, tras la Ejecución de la Urbanización previa del SR14 y SR13, con la red del plan parcial anexo por el norte, el cual se abastece desde una tubería de fundición dúctil de 200 mm de diámetro que se encuentra en la calle Córdoba, junto a

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado virtualmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013

Ayuntamiento de Umbrete  
SECRETARÍA



la rotonda en la travesía de la carretera de Benacazón.

#### 4.04.02 Red de Saneamiento.

Se proyecta una única red para evacuación de aguas residuales y aguas pluviales, como sistema más idóneo y comúnmente aceptado.

La nueva red de Alcantarillado, tras la Ejecución de la Urbanización previa del SR14 y SR13, se llevaría por los trazados del nuevo viario llevando las aguas a través del plan parcial anexo al norte hasta el punto de conexión en la calle Sevilla, donde se encuentra una tubería de diámetro 600, que pasa a 800 y luego a 1000 mm.

#### 4.04.03 Distribución de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

El esquema de distribución para ambos servicios se desarrolla en el plano correspondiente. La acometida general a los terrenos se realizará según la normativa de la compañía suministradora tras la Ejecución de la Urbanización previa del SR14 y SR13.

Los distintos usos del plan parcial tomarán energía desde una línea de baja tensión que parte de un centro de transformación previsto en un plan parcial residencial SR15 al norte del presente sector industrial.

#### 4.04.04 Canalización Telefónica.

Los distintos usos del plan parcial tomarán conexión de telefonía, tras la Ejecución de la Urbanización previa del SR14 y SR13, desde una línea prevista en un plan parcial residencial al norte del presente sector industrial.

El Arquitecto:

Fdo: D. Luis Mata Estévez

Luis Mata Estévez  
ARQUITECTO  
Colegiado nº 3.661 del COAS

Ayuntamiento de Umbrète  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrète  
SECRETARÍA

## ANEXO 1 SÍNTESIS DEL PLAN Y LA DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

El Plan Parcial del SI-15 de Umbrete, de iniciativa privada, desarrolla y completa las determinaciones de las Normas Subsidiarias del municipio y su Modificación, con el objeto de dotar al área de un régimen de planeamiento pormenorizado, como fase previa a su posterior urbanización y edificación.

El ámbito del Sector ordenado tiene una superficie de 28.431 m<sup>2</sup>, con una edificabilidad total de 5.316 m<sup>2</sup>, lo que supone el valor de 0,187 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

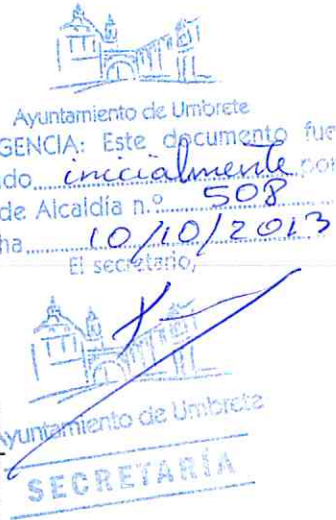
La Documentación gráfica comprende los siguientes planos:

## PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1.- Situación del Sector.
- I.2.- Levantamiento Topográfico.
- I.3.- Clasificación y Categorías de Suelo Documento Adaptación NNSS a LOUA.
- I.4.- Calificación de Usos Documento Adaptación NNSS a LOUA.

## PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.1.- Calificación.
- O.2.- Ordenación. Características de las Manzanas.
- O.3.- Red Viaria, Rasantes.
- O.4.- Instalaciones
  - O.4.1.- Infraestructura de Saneamiento
  - O.4.2.- Infraestructura de Abastecimiento.
  - O.4.3.- Inf.de Electricidad y Alumbrado Público.
  - O.4.4.- Infraestructura de Telefonía.
- O.5.- Plan de Etapas.



DOCUMENTO IV

**ORDENANZAS REGULADORAS**

PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR INDUSTRIAL SI-15 DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)

JULIO 2013



Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado... *inicialmente*... por  
Resol. de Alcaldía n.º *508*  
de fecha... *10/10/2013*  
secretario,

  
Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-15 DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)  
TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO JULIO 2013 PAG-23



## ÍNDICE

### TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1. Ámbito territorial.
- Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.
- Artículo 3. Efectos.
- Artículo 4. Documentación e interpretación.

### TÍTULO SEGUNDO. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

#### CAPITULO 1º: Calificación del suelo.

- Artículo 5. Uso característico.
- Artículo 6. Calificación de usos del suelo.

#### CAPITULO 2º: Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico.

- Artículo 7. Instrumentos complementarios de ordenación.
- Artículo 8. Proyectos de Urbanización.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

- Artículo 9. Ejecución material.
- Artículo 10. Control Municipal.
- Artículo 11. Recepción de la Urbanización.

**TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

- Artículo 12. Clases de usos característicos y pormenorizados.
- Artículo 13. Usos pormenorizados.

**TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SEGÚN LAS NNSS.**

- Art. 14. Alcance y Contenido de la Normativa

**CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.**

- Art. 15. Nuevo Viario y Rectificación de Alineaciones
- Art. 16. Parcelario Existente
- Art. 17. Patios y Espacios Libres Interiores.

- Art. 18. Altura de los Edificios.
- Art. 19. Sótanos y semisótanos.
- Art. 20. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
- Art. 21. Estructuración de cubiertas y azoteas.
- Art. 22. Vuelos y Salientes.

**CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SI-15 SEGÚN ORDENANZAS PARTICULARES.**

- Art. 23. Condiciones de uso.
- Art. 24. Condiciones de edificación.

**TÍTULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

- Art. 25. Normas generales sobre diseño y dimensionamiento.
- Art. 26. Urbanización del Viario.

Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,



## TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. Ámbito territorial.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras son los terrenos correspondientes al Plan Parcial Industrial SI-15 de las Normas Subsidiarias de Umbrete, delimitados en la Documentación planimétrica del presente Plan, que coinciden con los de las NNSS tras las Modificaciones de Planeamiento realizadas.

### Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su Aprobación Definitiva, y tendrá vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación,



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 506 de fecha 10/10/2013

El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA



en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.

2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación del suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.

3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión en el apartado 2 de este artículo.

4. No se entenderán como modificaciones del Plan, todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de

realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad previstas para el desarrollo del presente Plan Parcial (Proyectos de Urbanización, de Compensación, Parcelación y Estudio de detalles), siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos, descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y estos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.

5. No se considerarán modificaciones los reajustes y adaptaciones de alineaciones y rasantes que puedan ser introducidas por los

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,

instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, dentro de las competencias propias de cada uno, siempre según lo determinado por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

### Artículo 3. Efectos.

La entrada en vigor del Plan, a la Aprobación Definitiva, le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
- b) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y

demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

### Artículo 4. Documentación e interpretación.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.
2. Los documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan. En caso de discordia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 708 de fecha 10/10/2013  
El secretario,

a) La memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Planos de Información: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Planos de Proyecto y Ordenación: tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida, excepción hecha de la parcelación y la distribución de las edificaciones que figura en la planimetría, la cual no es una

determinación vinculante, sino que su contenido es meramente representativo y orientativo de la posible imagen urbana resultante.

d) Ordenanzas Regulatoras: constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan Parcial. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.

e) Plan de etapas: tiene carácter normativo, determinando el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y



Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013

El secretario,





ejecución del Plan y la formulación de cada uno de sus instrumentos.

- f) Estudio Económico-Financiero: contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión las cifras más actualizadas existentes.
- g) Si, no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013



Ayuntamiento de Umbrete

~~SECRETARÍA~~

## TÍTULO SEGUNDO: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO 1º: Calificación del suelo.

#### Artículo 5. Uso característico.

Este Plan ordena el territorio con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino al uso industrial como característico, según establecen las Normas Subsidiarias, y los compatibles que específicamente se determinan en estas Ordenanzas, así como los Sistemas establecidos por el reglamento de Planeamiento, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

#### Artículo 6. Calificación de usos del suelo.

El Plan Parcial en el ámbito de su sector se divide en las zonas que pueden verse ubicadas en la



Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado *inicialmente* por  
Resol. de Alcaldía n.º *508*  
de fecha *10/10/2013*  
El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

documentación gráfica, indicándose en cada una de ellas el uso asignado, así como la naturaleza del dominio o destino que les corresponde, que son los siguientes:

- **Sistema de espacios libres:** Se califica así el suelo con destino a jardines de estancia de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano de Calificación del Suelo y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento, recreo, protección y acondicionamiento del Sistema Viario y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

- **Sistema Viario:** Suelo con destino a calles, de titularidad y dominio público, para el tránsito de peatones y vehículos, y aparcamientos. Se concreta en el Plano de Calificación del Suelo y en el de Viario y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos según el diseño

de este Plan y el que el Ayuntamiento determine según proceda.

- **Equipamiento Comunitario: Social, Comercial, etc...** Se califica así el suelo de titularidad pública con destino al uso público deportivo, tanto al aire libre como bajo construcción. Suelo de titularidad pública, destinado a centros de actividades propias de los servicios de interés social y comercial.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,

  
Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**



**CAPITULO 2º: Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico.**

**Artículo 7. Instrumentos complementarios de ordenación.**

1. Se prevé la posibilidad de, en caso de necesidad, poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades específicas por el artículo 15 de la LOUA de 2002, y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

2. El Estudio de Detalle se considerará obligatorio siempre que la distribución de las viviendas en una manzana prevea la apertura de nuevas calles de tráfico rodado para dar acceso a dichas viviendas.

3. Los Estudios de Detalles, cumplirán las siguientes determinaciones:

a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa, o a una unidad edificatoria homogénea.

b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado o peatonales de dominio público. En todo caso, las nuevas vías proyectadas serán de dominio y uso privado, y servirán únicamente para la distribución interior de las manzanas, y nunca como comunicación entre vías de carácter público.

c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las ordenanzas del presente Plan Parcial.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,

#### **Artículo 8. Proyectos de Urbanización.**

Se redactará un único Proyecto de Urbanización por cada Unidad de Ejecución, que se desarrollará según las determinaciones del Plan Parcial, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, y Artículos 33 al 35 de las Normas Subsidiaria Municipales.

Dicho Proyecto podrá determinar fases de ejecución de las obras, en cuanto a ámbito físico de referencia, justificando el funcionamiento gradual e independiente de cada una de las fases y proponiendo en su caso los reajustes técnicos que se estimen convenientes.

#### **Artículo 9. Ejecución material.**

1. La ejecución de las obras de Urbanización correrá a cargo de la Propiedad afectada, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 18.6 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

de 1998, y Art. 186.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Los plazos de ejecución de las Obras se ajustarán a lo especificado en el documento V "Plan de Etapas".

#### **Artículo 10. Control Municipal.**

El Ayuntamiento podrá verificar que la ejecución de las obras se realizan en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado.

Para el ejercicio de esta facultad podrá nombrar un técnico competente que ejecute un seguimiento, inspección y control continuado del ajuste de las obras al Proyecto de Urbanización.

#### **Artículo 11. Recepción de la Urbanización.**

Una vez finalizadas las obras de urbanización por parte de la Promotora, ésta solicitará del Ayuntamiento la

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario

Ayuntamiento de Umbrete  
SECRETARÍA

recepción provisional de las mismas. El propio Ayuntamiento, una vez comprobada la correcta ejecución de las obras y la perfecta adecuación de las mismas al proyecto, notificará al promotor, en los plazos y formas reglamentariamente establecidos, la aceptación o no de dicha recepción provisional, indicando en el caso negativo los plazos determinados para realizar las subsanaciones que se le indiquen. Terminadas éstas, se procederá de la forma prevista anteriormente, hasta tanto sean de completo recibo.

Hasta la recepción definitiva por parte del Ayuntamiento de las obras y servicios la Entidad de Conservación estará obligada a soportar la totalidad de los gastos que originen las labores de mantenimiento de la urbanización a su cargo.

La recepción definitiva se plasmará en un acta que habrán de firmar conjuntamente el promotor (o la

comunidad de propietarios en su caso) y el Ayuntamiento.

No obstante todo lo anterior, regirán en este orden de cosas la disposición de régimen local, así como las legales y reglamentarias que administrativamente sean de aplicación supletoria y subsidiariamente.

  
Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,

  
Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**



TITULO TERCERO. NORMAS GENERALES DE LOS  
USOS.

Artículo 12. Clases de Usos.

1. Uso característico, o global, es el aplicado con carácter dominante por las Normas Subsidiarias al Sector. La asignación de un uso característico admite la implantación de usos distintos al dominante, bien como usos complementarios, bien sea como compatibles.

a) Usos complementarios son aquellos que por exigencia de la legislación urbanística o del planeamiento general su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste.

b) Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el dominante sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del sector.

2. Usos pormenorizados en el ámbito del presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases:

a) Uso determinado: es aquel que el Plan asigna al área de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de la zona.

b) Uso permitido: es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial.

3. Usos exclusivos: el carácter de implantación del uso podrá ser exclusivo cuando ocupe en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el Plan o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de la zona.



En el presente Plan Parcial, el Uso Característico o Global es el Industrial, y como Complementarios se considera el Sistema de Espacios Libres, el Sistema Viario, el Equipamiento Docente, los Servicios de Interés Público y Social y los Centros de Infraestructura.

Como usos compatibles al Docente y SIPS se considera el de Espacio Libre.

Como parte del Sistema de Espacios Libres se distinguen los Jardines, las Áreas de juego y recreo de niños y las Áreas peatonales.

Como parte del Sistema Viario se distinguen el Viario Rodado, el Viario Peatonal y el uso de aparcamiento.

Como Usos Pormenorizados del SIPS se distinguen el de Equipamiento, siendo compatible el comercial, Terciarios públicos ó Privados y aparcamiento ligado al uso principal. El carácter del Uso Industrial no es Exclusivo, admitiéndose usos compatibles como son terciarios que no sean incompatibles con el uso industrial mayoritario.

## TITULO CUARTO. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE SEGÚN NNSS Y LAS DETERMINADAS POR EL PRESENTE PLAN PARCIAL

### Art. 14. Alcance y contenido de la normativa.

Se regulan en este Título las condiciones a que han de atenerse las actuaciones relativas al viario, el parcelario, la edificación y el uso, ya sea en suelo urbano o urbanizable.

El contenido del Título se organiza en tres Capítulos: El primero de carácter general, y los dos restantes específicos según las características o circunstancias del edificio (o la instalación), y del área en que se ubique, respectivamente.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado *inicialmente* por  
Resol. de Alcaldía n.º *508*  
de fecha *10/10/2013*  
El secretario



Para la aplicación de la normativa de este Título deberá tenerse en cuenta que los contenidos normativos de carácter general tienen un efecto complementario y subsidiario respecto a los contenidos específicos, y que en caso de duplicidad de determinaciones entre contenidos generales y específicos, prevalecen los específicos.

## CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

Art.15. Nuevo viario y rectificación de alineaciones.

- a) La apertura de nuevo viario no previsto en la Norma Subsidiaria sólo será posible mediante Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa municipal.

El nuevo viario deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a.1. En el caso de viario de tráfico rodado, el nuevo viario acometerá necesariamente sobre viario existente situado en el frente opuesto de la manzana sobre la que se actúa, no admitiéndose por tanto soluciones acodadas ni en fondo de saco. Tampoco serán admisibles soluciones en fondo de saco en el caso de tráfico peatonal.

- a.2. El nuevo viario se separará de las medianeras existentes una distancia suficiente para permitir la organización de parcelas edificables al o largo de todo su trazado.

- b) Mediante Estudios de Detalle podrán autorizarse rectificaciones puntuales de alineaciones.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado *inicialmente*  
Resol. de Alcaldía n.º *508*  
de fecha *10/10/2013*  
El secretario,

~~Ayuntamiento de Umbrete  
SECRETARÍA~~



#### Art.16. Altura de los edificios.

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela: a) en caso de ser superior, esta última, a 15 metros y no escalonarse la fachada, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada; b) en caso de que la longitud de fachada sea excesiva y se escalone su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cada tramo escalonado.

a) Planta baja:

- 1.- La altura libre mínima será de 2,80 metros.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado *inicialmente* por  
Resol. de Alcaldía n.º *308*  
de fecha *10/10/2013*  
El secretario,

b) Planta de piso:

- 1.- Se entenderá como planta de piso, toda aquella por encima de la planta baja.
- 2.- La altura mínima de plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros

2.- No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

3.- En las plantas bajas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.

4.- la altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros, será como máximo de 4 metros.

3.- La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

#### Art.17. Sótanos y semisótanos.

1.- Se podrá edificar una planta de sótano o de semisótano, no pudiéndose hacer un sótano y un semisótano a la vez.

2.- En los sótanos no se permitirá el uso de terciario.

3.- La altura libre mínima para la planta de sótano será de 2,20 metros, para aparcamientos; y de 2,50 metros para otros usos.

4.- La altura libre mínima para la planta semisótano será de 2,80 metros y la máxima de 4 metros.

5.- En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

6.- En los semisótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada, y podrán practicarse huecos de luz y ventilación a fachada, nunca de acceso.

7.- La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor o igual a 1,70 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

8.- En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según número de plantas permitidas.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento es  
aprobado inicialmente  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete  
SECRETARÍA

**CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR SI-15 SEGÚN ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA X DE LAS NNSS Y LAS DETERMINADAS POR EL PRESENTE PLAN PARCIAL**

**Art. 18. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1.- Construcciones permitidas.

Solo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, y cuartos de máquinas

2.- Condiciones.

a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.

**Art.23. Condiciones de uso.**

I.- Uso global: Industrial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

-Uso característico: artículo único de la Ley de Andalucía 1/1997 y por remisión al artículo98 del R.D. Legislativo 1/1992: Será el Industrial, categorías 1ª a 5ª.

-Usos Complementarios: Se prevén los siguientes:

\*Equipamiento Comunitario.

\*Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,

~~Ayuntamiento de Umbrete  
SECRETARÍA~~



\*Terciario.  
\*Servicios de Infraestructuras y transportes.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola
- Industria. Categoría 6ª.
- Residencial

#### Art.24. Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

- La parcela será la existente, permitiéndose una única segregación considerando una parcela mínima de 250 m2.

II.- Tipología edificatoria: Entremedianeras o Aislada.

III.- Implantación:

El valor de la edificabilidad máxima prevalece sobre la condición de ocupación.

-Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie edificable de la parcela salvo el retranqueo delantero de 3 metros.

-Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de la parcela con los límites indicados en el párrafo siguiente:

-Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: se deberá respetar en todo caso un retranqueo delantero de 3 metros.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,

IV.- Volumen:

-Altura Máxima:

- Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros. En la nave se permite la construcción de entreplanta no computando en el parámetro de edificabilidad.
- En edificios de otro tipo: la altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

-Edificabilidad máxima sobre parcela:

- \*Equipamiento Comunitario: deportivo, social y comercial, será la edificabilidad máxima sobre parcela 1,10 m2/m2.

\*Parcela M1, se permite una edificabilidad en total para los 16.867m2 de suelo de 5.316 m2 de techo.



Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

**TITULO QUINTO. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.**

**Artículo 25. Normas generales sobre diseño y dimensionamiento.**

I.- Los proyectos de urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los reglamentos, instrucciones y recomendaciones que a continuación se detallan:

- En cuanto a la Red Viaria:

\*Ley de carreteras del 29 de Julio de 1988.

\*Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994.

\*Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (MOPU).

\*Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (MOPU).

\*Instrucciones de Carreteras (MOPU).

- En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

\*Ley de Aguas.

\*Instrucción para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, de 12 de julio de 1975.

- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,

~~Ayuntamiento de Umbrete  
SECRETARÍA~~



\*Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de marzo de 1966 y de 20 de octubre de 1966.

\*Reglamento de Baja Tensión de 2 de agosto de 2002.

\*Reglamento de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968.

\*Instrucción de alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

II.- Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos

- Tratamiento de residuos sólidos.

- Jardinería y mobiliario urbano.

- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general.

- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.

- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.

III.- Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los

Ayuntamiento de Umbré  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *inicialmente* por Resol. de Alcaldía n.º *508* de fecha *10/10/2013*  
El secretario,

~~Ayuntamiento de Umbré  
SECRETARÍA~~

caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

- Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

#### Artículo 26. Urbanización del viario.

I.- El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada uso.

II.- Anchura mínima de las vías de nueva creación:

- Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 9,00 metros entre alineaciones de fachada. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

DOCUMENTO V

**PLAN DE ETAPAS**

PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR INDUSTRIAL SI-15 DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)

JULIO 2013

  
Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado *inicialmente* por  
Resol. de Alcaldía n.º *508*  
de fecha *10/10/2013*  
El secretario,  
  
  
SECRETARÍA

PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-15 DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)  
TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO JULIO 2013 PAG-47



## 1.- CONTENIDO DE LAS ETAPAS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Según el Art. 13.3.e) de la LOUA de 2003 entre otras determinaciones del Plan Parcial se encuentra "el señalamiento, en el correspondiente Plan de Etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas".

Para la ejecución de las obras de urbanización se prevé dos etapas diferenciadas, tal y como se representa y delimita en el plano correspondiente.

La 1ª etapa comprenderá la ejecución del viario Sur y su conexión con el enlace con la A49, para facilitar la puesta en uso de las Instalaciones de MRG S.A y evitar las molestias en el núcleo urbano. Se trazará el Saneamiento del citado viario para su posterior conexionado con el del viario Norte junto a la urbanización del SR14. Se acometerá al nuevo centro de transformación junto al SR15 para alimentar de



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado nicialemente por

Resol. de Alcaldía n.º 508

de fecha 10/10/2013

El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

energía eléctrica las instalaciones; se trazarán las instalaciones de alumbrado público, aunque las luminarias y báculos serán provisionales y alimentados desde la red interior de las instalaciones, hasta su conexionado final del armario con el del viario Norte junto a la urbanización del SR14 y la denominada Fase II del presente Plan Parcial.. Será entonces, a la finalización de la Urbanización de la Fase II y del SR14, cuando se coloquen las luminarias y báculos definitivos para su prueba y recepción por el Ayuntamiento. Así se hará con el mobiliario urbano que se contemple en el Proyecto de Urbanización.

El Abastecimiento de Agua y la Telefonía, se conectará tras la urbanización igualmente de la Fase II y del SR14.

La segunda etapa deberá urbanizarse en un plazo como máximo simultáneo a la ejecución de la urbanización del sector residencial contiguo SR-14; conexionándose y poniéndose en carga entonces de forma definitiva las redes de Saneamiento y Abastecimiento, así como las de BT, las Instalaciones de Alumbrado Público y Telefonía del total del

Sector SI15. Pudiéndose receptionar las mismas en ese momento de forma definitiva por el Ayuntamiento.

Se establece que el Sistema de Actuación será el de Compensación.

## **2.- PLAZOS DE CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.**

De acuerdo con lo establecido en el Art. 18.2 de la LOUA de 2003, "los instrumentos de planeamiento podrán fijar plazos máximos para:

- a) la ordenación detallada de sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable"
- b) la ejecución de unidades de ejecución comprendidas en los antedichos sectores y áreas.

Según lo anterior se establecen los siguientes plazos

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El Secretario,

a) El Proyecto de Urbanización se presentará en un plazo máximo de 12 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

b) La Urbanización de la 1ª Fase se ejecutará en el plazo máximo de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

c) El Plazo para solicitar Licencia de Edificación se establece en 4 años a partir del momento en que la parcela adquiera la condición de solar.



Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado *inicialmente* por  
Resol. de Alcaldía n.º *508*  
de fecha *10/10/2013*  
El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**



DOCUMENTO VI

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

PLAN PARCIAL CORRESPONDIENTE AL SECTOR INDUSTRIAL SI-15 DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)

JULIO 2013

  
Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,

  
Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-15 DE LAS NNSS DE UMBRETE (SEVILLA)  
TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO JULIO 2013 PAG-51

DOCUMENTO VI  
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ÍNDICE

- 1. ESTUDIO ECONÓMICO
  - 1.1 Costes de Urbanización
  - 1.2 Costes de Suelo.
  - 1.3 Costes de Gestión
- 2. ESTUDIO FINANCIERO
  - 2.1 Análisis de Ingresos
  - 2.2 Balance de la Operación.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

## 1. ESTUDIO ECONÓMICO

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 13.3.f) de la LOUA de 2003 y Art. 55 del Reglamento de Planeamiento, la evaluación económica del desarrollo urbanístico del Sector ha de referirse, como mínimo, a las obras y servicios que en dichos preceptos se indican.

### 1.1 Costes de Suelo

De acuerdo con estudios de mercado y con tasaciones recientes de las que se tiene constancia en situaciones similares en el municipio, el valor del suelo bruto sin urbanizar es de unos 36€/m<sup>2</sup>. De acuerdo con ello el valor total del suelo del Sector sería:

36 € /m<sup>2</sup> x 28.431m<sup>2</sup> = **1.023.516,00 €**



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue  
aprobado inicialmente por  
Resol. de Alcaldía n.º 508  
de fecha 10/10/2013  
El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA



## 1.2 Costes de Gestión.

Por este concepto, partiendo de que la promoción se realice con una mínima estructura empresarial, se estima, de acuerdo con las condiciones de mercado de la zona, un coste que gira en torno al 4% del volumen de inversión, considerando la compra del suelo, lo que supone un 4% de 1.023.516,00 €; es decir: **40.940,64 €**

## 1.3 Costes de Urbanización.

La evaluación económica de las obras de urbanización se realiza de acuerdo con el Presupuesto de Ejecución Material con que cuenta la Promotora MRG por valor total de **450.000 €**, dicho presupuesto engloba las obras de urbanización de la totalidad de los viarios y la zona verde:

- a) Coste de Urbanización completa del Sector (Viarios + Zonas Verdes): **PEM = 450.000 €.**

- P.E.M:	450.000 €
- G.G. y Beneficio Industrial (19%):	85.500 €
<b><u>TOTAL:</u></b>	<b><u>535.500 €</u></b>
- I.V.A. (18%)	96.390 €

**PRESUPUESTO TOTAL: 631.890 €**

### b) Honorarios Técnicos.

- Plan Parcial:	5.190 €
- Proyecto de Urbanización:	32.502 €
- Dirección de Obras de Aparejador:	10.834 €
- Proyecto de Seguridad y Salud:	3.500 €
El Total de Honorarios Técnicos es de:	52.026 € + 18% IVA = <b>61.390,68 €</b>

## 2. ESTUDIO FINANCIERO

### 2.1 Análisis de Ingresos

Si en el apartado anterior hemos evaluado los costes de la operación del suelo, en el presente apartado estudiaremos el capítulo de viabilidad de la financiación. Para ello, partimos de la hipótesis razonable de modulación de las ventas de

Ayuntamiento de Umbrere  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *inicialmente* por el Consejo de Alcaldía n.º *508* de fecha *10/10/2013*  
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrere  
SECRETARÍA

suelo, de forma que éstas puedan ir financiando, en la medida de lo posible las obras de urbanización de las diferentes fases.

Los ingresos previsibles son los siguientes, de acuerdo con las condiciones del mercado del municipio, se parte de la hipótesis de valoración del suelo de 130€/m2.

Venta de Suelo (Industrial):  $(17.772m^2 \times 90\%) = 15.994,80m^2 \times 150€/m^2 = 2.399.220,00 €$

**TOTAL INGRESOS: 2.399.220,00 €**

## 2.2 Balance de la operación.

De acuerdo con todo lo anterior, el balance final de la operación urbanizadora sería el siguiente:

Costes de Suelo:	1.023.516,00 €
Costes de Gestión:	40.940,64 €
Costes de Urbanización:	631.890,00 €
Honorarios Técnicos:	61.390,68 €

**TOTAL COSTOS: 1.757.737,32 € (A)**  
**TOTAL INGRESOS: 2.399.220,00 € (B)**  
**RENDIMIENTO: (B)-(A) 641.482,68 €**

De esta cifra ya se ha descontado la cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento del 10% y descontando lo ya cedido de Esp. Libres y SIPS.

Con lo que resulta un margen positivo de la operación urbanizadora que ronda el 36 % de la inversión a realizar. Así pues el balance es positivo y queda garantizada la viabilidad económica de la urbanización del Sector.

El Arquitecto:

**Luis Mata Estévez**  
ARQUITECTO  
Colegiado nº 3.661 del COAS

Fdo:

D. Luis Mata Estévez

Colegiado nº 3.661 del COAS

Umbrete, JULIO 2013

Ayuntamiento de Umbrete  
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

ANÁLISIS DE LOS COSTOS DE URBANIZACIÓN POR CAPÍTULOS		
CONCEPTOS	%	Proyecto de Ejecución Material (euros)
Movimiento de Tierras	9,54%	42.930 €
Abastecimiento de Aguas	10,00%	45.000 €
Saneamiento	11,51%	51.795 €
Energía Eléctrica	18,90%	85.050 €
Alumbrado Público	7,08%	31.860 €
Canalización de Telefonía	5,00%	22.500 €
Pavimentación de Calles	29,17%	131.265 €
Espacios Libres y Jardinería	8,80%	39.600 €
	<b>100,00%</b>	<b>450.000,00 €</b>

- Presupuesto de Ejecución Material: 450.000 €  
 - Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%): 85.500 €

**TOTAL: 535.500 €**

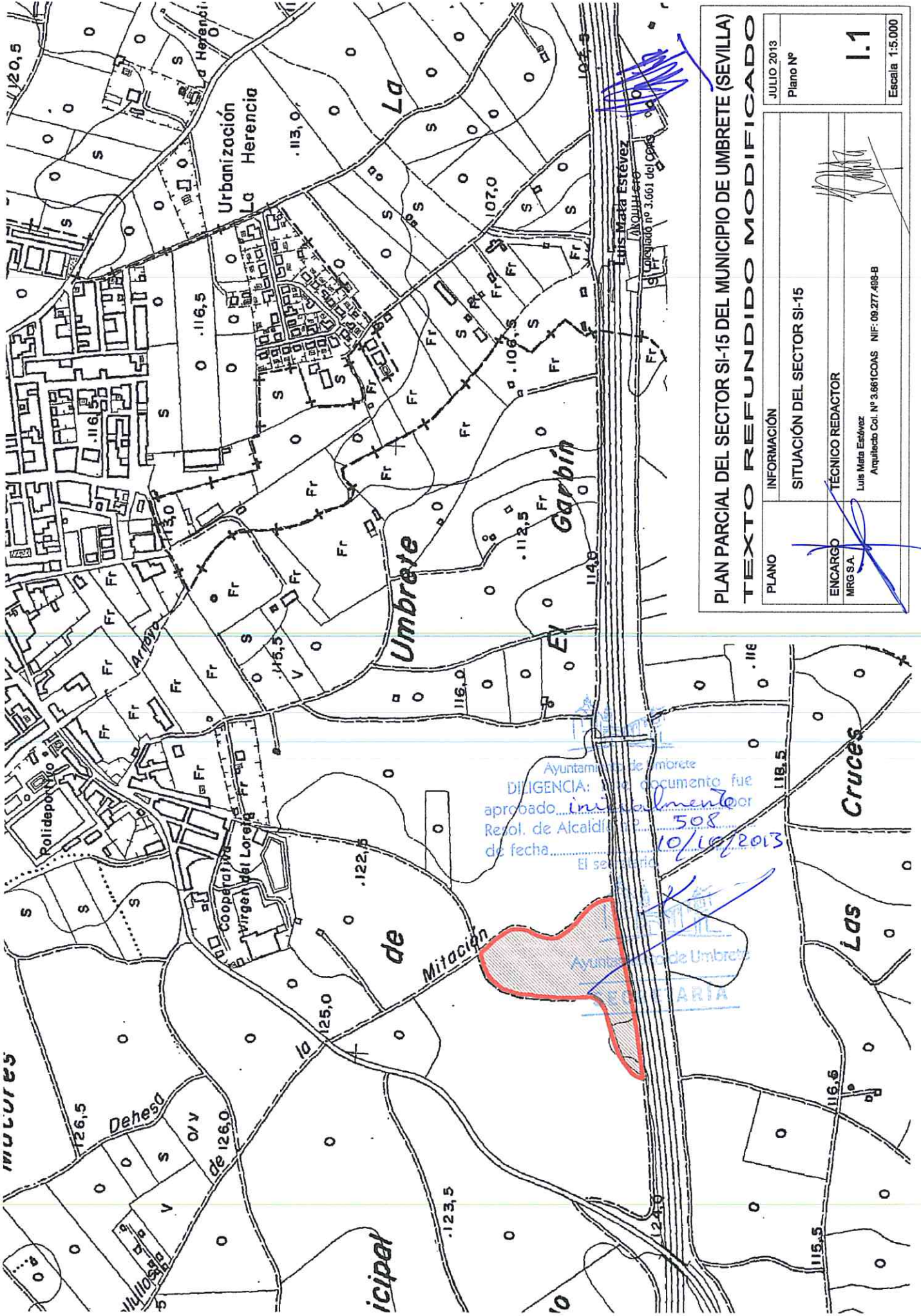
- I.V.A (18%): 96.390 €

**PRESUPUESTO TOTAL: 631.890 €**

Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,

  
 Ayuntamiento de Umbrete  
 SECRETARÍA



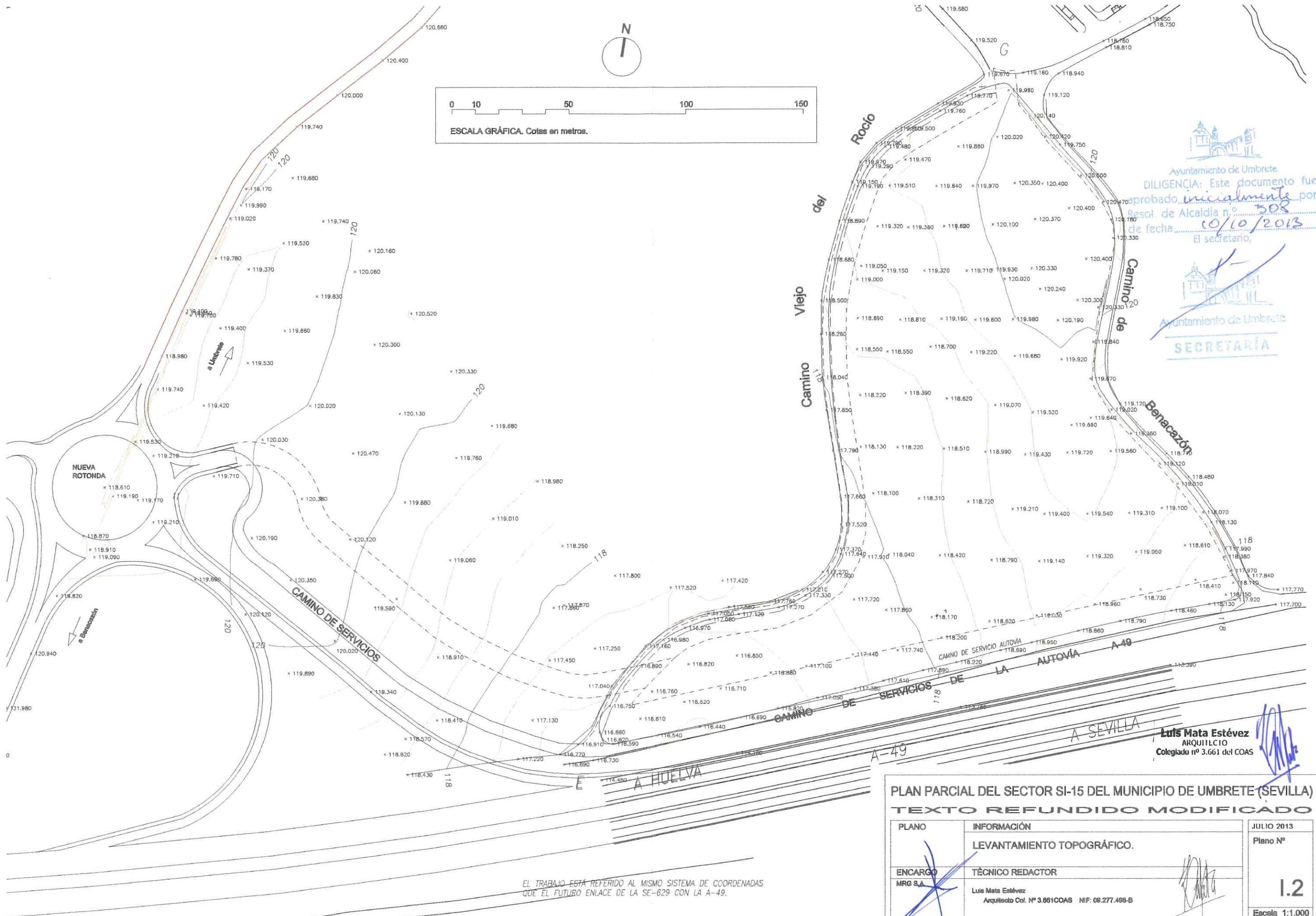
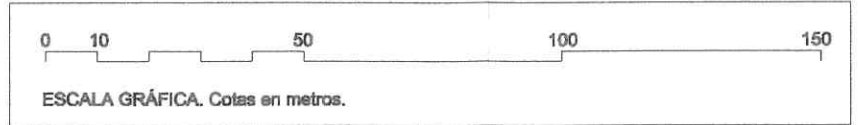


Ayuntamiento de Umbrete  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO  
 DILIGENCIA: Este documento fue  
 aprobado inicialmente por  
 Resol. de Alcaldía nº 508  
 de fecha 10/10/2013  
 El secretario

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-15 DEL MUNICIPIO DE UMBRETE (SEVILLA)**  
**TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

PLANO	INFORMACIÓN
JULIO 2013	SITUACIÓN DEL SECTOR SI-15
Plano Nº	
ENCARGO	TÉCNICO REDACTOR
M.R.G.S.A.	Luis María Estévez
	Arquitecto Col. Nº 3.661/COAS NIF: 09.277.408-B
	Escala 1:5.000





Ayuntamiento de Umbrere  
 DILIGENCIA: Este documento fue  
 aprobado inicialmente por  
 Resol. de Alcaldía nº 308  
 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,

*[Signature]*  
 Ayuntamiento de Umbrere  
 SECRETARÍA

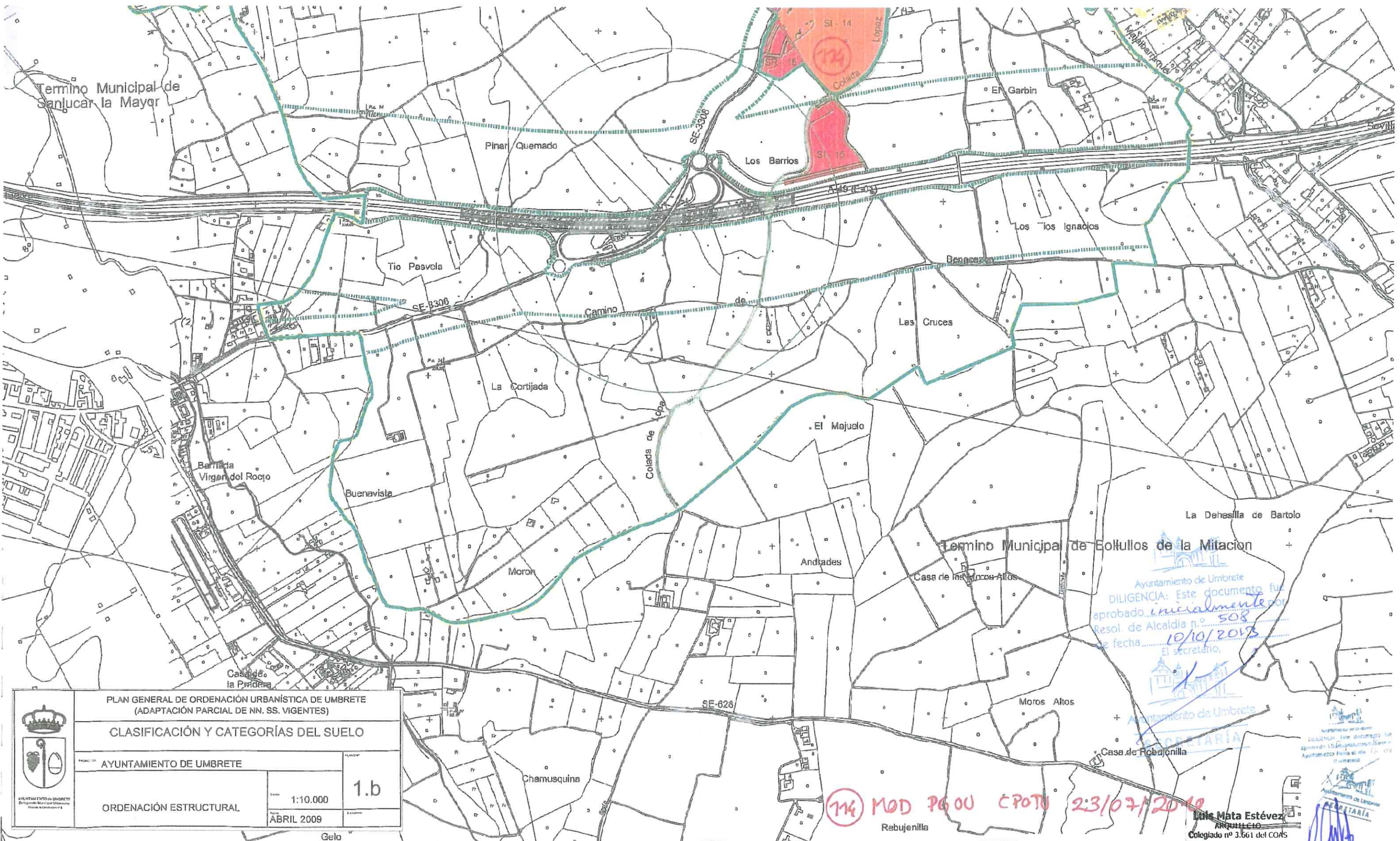
EL TRABAJO ESTÁ REFERIDO AL MISMO SISTEMA DE COORDENADAS  
 QUE EL FUTURO ENLACE DE LA SE-629 CON LA A-49.

*[Signature]*  
 Luis Mata Estévez  
 ARQUITECTO  
 Colegiado nº 3.661 del COAS

**PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-15 DEL MUNICIPIO DE UMBRETE (SEVILLA)  
 TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

PLANO	INFORMACIÓN	JULIO 2013
	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.	Plano Nº
ENCARGO	TÉCNICO REDACTOR	1.2
MRE S.A.	Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661 COAS NIF: 09.277.498-B	
		Escala 1:1.000





	<b>PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UMBRETE</b> (ADAPTACIÓN PARCIAL DE NN. SS. VIGENTES)	
	<b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO</b>	
	AYUNTAMIENTO DE UMBRETE	PLANO Nº
	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	1.b
Escala: 1:10.000		Fecha: ABRIL 2009
Gelo		

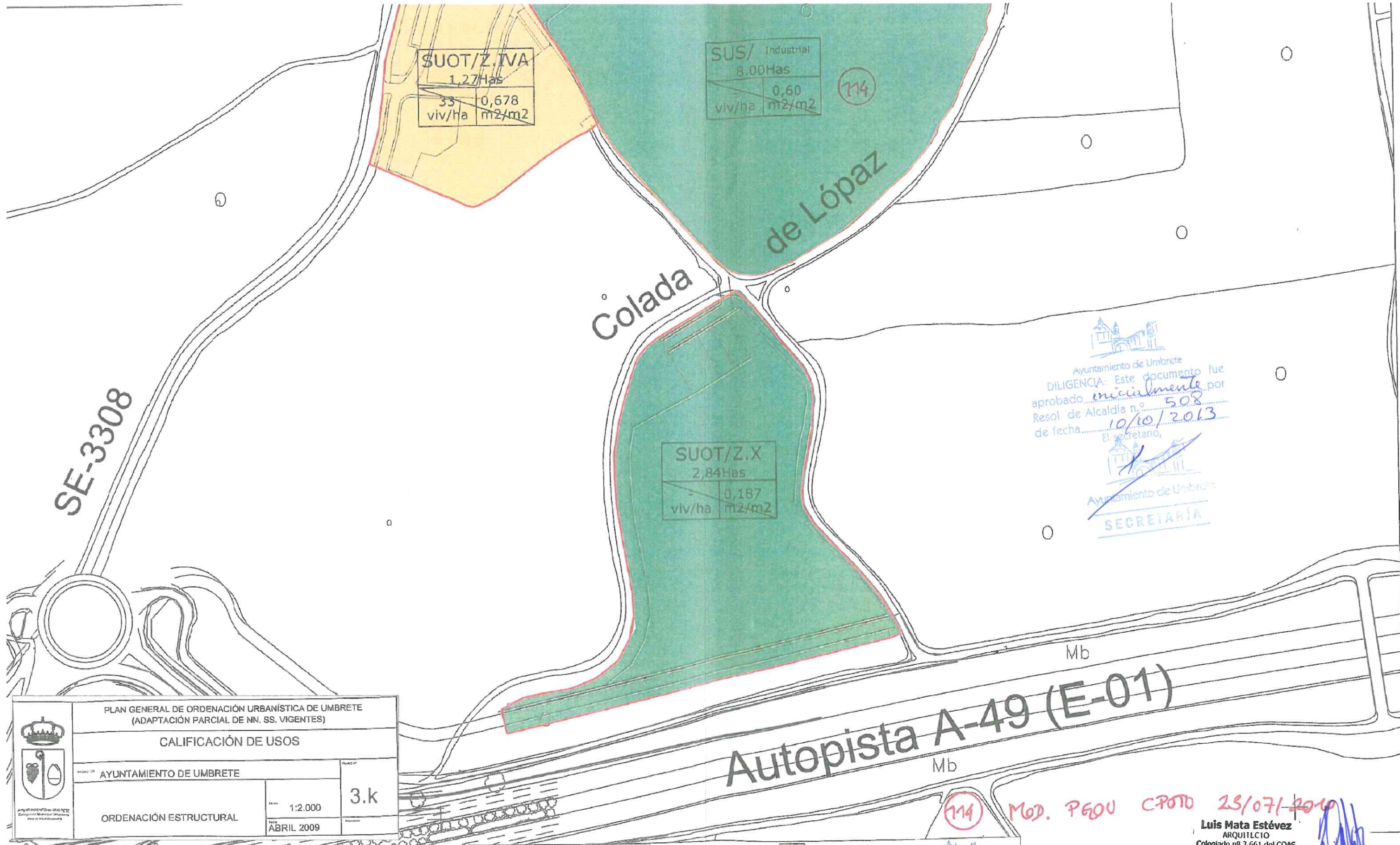
Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,

714 MOD PGOU CPOTU 23/07/2018  
 Luis Mata Estévez  
 Arquitecto  
 Colegiado nº 3.661 del COAS

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE ORDENADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE  
 Caracter natural y rural
- SUELO NO URBANIZABLE  
 Especial protección legislación específica
- SUELO NO URBANIZABLE  
 Especial protección planeamiento

<b>PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-15 DEL MUNICIPIO DE UMBRETE (SEVILLA)</b> <b>TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO</b>		
PLANO	INFORMACIÓN <b>CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO</b> (ADAPTACIÓN PARCIAL NN.SS VIGENTES A LA L.O. 1/2001)	JULIO 2013 Plano Nº
ENCARGO MRB S.A.	TÉCNICO REDACTOR Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661 COAS Nº: 08.277.466-0	<b>1.3</b> Escala 1:10.000





Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,  
 Ayuntamiento de Umbrete  
 SECRETARÍA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UMBRETE (ADAPTACIÓN PARCIAL DE NN. SS. VIGENTES)	
CALIFICACIÓN DE USOS	
AYUNTAMIENTO DE UMBRETE	3.k
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	1:2.000
	ABRIL 2009

- USO RESIDENCIAL
- USO INDUSTRIAL
- ZONAS SUELO URBANO
- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

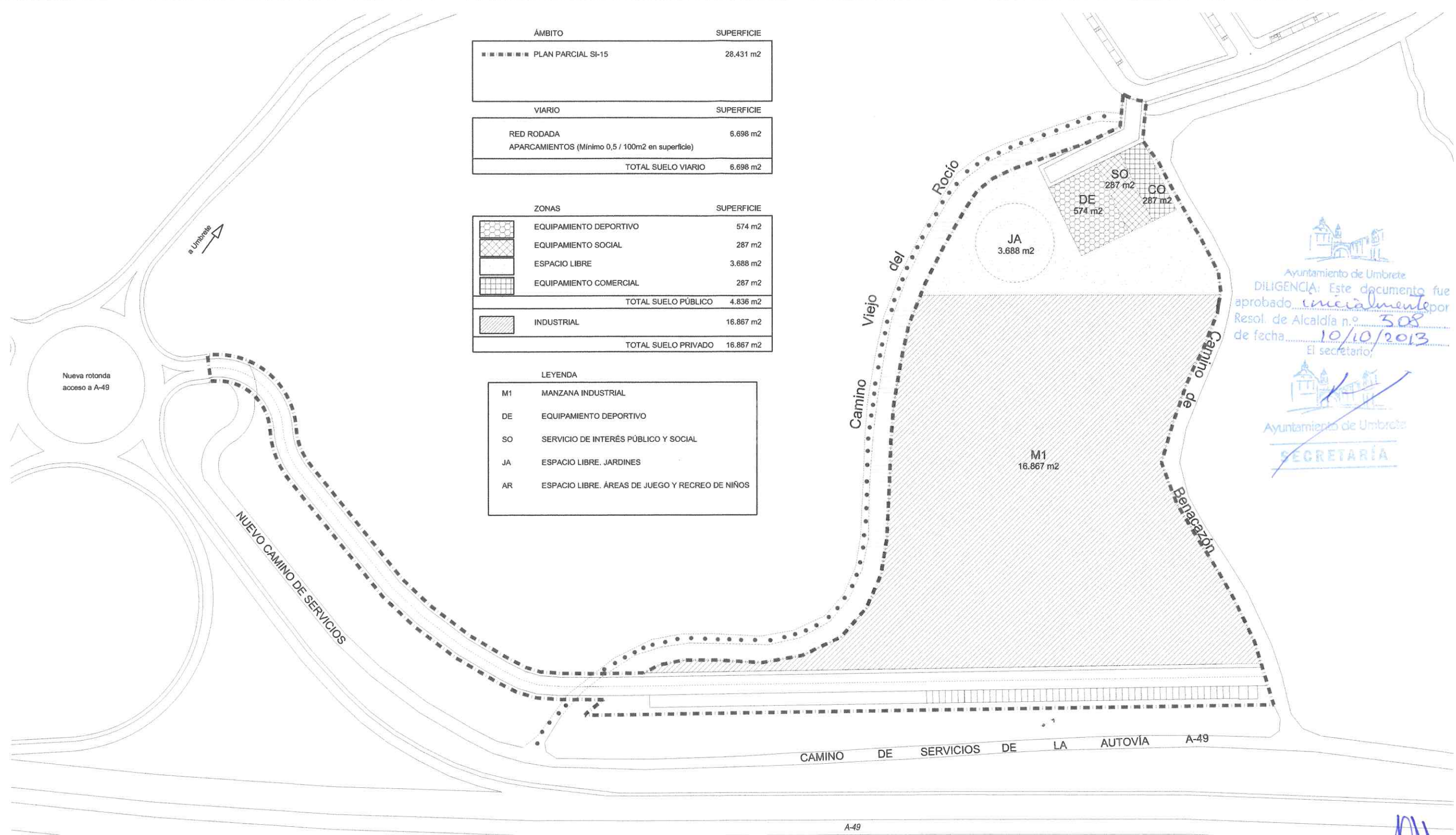
Clasificación/ Zona	
Superficie	
Densidad viv/ha	Aprov. medio m2/m2

Autopista A-49 (E-01)

MOD. PGOU CPOTO 25/07/2010  
 Luis Mata Estévez  
 ARQUITECTO  
 Colegado nº 3.661 del COAS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SI-15 DEL MUNICIPIO DE UMBRETE (SEVILLA) TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO		JULIO 2013
PLANO	INFORMACIÓN	Plano Nº
ENCARGO	CALIFICACIÓN DE USOS. (ADAPTACIÓN PARCIAL NN.SS VIGENTES A LA QUA)	1.4
MRG SA	TÉCNICO REDACTOR	Escala 1:2.000
	Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661 COAS NIF: 69.277.468-B	





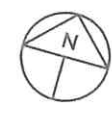
ÁMBITO	SUPERFICIE
■■■■■ PLAN PARCIAL SI-15	28.431 m <sup>2</sup>

VIARIO	SUPERFICIE
RED RODADA APARCAMIENTOS (Mínimo 0,5 / 100m <sup>2</sup> en superficie)	6.698 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO VIARIO</b>	<b>6.698 m<sup>2</sup></b>

ZONAS	SUPERFICIE
EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	574 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO SOCIAL	287 m <sup>2</sup>
ESPACIO LIBRE	3.688 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	287 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO PÚBLICO</b>	<b>4.836 m<sup>2</sup></b>
INDUSTRIAL	16.867 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUELO PRIVADO</b>	<b>16.867 m<sup>2</sup></b>

LEYENDA	
M1	MANZANA INDUSTRIAL
DE	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
SO	SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL
JA	ESPACIO LIBRE. JARDINES
AR	ESPACIO LIBRE. ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS

Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por  
 Resol. de Alcaldía n.º 508  
 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,  
  
 Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

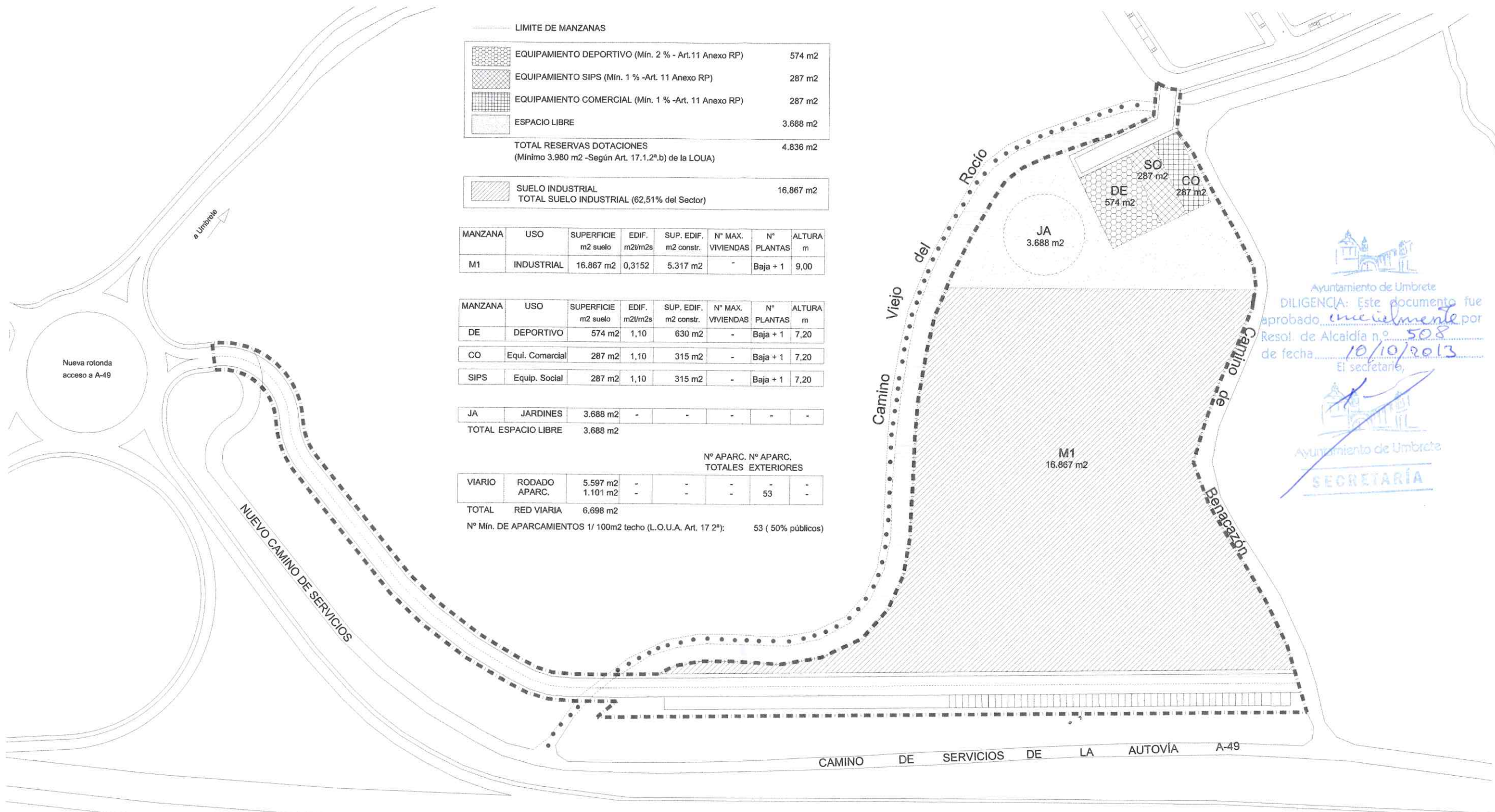


Colada de Lopas  
 Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

**Luis Mata Estévez**  
 ARQUITECTO  
 Colegiado nº 3.661 del COAS

PLAN PARCIAL SI-15 DE LAS N.S.M. DE UMBRETE (SEVILLA)		
TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO		
PLANO	ORDENACIÓN	JULIO 2013
	CALIFICACIÓN	Plano Nº
ENCARGO	TÉCNICO REDACTOR	 <b>0.1</b> Escala 1:1.500
MRG.S.A.	Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661COAS NIF: 09.277.498-B	





LIMITE DE MANZANAS

	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Mín. 2 % - Art.11 Anexo RP)	574 m2
	EQUIPAMIENTO SIPS (Mín. 1 % -Art. 11 Anexo RP)	287 m2
	EQUIPAMIENTO COMERCIAL (Mín. 1 % -Art. 11 Anexo RP)	287 m2
	ESPACIO LIBRE	3.688 m2
TOTAL RESERVAS DOTACIONES (Mínimo 3.980 m2 -Según Art. 17.1.2ª.b) de la LOUA)		4.836 m2
	SUELO INDUSTRIAL	16.867 m2
TOTAL SUELO INDUSTRIAL (62,51% del Sector)		16.867 m2

MANZANA	USO	SUPERFICIE m2 suelo	EDIF. m2/m2s	SUP. EDIF. m2 constr.	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº PLANTAS	ALTURA m
M1	INDUSTRIAL	16.867 m2	0,3152	5.317 m2	-	Baja + 1	9,00

MANZANA	USO	SUPERFICIE m2 suelo	EDIF. m2/m2s	SUP. EDIF. m2 constr.	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº PLANTAS	ALTURA m
DE	DEPORTIVO	574 m2	1,10	630 m2	-	Baja + 1	7,20
CO	Equip. Comercial	287 m2	1,10	315 m2	-	Baja + 1	7,20
SIPS	Equip. Social	287 m2	1,10	315 m2	-	Baja + 1	7,20

MANZANA	USO	SUPERFICIE m2 suelo	EDIF. m2/m2s	SUP. EDIF. m2 constr.	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº PLANTAS	ALTURA m
JA	JARDINES	3.688 m2	-	-	-	-	-
TOTAL ESPACIO LIBRE		3.688 m2					

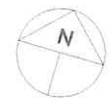
VIARIO	RODADO APARC.	5.597 m2	-	-	-	-	-
TOTAL RED VIARIA		6.698 m2					
Nº Mín. DE APARCAMIENTOS 1/ 100m2 techo (L.O.U.A. Art. 17.2ª):				53 ( 50% públicos)			

Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,  
  
 Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

**Luis Mata Estévez**  
 ARQUITECTO  
 Colegiado nº 3.661 del COAS

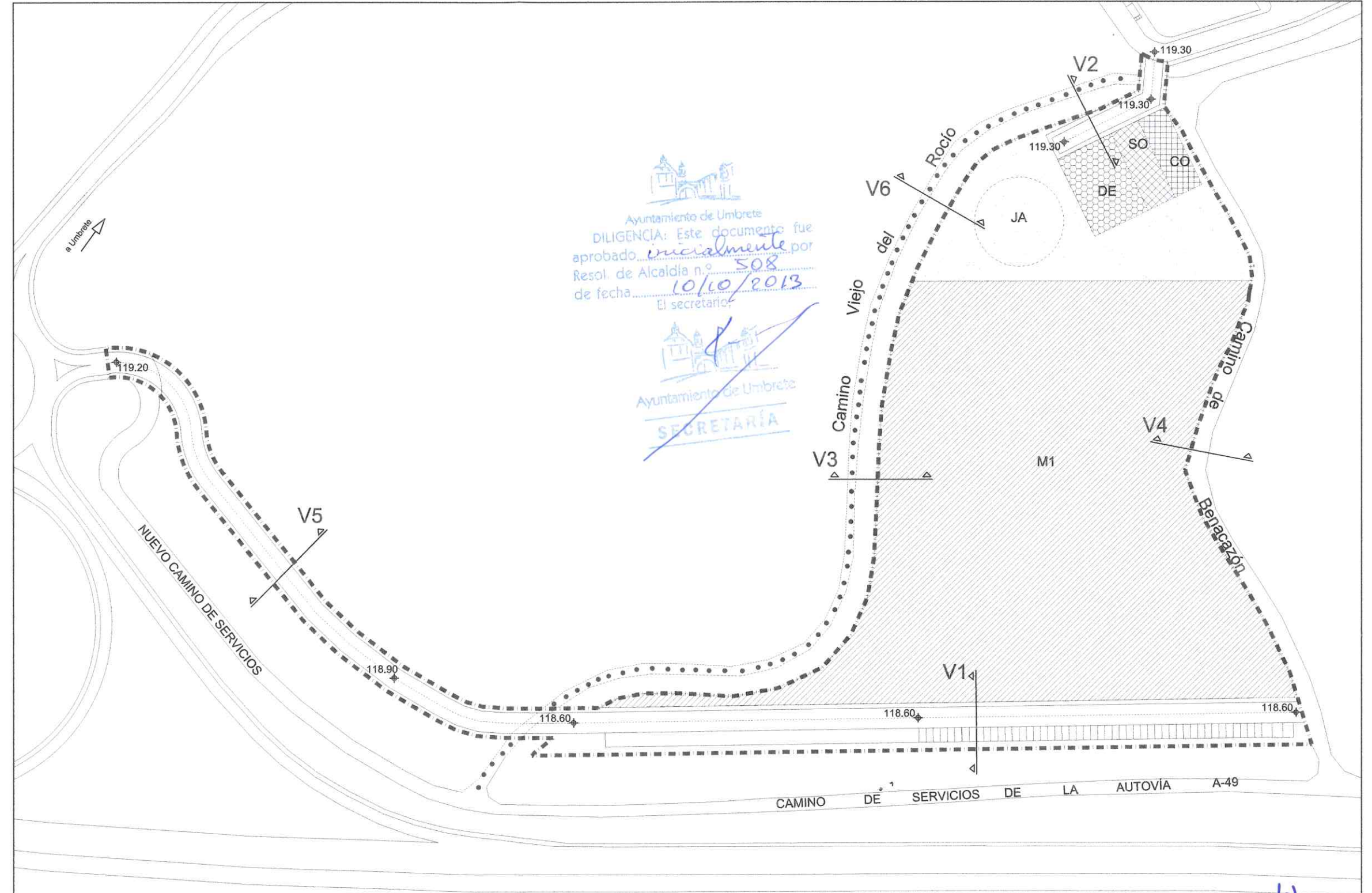
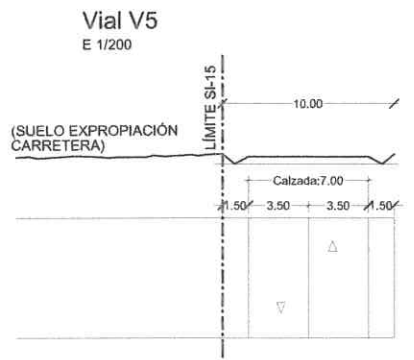
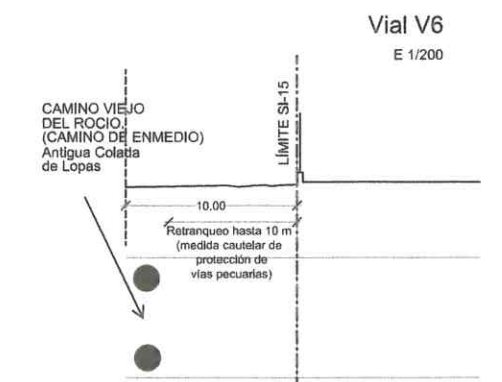
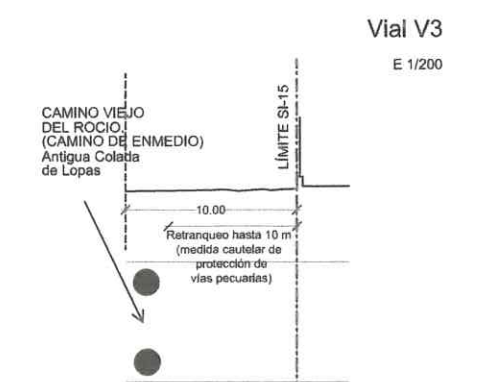
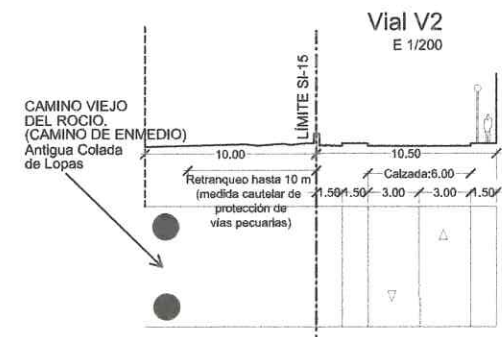
**PLAN PARCIAL SI-15 DE LAS N.S.M. DE UMBRETE (SEVILLA)**  
**TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

PLANO	ORDENACIÓN	JULIO 2013
	<b>ORDENACIÓN. CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS</b>	Plano Nº
ENCARGO	TÉCNICO REDACTOR	<b>0.2</b>
MRG S.A.	Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661COAS NIF: 09.277.498-B	Escala 1:1.500



Colada de Lopas  
 Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.





**Luis Mata Estévez**  
ARQUITECTO  
Colegiado nº 3.661 del COAS

**PLAN PARCIAL SI-15 DE LAS N.S.M. DE UMBRETE (SEVILLA)**  
**TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

PLANO	ORDENACIÓN RED VIARIA, RASANTES	JULIO 2013 Plano Nº
ENCARGO MRG S.	TÉCNICO REDACTOR Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661 COAS NIF: 09.277.498-B	<b>0.3</b> Escala Varias





----- LÍMITE PLAN PARCIAL SI-15

SANEAMIENTO	
.....	RED EXISTENTE
●	POZO EXISTENTE
—	RED PROYECTADA
○	POZO NUEVO
→	SENTIDO DE EVACUACIÓN
⌋	IMBORNAL SIFÓNICO

Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
 Secretario,

Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

**Luis Mata Estévez**  
 ARQUITECTO  
 Colegiado nº 3.661 del COAS

**PLAN PARCIAL SI-15 DE LAS N.S.M. DE UMBRETE (SEVILLA)  
 TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

PLANO	ORDENACIÓN INFRAESTRUCTURA DE SANEAMIENTO	JULIO 2013
ENCARGO MRG S.A.	TÉCNICO REDACTOR Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661 COAS NIF: 09.277.498-B	Plano Nº <b>0.4.1.</b> Escala 1:





RED EXISTENTE DE FUNDICIÓN DÚCTIL Ø200

Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

ABASTECIMIENTO	
	RED EXISTENTE DE FUNDICIÓN DÚCTIL
	RED PROYECTADA
	PASO BAJO CALZADA DE FUNDICIÓN DÚCTIL
	VÁLVULA DE CORTE

**Luis Mata Estévez**  
 ARQUITECTO  
 Colegiado nº 3.661 del COAS

**PLAN PARCIAL SI-15 DE LAS N.S.M. DE UMBRETE (SEVILLA)  
 TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

PLANO	ORDENACIÓN INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO	JULIO 2013
ENCARGO MRG S.A.	TÉCNICO REDACTOR Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661COAS NIF: 09.277.498-B	<b>0.4.2.</b> Escala 1:





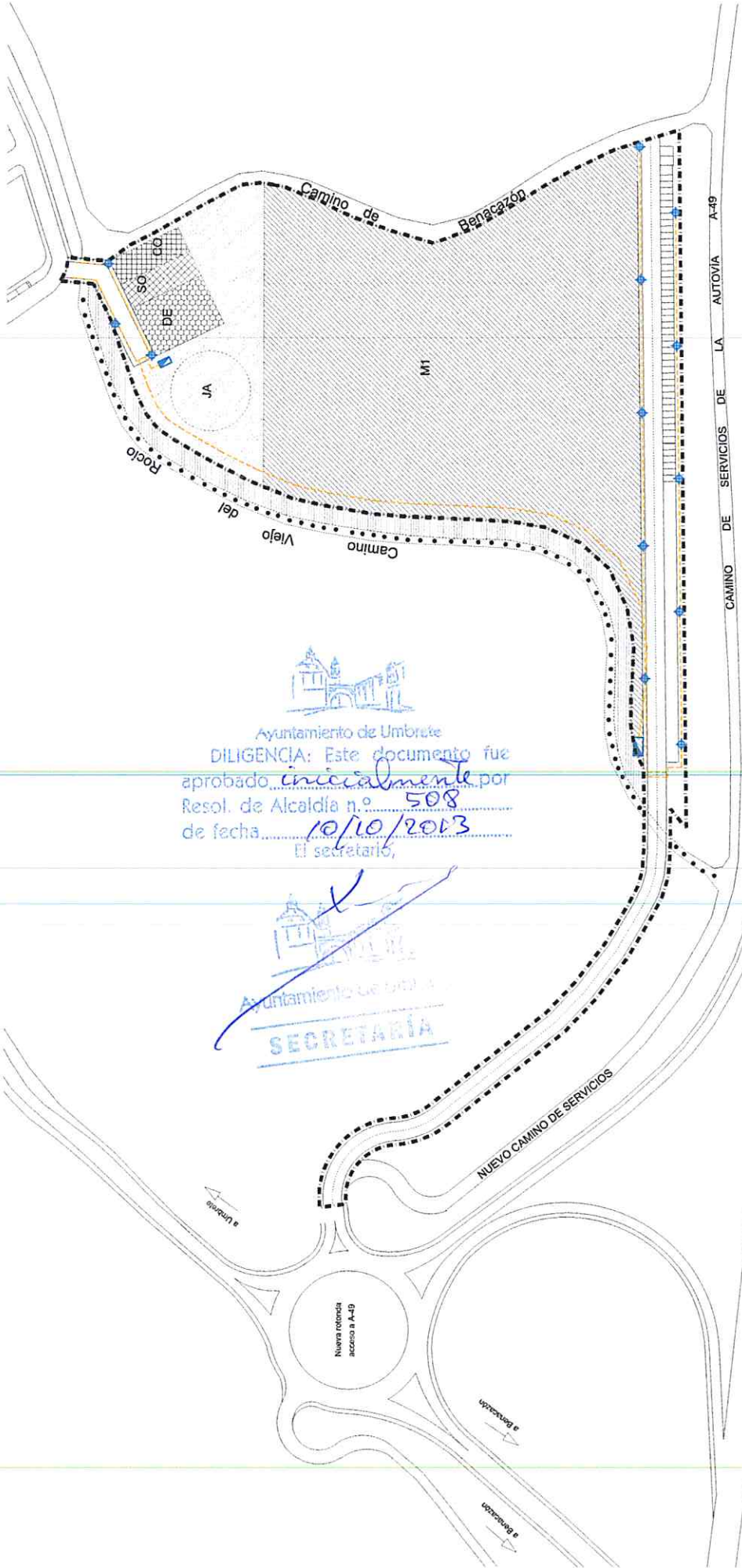
Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía n.º 508 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,  
 Ayuntamiento de Umbrete  
 SECRETARÍA

BAJA Y MEDIA TENSION	
<b>BAJA TENSION</b>	
	RED PROYECTADA BAJA TENSION
	RED PROYECTADA BAJA TENSION BAJO CALZADA
<b>MEDIA TENSION</b>	
	TRANSFORMADOR EXISTENTE
	RED PROYECTADA MEDIA TENSION
	FUTURO CENTRO DE TRANSFORMACION

**Luis Mata Estévez**  
 ARQUITECTO  
 Colegiado nº 3.661 del COAS

**PLAN PARCIAL SI-15 DE LAS N.S.M. DE UMBRETE (SEVILLA)  
 TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

PLANO	ORDENACIÓN	JULIO 2013
ENCARGO	TÉCNICO REDACTOR	Plano Nº
MRG S.A.	Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661COAS NIF: 09.277.498-B	<b>0.4.3.</b>
		Escala 1:



  
 Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue  
 aprobado inicialmente por  
 Resol. de Alcaldía n.º 508  
 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,



  
 Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

*[Handwritten signature]*

**Luis Mata Estévez**  
 ARQUITECTO  
 Colegiado nº 3.661 del COAS

A-49

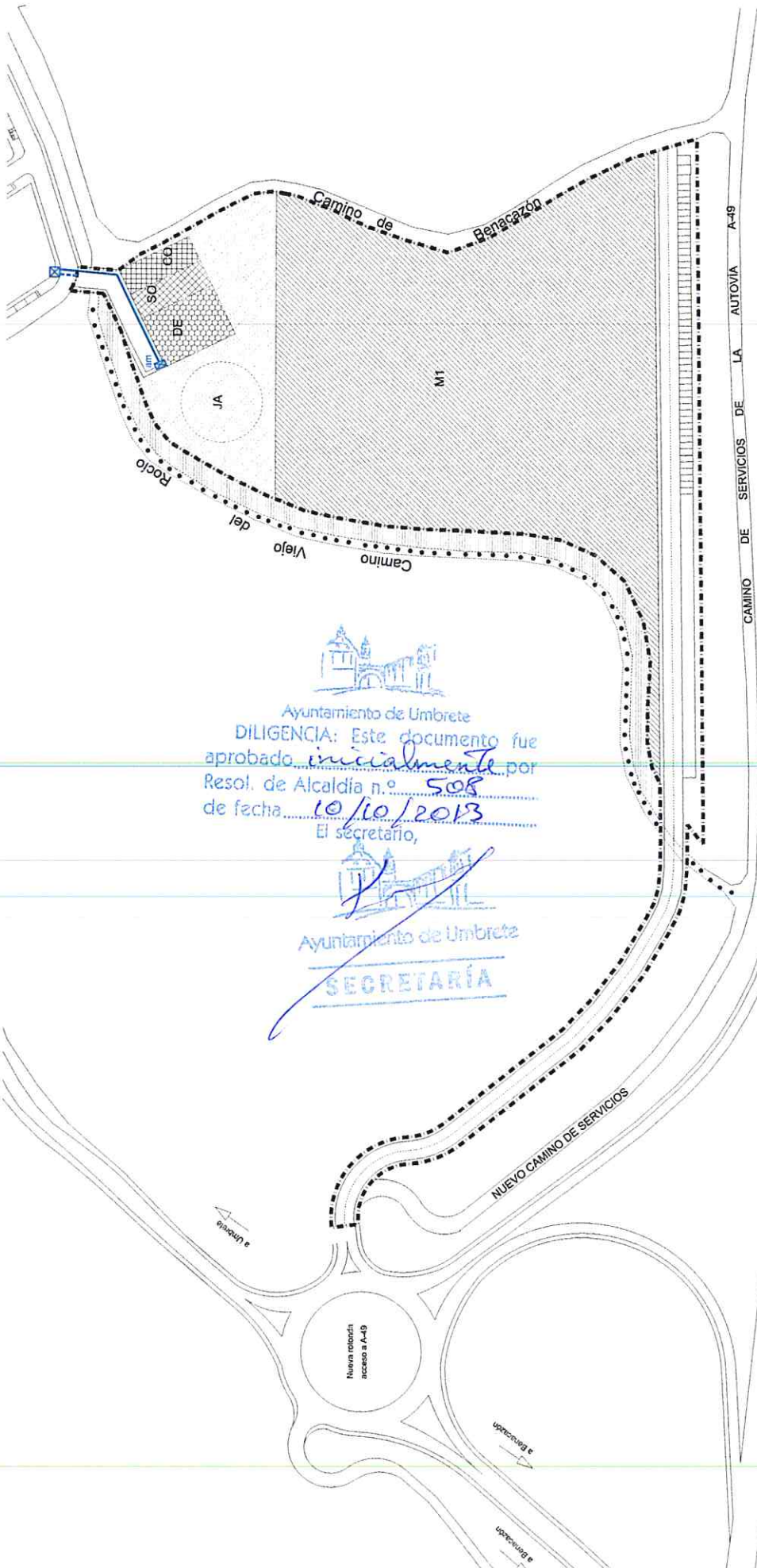
CAMINO DE SERVICIOS DE LA AUTOVÍA A-49

ALUMBRADO PÚBLICO	
	NUEVO TRANSFORMADOR
	RED PROYECTADA ALUMBRADO
	RED PROYECTADA ALUMBRADO BAJO CALZADA
	CAJA ACOMETIDA ALUMBRADO
	FAROLAS DE ALUMBRADO PÚBLICO

**PLAN PARCIAL SI-15 DE LAS N.S.M. DE UMBRETE (SEVILLA)**  
**TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

PLANO	ORDENACIÓN	JULIO 2013
ENCARGO	INFRAESTRUCTURA DE ALUMBRADO PÚBLICO	Plano Nº
MRS S.A.	TÉCNICO REDACTOR	<b>0.4.4.</b>
<i>[Handwritten signature]</i>	Luis Mata Estévez	Escala 1:1.500
	Arquitecto Col. Nº 3.661COAS NIF: 08.277.498-B	





  
 Ayuntamiento de Umbrete  
 DILIGENCIA: Este documento fue  
 aprobado inicialmente por  
 Resol. de Alcaldía n.º 508  
 de fecha 10/10/2013  
 El secretario,

  
 Ayuntamiento de Umbrete  
**SECRETARÍA**

*[Handwritten signature]*

**Luis Mata Estévez**  
 ARQUITECTO  
 Colegiado n.º 3.661 del COAS

A-49

CAMINO DE SERVICIOS DE LA AUTOVIA A-49

**TELEFONIA**

- RED PROYECTADA
- - - PROTECCIÓN DE RED BAJO CALZADA
- am PUNTO DE ACOMETIDA
- ARMARIO DE DIST. DE ACOMETIDAS
- ARQUETA TIPO D NORMALIZADA
- ARQUETA TIPO H NORMALIZADA

**PLAN PARCIAL SI-15 DE LAS N.S.M. DE UMBRETE (SEVILLA)  
 TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO**

PLANO	ORDENACIÓN	JULIO 2013
ENCARGO	INFRAESTRUCTURA DE TELEFONIA	Plano Nº
MRS S.A.	TÉCNICO REDACTOR	<b>0.4.5.</b>
<i>[Handwritten signature]</i>	Luis Mata Estévez	Escala 1:1.500
	Arquitecto Col. Nº 3.661COAS NIF: 09.277.498-B	

----- LÍMITE DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

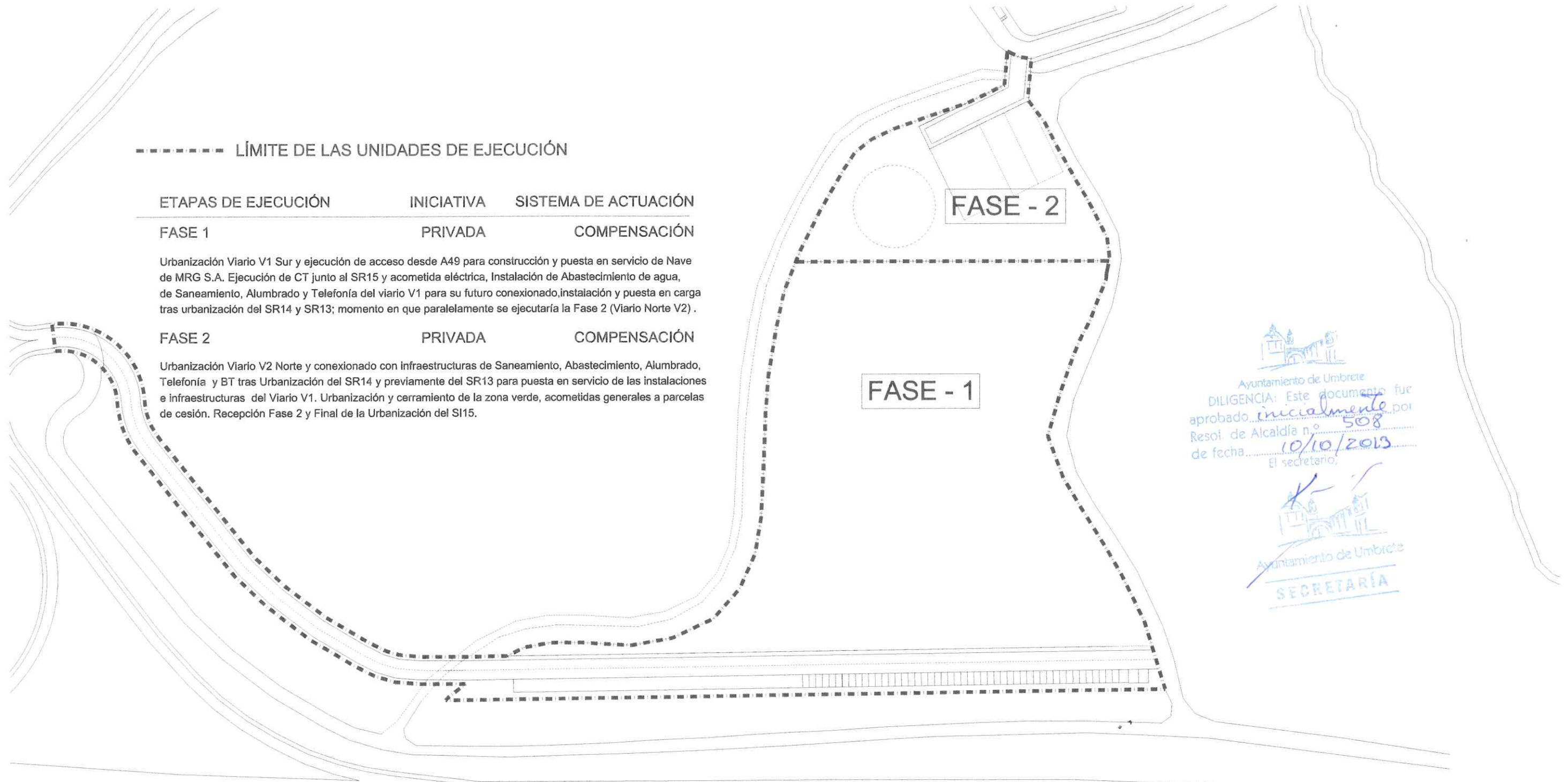
ETAPAS DE EJECUCIÓN	INICIATIVA	SISTEMA DE ACTUACIÓN
---------------------	------------	----------------------

FASE 1	PRIVADA	COMPENSACIÓN
--------	---------	--------------

Urbanización Viario V1 Sur y ejecución de acceso desde A49 para construcción y puesta en servicio de Nave de MRG S.A. Ejecución de CT junto al SR15 y acometida eléctrica, Instalación de Abastecimiento de agua, de Saneamiento, Alumbrado y Telefonía del viario V1 para su futuro conexionado, instalación y puesta en carga tras urbanización del SR14 y SR13; momento en que paralelamente se ejecutaría la Fase 2 (Viario Norte V2) .

FASE 2	PRIVADA	COMPENSACIÓN
--------	---------	--------------

Urbanización Viario V2 Norte y conexionado con infraestructuras de Saneamiento, Abastecimiento, Alumbrado, Telefonía y BT tras Urbanización del SR14 y previamente del SR13 para puesta en servicio de las instalaciones e infraestructuras del Viario V1. Urbanización y cerramiento de la zona verde, acometidas generales a parcelas de cesión. Recepción Fase 2 y Final de la Urbanización del SI15.



Ayuntamiento de Umbrere  
 DILIGENCIA: Este documento fue  
 aprobado *inicialmente* por  
 Resol. de Alcaldía n.º *508*  
 de fecha *10/10/2013*  
 El secretario,

*[Signature]*  
 Ayuntamiento de Umbrere  
**SECRETARÍA**

A-49

Luis Mata Estévez  
 ARQUITECTO  
 Colegado nº 3.661 del COAS

*[Signature]*

PLAN PARCIAL SI-15 DE LAS N.S.M. DE UMBRETE (SEVILLA)  
 TEXTO REFUNDIDO MODIFICADO

PLANO	ORDENACIÓN PLAN DE ETAPAS	JULIO 2013
ENCARGO MRG S.A.	TÉCNICO REDACTOR Luis Mata Estévez Arquitecto Col. Nº 3.661COAS NIF: 09.277.498-B	Plano Nº <b>0.5</b>
		Escala 1:1.500