

Exr+5/06

Diligencia.- Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía nº 53 de fecha 14/05/2008
El Secretario



Plan Parcial SR-10 Umbrete (Sevilla)

MEMORIA JUSTIFICATIVA	ORDENANZAS REGULADORAS
PLANOS DE INFORMACIÓN	PLAN DE ETAPAS
PLANOS DE ORDENACIÓN	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Fecha:
MAYO-06

Edición:
240506

Propiedad
BARBACON, S.L.

Arquitecto
JOSÉ MAÑAS LÓPEZ

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-10 UMBRETE (SEVILLA)

Diligencia.- Este documento fue
aprobado unicolnet por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/06/06

El Secretario



Sevilla, mayo de 2006

BARBACON, S.L.

Avda. de la Arboleda s/n.

Planta 2ª - Módulo 24

Edificio Corporativo Aljarafe

(Sevilla)

PROMOTOR: **BARBACON, S.L.**

REDACTOR: **JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto**



- Í N D I C E G E N E R A L -

- DOCUMENTO N° 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.
- DOCUMENTO N° 2.- ÍNDICE DE PLANOS DE INFORMACIÓN.
- DOCUMENTO N° 3.- ÍNDICE DE PLANOS DE ORDENACIÓN.
- DOCUMENTO N° 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.
- DOCUMENTO N° 5.- PLAN DE ETAPAS.
- DOCUMENTO N° 6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado inadunke por
Resol. de Alcaldía nº 532
de fecha 14/08/06
El Secretario



DOCUMENTO Nº 1

**MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
Y DE SUS DETERMINACIONES, Y ANEJOS**

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-10
UMBRETE (SEVILLA)**

Diligencia.- Este documento fue
aprobado univocamente por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/05/06
El Secretario



Sevilla, noviembre de 2005

BARBACON, S.L.

Avda. de la Erboleda s/n.
Planta 2ª Módulo 24
Edificio Empresarial Aljarafe
41940 - TORALARES (Sevilla)

PROMOTOR: BARBACON, S.L.

REDACTOR: JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto

Handwritten signature of José Mañas López.



Í N D I C E

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado Unacelme Lr por
 Resol. de Alcaldía nº 537
 de fecha 14/02/06
 El Secretario

- 1.- Introducción.
 - 1.1.- Descripción del encargo.
 - 1.2.- Objeto y ámbito del Plan Parcial.
 - 1.3.- Antecedentes y condicionantes previos a la redacción del Plan Parcial.
- 2.- Justificación de la procedencia del Plan Parcial.
 - 2.1.- Conveniencia y oportunidad.
 - 2.2.- Relación de la programación.
- 3.- Información urbanística.
 - 3.1.- Situación y superficie.
 - 3.2.- Características naturales del territorio.
 - 3.2.1.- Topografía y características geotécnicas.
 - 3.2.2.- Vegetación existente.
 - 3.3.- Estado actual.
 - 3.3.1.- Usos y edificaciones existentes.
 - 3.3.2.- Infraestructura existente.
 - 3.3.3.- Infraestructuras de suministro.
 - 3.3.4.- Red de comunicaciones. Red viaria.
 - 3.4.- Estructura de la propiedad del suelo.
 - 3.5.- Vías Pecuarias.
 - 3.6.- Encauzamiento y cubrición del arroyo Majalbarraque. Paso bajo la Carreterra CN-431 del mismo.
 - 3.7.- Determinaciones del planeamiento.
 - 3.7.1.- De ordenación.
 - 3.7.2.- De Ejecución.
- 4.- Justificación de la Ordenación.
 - 4.1.- Criterios y objetivos de la ordenación.
 - 4.2.- Justificación general de la solución propuesta.
 - 4.2.1.- Solución adoptada.
 - 4.2.2.- Cumplimiento de la Normativa de las Normas Subsidiarias.
 - 4.2.3.- Cumplimiento de los estándares de las dotaciones mínimas y cesiones de las Normas Subsidiarias.
 - 4.3.- Descripción de la ordenación y de sus determinaciones.
 - 4.3.1.- Delimitación del área de planeamiento.
 - 4.3.2.- Zonificación, división en Unidades de Ejecución y Etapas.
 - 4.3.2.1.- Usos globales.
 - 4.3.2.2.- Usos pormenorizados.
 - 4.3.2.3.- Delimitación de Zonas.
 - 4.3.2.4.- División en Unidades de Ejecución y Plan de Etapas.
 - 4.3.3.- Capacidad residencial.
 - 4.3.4.- Reserva de suelo para dotaciones.
 - 4.3.4.1.- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.
 - 4.3.4.2.- Servicios de interés público y Social y centros docentes.



Diligencia.- Este documento fue
 aprobado 14/08/06
 Resol. de Alcaldía nº 532
 de fecha 14/08/06
 El Secretario

- 4.3.4.3.- Distribución de las superficies de cesión en función de la superficie de las fincas originarias.
- 4.3.4.4.- Aparcamientos.
- 4.3.5.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.
 - 4.3.5.1.- Consideración general y precautoria.
 - 4.3.5.2.- Cálculo.
 - 4.3.5.3.- Ubicación del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.
- 4.3.6.- Ordenación de manzanas.
 - 4.3.6.1.- Naturaleza y objeto de la ordenación de manzanas.
 - 4.3.6.2.- Relación de manzanas y submanzanas.
 - 4.3.6.3.- Relación orientativa no vinculante de superficies.
 - 4.3.6.4.- Manzanas y Submanzanas de ubicación y uso determinado con carácter definitivo.
 - 4.3.6.5.- Edificabilidad global.
 - 4.3.6.6.- Aprovechamientos lucrativos totales.
 - 4.3.6.7.- Edificabilidad máxima lucrativa del sector.
- 4.4.- Red viaria.
 - 4.4.1.- Sección longitudinal.
 - 4.4.2.- Determinaciones relativas a la urbanización.
 - 4.4.3.- Acceso al Sector desde la Carretera Nacional CN-431.
- 4.5.- Redes de infraestructura.
 - 4.5.1.- Infraestructura existente.
 - 4.5.1.1.- Evacuación de aguas residuales y de lluvia. Alcantarillado.
 - 4.5.1.2.- Abastecimiento de agua.
 - 4.5.1.3.- Suministro de energía eléctrica.
 - 4.5.1.4.- Otras redes de servicio.
 - 4.5.1.5.- Pavimentación y viario.
 - 4.5.2.- Redes de infraestructura de proyecto.
 - 4.5.2.1.- Red de alcantarillado.
 - 4.5.2.2.- Red de abastecimiento de agua.
 - 4.5.2.3.- Red de distribución de energía eléctrica.
 - 4.5.2.4.- Red de alumbrado público.
 - 4.5.2.5.- Red de telefonía.

5.- Conclusión.

ANEJO 1.- SINTESIS DE LA MEMORIA.

ANEJO 2.- INFORMES SECTORIALES.

ANEJO 3.- DETERMINACIONES SEGÚN EL ART. 64 DE B.P. JUN 96 05235/06T01
 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.



RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS. DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

ANEJO 4.- FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

ANEJO 5.- DISTRIBUCIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL.

ANEJO 6.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS AL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO "ARROYO MAJALBARRAQUE".

ANEJO 7.- ESTABLECIMIENTO DE LA INUNDABILIDAD DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN POR PARTE DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR ENCAUZAMIENTO Y CUBRICIÓN DEL ARROYO MAJALBARRAQUE.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Lucas de la Cruz por
Resol. de Alcaldía nº 537-
de fecha 14/06/06
El Secretario



Diligencia.- Este documento fue
aprobado por el Sr. de Alcaldía nº 531 por
Resol. de Alcaldía nº 14/08/06
de fecha 14/08/06
El Secretario

1.- INTRODUCCION.

1.1.- DESCRIPCION DEL ENCARGO.

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación SR-10 de Umbrete, provincia de Sevilla, por encargo de D. José Barba Barrera, en representación de BARBACON, S.L., como empresa propietaria deL 64,67% de la superficie del Sector.

El redactor del presente documento es: José Mañas López, Arquitecto Superior, residente en Sevilla y con domicilio profesional en calle Virgen de la Antigua nº 13-A-6ºB de Sevilla.

1.2.- OBJETO Y AMBITO DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial tiene por objeto desarrollar la ordenación pormenorizada y completa del Sector SR-10, siguiendo las determinaciones y ordenación establecidas por las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, realizando tan sólo ajustes en lo referente al número y ámbito de las Unidades de Ejecución en que dichas Normas Subsidiarias dividen el Sector.

El Sector se encuentra situado al noroeste del término municipal de Umbrete, estando definido y clasificado como Suelo Apto para Urbanizar, previsto como zona de expansión no colindante con el casco urbano, lo que resulta determinante para las especificaciones de ordenación de las Normas Subsidiarias Municipales y para su desarrollo por el Plan parcial.

De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias, se incluye en el ámbito del Sector el tramo del Camino de San Bartolomé que transcurre al oeste del mismo.

Los límites del Sector son los siguientes:

- Al Norte, Carretera Nacional CN-431.
- Al Oeste, Urbanización San Bartolomé situada en Suelo Urbano del término municipal de Umbrete.
- Al Sur, Suelo No Urbanizable y Urbanización El Capricho, situada en Suelo Urbanizable Transitorio en el término municipal de Umbrete.



- Al Este, Urbanización El Capricho, situada en el término municipal de Espartinas.

Los límites topográficos del Plan parcial, se definen a esta escala : 1/1.000 de Proyecto, ajustando inexactitudes existentes en la cartografía escala 1/2.000, utilizada en las Normas Subsidiarias vigentes, pero respetando íntegramente lo determinado en el planeamiento vigente.

1.3.- ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES PREVIOS A LA REDACCION DEL PLAN PARCIAL.

Como antecedente inmediato se tienen las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, aprobadas Definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Como condicionantes previos específicos se recogen y se asumen los siguientes puntos:

- Los contenidos de las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete que se refieran o afecten al Plan Parcial Sector SR-10, tanto con carácter particular como en la Normativa General. Tan sólo se ajusta lo referido al número y ámbito de las Unidades de Ejecución incluidas en el Sector, pues tal y como define el artículo 164 de las Normas Subsidiarias vigentes "El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector", es el Plan Parcial quien define de forma precisa y definitiva el número de unidades de ejecución incluidas en el Plan Parcial.

- Resolver los problemas de ordenación urbanística que aparecen en el entorno del Sector, tratando, con esta actuación de ensanche, de conectar y de organizar la zona en que se ubica.

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado 11/04/06 por
 Resol. de Alcaldía nº 522
 de fecha 14/04/06
 El Secretario



2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.

2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Las Normas Subsidiarias de Umbrete clasifican el Sector SR-10 como Suelo Urbanizable Sectorizado, a desarrollar con posterioridad mediante un Sector Residencial y su correspondiente Plan Parcial.

Para ello, se basa en el objetivo instrumental que les marcó el Ayuntamiento, de dar cauce a la demanda existente en el municipio, mediante la urbanización de nuevas áreas para viviendas, adecuadas en tamaño y características a las posibilidades económicas de la demanda.

Y en los objetivos generales del planeamiento, tales como:

- Mejorar la actual dotación de equipamientos comunitarios y áreas libres urbanas.
- Posibilitar la creación de suelo residencial acorde con las tendencias de la demanda existente.

Dando como resultado la siguiente estrategia del planeamiento para la implantación de sus objetivos:

- Fijación de una densidad máxima de 16 Viv./Ha. para el área residencial del Sector. Esta densidad permite la implantación de tipologías acordes con la demanda actual y es compatible con las posibilidades de actuación de la iniciativa privada.
- Localizar en el Sector una concentración de equipamientos complementarios y espacios libres, de modo que completen las necesidades de la zona en que se ubica el mismo.

Se puede considerar, por tanto, conveniente y oportuno el desarrollo del Sector SR-10 situado al noroeste del término municipal, ya que es coherente con los objetivos, determinaciones y desarrollo previsto del planeamiento municipal.

Diligencia
Este documento fue
aprobado
Resol. de Alcaldía n.º
de fecha 14/08/06
El Secretario



2.2.- RELACION DE LA PROGRAMACION.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, no programan en el tiempo la ejecución de sus determinaciones y el desarrollo del planeamiento subordinado, clasificando como Suelo Urbanizable Sectorizado terrenos que por su entidad superficial y situación se puede considerar que tienen una aptitud inmediata para su ejecución.

Dado que la iniciativa de planeamiento en el Sector SR-10 es privada y que cuenta con las garantías necesarias para su ejecución, se considera que es procedente la formulación del presente Plan Parcial.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado una vez por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/08/06
El Secretario

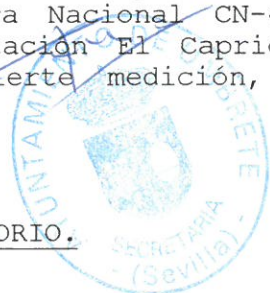


3.- INFORMACION URBANISTICA.

3.1.- SITUACION Y SUPERFICIE

Los terrenos objeto de este Plan Parcial están situados al noroeste del término municipal de Umbrete, ocupando una zona libre de edificación, entre la Carretera Nacional CN-431, la Urbanización San Bartolomé y la Urbanización El Capricho. La superficie de los terrenos, según revierte medición, es de 67.616,16 m².

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado por el Sr. Alcalde
 Resol. de Alcaldía nº 337
 de fecha 14/08/06
 El Secretario



3.2.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

3.2.1.- TOPOGRAFIA Y CARACTERISTICAS GEOTECNICAS.

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

El punto más alto se encuentra en la cota + 136,81, ubicada al Norte en el entorno de la Carretera Nacional CN-431; y el punto más bajo está en la cota + 131,78, en el sur.

El terreno está constituido por arcillas y con el nivel freático bastante profundo. Existe en la superficie una capa de tierra de labor de un metro de espesor medio. No se ha detectado que las arcillas sean expansivas, considerándose, en principio, los terrenos aptos para la cimentación, con cimentaciones superficiales. Es fundamental realizar los ensayos y estudios necesarios que confirmen la no expansividad de las arcillas y, en caso de que lo fueren, se deberán adoptar todas las medidas constructivas necesarias para evitar sus graves efectos perjudiciales sobre las construcciones y las infraestructuras.

3.2.2.- VEGETACION EXISTENTE.

El terreno actualmente es baldío. La vegetación es la propia de un biotopo agrícola altamente transformado por el hombre, en que las formaciones se caracterizan por su carácter ruderal.



3.3.- ESTADO ACTUAL.

3.3.1.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado por Iniciativa
 Resol. de Alcaldía nº 577
 de fecha 14/08/06
 El Secretario

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

Por el este del Sector discurre el arroyo Majalbarraque.

Por el oeste del Sector discurre el Camino de Sanlúcar.

En el interior del Sector existen las siguientes edificaciones.

- 4 Viviendas unifamiliares.

El resto de las construcciones de todo el Sector, son cercas y vallas de escasa importancia.

3.3.2.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

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

- Conducción de abastecimiento de agua paralela a la Carretera Nacional CN-431 de diámetro 300 mm.
- Conducción de saneamiento para evacuación de la Urbanización San Bartolomé.
- Red eléctrica de media tensión que discurre paralela a la Carretera Nacional NC-4311.

B.- En el exterior del Plan Parcial, en su entorno, existen las siguientes infraestructuras, todas ellas de servicio público municipal o de empresas suministradoras. Estas infraestructuras son las previstas para ser utilizadas para el suministro del Plan Parcial:

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



3.3.3.- INFRAESTRUCTURAS DE SUMINISTRO.

En el Anejo 2 de este documento, se incluyen informes para el suministro de agua potable y saneamiento por parte de ALJARAFESA y de electricidad por parte de la Compañía Sevillana de Electricidad.

3.3.4.- RED DE COMUNICACIONES. RED VIARIA.

El acceso al Sector se realizará en cumplimiento del informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 3 de septiembre de 1999, se realizará por el norte a través de un único acceso desde la Carretera Nacional CN-431 y por el sur a través del Camino de San Bartolomé. Asimismo, se dispone una vía de servicio paralela a la calzada municipal. Copia del informe anteriormente mencionado se adjunta en el Anejo "Informes Sectoriales" del presente documento.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado 14/08/06 por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/08/06
El Secretario



3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

De acuerdo con la información existente en el momento de redactar el Plan, la estructura de la propiedad del suelo es la siguiente:

UNIDAD	ELEMENTO INTEGRADO EN EL SR-10	PROPIEDAD	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR (%)
UE-A	Finca	BARBACON,S.L	43.726,48	64,67
	Camino de S. Bartolomé	Ayto. Umbrete	1.840,00	2,72
	Arroyo Majalbarraque	Estado Español	7.261,68	10,74
TOTAL UE-A			52.828,16	78,13
UE-B	Finca	D. Luis Babiano Núñez	4.063,00	6,01
	Finca	D. Manuel Gamero Estrella	8.500,00	12,57
	Finca	D. J. Manuel Torres Alfonso	2.225,00	3,29
TOTAL UE-B			14.788,00	21,87
TOTAL			67.616,16	100,00

Esta estructura de propiedad facilitará la elección de un sistema de actuación.

3.5.- VÍAS PECUARIAS.

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

Diligencia.- Este documento fue aprobado por Resol. de Alcaldía nº 1577 de fecha 14/08/06 El Secretario



Diligencia.- Este documento fue aprobado de Alcaldía nº 582 por Resol. de fecha 24/07/06 El Secretario

6.- ENCAUZAMIENTO Y CUBRICIÓN DEL ARROYO MAJALBARRAQUE PASO BAJO LA CARRETERA CN-431 DEL MISMO.

I.- NO INUNDABILIDAD DEL ARROYO MAJALBARRAQUE.

La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha redactado un "Proyecto de Adecuación Hidrológico Ambiental del Arroyo Majalbarraque en el tramo comprendido entre la urbanización "El Capricho" y el núcleo urbano de Umbrete.

En el "Documento nº 1 Memoria y Anejos", Anejos nº 4 "Estudio Hidrológico" y nº 5 "Cálculos hidráulicos" de dicho proyecto se establece que los terrenos objeto de la presente Modificación son NO INUNDABLES PARA UN PERIODO DE RETORNO DE 500 AÑOS.

La presente Modificación se acoge a los resultados de dicho proyecto de Confederación, resultando en consecuencia que:

- a) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir establece en el proyecto anteriormente mencionado que los terrenos objeto de la presente Modificación son NO INUNDABLES.
- b) Dado que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir establece que los terrenos objeto de la presente Modificación no son inundables, no es necesaria la redacción de Estudio de Inundabilidad.
- c) Dado que los terrenos objeto de la presente Modificación son NO INUNDABLES, no es necesario excluir del nuevo sector clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado ningún suelo, pudiendo destinarse a espacios libres cualquier suelo incluido en el ámbito del sector que reúna las condiciones adecuadas para dicho uso, en función de la estructura y morfología del mismo.

II.- ENCAUZAMIENTO Y CUBRICIÓN DEL ARROYO MAJALBARRAQUE.

Se propone como tratamiento para el cauce del arroyo Majalbarraque su encauzamiento y cubrición mediante un marco de hormigón armado de secciones 7 m x 2 m y un marco de hormigón armado de 5 x 5 m y 2,5 m, según se establece en el plano nº 4 "Infraestructuras. Red de saneamiento. Encauzamiento del arroyo Majalbarraque. Ubicación de Contenedores".

Dicha sección es el resultado de asumir tanto las secciones del arroyo como los resultados de los cálculos hidrológicos e hidráulicos recogidos en el proyecto de Confederación mencionado en el punto I del presente anejo.



3.7.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, aprobadas Definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo establecen las siguientes determinaciones sobre el suelo del Sector SR-10.

3.7.1.- DE ORDENACION.

Transcripción íntegra de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Umbrete que se refieren al presente sector:

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Lucas de Caceres por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/08/06
El Secretario



Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra nº 537/06 de fecha 14/06/06. El Secretario

CAPÍTULO IV.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SR-10.

Artículo 164.- Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación nº 2 y 5, como Sector SR-10 Zona VIII Residencial Unifamiliar Aislada.

La superficie total estimada es:

SR-10 67.680 m2.

Los terrenos incluidos en el Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios. El Plan Parcial definirá la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie (Artículo Unico de la Ley de Andalucía 1/1997, y por remisión, los Artículos 94.2 y 144.3 del R.D. Legislativo 1/1992).

Artículo 165.- Objetivos.

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

Artículo 166.- Condiciones de uso:

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso **Característico**, Artículo Unico de la Ley de Andalucía 1/1997, y por remisión, el Art. 98 del R.D. Legislativo 1/1992: Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:



Diligencia. - Este documento fue
 aprobado por el Ayuntamiento de
 Resol. de Alcaldía nº 14/06/06
 de fecha 14/06/06
 El Secretario

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

IV.- Zonificación:

En el Plano nº 5 figura ubicado el Sector. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 167.- Nivel de Intensidad.

I.- Aprovechamiento tipo, según Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Artículo Unico de la Ley de Andalucía 1/1997, y por remisión, el Art. 97 del R.D. Legislativo 1/1992:20

El Aprovechamiento del tipo se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m2 de techo/m2 de uso característico de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad.

Se permite un Aprovechamiento tipo de 0,55 m2/m2.

II.- Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,55 m2/m2, referida al uso característico.

III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m2 de techo/m2 de superficie del Sector.

IV.- Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,60 m2 de techo/m2 de la superficie del Sector.

V.- Densidad máxima:

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

VI.- Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad



Diligencia.- Este documento fue
aprobado por el Sr. Alcalde nº 532 por
Resol. de Alcaldía nº 532/06
de fecha 04/04/06
El Secretario

máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

Sector SR-10 108 Viviendas.

Artículo 168.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada15 m.
Fondo 15 m.
Superficie .. 400 m2.

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46).

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- * Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.
- * Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
- * Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m2/m2.



Diligencia.- Este documento fue
 aprobado por Alcaldía n.º 1525 por
 Resol. de fecha 14/08/06
 El Secretario

Artículo 169.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,50 metros entre alineaciones de fachadas.

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

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 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.

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

Artículo 170.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

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

De forma orientativa se propone para el Sector SR-10 su división en cuatro Unidades de Ejecución: UE-A, UE-B, UE-C y UE-D, delimitadas en el Plano de Ordenación nº 5.



Artículo 171.- Dotaciones mínimas,

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.
- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:
 - * Centros Docentes: 10 m2 por vivienda.
 - * Equipamiento Social: 2 m2 por vivienda.
- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m2 de edificación.

Artículo 172.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

3.7.2.- DE EJECUCIÓN.

Las Normas Subsidiarias de Umbrete establecen la programación, asignando como sistema de actuación el de Compensación e indicando que la iniciativa será privada.

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

Diligencia.- Este documento nº 337
aprobado por el Sr. Alcalde nº 337
Resol. de Alcaldía nº 337
de fecha 14/08/06
El Secretario



Diligencia.- Este documento fue
 aprobado Lucas
 Resol. de Alcaldía nº 537
 de fecha 19/08/06
 El Secretario

4.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION.

4.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACION.

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

De acuerdo con su vocación residencial, de equipamiento comunitario y de espacios libres, los usos pormenorizados se definen de manera detallada, ajustándose a la demanda establecida, que determinan las preferencias por los usos antes citados.

En la actualidad existe una demanda potencial de suelo residencial que aconseja su distribución equilibrada en los terrenos que integran el Sector.

Se dispone un gran gran espacio libre al norte del Sector, que cumple la función de separador sonoro-visual respecto a la Carretera Nacional CN-431, con una superficie superior a 1.000 m² y en el cual puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro, por lo cual reúne las características dimensionales de jardín público

Asimismo, se dispone un gran Espacio Libre en el centro del Sector, que también reúne las condiciones de jardín público, el cual se establece como pieza articuladora del Sector.

En relación con los Equipamientos, se considera conveniente ubicarlos en el centro del Plan Parcial.

De acuerdo con lo establecido en los Artículos nº 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos nº2 y nº5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, los Equipamientos que se prevén son:

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



4.2.- JUSTIFICACION GENERAL DE LA SOLUCION PROPUESTA.

4.2.1.- SOLUCION ADOPTADA.

la solución adoptada constituye una unidad funcional perfectamente integrada con las áreas colindantes mediante los viarios de conexión indicados en el punto 3.3.4 anterior "Red de comunicaciones. Red viaria".

La descripción detallada de la solución adoptada figura en el Plano de Ordenación nº 1 "Zonificación. Unidades de Ejecución y Plan de Etapas".

El Sector se divide en dos Unidades de Ejecución, una Etapa y dos Fases, tal y como se describe a continuación:

UNIDADES DE EJECUCIÓN	ETAPAS	FASES		
		Cesión y equidistribución	Obras de urbanización	Licencias de Obras
UE-A	Primera	I	I	I
UE-B	Primera	II	I	II

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

Se ha dividido el Sector en dos Unidades de Ejecución, UE-A y UE-B respectivamente, con el objetivo de facilitar la realización de la urbanización. Las fincas y propietarios integrados en ambas unidades son las siguientes:

Diligencia. - Este documento aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla por Resol. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/04/2006. El Secretario



UNIDAD	ELEMENTO INTEGRADO EN EL SR-10	PROPIEDAD	SUPERFICIE (M2)	PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR (%)
UE-A	Finca	BARBACON,S.L	43.726,48	64,67
	Camino de S. Bartolomé	Ayto. Umbrete	1.840,00	2,72
	Arroyo Majalbarraque	Estado Español	7.261,68	10,74
TOTAL UE-A			52.828,16	78,13
UE-B	Finca	D. Luis Babiano Núñez	4.063,00	6,01
	Finca	D. Manuel Gamero Estrella	8.500,00	12,57
	Finca	D. J. Manuel Torres Alfonso	2.225,00	3,29
TOTAL UE-B			14.788,00	21,87
TOTAL			67.616,16	100,00

La zona de uso pormenorizado Residencial Unifamiliar se distribuye por todo el ámbito del Plan Parcial.

La zona de Equipamientos se sitúa en el centro del Plan Parcial.

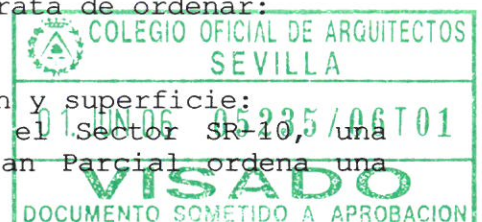
La zona de Jardín se sitúa al norte, contigua a la Carretera Nacional CN-431, formando un gran parque público que funciona como barrera sonora-visual frente a la misma y en el centro del Sector.

Las Unidades de Ejecución que conforman el Sector podrán redactar Estudios de Detalle, con objeto de completar o adoptar las determinaciones del Plan Parcial, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 de la L.O.U.A.

4.2.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La justificación del cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias figura a continuación, analizándose detalladamente cada artículo de las Normas Urbanísticas con aplicación directa al Sector SR-10 que se trata de ordenar:

- Artículo 164.- Definición, caracterización y superficie:
En las Normas Subsidiarias se fija, para el Sector SR-10, una superficie aproximada de 67.680 m2, el Plan Parcial ordena una



superficie de similar valor numérico, es decir, 67.616,16 m2, resultado de los ajustes de lindes justificados con anterioridad.

- Artículo 166.- Condiciones de uso:

Las Normas Subsidiarias establecen un uso global Residencial. Asimismo, establecen como usos pormenorizados previstos los siguientes:

- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.
- Terciario.

Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/06 El Secretario

El Plan Parcial define los mismos usos global y pormenorizados.

- Artículo 167.- Nivel de Intensidad:

V.- Densidad máxima. Area Residencial:

Se permitirá una densidad máxima de 16 Viv/ha.

El Plan Parcial establece 108 viviendas, lo que representa $100/67.616,16 = 15,97$ Viv/Ha.

VI.- Capacidad máxima:

El número de viviendas previstas en las Normas Subsidiarias es de 108 y en el Plan Parcial se prevén 108.

- Artículos 168 y 169.-

Las condiciones establecidas en estos artículos de las Normas Subsidiarias se respetarán íntegramente en las determinaciones y en las ordenanzas de este plan Parcial.

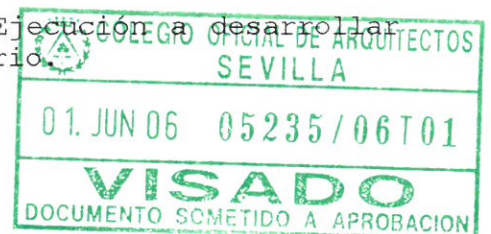
- Artículo 170.- Sistema de Actuación:

Las Normas Subsidiarias establecen como Sistema de Actuación el de Compensación, adoptándose el mismo mediante el procedimiento abreviado descrito en el artículo 132 de la L.O.U.A., al contarse con el respaldo de la totalidad de los propietarios.

- Ejecución del Planeamiento:

Las Normas Subsidiarias proponen, de forma orientativa, cuatro Unidades de Ejecución: UE-a, UE-B, UE-C y UE-D, cada una de las cuales realizaría un Proyecto de Urbanización.

El Plan parcial propone dos Unidades de Ejecución a desarrollar mediante un Proyecto de Urbanización Unitario.



- Artículo 171.- Dotaciones mínimas:

En el apartado siguiente se justifica detalladamente el cumplimiento de los estándares fijados en las Normas subsidiarias vigentes.

- Artículo 172:

Las condiciones establecidas en este artículo de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, se respetarán e incorporarán en su integridad en los artículos correspondientes de las Ordenanzas Regulatoras del presente Plan Parcial.

4.2.3.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE LAS DOTACIONES MÍNIMAS Y CESIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Su justificación es la siguiente:

I.- Dotaciones.

I.1.- Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.

- Previsto en las Normas Subsidiarias EN LA L.O.U.A.:

18 m2 de parques y jardines por m2 de techo edificable con uso residencial (nunca menos del 10% del Sector).

Dado que la superficie del Sector es 67.616,16 m2, tal y como se aprecia en el punto 3.1 de la presente memoria, la superficie destinada a Espacios Libres de Dominio y Uso Público deberá verificar los módulos mínimos del Artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística y del Anejo del Reglamento de la Ley del Suelo. Deberá, pues, cumplir los dos mínimos siguientes:

- 10% S/67.616,16 ----- 6.761,62 m2.
- 18 m2/m2 de techo edificable con uso residencial, siendo:
 - Superficie de Suelo Residencial: 67.616,16 m2
 - Edificable: 37.188,89 m2 (67.616,16 m2 x 0,55 m2/m2)
 Resultando 18m2/m2 x 37.188,89 m2 = 6.694,00 m2

El valor a adoptar mínimo será el mayor, es decir, 6.761,62 m2.

El Plan Parcial adopta dicha superficie de 6.761,62 m2. De dicha superficie, una proporción mínima de 83,33% deberá destinarse a jardines, esto es 5.634,46 m2, pudiendo destinarse el resto a, esto es, 1.127,16 m2 a Áreas de Juego y



Recreo de niños. La distribución de espacios libres en el Sector queda como sigue:

CATEGORÍA	MANZANA	SUPERFICIE (M2)
JARDINES	1	3.335,02
	6-D	1.634,38
	2-A	1.792,22
TOTAL JARDINES		6.761,62
TOTAL ESPACIOS LIBRES		6.761,62

Esta distribución cumple todos los parámetros anteriormente expuestos.

I.2.- Equipamientos.

- Previsto en las Normas Subsidiarias y como módulo mínimo en el Artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Anejo del Reglamento de la Ley del Suelo aplicado a la superficie y capacidad real del Plan Parcial.

a) 12 m²/m² de techo edificable con uso residencial
 - Superficie de Suelo Residencial: 67.616,16 m²
 - Edificable: 37.188,89 m² (67.616,16 m² x 0,55 m²/m²)
 Resultando 12% S/37.188,89 = 4.462,67 m²

b) Según el Anejo del Reglamento de la Ley del Suelo, como mínimo:

- Centro Docente: 10 m² x 108 = 1.080 m²
- Equipamiento Social: 2m² x 108 = 216 m²

- En el Plan Parcial:

TIPO	MANZANA	SUPERFICIE (M2)
EQUIPAMIENTO DOCENTE	5-D	3.346,88
	5-C	755,61
TOTAL DOCENTE		4.102,49
EQUIPAMIENTO SOCIAL	6-C	360,18
TOTAL SOCIAL		360,18
TOTAL EQUIPAMIENTO		4.462,67

Cumpliendo los valores anteriormente expuestos todos los parámetros necesarios.



I.3.- Aparcamientos

- Previsto en las Normas Subsidiarias y como módulo mínimo en el Artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Anejo del Reglamento de la Ley del Suelo aplicado a la superficie y capacidad real del Plan Parcial.

Como mínimo 0,5 plaza de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable completado con los aparcamientos de carácter privado necesarios para obtener como mínimo 1 aparcamiento por m2 de techo edificable. Asimismo, como mínimo el 2% del total de plazas, para usuarios minusválidos.

- Plan Parcial.

- Superficie de edificación:

$$67.616,66 \text{ m}^2 \times 0,60 = 40.569,70 \text{ m}^2$$

- Plazas mínimas necesarias totales $40.569,70/100 = 406$ plazas, de las cuales como mínimo el 2% (8 plazas) destinadas a minusválidos.

- Plazas de aparcamiento público necesarias en áreas previstas para ello:
 $0,5 \times 406 = 203$ plazas.

- Plazas previstas en el Plan Parcial:

A.- En áreas previstas especialmente para ello.

	P. Estándar	P. Minusválidos
Aparcamientos en manzana 1	0 plazas	0 plazas
Aparcamientos en manzana 2	36 plazas	8 Plazas
Aparcamientos en manzana 3	18 plazas	1 plazas
Aparcamientos en manzana 4	22 plazas	0 plazas
Aparcamientos en manzana 5	31 plazas	0 plazas
Aparcamientos en manzana 6	82 plazas	1 plazas
Aparcamientos en manzana 7	15 plazas	1 plazas
Aparcamientos en manzana 8	29 plazas	0 plazas
Aparcamientos en calle 10	55 plazas	0 plazas

Suma288 plazas 11 plazas

Total plazas estándar + plazas minusválidos = 299 plazas

Número de plazas superior al número mínimo de plazas de aparcamiento público necesarias en áreas previstas para ello, que son 203.

Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Lucena nº 537- de fecha 31/08/06 El Secretario



B.- Aparcamientos privados en Parcelas.

Una plaza por cada vivienda = 108 plazas

En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,40 x 4.75 por cada vivienda.

Total aparcamientos previstos en el Plan Parcial = 407 plazas

Cifra superior al número mínimo de plazas necesario, que es de 406 unidades.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Inicialmente por
Resol. de Alcaldía nº 437
de fecha 14/08/06
El Secretario



4.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES.

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

Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Pleno de la Corporación de Alcaldía nº 328 por fecha 14/05/06 El Secretario

4.3.1.- DELIMITACION DEL AREA DE PLANEAMIENTO.

El área incluida en las determinaciones del Plan Parcial, corresponde exactamente a las propiedades definidas en el Plano de Información nº 2 "Topográfico e infraestructuras. Estado actual".

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



En la Carretera Nacional CN-431, como entrada directa al Sector, se establece un acceso. Dicho acceso será objeto del correspondiente proyecto de ingeniería en el cual se definirá sus características técnicas. Asimismo, se establece otra entrada directa por el sur a través del Camino de San Bartolomé. La definición detallada de los accesos cunetas, taludes, etc., se realizará en el Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del Plan Parcial.

4.3.2.- ZONIFICACION, DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION Y ETAPAS.

Definiremos en este punto la asignación de usos pormenorizados y la delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos, la división en Unidades de Ejecución y en Etapas.

4.3.2.1.- USOS GLOBALES.

El uso global del territorio objeto del Plan Parcial, será el Residencial.

Se permiten otros usos definidos en las Normas Subsidiarias.



4.3.2.2.- USOS PORMENORIZADOS.

En la totalidad de las parcelas se define un uso pormenorizado principal, permitiéndose en las parcelas residenciales el uso complementario terciario, según lo establecido en el Art. 166 de las Normas Subsidiarias.

Las parcelas de nueva creación podrán agruparse o segregarse entre sí y entre parcelas del mismo uso, y, por tanto, configurarse definitivamente, en función de las necesidades y tendencias reales del mercado.

Las manzanas y submanzanas nº 1, 2-A, 5-D, 5-C, 6-C y 6-D de uso Equipamiento Comunitario o Espacios Libres, quedan establecidas definitivamente, tanto en ubicación como en uso y superficie.

Diligencia.- Equipamiento Comunitario aprobado.- Resol. de Alcaldía nº 1408/06 de fecha 24/08/06 por El Secretario

4.3.2.3.- DELIMITACION DE ZONAS.

La asignación de usos pormenorizados principales y la delimitación de las zonas en que queda dividido el territorio, en función de aquellas, es la que figura en la relación siguiente. La denominación y ubicación de zonas figura en el Plano de Ordenación nº 1 "Zonificación. Unidades de Ejecución y Plan de Etapas".



ZONA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Uso pormenorizado principal: Equipamiento Comunitario.
 Uso pormenorizado complementario: No autorizado.
 Superficie: 360,18 m2. (Social-Comercial) + 4.102,61 m2 (Centros Docentes) = 4.462,79 m2.
 Porcentaje: 6,60% S/67.616,16 m2.

ZONA ESPACIOS LIBRES

Uso pormenorizado principal: Espacio Libre.
 Uso pormenorizado complementario: No autorizado.
 Superficie: 6.761,62 m2 (jardines).
 Porcentaje: 10,00% S/67.616,16 m2.



ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA

Uso pormenorizado principal: Residencial Unifamiliar Aislada.
 Uso pormenorizado complementario: Terciario.
 Superficie: 37.771,33 m2.
 Capacidad máxima: 108 viviendas.
 Porcentaje: 55,86% S/67.616,16 m2.

VIARIOS Y APARCAMIENTOS

Uso pormenorizado principal: Red viaria y aparcamiento.
 Uso pormenorizado complementario: No autorizado.
 Superficie: 18.620,54 m2.
 Porcentaje: 27,54% S/67.616,16 m2.

4.3.2.4.- DIVISION EN UNIDADES DE EJECUCION Y PLAN DE ETAPAS.

En función de los usos establecidos, de la estructura de la propiedad, y de las distintas posibilidades y sistemas de gestión a establecer, se han definido en el territorio dos Unidades de Ejecución, una Etapa y dos Fases, tal y como se recoge en el siguiente cuadro:

UNIDADES DE EJECUCIÓN	ETAPAS	FASES		
		Cesión y equidistribución	Obras de urbanización	Licencias de Obras
UE-A	Primera	I	I	I
UE-B	Primera	II	I	II

Diligencia.- Este documento fue aprobado Lucas por Resol. de Alcaldía nº 532 de fecha 14/08/06
 El Secretario



4.3.3.- CAPACIDAD RESIDENCIAL.

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

16 Viv./Ha. X 67.616,16 m² = 108 viviendas.

4.3.4.- RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.

4.3.4.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO.

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

- * Superficie a ordenar: 67.616,16 m².
- * Manzana/submanzanas asignadas: 1, 2-A y 6-D.
- * Estandar mínimo: 6.761,62 m².
- * Superficie reservada: 6.761,62 m².

De dicha superficie deberá destinarse, tal y como se especifica en el apartado 4.2.3 de la presente Memoria, un mínimo del 83,33% (5.634,46 m²) a jardines, pudiendo el resto (1.127,16 m²) destinarse a Áreas de Juego y Recreo de niños.

Las manzanas 1, 2-A y 6-D cumplen las condiciones establecidas en el Artículo 4 del Anejo al Reglamento de la Ley del Suelo para ser consideradas Jardín, es decir, tener una superficie mayor de 1.000 m² en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro. El detalle de sus superficies se encuentra descrito en el punto 4.2.3 de la presente Memoria.

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado por el Ayuntamiento de
 Resol. de Alcaldía nº 537 por
 de fecha 24/06/06
 El Secretario



4.3.4.2.- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL Y CENTROS DOCENTES.

De manera similar a lo indicado en el punto anterior el detalle de dicha reserva es el siguiente, siendo el módulo mínimo de reserva de 12 m²/m² de techo edificable con uso residencial:

Superficie a ordenar: 67.616,16 m².
 Estandar mínimo: 4.462,67 m².
 Superficie reservada: 4.462,67 m².
 Manzanas/submanzanas asignadas:

- * Equipamiento social/comercial y centros docentes
 - Equipamiento docente, submanzana 5-C y 5-D = 4.102,49 m²
 - Equipamiento Social/Comercial manzana 6-C = 360,18 m².

4.3.4.3.- DISTRIBUCIÓN DE LAS SUPERFICIES DE CESIÓN EN FUNCIÓN DE LA SUPERFICIE DE LAS FINCAS ORIGINARIAS.

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

FINCA ORIGINARIA PROPIEDAD	SUPERFICIE FINCA APORTADA	SUMA CESIÓN ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	MANZANAS Y SUBMANZANAS
D. Luis Babiano Núñez	4.063,00	755,61	5-C
D. Manuel Gamero Estrella	8.500,00	1.580,77	6-C
D. J. Manuel Torres Alfonso	2.225,00	413,79	y 6-D
BARBACON, S.L.	43.726,48	8.191,93	1, 2-A
Ayto. Umbrete	1.840,00	342,19	y 5D

Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Sr. Alcalde nº 1406/06 de fecha 14/06/06 El Secretario



4.3.4.4.- APARCAMIENTOS.

De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias y con el punto 4.2.3. de esta Memoria, se deberá prever 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros de techo edificable completado con los aparcamientos privados necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por m2 de techo edificable.

Estos aparcamientos deberán ubicarse, un mínimo del 50% necesario, al aire libre en el exterior de las parcelas en áreas previstas específicamente para ello.

El número de aparcamientos y su previsión es la siguiente:

- Edificabilidad máxima global: 40.569,70 m2
- Plazas Mínimas necesarias = 406 Uds, de las cuales como mínimo El 2% (8plazas) destinadas a usuarios minusválidos.
- Plazas Previstas en el Plan Parcial: 406 Uds, de las cuales 9 destinadas a usuarios minusválidos.

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

Diligencia. Este documento fue aprobado por Rescl. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/06 El Secretario

- a) Plazas normales: 288 plazas.
- b) Plazas de minusválidos: 11 plazas

Total 299 plazas

Número de plazas superior al 50% del número mínimo de plazas necesarias previstas en el Plan Parcial que son 203.

II.- Plazas de aparcamiento privado en parcelas.

Una plaza por cada vivienda = 108 plazas

En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,40 x 4.75 por cada vivienda.

Total aparcamientos previstos en el Plan Parcial = 407 plazas

Cifra superior al número mínimo de plazas necesario, que es de 406 unidades.

La ubicación de los aparcamientos figura en el Plano de Ordenación N° 3 "Alineaciones y acotado geométrico, Aparcamientos".



4.3.5.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN POR LOS PROPIETARIOS.

4.3.5.1.- CONSIDERACION GENERAL Y PRECAUTORIA.

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

4.3.5.2.- CALCULO.

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

Aprovechamiento lucrativo total: $0,55 \times 67.616,16 = 37.188,89$ m2 de techo edificable.

Aprovechamiento atribuible a los propietarios:
 $90\% \text{ S}/37.188,89 = 33.470,00$ m2 de techo edificable.

Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento:
 $10\% \text{ S}/37.188,89 = 3.718,89$ m2 de techo edificable.
 Que para una edificabilidad por parcela de 1,00 m2/m2 equivale a 3.718,89 m2 de solares.

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

Diligencia.- Este documento ha
 aprobado *Miguel*
 Resol. de Alcaldía nº 532-
 de fecha 14/08/2006
 El Secretario



CUADRO 1.- DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES DE CESIÓN Y DE ADJUDICACIÓN A LOS PROPIETARIOS, EN METROS CUADRADOS.

Propietarios	Superficie de finca originaria	Edificabilidad máxima lucrativa	Cesión del 10%	Edificabilidad lucrativa a adjudicar
D. Luis Babiano Núñez	4.063,00	2.503,52	250,35	2.253,17
D. Manuel Gamero Estrella	8.500,00	5.237,48	523,75	4.713,73
D. J.Manuel Torres Alfonso	2.225,00	1.370,99	137,10	1.233,89
BARBACON, S.L.	43.726,48	26.943,14	2.694,31	24.248,89
Ayto. Umbrete como propietario de Camino S.Bartolomé	1.840,00	1.133,76	113,38	1.020,38
Ayuntamiento 10%	-	-	-	3.718,89
TOTAL	60.354,48	37.188,89	3.718,89	37.188,89

Diligencia - Este documento fue
 aprobado por el Alcalde por
 Resol. de Alcaldía nº 537
 de fecha 14/06/06
 El Secretario



4.3.5.3.- UBICACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

La ubicación definitiva del 10% del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se definirá por acuerdo del Ayuntamiento y los propietarios de las fincas.

4.3.6.- ORDENACION DE MANZANAS.

4.3.6.1.- NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENACION DE MANZANAS.

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

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

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

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Sacrosant por
Resol. de Alcaldía nº 527
de fecha 14/08/06
El Secretario



4.3.6.2.- RELACION DE MANZANAS Y SUBMANZANAS.

La relación de superficies de manzanas y submanzanas y el uso pormenorizado es la que figura en el siguiente cuadro nº 2.

CUADRO 2.- DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES

Propietario	Residencial Unif. En Línea	
	Manzanas Submanzanas	Superficies parciales
Propietario privado 90% Ayuntamiento 10%	2-b, 3, 4, 5-b, 6-b, 7, 8	37.771,33m2
Suma Total	-	37.771,33 m2

Propietario	Equipamiento Comunitario	
	Manzanas Submanzanas	Superficies parciales
Ayuntamiento	5-d, 5-c, 6-c	Docente 4.102,49 m2 Social/Comercial 360,18 m2
Suma Total	-	4.462,67 m2

Propietario	Espacios Libres	
	Manzanas Submanzanas	Superficies parciales
Ayuntamiento	1, 2-a, 6-d	6.761,62 m2
Suma Total	-	6.761,62 m2

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado Lucas por
 Resol. de Alcaldía nº 532
 de fecha 14/08/06
 El Secretario



4.3.6.3.- RELACION ORIENTATIVA NO VINCULANTE DE SUPERFICIES.

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

Diligencia: Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla por Resol. de Alcaldía n.º 333 de fecha 14/08/06 del Secretario

MANZANAS/SUBMANZANAS	USOS	SUPERFICIE M2
MANZANA 1	Espacios Libres	3.305,02
MANZANA 2	Espacios Libres	1.792,22
Submanzana 2-a	Espacios Libres	1.792,22
Submanzana 2-b	Residencial Unifamiliar Aislada	5.400,20
MANZANA 3	Residencial Unifamiliar Aislada	6.120,81
MANZANA 4	Residencial Unifamiliar Aislada	7.280,11
MANZANA 5	Residencial Unifamiliar Aislada	2.522,29
Submanzana 5-a	Residencial Unifamiliar Aislada	2.179,86
Submanzana 5-b	Residencial Unifamiliar Aislada	2.179,86
Submanzana 5-c	Equip. Comunitario. Centro Docente	755,61
Submanzana 5-d	Equip. Comunitario. Centro Docente	3.346,88
MANZANA 6	Residencial Unifamiliar Aislada	6.731,90
Submanzana 6-a	Residencial Unifamiliar Aislada	2.253,08
Submanzana 6-b	Residencial Unifamiliar Aislada	2.253,08
Submanzana 6-c	Equip. Comunitario	360,18
Submanzana 6-d	Espacios Libres	1.634,38
MANZANA 7	Residencial Unifamiliar Aislada	1.824,41
MANZANA 8	Residencial Unifamiliar Aislada	3.458,67

4.3.6.4.- MANZANAS Y SUBMANZANAS DE UBICACION Y USO DETERMINADO CON CARACTER DEFINITIVO.

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

MANZANA/SUBMANZANA N°	USO	DOMINIO
1	Espacios Libres	Público
2-a	Espacios Libres	Público
5-c	Equip. Comunitario. Centros Docentes	Público
5-d	Equip. Comunitario. Centros Docentes	Público
6-c	Equip. Comunitario. Social-Comercial	Público
6-d	Equip. Comunitario. Centros Docentes	Público

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
01. JUN 06 05235/06T01
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

4.3.6.5.- EDIFICABILIDAD GLOBAL.

De acuerdo con lo calculado en el punto anterior, el Plano de Proyecto n° 2 "Ordenanzas" y lo definido en las Normas Subsidiarias vigentes de Umbrete, el cálculo de la edificabilidad es el siguiente, siendo los parámetros empleados los siguientes:

Diligencia: Este documento fue aprobado por el Asol. de Alcaldía nº 14/08/88 de fecha 14/08/88. El Secretario

Am = Aprovechamiento medio del Área de Reparto en que se incluye el Sector: 0,55 m2/m2

Ep = Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,00 m2/m2.

Em = Edificabilidad máxima global.

Eg = Edificabilidad global. El cálculo de la edificabilidad global se ha realizado contrastando las dos fórmulas siguientes, y adoptando el valor menor de ambas.

Ss = Superficie del Sector: 67.616,16 m2

Ssg Superficie del Sector descontando la superficie del sistema general integrado por el arroyo Majalbarraque: 60.354,48

Sp = Superficies de manzanas edificables.

$Eg = Ss \times Em = 67.116,16 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 37.188,89 \text{ m}^2.$

$Eg = Sp \times Ep = 37.771,33 \text{ m}^2 \text{ (Residencial Unifamiliar Aislada)} + 4.462,67 \text{ (Equipamiento)} \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 42.234 \text{ m}^2.$

Adoptándose, pues, el valor de 37.188,89 para la edificabilidad global del Sector.

Resultando: Edificabilidad global máxima lucrativa (Manzanas con uso Residencial Unifamiliar Aislada) = $Ss \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 67.616,16 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 37.188,89 \text{ m}^2.$

Edificabilidad máxima de los equipamientos = $Ss \times 0,05 = 67.616,16 \text{ m}^2 \times 0,05 = 3.380,81 \text{ m}^2.$

Resultando una edificabilidad sobre parcela de:

Manzanas con uso Residencial Unifamiliar Aislado:
 $\frac{37.188,89 \text{ m}^2}{37.771,33 \text{ m}^2} = 0,984580 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Manzanas con uso Equipamiento Comunitario:
 $\frac{3.380,81 \text{ m}^2}{4.462,67 \text{ m}^2} = 0,757576 \text{ m}^2/\text{m}^2$



El desglose de dicha edificabilidad global es el siguiente:

MANZANAS SUBMANZANAS	USOS	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD TOTAL MÁXIMA (M2)
MANZANA 1	Espacios Libres	4.291,51	0
MANZANA 2			
Submanzana 2-a	Espacios Libres	835,73	0
Submanzana 2-b	Residencial Unifamiliar Aislada	5.400,20	$5.400,20 \times 0,984580 = 5.316,93$
MANZANA 3	Residencial Unifamiliar Aislada	6.120,81	$6.120,81 \times 0,984580 = 6.026,43$
MANZANA 4	Residencial Unifamiliar Aislada	7.280,11	$7.280,11 \times 0,984580 = 7.167,85$
MANZANA 5			
Submanzana 5-a	Residencial Unifamiliar Aislada	2.522,29	$2.522,29 \times 0,984580 = 2.483,40$
Submanzana 5-b	Residencial Unifamiliar Aislada	2.179,86	$2.179,86 \times 0,984580 = 2.146,25$
Submanzana 5-c	Equip. Comunitario. C. Docente	755,61	$755,61 \times 0,757576 = 572,43$
Submanzana 5-d	Equip. Comunitario. C. Docente	3.346,88	$3.346,88 \times 0,757576 = 2.535,52$
MANZANA 6			
Submanzana 6-a	Residencial Unifamiliar Aislada	6.731,90	$6.731,90 \times 0,984580 = 6.628,09$
Submanzana 6-b	Residencial Unifamiliar Aislada	2253,08	$2253,08 \times 0,984580 = 2.218,34$
Submanzana 6-c	Equip. Comunitario. C. Docente	360,18	$360,18 \times 0,757576 = 572,43$
Submanzana 6-D	Espacios Libres	1.634,38	0
MANZANA 7	Residencial Unifamiliar Aislada	1.824,41	$1.824,41 \times 0,984580 = 1.796,28$
MANZANA 8	Residencial Unifamiliar Aislada	3.458,67	$3.458,67 \times 0,984580 = 3.405,34$

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla por
 Resol. de Alcaldía nº 532-
 de fecha 14/08/06
 El Secretario



4.3.6.6.- APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS TOTALES.

De acuerdo con lo indicado anteriormente, el uso pormenorizado lucrativo previsto es el Residencial Unifamiliar Aislada.

Los aprovechamientos lucrativos totales serán los siguientes:

- Sector SR-10: 37.188,89 m2 de techo edificable.

Este aprovechamiento lucrativo se corresponde con el máximo establecido en las Normas Subsidiarias, que es el siguiente, aplicando la superficie real:

$$67.616,16 \times 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 37.188,89 \text{ m}^2 \text{ de techo edificable.}$$

4.3.6.7.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA DEL SECTOR.

Se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del Sector por la superficie total de este.

$$\begin{aligned} \text{Edificabilidad máxima lucrativa del Sector} &= \\ 37.188,89/67.616,16 &= 0,55 \text{ m}^2/\text{m}^2. \end{aligned}$$

valor coincidente con el aprovechamiento medio previsto para el sector en las Normas Subsidiarias de valor 0,55 m2/m2.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Luciano por
Resol. de Alcaldía nº 531
de fecha 14/08/06
El Secretario



4.4.- RED VIARIA.

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

En la ordenación propuesta se han seguido las siguientes pautas de diseño:

- a) Relación y conexión con las vías que le sirven de acceso, creando una clara definición de jerarquías en el viario, que ayude a la circulación y a la orientación.
- b) El diseño de los radios de giro en los encuentros de viales, para que los vehículos pesados puedan realizar la maniobra con comodidad.
- c) El ancho de las calzadas, buscando un equilibrio entre el espacio necesario para que un trailer acceda sin maniobra a la parcela, y el aprovechamiento general del suelo industrial enajenable.
- d) La latitud dada a las aceras, que de forma ajustada pero suficiente, permita la conducción enterrada de todas las infraestructuras.
- e) Mantenimiento de las determinaciones preestablecidas en las Normas Subsidiarias, salvo ligeros ajustes, con objeto de asegurar la conectividad entre los distintos sectores que se establecen.

4.4.1.- SECCION LONGITUDINAL.

Para las vías se ha considerado que la pendiente debería ser inferior al 5% y superior al 0,40%, solución aceptable en un viario urbano como el que se trata.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado unipolmente por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/08/06
El Secretario



4.4.2.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA URBANIZACIÓN.

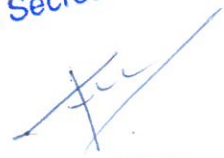
- Ancho mínimo calzada: 6 metros.
- Ancho mínimo acerado: 1,50 metros.
- Dimensiones mínimas de aparcamiento público: 2,40 x 4,75 metros.
- Dimensiones mínimas de aparcamiento privado en parcela: 2,40 x 4,75 metros.
- Contenedores de basura: Soterrados modelo municipal. Cuantía según Mancomunidad.
- Mobiliario urbano: Equipada la totalidad de la urbanización. Modelos a elegir por la Corporación.
- Zonas verdes: Vallado de todo el perímetro con cerramiento de ladrillo tosco "a cara vista", avitolada y cerramiento metálico de perfiles metálicos y puertas de entrada y salida. Pintados al esmalte. Pavimentación: dura como mínimo 40% y el resto ajardinada, con sistema de riego.
- Bordillos rigolas: En intersecciones de asfalto con aparcamientos.
- Bordillos bicapas: En delimitación de viales acerados, aparcamientos y zonas verdes.
- Pieza bordillo-rigola: En todo el perímetro de vial con acerado.
- Pavimento rodado: Firme asfáltico (mínimo capa de rodadura 4 + 4 cms.) y paquete de firme adecuado al terreno.
- Pavimento acerados: Solería de 30 x 30 cms. Modelo Ayuntamiento (con colores en bordes y barbacanas para minusválidos).
- Pavimento de aparcamientos: Solera tratada fratasada con helicóptero.

Diligencia.- Este documento fue aprobado inicialmente por Resol. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/00
El Secretario



- Iluminación: Luminarias de vapor de sodio de factor corregido.
Báculos de fundición "Modelo Ayuntamiento".
Cuadro equipado con correctores Electrónicos de rendimientos.
Circuitos de guardia y permanencia.
- Señalización viaria: Completa, incluido pasos de peatones.
Señalización homologada.
- Rotulación de calles: Con modelo municipal, en todas las intersecciones.
Número de gobierno en todas las viviendas y/o locales.

Diligencia.- Este documento fue aprobado Japichete por Resol. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/06
El Secretario



4.4.3.- ACCESO AL SECTOR DESDE LA CARRETERA NACIONAL CN-431.

En cumplimiento del Informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha de 3 de septiembre de 1999, se realizará dicho acceso a través de un acceso único que deberá ser objeto del correspondiente Proyecto de Ingeniería, el cual deberá ser aprobado por el organismo anteriormente mencionado.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado 10/08/06 por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/08/06
El Secretario



4.5.- REDES DE INFRAESTRUCTURA.

Serán las necesarias para cubrir los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad y telefonía, que tendrán carácter comunitario y que en los esquemas de instalaciones se indican sus elementos.

Asimismo, se procederá al encauzamiento del arroyo Majalbarraque, redactándose el correspondiente Proyecto de Ingeniería que deberá ser aprobado por la Confederación Hidrológica del Guadalquivir.

4.5.1.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

Aparece señalada en el Plano de Información nº 2 "Topográfico e infraestructuras. Estado actual".

4.5.1.1.- EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y DE LLUVIA.
ALCANTARILLADO.

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

La conexión con la red existente se realizará en los lugares indicados en el informe de Aljarafesa (Plano nº 4 de Ordenación).

Los vertidos de aguas pluviales se realizarán al arroyo Majalbarraque.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Jacobo por
Resol. de Alcaldía nº 532
de fecha 14/08/06
El Secretario



4.5.1.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En el interior del Sector existe una conducción de 300 mm que discurre paralela a la Carretera Nacional CN-431.

El abastecimiento de agua se realizará en los puntos indicados en el Informe de Aljarafesa (Plano nº 5 de Ordenación).

4.5.1.3.- SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

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

4.5.1.4.- OTRAS REDES DE SERVICIO.

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

4.5.1.5.- PAVIMENTACION Y VIARIO.

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

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado Manuel por
 Resol. de Alcaldía nº 532
 de fecha 14/01/06
 El Secretario



49



4.5.2.- REDES DE INFRAESTRUCTURA DE PROYECTO.4.5.2.1.- RED DE ALCANTARILLADO

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

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

Deberán ejecutarse las acometidas a parcela para evitar la posterior rotura de pavimentos.

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

Los vertidos de aguas fecales procedentes del Sector se realizarán a la red de saneamiento municipal.

Los vertidos de aguas pluviales se realizarán al arroyo Majalbarraque.

La evacuación de las aguas pluviales en los viarios se hará mediante imbornales conectados a los pozos de registro.

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

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

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

Plano de Ordenación nº4 "Infraestructuras. Red de Saneamiento. Encauzamiento del arroyo Majalbarraque. Ubicación de contenedores".

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Laudo por
Resol. de Alcaldía nº 532
de fecha 14/08/06
El Secretario



4.5.2.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

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

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

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

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

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

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

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

Las dotaciones mínimas a prever serán las siguientes: Zona Residencial, 945 l/Viv/día y zonas de calles y jardines, 13 m3/Ha/día.

Plano de Ordenación nº 5 "Infraestructuras. Red de Abastecimiento".

Diligencia.- Este documento fue
aprobado 14/08/06 por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/08/06
El Secretario



4.5.2.3.- RED DE DISTRIBUCION DE ENERGIA ELECTRICA.

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

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

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

La red de distribución de baja responde a un esquema ramificado.

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

La red de distribución en baja tensión será subterránea, bajo tubo, con refuerzo bajo las calzadas.

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

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

Plano de Ordenación nº 6 "Infraestructuras. Red de Electricidad".

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado Luca Calvente por
 Resol. de Alcaldía nº 537
 de fecha 14/08/08
 El Secretario



4.5.2.4.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

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

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

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

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

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

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

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

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

Plano de Ordenación nº 7 "Infraestructuras. Alumbrado público".

Diligencia.- Este documento fue aprobado Sucediente por Resol. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/06 El Secretario



53



4.5.2.5.- RED DE TELEFONÍA.

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

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

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

Plano de Ordenación nº8 "Infraestructuras. Red de Telefonía".

5.- CONCLUSION.

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

Sevilla, mayo de 2006

BARBACON, S.L.

Avda. de Andalucía s/n.
Planta 2ª - Módulo 24
Edificio Empresarial Aljarafe
41940 - TOMARES (Sevilla)

BARBACON, S.L.

Propietario
Fdo.: José Barba Barrera

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

Diligencia.- Este documento fue
aprobado lucalud por
Resol. de Alcaldía nº 532
de fecha 14/06/06
El Secretario



ANEJO 1 - SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

Se presenta a continuación cuadro síntesis de zonificación, usos pormenorizados, y superficies.

Sector SR-10: Zona Residencial.

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE M2
Residencial Unifamiliar Aislada	37.771,33 m2
Espacios Libres	6.761,62 m2
Equipamiento Comunitario:	
Equipamiento Social/Comercial	360,18 m2
Centros Docentes	4.102,49 m2
Total	4.462,67 m2
Red Viaria y aparcamientos	18.620,54 m2
TOTAL PLAN PARCIAL	67.616,16 M2

Diligencia.- Este documento fue aprobado *Inadecuado*
 Resol. de Alcaldía nº *532* por
 de fecha *14/08/06*
 El Sr. *[Signature]*



Sevilla, mayo de 2006

BARBACON, S.L.

Avda. de la Arboleda s/n.
 Planta 2ª - Módulo 24
 Edificio Empresarial Aljarafe
 41940 TAJANARES (Sevilla)

BARBACON, S.L.

Propietario
 Fdo.: José Barba Barrera

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
 Arquitecto



ANEJO Nº 2.- INFORMES SECTORIALES

Diligencia.- Este documento fue
aprobado J. Alcalá por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/08/06
El Secretario



 ALJARAFESA	
Fecha	26/5/06
Entrada	627
Salida	

Mario José Mañas López
José Mañas López
Fernando Mañas López



Diligente
aprobado
Resc
del técnico

Este documento fue
recibido por
Cofradía nº 537
24/05/06
El Secretario

A/A DE D. JOSÉ ARBOLÍ
ALJARAFESA

ASUNTO: INFORME DE VIABILIDAD PARA EL PLAN PARCIAL SECTOR SR-10 DE LAS NN.SS. DE UMBRETE".

Muy Sr. nuestro:

La empresa BARBACON, S.L., con C.I.F. B-41543745, está desarrollando el Sector SR-10 que presenta las siguientes características:

- Superficie: 67.616,16 m2.
- Espacios Libres: 6.761,62 m2.
- Viarios y aparcamientos: 18.620,54 m2.
- Capacidad residencial: 108 viviendas
- Equipamiento Comunitario: 4.462,67 m2 de solar.

El objeto del presente escrito es solicitar Informe de Viabilidad de los servicios de abastecimiento de agua potable y saneamiento de aguas residuales al sector. En el citado Informe solicitamos se incluya, asimismo, la siguiente información que posibilite los Proyectos de Plan Parcial y de Urbanización:

- Posibles redes interiores en el ámbito del sector.
- Puntos de acometida y redes del entorno del sector indicando localización, secciones, etc.
- Otras informaciones que estimen ustedes conveniente que conozcamos.

La información de localización de servicios sería muy deseable que nos la entregarán digitalizada.

Se adjunta los siguientes planos relativos al Plan Parcial Sector SR-12:

- Nº 1 de Información. Situación y Ordenación en las Normas Subsidiarias vigentes.
- Nº 1.- de Ordenación. Zonificación. Unidades de Ejecución y Plan de Etapas.
- Nº 4.- de Ordenación. Infraestructuras. Red de Saneamiento. Encauzamiento del arroyo Majalbarraque. Ubicación de cotenedores..
- Nº 5.- de Ordenación. Infraestructuras. Red de Abastecimiento.

Con gracias anticipadas, rogamos nos faciliten a la mayor brevedad el Informe solicitado.

Atentamente,

José Mañas López

Mario José Mañas López
José Mañas López
Fernando Mañas López



ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.
Departamento Sevilla

A/A DE D. JOSÉ LÁZARO
COMPAÑÍA SEVILLANA DE ELECTRICIDAD, S.A.
ZONA DE RED ALJARAFE

ASUNTO: INFORME DE VIABILIDAD PARA EL PLAN PARCIAL SECTOR SR-10 DE LAS NN.SS. DE UMBRETE.

Muy Sr. nuestro:

La empresa BARBACON, S.L. está desarrollando el Sector SR-10 que presenta las siguientes características:

- Superficie: 67.616,16 m².
- Espacios Libres: 6.761,62 m².
- Viarios y aparcamientos: 18.620,54 m².
- Capacidad residencial: 108 viviendas
- Equipamiento Comunitario: 4.462,67 m² de solar.

- PREVISIÓN DE POTENCIA;

(Pv) VIVIENDAS

- Nº de viviendas: 108 viviendas aisladas.
 - Demanda máxima por vivienda: 9.000 W.
- Carga total correspondiente al conjunto de viviendas:
 $Pv = 108 \times 9.000 \text{ W} = 972.000 \text{ W} = 972 \text{ KW}$.

(Pe) EQUIPAMIENTOS

Se establece una potencia de 100 W/m² de superficie construida, obteniendo:

Superficie de equipamiento comunitario: 4.462,67 m² de solar, al cual corresponde una edificabilidad máxima de = 3.380,81 m² construidos máximos
 $Pe = 0,1 \text{ KW/m}^2 \cdot 3.380,81 \text{ m}^2 = 338 \text{ KW}$.

(Pal) ALUMBRADO PÚBLICO

Según NTE: 1,5 W/m²
Espacio Libre + Viarios + Aparcamientos = 25.382,16 m².
 $Pal = 1,5 \text{ W/m}^2 \times 25.382,16 \text{ m}^2$
 $Pal = 38.073,24 \text{ W} = 38 \text{ KW}$.

POTENCIA TOTAL:

$PT = Pv + Pe + Pal = 972 + 338 + 38 = 1.348 \text{ KW}$.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado por la Alcaldía nº 332-
de fecha 14/07/06
El Secretario



Mario José Mañas López
José Mañas López
Fernando Mañas López



El objeto del presente escrito es solicitar Informe de Viabilidad de los servicios de abastecimiento de suministro de energía eléctrica. En el citado Informe solicitamos se incluya, asimismo, la siguiente información que posibilite los Proyectos de Plan Parcial y de Urbanización:

- Posibles redes interiores en el ámbito del sector.
- Puntos de acometida y redes del entorno del sector indicando localización, secciones, etc.
- Otras informaciones que estimen ustedes conveniente que conozcamos.

La información de localización de servicios sería muy deseable que nos la entregarán digitalizada.

Se adjunta los siguientes planos relativos al Plan Parcial Sector SR-10:

Nº 1 de Información. Situación y Ordenación en las Normas Subsidiarias vigentes.

Nº 1.- de Ordenación. Zonificación. Unidades de Ejecución y Plan de Etapas.

Con gracias anticipadas, rogamos nos faciliten a la mayor brevedad el Informe solicitado.

Atentamente,

José Mañas López

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Luzcubide por
Resol. de Alcaldía nº 532
de fecha 14/08/06
El Secretario



ANEJO Nº 3.- DETERMINACIONES SEGÚN EL ART. 64 DE R.P.U.

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN. RELACIÓN DE LOS PROPIETARIOS AFECTADOS. DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTÍCULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En cumplimiento de lo preceptuado en el Artículo 64 del vigente Reglamento de Planeamiento, y por tratarse de un Plan de iniciativa privada que tiene por objeto urbanización particular, suficientemente justificada en el apartado 2.1. de la presente Memoria. La relación de propietarios afectados figura en el apartado 3.4 de la presente Memoria.

Las determinaciones a cumplir según se explicita en el Artículo 46 del mencionado Reglamento son las siguientes:

a) Modo de ejecución de las obras de urbanización.

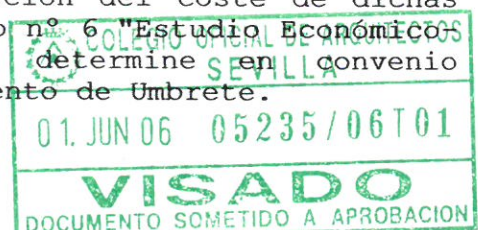
Sistema de Actuación.-

El Sector se divide en dos Unidades de Ejecución UE-A y UE-B, desarrollándose mediante el Sistema de Actuación de Compensación, de acuerdo con el Artículo 129 y siguientes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como con el Artículo 157 y concordantes del Reglamento de Gestión. Cuando se cuente con el respaldo de la totalidad de los propietarios de una Unidad de Ejecución, dicha unidad podrá actuar siguiendo el Procedimiento Abreviado establecido en los artículos 137 y 138 de la L.O.U.A.

Se redactará los siguientes proyectos:

- Proyecto de Urbanización (urbanización primaria)
- Proyecto de Encauzamiento del Arroyo Majalbarraque.
- Proyecto de Acceso al Sector.

Puesto que la Unidad A, tal y como se especifica en el Plan de Etapas, actúa en primer lugar, y dado que los accesos al Sector y el encauzamiento del arroyo Majalbarraque se encuentran incluidos en su ámbito, dicha Unidad acometerá las obras recogidas en los Proyecto anteriormente mencionados, abonando la Unidad B a la Unidad A la proporción del coste de dichas obras que se establece en el documento nº 6 "Estudio Económico Financiero", en la forma que se determine en convenio establecido entre ambas y el Ayuntamiento de Umbrete.



Los trabajos se llevarán a efecto de acuerdo con las condiciones que establece la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y la Sección 6ª, Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

A la terminación de las obras de urbanización, las instalaciones y dotaciones cuya ejecución estuviese prevista en el Plan de Ordenación y Proyecto de Urbanización aplicable, serán entregados al Municipio de Umbrete como preceptúa la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los términos especificados en la Sección 7, Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Compromisos entre los Promotores y el Ayuntamiento.

Los promotores o, en su defecto, la futura asociación de propietarios, se comprometen a las siguientes obligaciones con el Ayuntamiento de Umbrete:

- Ejecutar a su costa las obras de urbanización conforme a Proyectos de Urbanización encargados por ellos mismos a técnicos competentes, y en los plazos previstos en el Plan de Etapas de la presente ordenación.
- Efectuar las cesiones de terrenos definidas en el presente Plan Parcial.
- Ceder la titularidad de las obras de urbanización, totalmente terminadas.

Diligencia - Este documento fue aprobado por Resolución de Alcaldía nº 337 de fecha 14/08/06
El Secretario

c) Compromisos entre los promotores y los futuros propietarios.

- Todas las obligaciones y compromisos contraídos por los promotores, automáticamente serán transmitidos a los futuros propietarios por el simple hecho de contraerse en tales.
- Concurrir al pago de contribuciones que gravan los terrenos de uso común, viales, espacios libres, etc., y su mantenimiento, en tanto no se haga cargo de los mismo el Ayuntamiento.
- Mantener bien cuidado el aspecto exterior de las edificaciones y jardines. Las fachadas se repararán y pintarán, al menos una vez cada dos años.
- Satisfacer el importe de las acometidas de los servicios de agua, electricidad, etc., conforme resulte del contrato de adquisición del solar o de lo previsto por las autoridades competentes.



d) Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios:

El Proyecto de Urbanización se presentará en el Ayuntamiento para su aprobación en el plazo máximo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Las obras de urbanización se terminarán de ejecutar en el plazo máximo de dos años, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

e) No está prevista la construcción por parte del Promotor de edificios destinados a dotaciones comunitarias.

f) Previsión sobre la futura conservación de las obras de urbanización.

Los promotores de la ordenación propuesta se comprometen a ejecutar las obras de urbanización, conservándolas en perfecto estado en tanto los solares resultantes fueran de su propiedad en la proporción que le corresponda a medida que se vayan enajenando.

La conservación de las obras de urbanización correrá a cargo de los promotores y a medida que se vayan vendiendo, a cargo de los propietarios de los solares resultantes, hasta tanto el Ayuntamiento de Umbrete tome posesión de ellas.

Dicha conservación, irá regulada por las siguientes normas:

- La conservación de las obras y servicios será a cargo de los promotores o, en su caso, de la futura asociación de propietarios que se cree.
- En el momento oportuno, podrá constituirse una asociación de propietarios que se haga cargo de todos los servicios existentes en una o varias zonas de la urbanización, si bien nunca podrá existir ante la Administración dos o más entes responsables, sino que, por el contrario, la futura asociación de propietarios englobará, en su caso, a los promotores.
- Sin perjuicio a lo ordenado por la legislación vigente, los estatutos de esta Asociación de Propietarios, deberán ser aprobados por el Ayuntamiento de Umbrete.
- La subrogación de la conservación de los servicios por parte de la Asociación de Propietarios al Municipio se hará mediante documentos públicos suficientes.

Diligencia: Este documento fue
aprobado por el Ayuntamiento de Umbrete
Resol. de Alcaldía nº 14/2006
de fecha 14/06/06
El Secretario



- Plazo de conservación de las obras y servicios a cargo de los promotores y, en su caso, por la futura Asociación de Propietarios.

La conservación correrá a cargo del Promotor hasta que la urbanización sea recibida definitivamente.

Se establece un plazo de un año desde la Recepción Provisional de la Urbanización hasta la Recepción Definitiva. La Recepción Provisional requerirá la presentación por el Promotor de los documentos necesarios que justifiquen la terminación de las obras.

g) Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Con independencia de las atribuciones que el Art. 183.1 del vigente Reglamento de Gestión confiere a la Administración actuante, los promotores garantizan con el valor de los terrenos, objeto del presente Plan Parcial, el exacto cumplimiento de los compromisos a contraer con el Ayuntamiento de Umbrete, así como con los futuros propietarios, siendo este valor inicial más el incremento que supone la urbanización, un aumento de dicha garantía.

Además, y en cumplimiento a lo preceptuado en el Art. 46, del vigente Reglamento de Planeamiento, los promotores depositarán ante la Administración una fianza del 6% del coste de la urbanización en concepto de garantía, cuando se autorice el correspondiente Proyecto de Urbanización en el desarrollo de la Etapa prevista.

Dicha garantía podrá prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

h) Medios económicos de toda índole con que cuentan los promotores.

Los promotores, cuentan con medios propios suficientes para financiar el importe total de las obras de urbanización, pudiendo contarse con el apoyo de entidades de crédito, si las circunstancias lo exigiesen.

BARBACON, S.L.
 Avda. de la Arboleda s/n.
 Planta 1ª - Módulo 24
 Edificio Empresarial Aljarafe
 41940 - TOMARES (Sevilla)
BARBACON, S.L.
 Propietario
 Fdo.: José Barba Barrera

Diligencia. - Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Umbrete, en virtud de la Resolución de la Alcaldía nº 537/2006, de fecha 10/05/06.
 El Secretario

Sevilla, mayo de 2006

MARIO JOSÉ MANAS LÓPEZ
 Arquitecto

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

SECRETARÍA GENERAL DE ARQUITECTOS
SECRETARÍA - SEVILLA
 (Sevilla)

01 JUN 06 05235/06T01

VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ANEJO N° 4.- FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

1.- DIVISIÓN EN FASES.

El Proyecto de Urbanización (Urbanización primaria) es único como se indica en otros apartados de este documento.

La ejecución de la urbanización se realizará en una fase, acometiendo la Unidad de Ejecución UE-A, y repartiéndose los gastos tal y como se indica en los puntos siguientes.

2.- SUPERFICIES.

- Plan Parcial: 67.616,16 m².
- 1ª Fase: 67.616,16 m².
que representa el 100% de la superficie total del Plan Parcial.

3.- PRESUPUESTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL.

De acuerdo con lo establecido en este Anejo y en el Documento n° 6 Estudio Económico-Financiero, el Presupuesto de Ejecución Material de la urbanización del Plan Parcial es el siguiente:

$$PEM = 67.616,16 \text{ m}^2 \times 22 \text{ €/m}^2 = 1.487.556 \text{ €}$$

Dicho presupuesto coincide con el Presupuesto Estimativo que se obtiene para la urbanización de un sector de las mismas dimensiones y edificabilidad con los precios establecidos en el método para el cálculo simplificado de Presupuestos del C.O.A.S. para el año 2006, siendo el coste obtenido por dicho método el siguiente:

Urbanización completa de un polígono de una superficie de entre 3 y 15 Has. Y una edificabilidad media de entre 0,50 y 1,00 m²/m² = 22,00 €/m²

Dicho presupuesto se divide como sigue entre ambas unidades:

- * UE-B = Superficie de las calles definidas en la Unidad x Coste de la urbanización completa de una calle o similar con todos los servicios según el módulo para el Calculo Simplificado de Presupuestos del Colegio Oficial de Arquitectos =

$$= 2.783,64 \text{ m}^2 \times 68,75 \text{ €/m}^2 = 191.375,25 \text{ €}$$

- * UE-A = 1.487,556 € - 191.375,25 € = 1.296.180,75 €

Diligencia.- Este documento ha
 aprobado J. Alcaldía nº 132 por
 Resol. de Alcaldía nº 14/01/06
 de fecha 14/01/06
 El Secretario

61



ANEJO Nº 5.- DISTRIBUCIÓN DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL.

La distribución de la capacidad residencial queda como sigue:

UNIDAD	PROPIETARIOS	Nº VIVIENDAS
UE-4	BARBACON, S.L.	78
	Ayuntamiento de Umbrete (como propietario del Camino de San Bartolomé)	4
	TOTAL UE-A	82
UE-B	D. Luis Babiano Núñez	7
	D. Manuel Gamero Estrella	15
	D. J.Manuel Torres Alfonso	4
	TOTAL UE-B	28
TOTAL SECTOR SR-10		108

BARBACON, S.L.
 Avda. de la Arboleda s/n.
 Planta 2ª - Módulo 24
 Edificio Empresarial Aljarafe
 41940 - VOMERES (Sevilla)

BARBACON, S.L.
 Propietario
 Fdo.: José Barba Barrera

Sevilla, mayo de 2006

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
 Arquitecto

Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Umbrete por Resolución de Alcaldía nº 532 de fecha 14/05/06 El Secretario



ANEJO Nº 6.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS AL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO "ARROYO MAJALBARRAQUE".

El Sector se encuentra recorrido en dirección Norte-Sur por el Bien de Dominio Público "Arroyo Majalbarraque".

La única actuación que se realiza en el arroyo Majalbarraque es su encauzamiento y cubrición.

El presente Plan Parcial mantiene, pues, su condición de bien público, su naturaleza y uso -cauce fluvial-, y su superficie, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 12 de la L.O.U.A.

Las determinaciones urbanísticas relativas al arroyo Majalbarraque son, pues, las siguientes:

	SUPERFICIE	CONDICIÓN	NATURALEZA
ESTADO ACTUAL	7.261,68 m2	BIEN PÚBLICO	CAUCE FLUVIAL
ESTADO FINAL	7.261,68	BIEN PÚBLICO	CAUCE FLUVIAL

Diligencia.- Este documento aprobado por Resolución de Alcaldía nº 532 de fecha 14/05/06 por El Secretario

Sevilla, mayo de 2006

BARBACON, S.L.

Avda. de la Arboleda s/n.
 Planta 1ª - Módulo 24
 Edificio Empresarial Aljarafe
 41940 TOMARES (Sevilla)

BARBACON, S.L.

Propietario
 Fdo.: José Barba Barrera

COLEGIO OFICIAL DE UMBRETE
SEVILLA
JOSE MANAS LOPEZ
 Arquitecto
 SECRETARIA (Sevilla)

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 01 JUN 06 05235/06T01
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

ANEJO N° 7.- ESTABLECIMIENTO DE LA NO INUNDABILIDAD DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN POR PARTE DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUALDALQUIVIR. ENCAUZAMIENTO Y CUBRICIÓN DEL ARROYO MAJALBARRAQUE.

I.- NO INUNDABILIDAD DEL ARROYO MAJALBARRAQUE.

La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha redactado un "Proyecto de Adecuación Hidrológico Ambiental del Arroyo Majalbarraque en el tramo comprendido entre la urbanización "El Capricho" y el núcleo urbano de Umbrete.

En el "Documento n° 1 Memoria y Anejos", Anejos n° 4 "Estudio Hidrológico" y n° 5 "Cálculos hidráulicos" de dicho proyecto se establece que los terrenos objeto de la presente Modificación son NO INUNDABLES PARA UN PERIODO DE RETORNO DE 500 AÑOS.

La presente Modificación se acoge a los resultados de dicho proyecto de Confederación, resultando en consecuencia que:

- d) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir establece en el proyecto anteriormente mencionado que los terrenos objeto de la presente Modificación son NO INUNDABLES.
- e) Dado que la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir establece que los terrenos objeto de la presente Modificación no son inundables, no es necesaria la redacción de Estudio de Inundabilidad.
- f) Dado que los terrenos objeto de la presente Modificación son NO INUNDABLES, no es necesario excluir del nuevo sector clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado ningún suelo, pudiendo destinarse a espacios libres cualquier suelo incluido en el ámbito del sector que reúna las condiciones adecuadas para dicho uso, en función de la estructura y morfología del mismo.

II.- ENCAUZAMIENTO Y CUBRICIÓN DEL ARROYO MAJALBARRAQUE.

Se propone como tratamiento para el cauce del arroyo Majalbarraque su encauzamiento y cubrición mediante un marco de hormigón armado de secciones 7 m x 2,5 m y un marco de hormigón armado de 5 x 5 m y 2,5 m, según se establece en el plano n° 4 "Infraestructuras. Red de saneamiento. Encauzamiento del arroyo Majalbarraque. Ubicación de Contenedores".

Dicha sección es el resultado de asumir tanto las secciones del arroyo como los resultados de los cálculos hidrológicos e

hidráulicos recogidos en el proyecto de Confederación mencionado en el punto I del presente anejo.

Sevilla, mayo de 2006

BARBACON, S.L.

Avd. de la Arboleda s/n.
Plaza 1 - Módulo 24
Edificio Empresarial Aljarafe
41013 SAN JABÓN (Sevilla)

BARBACON, S.L. (Sevilla)

Propietario

Fdo.: José Barba Barrera

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

Diligencia.- Este documento fue
aprobado sucesivamente por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/05/06
El Secretario



DOCUMENTO Nº 2
PLANOS DE INFORMACION

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-10
UMBRETE (SEVILLA)

Diligencia: - Este documento fue
aprobado 14/05/06 por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/05/06
El Secretario

BARBACON, S.L.
Avda. de la Arboleda s/n.
Planta 01 - Módulo 24
Edificio Empresarial Aljarafe
41940 TOMARES (Sevilla)

PROMOTOR: **BARBACON, S.L.**
REDACTOR: **JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto**



PLANOS DE INFORMACION

- Nº 1.- Situación y Ordenación en las NN.SS. vigentes.
Escala 1/5.000 y 1/2.000.
- Nº 2.- Topográfico e Infraestructuras. Estado actual.
Escala 1/500.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado *[firma]* por
Resol. de Alcaldía nº *1537*
de fecha *14/08/06*
El Secretario



DOCUMENTO Nº 3

PLANOS DE ORDENACION

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-510

UMBRETE (SEVILLA)

Diligencia.- Este documento fue
aprobado *Luces*
Resol. de Alcaldía nº *33*
de fecha *14/08/06*
El Secretario



Sevilla, mayo de 2006

BARBACON, S.L.
Avda. de la Arboleda s/n.
Planta 01 - Módulo 24
Edificio Empresarial Aljarafe
41940 - TOMARES (Sevilla)

PROMOTOR: **BARBACON, S.L.**
REDACTOR: **JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto**

PLANOS DE ORDENACION

- Nº 1.- Zonificación. Unidades de Ejecución. Plan de Etapas. Escla 1/500.
- Nº 2.- Ordenanzas. Escala 1/500.
- Nº 3.- Alineaciones y Acotado Geométrico. Aparcamientos. Escala 1/500.
- Nº 4.- Infraestructuras. Red de Saneamiento. Encauzamiento del arroyo Majalbarraque. Ubicación de contenedores. Escala 1/500.
- Nº 5.- Infraestructuras. Red de Abastecimiento. Escala 1/500.
- Nº 6.- Infraestructuras. Red de Electricidad. Escala 1/500.
- Nº 7.- Infraestructuras. Alumbrado público. Escala 1/500.
- Nº 8.- Infraestructuras. Red de Telefonía. Escala 1/500.
- Nº 9.- Planta general y entorno.

*Este documento fue
Diligencia.-
aprobado por
Resol. de Alcaldía nº
de fecha 14/08/06
El Secretario*



DOCUMENTO Nº 4
ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-10

UMBRETE (SEVILLA)

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Lucas por
Resol. de Alcaldía nº 534
de fecha 14/05/06
El Secretario



BARBACON, S.L.
Avda. de la Arboleda s/n.
Planta 1ª - Módulo 24
Edificio Empresarial Aljarafe
41940 - TOMARES (Sevilla)

PROMOTOR: **BARBACON, S.L.**
REDACTOR: **JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto**



ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA.

- Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.
- Artículo 2.- Vigencia.
- Artículo 3.- Efectos.
- Artículo 4.- Legislación aplicable.
- Artículo 5.- Contenido.
- Artículo 6.- Documentos.

TÍTULO II.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPÍTULO I.- REGLAMENTACIÓN DE USOS.

- Artículo 7.- Tipos de usos.
- Artículo 8.- Uso Residencial.
- Artículo 9.- Equipamiento Comunitario.
- Artículo 10.- Espacios Libres.
- Artículo 11.- Terciario.
- Artículo 12.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

CAPÍTULO II.- ZONIFICACIÓN.

- Artículo 13.- Zonas de uso global.
- Artículo 14.- Zonas de uso pormenorizado.
- Artículo 15.- Zona VIII - Residencial Unifamiliar Aislada.
- Artículo 16.- Zona IX - Equipamiento Comunitario.
- Artículo 17.- Zona X - Espacios Libres.
- Artículo 18.- Red Viaria.
- Artículo 19.- Aparcamientos.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- Artículo 20.- Alineaciones oficiales.
 - A.- Zonas de Espacios Libres y de Equipamiento Comunitario.
 - Artículo 21.- Parcelación.
 - B.- Zona Residencial Unifamiliar Aislada.
 - Artículo 22.- Parcela y fachada mínima.
 - Artículo 23.- Condiciones de segregación y agrupación.

CAPÍTULO IV.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

- Artículo 24.- Ámbito y condiciones generales.
- Artículo 25.- Documentación.
- Artículo 26.- Contenido.
- Artículo 27.- Condiciones a cumplir por las infraestructuras.

Diligencia: Este documento fue aprobado por el Pleno de la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla el día 14/10/06. El Secretario de fecha 17/10/06.



TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS.

- Artículo 28.- Disposiciones generales.
- Artículo 29.- Condiciones de altura.
- Artículo 30.- Escaleras en locales de oficinas, comercial y comunitario.
- Artículo 31.- Normas de vertido.
- Artículo 32.- Conservación de Servicios y Espacios Libres.
- Artículo 33.- Cerramientos y división entre parcelas.
- Artículo 34.- Medianerías vistas y fachadas secundarias.
- Artículo 35.- Nivel de intensidad.
- Artículo 36.- Condiciones de edificación.
- Artículo 37.- Condiciones de las Infraestructuras.
- Artículo 38.- Condiciones de desarrollo y ejecución.
- Artículo 39.- Dotaciones mínimas.
- Artículo 40.- Aparcamiento interior de parcelas.
- Artículo 41.- Cesiones obligatorias y gratuitas.
- Artículo 42.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.
- Artículo 43.- Condiciones estéticas y de composición.

TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

SECCION 1.- MEDIDAS DE CORRECCIÓN, PROTECCIÓN Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL ESIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Artículos 44 y 45.

*El documento fue
aprobado por
Resol. de Alcaldía n.º 337
de fecha 19/08/06
El Secretario*



TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I.- NATURALEZA JURIDICA.

Artículo 1.- Naturaleza y ámbito territorial.

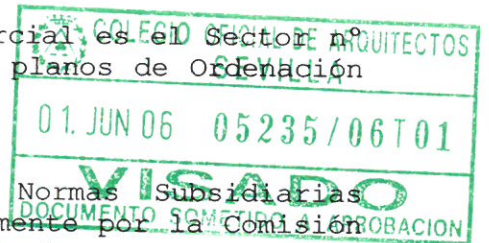
1.- El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Ordenación, con el contenido y alcance previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la L.S. aprobado por R.D. 2.159/1.978 de 23 de Junio (en adelante R.P.).

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

3.- Su naturaleza viene definida por:
a.- Clasificación del Suelo: Urbanizable.
b.- Iniciativa de planeamiento: Privada.
c.- Zona VIII Residencial Unifamiliar Aislada, Grado B.
d.- Sistema de actuación: Compensación.

4.- El ámbito de aplicación de este Plan Parcial es el Sector nº 10, de Suelo Urbanizable, delimitado en los planos de Ordenación de las Normas Subsidiarias de Umbrete

5.- Es normativa de rango superior las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, aprobadas Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



Diligencia.- Este documento fue aprobado por Lucas Calleja por Resol. de Alcaldía nº 337 de fecha 14/09/06
El Secretario



Artículo 2.- Vigencia.

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

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

Artículo 3.- Efectos.

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

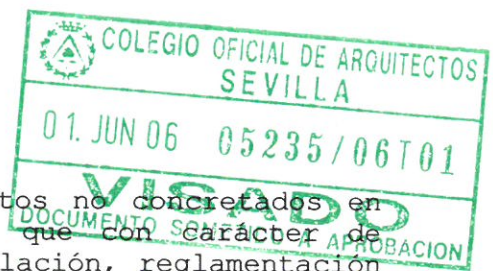
2.- El Plan Parcial es público y cualquier persona podrá en todo momento consultarlo e informarse del mismo en el Ayuntamiento, teniendo derecho a que se le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Siguiendo las normas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

Artículo 4.- Legislación aplicable.

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

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

Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Pleno de la Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/06



Artículo 5.- Contenido.

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

Artículo 6.- Documentos.

El presente Plan Parcial está compuesto por los siguientes documentos:

- Documento 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.
- Documento 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.
- Documento 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.
- Documento 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.
- Documento 5.- PLAN DE ETAPAS.
- Documento 6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Diligencia.- Este documento fue aprobado por los siguientes Rescl. de Alcaldía nº 53 de fecha 24/10/06 El Secretario



TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAPITULO I.- REGLAMENTACION DE USOS.

Artículo 7.- Tipos de usos.

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

- Residencial.
- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.
- Terciario.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado por el Ayuntamiento de Umbrete
 Resol. de Alcaldía nº 597
 de fecha 14/07/06
 El Secretario

Artículo 8.- Uso Residencial.

1. Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

2. Clasificación: a efectos de este Plan Parcial la clasificación del uso residencial es la que se detalla a continuación:

Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.



Artículo 9.- Equipamiento Comunitario

1. Definición:

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



2. Clasificación:

A efectos de este Plan Parcial la clasificación del Equipamiento Comunitario es la que se detalla a continuación:

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

Diligencia.- Este documento fue aprobado por Lucialba por Resol. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/06
El Secretario

Artículo 10.- Espacios Libres.

1. Definición:

Comprende los suelos destinados a zonas verdes de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.



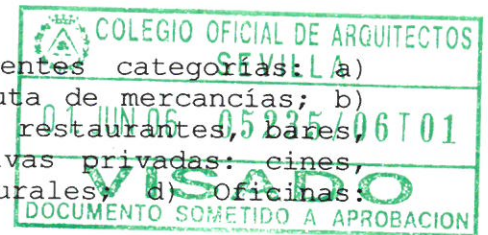
2. Clasificación:

A efectos de este Plan Parcial se establecen las categorías de Espacios Libres recogidas en el Artículo 3 del Anexo de Reglamento de Planeamiento de R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio.

Artículo 11.- Terciario.

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes que se definen en el punto siguiente

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías: a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías; c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: despachos privados, bancos.



Artículo 12.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

CAPÍTULO II.- ZONIFICACIÓN.

Artículo 13.- Zona de Uso Global.

Se establece, un área de uso global, que es la siguiente:

- Area Residencial: 67.616,16 m2.

Se incluye dentro de la Zona VIII Residencial Unifamiliar Aislada, definida en las Normas Subsidiarias y en este Plan Parcial.

Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Alcala nº 1537 de fecha 19/08/06. El Secretario

Artículo 14.- Zonas de uso pormenorizado.

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

- Zona VIII Residencial Unifamiliar Aislada.
- Zona IX Equipamiento Comunitario.
- Zona X Espacios Libres.



Artículo 15.- Zona VIII Residencial Unifamiliar Aislada.

Comprende las áreas con uso pormenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. Se permite el uso Residencial Aislada, con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas reguladoras. Se permite, asimismo, el siguiente uso pormenorizado, además del Residencial:

- Terciario.

Se prohíben los restantes usos.



Artículo 16.- Zona IX Equipamiento Comunitario.

Comprende las áreas con uso pormenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. Estas áreas se destinarán a usos comunitarios tales como los que se definen en el artículo 9 de estas Ordenanzas. Se prohíben los restantes usos.

Artículo 17.- Zona X Espacios Libres.

Comprende las áreas con uso pormenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. Estas áreas se destinarán a zonas verdes públicas tales como los que se definen en el artículo 10 de estas Ordenanzas. Se prohíben los restantes usos.

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

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

Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla nº 537 de fecha 24/06/06

Artículo 18.- Red Viaria.

Comprende las áreas así definidas en el Plano de Ordenación nº 1.



Artículo 19.- Aparcamientos

Comprende las áreas así definidas en el Plano de Ordenación nº 3.



CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Artículo 20.- Alineaciones oficiales.

Las alineaciones entre las áreas reparceladas y la vía pública que se grafían en los planos nº 2 "Ordenanzas" y nº 3 "Alineaciones y acotado geométrico" no podrán modificarse, si bien las Unidades de Ejecución podrán reajustarlas mediante un Estudio de Detalle en los términos establecidos en el artículo 15 de la L.O.U.A.

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

Artículo 21.- Parcelación.

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

B.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA.

Artículo 22.- Parcela y fachada mínima.

Los valores mínimos de superficie de parcela, de longitud de fachada y fondo de parcela serán respectivamente 400 m², 15 m y 15 m, con un margen del 10% en superficie y fondo.

Artículo 23.- Condiciones de segregación y agrupación.

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

*Dirigencia.- Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Alcázar nº 527 de fecha 24/05/06
El Secretario*



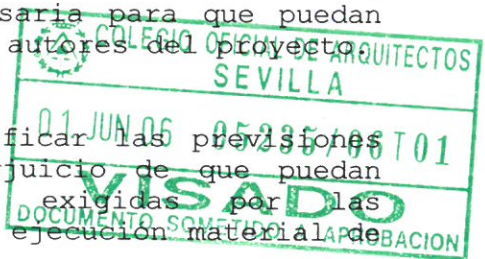
CAPITULO IV.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 24.- Ambito y condiciones generales.

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

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

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.



Artículo 25.- Documentación.

El Proyecto de Urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva de las características de la obra.
- Planos de Información y situación, en relación con el conjunto urbano.
- Planos de Proyecto de detalle.
- Pliego de Condiciones Técnicas y Condiciones Económico-Administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones.
- Cuadro de Precios Descompuestos.
- Presupuestos.

Diligencia. Este documento fue aprobado por el Sr. de Alcaldía el día 22 de mayo de 2006. E. Secretario



Artículo 26.- Contenido

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

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

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



Artículo 27.- Condiciones a cumplir por las infraestructuras.

a) Condiciones generales:

- El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales, a lo establecido en el presente Plan Parcial.
- Las áreas pertenecientes al Sistema de Espacios Libres definido en este Plan Parcial, incluidas las que integran el Sistema General de Espacios Libres al norte del sector, deberán urbanizarse totalmente e incluirse en el Proyecto de Urbanización como una infraestructura más.
- El Proyecto incluirá, con independencia de la red de abastecimiento de agua, la red de riego.

b) Condiciones relativas a la urbanización:

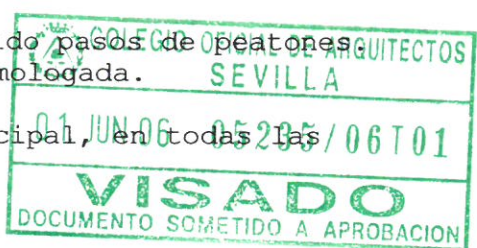
- Ancho mínimo rodado: 6 metros.
- Ancho mínimo acerado: 1,50 metros.
- Dimensiones mínimas de aparcamiento público: 2,40 x 4,75 metros.
- Dimensiones mínimas de aparcamiento privado en parcela: 2,40 x 4,75 metros.

*Este documento fue
aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/05/06
El Secretario*



- Contenedores de basura: Soterrados modelo municipal.
Cuantía según Mancomunidad.
- Mobiliario urbano: Equipada la totalidad de la urbanización.
Modelos a elegir por la Corporación.
- Zonas verdes: Vallado de todo el perímetro de
Con cerramiento de ladrillo tosco "a cara vista", avitolada y cerramiento metálico de perfiles macizos y puertas de entrada y salida. Pintados al esmalte.
Pavimentación: dura mayor del 40% y el resto ajardinada, con sistema de riego.
- Bordillos rigolas: En intersecciones de asfalto con aparcamientos.
- Bordillos biapa: En delimitación de viales acerados, aparcamientos y zonas verdes.
- Pieza bordillo-rigola: En todo el perímetro oficial con acerado.
- Pavimento rodado: Firme asfáltico (mínimo base de rodadura 4 + 4 cms.) y paquete de firme adecuado al terreno.
- Pavimento acerados: Solería de 30 x 30 cms. Modelo Ayuntamiento (con colores en bordes y barbacanas para minusválidos).
- Pavimento de aparcamientos: Solera tratada fratasada con helicóptero.
- Iluminación: Luminarias de vapor de sodio de factor corregido.
Báculos de fundición "Modelo Ayuntamiento".
Cuadro equipado con correctores Electrónicos de rendimientos.
Circuitos de guardia y permanencia.
- Señalización viaria: Completa, incluido pasos de peatones.
Señalización homologada.
- Rotulación de calles: Con modelo municipal, en todas las intersecciones.

Urgencia: Este documento fue aprobado por el Pleno de la Corporación de fecha 24/01/06. El Secretario



Número de gobierno en todas las viviendas y/o locales.

Diligencia.- Este documento fue aprobado Luis Caballero por Rescl. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/06
El Secretario

c) Red de abastecimiento.

* Dotaciones mínimas:

- Zona residencial: Se prevé un consumo mínimo de 945 l/viv/día.
- Zona de calles y jardines: Se prevé un consumo de 13 m³/Ha/día. de calles y jardines.

* Las características técnicas de la red serán las determinadas por la normativa de Aljarafesa, concesionaria del servicio. Las condiciones mínimas que cumplirá la red serán:

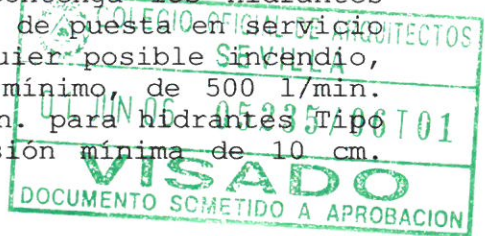
- La red será de tipo mallada.
- Los ramales cubrirán todo el frente de fachada de las parcelas a que sirven.
- Las tuberías serán de Polietileno de alta densidad, timbradas a 10 at. y las uniones se realizarán mediante junta elástica.
- El diámetro mínimo de las tuberías será de 63 mm.
- Se colocarán bocas de riego en los espacios libres.
- En las zonas bajas de la red se dispondrán desagües.
- Se independizarán los tramos con válvulas.
- Los hidrantes irán sobre tubería de diámetro mínimo de 63 mm.
- Las parcelas tendrán acometidas independientes de abastecimiento de agua y contraincendios.

* La presión mínima autorizable en el punto más desfavorable de la red será de 1 atmósfera.

* Los hidrantes se colocarán en la zona de acerado y preferentemente en las esquinas. Estarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-033/89. "Protección y lucha contra incendios: señalización".

Delante de cada hidrante se pondrá una placa de prohibido el estacionamiento.

El diseño y alimentación de la red que contenga los hidrantes serán adecuados para que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 500 l/min. para hidrantes Tipo 80 mm. y de 1.000 l/min. para hidrantes Tipo 100 mm. durante dos horas y con una presión mínima de 10 cm. c.d.a.



El racord será Modelo Barcelona.

Diligencia.- Este documento
 aprobado Muñoz por
 Resol. de Alcaldía nº 537
 de fecha 14/02/06
 El Secretario

d) Red de telefonía.

La dotación de las parcelas será de 2 o más líneas. Las características técnicas de la red serán las definidas por la normativa de la empresa Telefónica de España, S.A. concesionaria del servicio.

Las canalizaciones serán de P.V.C. enterradas.



e) Red de Saneamiento.

Las redes de alcantarillado se establecerán por sistema separativo.

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

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

Se fija como coeficiente de escorrentía mínimo para la zona industrial 0,3 y para la zona de parques y jardines 0,1.

* Las secciones mínimas de la red general de alcantarillado serán de 30 cm. de diámetro y las velocidades máximas de tres metros por segundo a sección llena, cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado, y podrán aumentarse a valores mayores adoptando tuberías de grés o equivalentes por la dureza de su revestimiento, las pendientes mínimas se diseñarán de acuerdo con los caudales, para que la velocidad mínima será superior o igual a 0,6 m/seg. Los diámetros a utilizar son 30, 40, 50, 60 y 80 cm. y a partir de este último las secciones ovoidales, 0,80x1,20 m.; 1,00x1,50 m y 1,20x1,80 m.

* Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres.

Se situarán pozos de registro en los cambios de dirección y rasante, con distancias no superiores a los 45 metros y preferentemente 35 metros.

La profundidad desde la rasante a la generatriz superior del conducto será como mínimo 1 m.

Dentro de las parcelas la acometida tiene que quedar como mínimo a 1 m. de profundidad medido desde la rasante a la parte superior del tubo.



Este documento fue
 Dirigido por
 aprobado Mucelán
 Resol. de Alcaldía nº 537-
 de fecha 14/08/06
 El Secretario

f) Red de electricidad.

Las redes de distribución de energía eléctrica deberán cumplimentar los reglamentos vigentes, así como las siguientes condiciones:

1. La tensión de distribución en Baja Tensión será de 230/220 voltios.
2. La red de distribución será enterrada bajo tubo de PVC de 150 mm. de diámetro.
3. Las redes de Baja Tensión se alimentarán por una estación transformadora.
4. Todas las líneas eléctricas que discurren por el área de actuación serán subterráneas. Se permiten excepcionalmente líneas aéreas de alta tensión sobre Espacios Libres y Red Viaria.

Para el cálculo de la potencia a instalar se partirá de los parámetros establecidos por R.E.B.T.

Las características de las redes serán las recogidas en la Normativa de la Compañía Sevillana de Electricidad, concesionaria del servicio y la empresa suministradora local.

g) Alumbrado Público.

El cálculo del alumbrado público se ajustará a los siguientes niveles de iluminación:

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

Se procurará la uniformidad de distribución de la luz, mediante una adecuada distribución de los aparatos, su altura en relación con el pavimento y la elección de los tipos cuyos sólidos fotométricos resulten más adecuados en cada caso.

En cualquier caso, el factor de uniformidad medio estará comprendido entre 0,3 y 0,6.

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de energía eléctrica.

- La caída de tensión no superará el 3%.

- Los tubos protectores que forman la canalización tendrán una sección, como mínimo, igual a tres veces la sección total ocupada por los conductores.

- La acometida se realizará desde cuadros adosados a la caseta de transformación.



- Las luminarias serán de vapor de sodio de factor corregido.
- Los báculos serán de fundición "Modelo Ayuntamiento".
- Cuadro equipado con correctores electrónicos de rendimiento.
- Constará de circuitos de guardia y permanencia.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado unánimemente por
Rescl. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/02/06
El Secretario



TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS.

Este documento fue
 aprobado por
 Resol. de Alcaldía nº 537-
 de fecha 14/08/08
 El Secretario

Artículo 28.- Disposiciones Generales.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, en todos los aspectos generales, para cada tipo de suelo, que no se desarrollan específicamente en este Plan Parcial.



Artículo 29.- Condiciones de altura.

Las alturas de todas las edificaciones cumplirán las siguientes limitaciones:

1. Altura mínima: - Planta baja: 2,80 m.
 - Planta alta: 2,90 m.
2. Altura máxima: - Planta baja: 4,00 m.
 - Planta alta: 3,20 m.
3. Altura mínima libre: - Planta baja: 2,60 m.
 - Planta alta: 2,60 m.
4. Altura de la edificación:
 Núm. De plantas sobre rasante: baja + alta + planta Retranqueada (<18 m2).
 Altura máxima: Planta baja + alta: 7,20 m.

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

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



Artículo 31.- Normas de vertido.

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

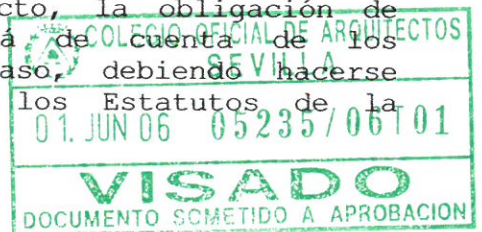
Diligencia. Este documento fue
 aprobado por
 Resol. de Alcaldía nº 53
 de fecha 29/08/06
 El Secretario

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



Artículo 32.- Conservación de servicios y espacios libres.

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



Artículo 33.- Cerramientos y división entre parcelas.

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

División entre parcelas:
Malla galvanizada.

Diligencia. Este documento fue aprobado por Incelm por Resol. de Alcaldía nº 33 de fecha 24 de mayo
El Secretario

Artículo 34.- Medianerías vistas y fachadas secundarias

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



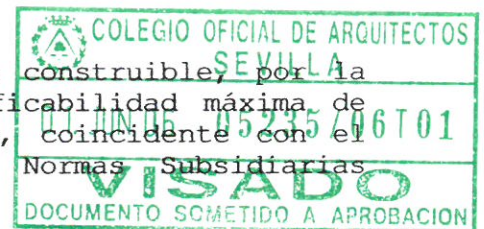
Artículo 35.- Nivel de Intensidad.

I.- Aprovechamiento Medio: Artículo 59 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se permite un Aprovechamiento Medio de acuerdo con la Memoria Justificativa, y de acuerdo con lo expresado en los puntos 4.3.6.6 y 4.3.6.7 de la Memoria Justificativa de la Ordenación y sus Determinaciones de este Plan Parcial, de 0,70 m²/m² en el Sector SR-5.

II.- Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construable por la superficie del Sector. Se obtiene una edificabilidad máxima de 0,55 m²/m², referida al uso característico, coincidente con el aprovechamiento Medio establecido en las Normas Subsidiarias Vigentes.



III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se reservan 3.380,81 m².

IV.- Edificabilidad máxima global:

Será de 40.569,70 m².

V.- Densidad máxima:

Area Residencial:

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

VI.- Capacidad máxima:

Area Residencial:

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

Sector SR-10 108 Viviendas

Diligencia.- Este documento fue aprobado por J. Calvente Resol. de Alcaldía nº 532 de fecha 24/08/06 El Secretario

Artículo 36.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

- Parcela mínima: Las parcelas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada 15 m.
Fondo 15 m.
Superficie ... 400 m2.

Se permite un margen del 10% en dichas dimensiones.



II.- Tipología edificatoria:
Edificación Aislada.

III.- Implantación:

- Ocupación:

• La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
- Equipamiento Comunitario: todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

• Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todas sus



lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

- Altura máxima:

Será de dos plantas retranqueada, con una altura máxima de baja + alta: 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Para todos los usos será de 1,00m²/m².

Diligencia.- Este documento fue aprobado unánimemente por Resol. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/08
El Secretario

Artículo 37.- Condiciones de las infraestructuras.

I.- Viario.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 9 metros entre alineaciones de fachadas. Cumplirán, además, el resto de las condiciones establecidas en el artículo 27 del presente anexo.



II.- Redes de infraestructuras.

Las redes de abastecimiento de agua, de electricidad, de telefonía 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.

Artículo 38.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

Se definen dos Unidades de Ejecución para el Sector. Será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización que detalle y programe las obras necesarias para la ejecución, en una única etapa, de la totalidad de la



urbanización. La división en etapas y fases queda como sigue:

UNIDADES DE EJECUCIÓN	ETAPAS	FASES		
		Cesión y equidistribución	Obras de urbanización	Licencias de Obras
UE-A	Primera	I	I	I
UE-B	Primera	II	I	II

- Las Unidades de Ejecución podrán definir Estudios de Detalle para regular sus determinaciones, acogiéndose a lo establecido en el artículo 15 de la L.O.U.A.

Diligencia.- Este documento fue aprobado in calce por Rescl. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/06
El Secretario

Artículo 39.- Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: Como mínimo 18 m2 por m2 de techo edificable con uso residencial. La superficie prevista en el Plan Parcial es de 761,62 m2.
- Servicios de Interés Público y Social y Centros docentes:
 - Mínimo: 12 m2/m2 de techo edificable con uso residencial. La superficie prevista en el Plan Parcial es de 4.462,67 m2.
 - Mínimo Equipamiento Social/Comercial: 2 m2 X 108 Viv. = 216 m2
La superficie prevista en el Plan Parcial es de 360,18 m2.
 - Mínimo Centros Docentes: 10 m2 x 108 viviendas = 1.080 m2
La superficie prevista en el Plan Parcial es de 4.102,49 m2.
- Aparcamiento: 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable completado con los aparcamientos de carácter privado en parcelas, necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable.
- N° de plazas mínimo: 406 plazas.
- Unidades previstas en el Plan Parcial: 407 Uds.
 - a) Aparcamientos públicos en áreas previstas específicamente para ello: 299 Uds



b) Aparcamientos privados en Parcelas: 108 Uds

- En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,40 X 4,75, por cada vivienda = 406 Uds.

Total Sector 407 Uds.

- Dimensiones mínimas de plazas en aparcamiento públicos:

- 2,40 m x 4,75 m.
- Para minusválidos: 3,20 m x 4,75 m.

Diligencia.- Este documento fue aprobado Maeke por Resol. de Alcaldía nº 537- de fecha 19/08/06
El Secretario

Artículo 40.- Aparcamiento interior de parcelas.

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

Artículo 41.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

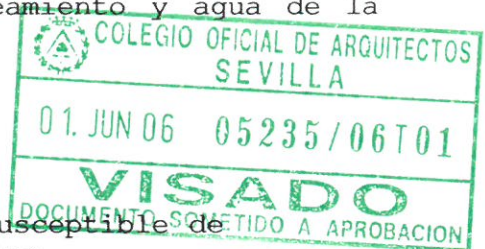
- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 42.- Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios

En el momento de redacción del Presente Documento para Aprobación Inicial, de acuerdo con lo establecido en la vigente Legislación Urbanística, los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento resultante del Sector y, por tanto, será de cesión obligatoria y gratuita el 10% restante. El porcentaje indicado está sujeto a la consideración precautoria indicada en el punto 4.3.5.1. de la Memoria de Ordenación.

Esta hipótesis es la contemplada en las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente.

Aprovechamiento lucrativo total: 37.188,89 m2.



Aprovechamiento atribuible a los propietarios:
90% S/37.188,89 = 33.470,00 m2.

Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento:
10% S/37.188,89 = 3.718,89 m2.

Artículo 43.- Condiciones estéticas y de composición.

Será de aplicación lo especificado en el Capítulo VI.-
Condiciones estéticas y de composición del Título II de las
Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Lucas del por
Rescl. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/08/06
El Secretario



TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**CAPITULO I.- MEDIDAS DE CORRECCIÓN, PROTECCIÓN Y DESARROLLO AMBIENTAL.****Artículo 44.-** Medidas ambientales correctoras y protectoras.

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

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

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

Diligencia.- Este documento fue aprobado Luceal yd por Resol. de Alcaldía nº 53 de fecha 14/08/05
El Secretario



interpuesto a la red municipal.

- Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.
- En el caso de existir imposibilidad técnica debidamente justificada de realizar vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento, deberá adoptarse el correspondiente sistema de depuración, acorde con las características del vertido y del medio receptor del efluente. El vertido deberá estar convenientemente autorizado de conformidad con la legislación sectorial de aguas. En todo caso, se prohíbe cualquier vertido directo o indirecto, que acabe en cauce público o bien que afecte la calidad del suelo.

Diligencia - Este documento fue
aprobado por
Resol. de Alcaldía nº 337
de fecha 14/08/08
El Secretario

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

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

3. Medidas a aplicar durante la fase de obras:

- Durante la ejecución de obras, se seguirá el criterio de minimizar al máximo posible, tanto la afección a la superficie

de vegetación natural como al arrastre de sólidos por aguas superficiales, para lo que se tomarán las medidas que resulten necesarias.

- Se tomarán las precauciones necesarias para que durante la fase de ejecución de las obras y funcionamiento se evite cualquier daño sobre la flora y fauna de las zonas adyacentes.
- En las labores de ajardinamiento del sector se intentará no introducir especies alóctonas, fomentando así las especies autóctonas. Así las especies vegetales que han de plantarse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo en los aspectos necesarios.
- Se realizará una integración paisajística del sector residencial, con amplia utilización de vegetación autóctona en los espacios libres.

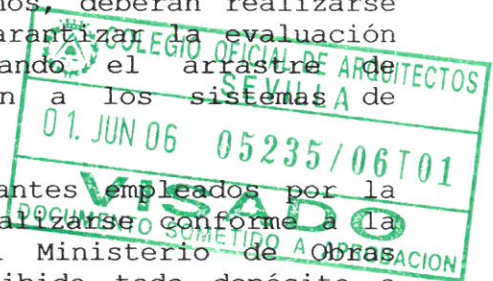
Durante la ejecución de los trabajos como consecuencia de la nivelación y compactación de los terrenos, deberán realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables y la afección a los sistemas de evacuación.

La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden de 28 de Febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas e en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo el vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase etc.), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligroso mediante la oportuna autorización. De producirse vertidos accidentales se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

- Durante la fase de construcción se extremarán las medidas para no realizar ningún tipo de vertido en cauces o sus márgenes, debiendo evitarse cualquier tipo de obstáculo, vertido o apilamiento de materiales que pudieran impedir su correcto funcionamiento hidráulico.

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

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado lucalmente por
 Resol. de Alcaldía nº 537
 de fecha 14/08/06
 El Secretario



riesgos por desplazamientos de terrenos.

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

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

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

Durante la ejecución de los trabajos deberá realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de aguas de escorrentía evitando los procesos de erosión y sedimentación.

Si algunos pozos o sondeos existentes en el entorno se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios, según lo dispuesto en el art. 184 del R.D.P.H., por lo que la Modificación Parcial deberá recoger este supuesto.

- La zona de servidumbre del arroyo Majalbarraque en el tramo a cielo abierto se incluirá en los espacios libres del sector, garantizándose en el Proyecto de Urbanización que se mantenga como zona de tránsito sin obstáculos

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

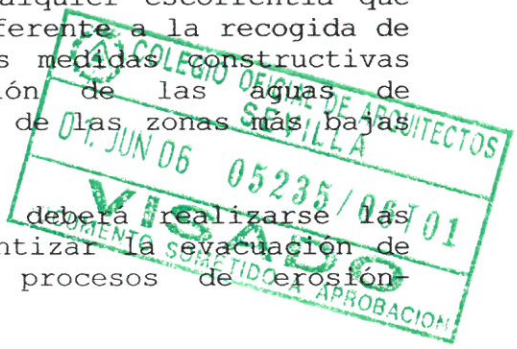
* Minimización de los impactos negativos durante la fase de construcción y urbanización:

- Reducción de ruidos y vibraciones
- Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fango
- Minimizar las afecciones a las carreteras mediante la regulación del tráfico de maquinaria de obra.

* Reducción de los impactos derivados de la implantación de las nuevas actividades:

- Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos. Definiendo las condiciones generales de tratamiento de Residuos Sólidos, las condiciones

Diligencia: Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Lucca (Lucca) por Resol. de Alcaldía n.º 531 de fecha 14/06/06
 El Secretario

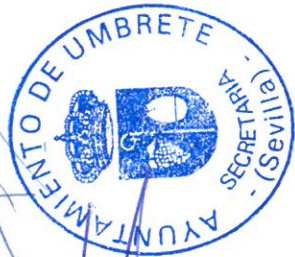


generales de Aguas Residuales e incluyendo un anexo con las limitaciones a vertidos.

- Garantizar la ausencia de afección por ruidos y demás formas de contaminación atmosférica.
- Garantizar el desarrollo adecuado del suelo previsto para áreas libres.

* Desarrollar estas medidas correctoras con el suficiente grado de detalle, de acuerdo con las funciones que corresponden a las distintas figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Proyectos de Urbanización)

Diligencia: Este documento ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Alcalá de Guadaíra, nº 337 de fecha 24/08/06
 El Secretario



Sevilla, mayo de 2006

BARBACON, S.L.

Avda. de la Arboleda s/n.
 Planta 2ª - Módulo 24
 Edificio Empresarial Aljorafe
 41940 TOMARES (Sevilla)

BARBACON, S.L.
 Propietario
 Fdo.: José Barba Barrera

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
 Arquitecto



DOCUMENTO Nº 5

PLAN DE ETAPAS

Declaración de la competencia que
aprobada lucialmente por
Resol. de Alcaldía nº 53
de fecha 14/05/06
El Secretario



PLAN PARCIAL SECTOR SR-10

UMBRETE(SEVILLA)



BARBACON, S.L.
Avda. de la Alameda s/n.
Plan Urbanístico 24
Edificio de la Alameda Aijarafe
41040 - San Juan (Sevilla)

Sevilla, mayo de 2006

PROMOTOR: **BARBACON, S.L.**
REDACTOR: **JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto**

PLAN DE ETAPAS

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

Se fija una única Etapa dividida en 2 fases tal y como se explicita a continuación, para la realización de la totalidad de la Urbanización, con lo que se define en el Plano de Ordenación nº 1 "Zonificación. Unidades de Ejecución y Plan de etapas".

aprobado por el Sr. Secretario de Urbanismo
Resol. de Alcaldía de fecha 14/08/06

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

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

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

ETAPA ÚNICA:

Se corresponde con la totalidad del Sector SR-10.

a) Cesión y equidistribución:

UNIDAD	ETAPA	FASE	PLAZO
UE-A	I	I	36 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial (A.D.P.P.)
UE-B	I	II	72 meses desde la A.D.P.P.



b) Obras de urbanización. Todas las obras de urbanización corresponden a la Etapa Primera y Única y Fase Primera. Plazos Máximos:

- Formulación del Proyecto de Urbanización: 6 meses desde la A.D.P.P.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización: 12 meses desde la A.D.P.P. *Diligencia. Este documento fue aprobado por Resol. de Alcaldía nº 1108/06 de fecha 11/05/06*
- Inicio de las obras de urbanización: 24 meses desde la A.D.P.P. *El Secretario*
- Finalización de las obras: 36 meses desde la A.D.P.P.

c) Solicitud de Licencia de Edificación. Plazos Máximos:

UNIDAD	ETAPA	FASE	PLAZO
UE-A		I	12 meses desde la finalización de la cesión y equidistribución
UE-B	I	II	12 meses desde la finalización de la cesión y equidistribución

BARBACON, S.L.
 Avda. de la Arbolada s/n.
 Planta 2ª - Módulo 24
 Edificio Empresarial Aljorafe
 41940 - TORREALBARES (Sevilla)
BARBACON, S.L.
 Propietario
 Fdo.: José Barba Barrera

Sevilla, mayo de 2006

 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
 SEVILLA
 01. JUN 06 05235/06T01
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION
 JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
 Arquitecto

Diligencia.- Este documento fue
aprobado inicialmente por
Resol. de Alcaldía nº 537
de fecha 14/05/06
El Secretario



DOCUMENTO Nº 6
ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

PLAN PARCIAL SECTOR SR-10

UMBRETE (SEVILLA)

BARBACON, S.L.

Avda. de la Arboleda s/n.
Planta 2ª - Módulo 24
Edificio Empresarial Aljarafe
41940 - TORREARES (Sevilla)

PROMOTOR: **BARBACON, S.L.**

REDACTOR: **JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Arquitecto**



1.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

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

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

Para ello, vamos a analizar las repercusiones por m2 sobre parcelas netas, partiendo de unos valores del terreno como suelo rústico, al que le sumamos el coste por m2 de la infraestructura y adicionales.

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

Diligencia.- Este documento fue aprobado Lacortella por Resol. de Alcaldía nº 532 de fecha 11/05/08
El Secretario



1.1.- ETAPA UNICA.

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

Superficie a urbanizar: 67.616,16 m2.

Coste m2 de urbanización: 22,00 €/m2

Dicho coste coincide con el coste por m2 para la urbanización de un sector de las mismas dimensiones y edificabilidad que se establece en el Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material publicados por el C.O.A.S. para el año 2006, siendo el coste obtenido por dicho método el siguiente:

Urbanización completa de un polígono de una superficie de entre 3 y 15 Has. Y una edificabilidad media de entre 0,50 y 1,00 m2/m2 = 22,00 €/m2

Diligencia.- Este documento fue aprobado Macalul por El Secretario

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

El Secretario	
CAPÍTULO 1.- TRABAJOS PREVIOS	21.907,61 €
CAPÍTULO 2.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS	91.552,26 €
CAPÍTULO 3.- ALCANTARILLADO	366.210,00 €
CAPÍTULO 4.- ABASTECIMIENTO	197.980,10 €
CAPÍTULO 5.- ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	250.044,53 €
CAPÍTULO 6.- TELEFONÍA	60.854,54 €
CAPÍTULO 7.- PLANTACIÓN	488.323,82 €
CAPÍTULO 8.- INFLADORES DE CIRCULACIÓN ...	4.733,14 €
CAPÍTULO 9.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	5.950,24 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 1.487.556,00 €

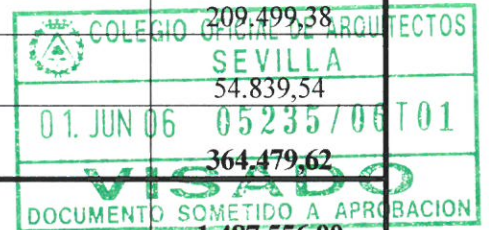


ASCIENDE EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL A LA CANTIDAD DE UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS.

Dicho presupuesto coincide con el que se obtendría para la urbanización de un sector de las mismas dimensiones y edificabilidad aplicando los precios del Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material publicado por el C.O.A.S. para el año 2006.

Dicho presupuesto se divide entre las Unidades y propietarios que integran el Sector en función de las superficies aportadas:

UNIDAD	PROPIETARIOS	P.E.M. (€)
UE-A	BARBACON, S.L.	1.077.725,92
	Ayuntamiento de Umbrete (como propietario del Camino de San Bartolomé)	45.350,45
	TOTAL UE-A	1.123.076,38
UE-B	D. Luis Babiano Núñez	100.140,70
	D. Manuel Gamero Estrella	209.499,38
	D. J.Manuel Torres Alfonso	54.839,54
	TOTAL UE-B	364.479,62
TOTAL SECTOR SR-10		1.487.556,00



Diligencia.- Este documento fue aprobado por Resol. de Alcaldía nº 528 de fecha 24/08/06
 El Secretario



1.1.2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL ENCAUZAMIENTO DEL ARROYO MAJALBARRAQUE.

El coste del encauzamiento del arroyo Majalbarraque se estima en el siguiente presupuesto.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

CAPÍTULO 1.- TRABAJOS PREVIOS	6.917,04 €
CAPÍTULO 2.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS	77.075,54 €
CAPÍTULO 3.- ALCANTARILLADO	126.482,24 €
CAPÍTULO 4.- ESTRUCTURAS	283.598,48 €

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL... 494.074,00 €

Dicho presupuesto se divide entre las unidades y propietarios que integran el Sector en función de las superficies de las fincas aportadas:

Diligencia.- Este documento fue
 aprobado Lucas por
 Resol. de Alcaldía nº 537
 de fecha 19/08/06



UNIDAD	PROPIETARIOS	P.E.M. (€)
	BARBACON, S.L.	357.954
UE-A	Ayuntamiento de Umbrete (como propietario del Camino de San Bartolomé)	15.062
	TOTAL UE-A	373.016
UE-B	D. Luis Babiano Núñez	33.261
	D. Manuel Gamero Estrella	69.583
	D. J.Manuel Torres Alfonso	18.214
	TOTAL UE-B	121.058
TOTAL SECTOR SR-10		494.074,00

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

Dado que, como se especifica en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial, la UE-A actúa en primer lugar, dicha unidad deberá emprender de forma previa o simultánea a las obras de urbanización primaria las obras de encauzamiento del arroyo.

La UE-B abonará a la UE-A su parte proporcional de los costes de ejecución de la obra en la forma que se determine en convenio que se establecerá entre los propietarios de ambas unidades y el Ayuntamiento de Umbrete.



Diligencia.- Este documento fue aprobado unanimemente por Rescl. de Alcaldía nº 537 de fecha 14/07/06
El Secretario



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

El coste de las obras de ejecución del acceso al sector se estima en el siguiente presupuesto:



PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

CAPÍTULO 1.- TRABAJOS PREVIOS	354,45 €
CAPÍTULO 2.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS	8.548,50 €
CAPÍTULO 3.- ALCANTARILLADO	6.581,60 €
CAPÍTULO 4.- PAVIMENTACIÓN	53.577,55 €
CAPÍTULO 5.- INDICADORES DE CIRCULACIÓN ..	69.500,00 €

Diligencia Este documento fue
 Resol. de Alcaldía nº 1530
 de fecha 14/06/06
 El Secretario

Dicho presupuesto se divide entre las unidades y propietarios que integran el Sector en función de las superficies de las líneas aportadas.

UNIDAD	PROPIETARIOS	R.E.M. (€)
UE-A	BARBACON, S.L.	56.352,00
	Ayuntamiento de Umbrete (como propietario del Camino de San Bartolomé)	2.119,00
	TOTAL UE-A	52.471,00
UE-B	D. Luis Babiano Núñez	4.679
	D. Manuel Gamero Estrella	9.788,00
	D. J.Manuel Torres Alfonso	2.562,00
	TOTAL UE-B	17.029,00
TOTAL SECTOR SR-10		69.500,00



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

Dado que, como se especifica en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial, la UE-A actúa en primer lugar, dicha unidad deberá

emprender de forma previa o simultánea a las obras de urbanización primaria las obras de encauzamiento del arroyo.

La UE-B abonará a la UE-A su parte proporcional de los costes de ejecución de la obra en la forma que se determine en convenio que se establecerá entre los propietarios de ambas unidades y el Ayuntamiento de Umbrete.



Diligencia.- Este documento fue aprobado unánimemente por Resol. de Alcaldía nº 527 de fecha 14/08/06
El Secretario



2.- RESUMEN ECONÓMICO

COSTE DE LA URBANIZACIÓN DEL SECTOR:

URBANIZACIÓN PRIMARIA DEL SECTOR	1.487.556,00 €
ENCAUZAMIENTO DEL ARROYO MAJALBARRAQUE	494.074,00 €
ACCESO AL SECTOR	69.500,00 €
TOTAL	2.051.130,00 €



Dicho coste de la urbanización del Sector se reparte como sigue en función de la superficie de las fincas aportadas.

Diligencia - Este documento fue aprobado por el Consol. de Alcaldía nº 37 de fecha 14/06/06. El Secretario P.E.M. (€)

UNIDAD	PROPIETARIOS	P.E.M. (€)
UE-A	BARBACON, S.L.	1.486.031,92
	Ayuntamiento de Umbrete (como propietario del Camino de San Bartolomé)	62.531,45
	TOTAL UE-A	1.548.563,38
UE-B	D. Luis Babiano Núñez	38.080,70
	D. Manuel Gamero Estrella	288.870,38
	D. J.Manuel Torres Alfonso	75.615,54
	TOTAL UE-B	502.566,62
TOTAL SECTOR SR-10		2.051.130,00



COSTE DEL SUELO:

Tomamos un valor de 15,03 €/m2 para el suelo en su estado actual. Dado que la superficie total es de 67.616,16 m2, significa un coste total de 1.016.270,88 €

COSTE DEL SUELO URBANIZADO:

Será la suma del coste del suelo más el coste de la urbanización primaria entubado del arroyo Majalbarraque y acceso al Sector.

Coste del suelo	1.016.270,88 €
Coste de la Urbanización ...	2.051.130,00 €
TOTAL	3.067.400,88 €

Diligencia.- Este documento fue aprobado por el Sr. Secretario de Urbanismo de la Alcaldía nº 537 de fecha 14/08/06

REPERCUSIÓN SOBRE M2 DE SUELO ENAJENABLE NETO:

Obtenemos la repercusión media sobre m2 de suelo enajenable neto al dividir el coste total del suelo urbanizado por los metros cuadrados totales de superficie enajenable neta.

Residencial 37.771,33 m2

Coste por m2 de suelo enajenable neto:

$$\frac{3.067.400,88}{37.771,33} = 81,21 \text{ €}$$



Para el coste por m2 no se ha considerado la superficie de la cesión de equipamiento.

Analizando estas repercusiones y considerando estos valores aplicados a suelos residenciales, obtenemos unos valores comparables a otras actuaciones de este tipo, por lo cual la relación entre coste del suelo urbanizado y su valor de mercado hace rentable la actuación.

BARBACON, S.L.

Avda. de la Arboleda s/n
Planta 01 - Módulo 24
Edificio Empresarial Aljarafe
41940 YUJARES (Sevilla)

BARBACON, S.L.

Propietario

Fdo.: José Barba Barrera

Sevilla, mayo de 2006

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

Diligencia.- Este documento fue
aprobado Macedonio por
Resol. de Alcaldía nº 537-
de fecha 14/08/06
El Secretario

