

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-12

UMBRETE (SEVILLA)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de UMBRETE por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

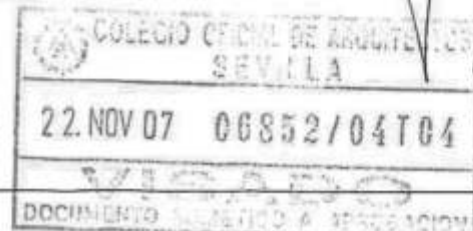
Ayuntamiento de Umbrete
02.05.2008

Sevilla, junio 2004
Modificado, abril 2005
Modificado, mayo 2007
Modificado, noviembre 2007

BARBACON E HIJOS, S.L.
C/ Montecarmelo Núm 1 5º C
41011 SEVILLA

PROMOTOR: BARBACON E HIJOS, S.L.
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto

1



PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SR-12 - UMBRETE (SEVILLA).

- I N D I C E G E N E R A L -

DOCUMENTO N° 1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES Y ANEJOS.

DOCUMENTO N° 2.- PLANOS DE INFORMACIÓN.

DOCUMENTO N° 3.- PLANOS DE ORDENACIÓN.

DOCUMENTO N° 4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

DOCUMENTO N° 5.- PLAN DE ETAPAS.

DOCUMENTO N° 6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

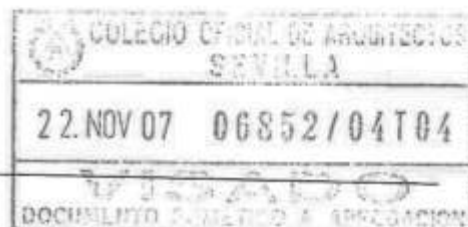


Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 26 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/07/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARIA



DOCUMENTO Nº 1

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

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SR-12
UMBRETE (SEVILLA)**



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/07/08.
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete
SEVILLA

Sevilla, junio 2004

Modificado, abril 2005

Modificado, mayo 2007

Modificado, noviembre 2007


BARBACON E HIJOS, S.L.
C/ Montecarmelo Núm 1 5º C.
41011 SEVILLA

PROMOTOR: BARBACON E HIJOS, S.L.

REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos y Arquitecto



I N D I C E

- 0.- Justificación.
- 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.- Determinaciones del planeamiento.
 - 3.6.1.- De ordenación.
 - 3.6.2.- 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 la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en entorno de Camino de Sanlúcar" 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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado 2ª Definitiva por el
 Ayuntamiento Pleno el día 29/05/07
 Secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

22 NOV 07 06852/04T04

DOCUMENTO ENTREGADO A MEMORIA



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de lectura por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,



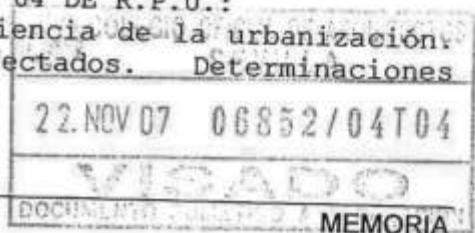
- 4.3.4.3.- Cesiones obligatorias para Sistemas Generales.
- 4.3.4.4.- Aparcamientos.
- 4.3.5.- Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios.
- 4.3.5.1.- Consideración general y precautoria.
- 4.3.5.2.- Cálculo.
- 4.3.5.3.- Materialización del aprovechamiento urbanístico 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 por manzanas.
- 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.
- 4.5.- 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.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA.

ANEJO 2.- DOCUMENTOS.

ANEJO 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.

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

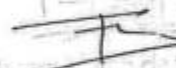
ANEJO 5.- CONVENIO URBANÍSTICO FIRMADO POR BARBACON E HIJOS Y EL AYUNTAMIENTO DE UMBRETE CON FECHA 5 DE MARZO DE 2004 Y ANEXO AL MISMO DE FECHA 3 DE JUNIO DE 2004.

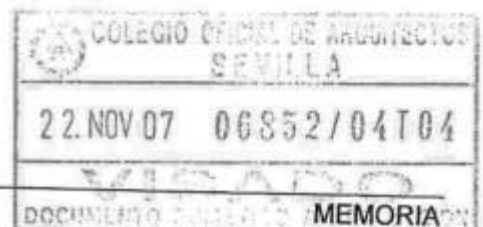
ANEJO 6.- CONVENIO URBANÍSTICO FIRMADO POR BARBACON E HIJOS Y EL AYUNTAMIENTO DE UMBRETE CON FECHA 30 DE MARZO DE 2007



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de mayo por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/5/08.
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA



0.- JUSTIFICACIÓN.

Se presenta el Plan Parcial modificado con fecha noviembre 2007 por indicación del Ayuntamiento de Umbrete, con objeto de corregir los siguientes aspectos:

- Corrección de algunas erratas detectadas por los Servicios Técnicos Municipales en el documento de fecha marzo 2007.

A resultas de lo anterior, el documento modificado de mayo 2007 corrige todos los Planos de Ordenación. Los documentos 1, 4, 5 y 6 solamente han sufrido pequeños ajustes de ~~texto~~ con el objetivo corregir las erratas anteriormente mencionadas.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29/05/08 por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

1.- INTRODUCCION.**1.1.- DESCRIPCION DEL ENCARGO.**

Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación SR-12 de Umbrete, provincia de Sevilla, por encargo de D. José Barba Barrera, en representación de BARBACON E HIJOS, S.L., como empresa propietaria de la mayor parte del Sector.

El redactor del presente documento es: Mario José Mañas López, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y 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-12, siguiendo las determinaciones y ordenación establecidas por la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, Aprobada Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Sector se encuentra situado al noroeste del núcleo urbano de Umbrete, estando definido y clasificado como Suelo Apto para Urbanizar, previsto como zona de ensanche inmediata del casco urbano, lo que resulta determinante para las especificaciones de ordenación de las Normas Subsidiarias Municipales y para su desarrollo por el Plan parcial. Su superficie es de 23.255,00 m². De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias, se

incluyen en el ámbito del Sector las vías públicas, al norte el Camino de Sanlúcar consolidado pero que necesita la realización de obras de urbanización y ensanche.

Los límites del Sector son los siguientes:

- Al Norte, Camino de Sanlúcar.
- Al Oeste, Suelo No Urbanizable.
- Al Sur, Suelo Urbano.
- Al Este, Suelo Urbano.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de noviembre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/11/08
El secretario,

[Firma]

Los límites topográficos del Plan parcial, se definen a esta escala : 1/500 de Proyecto, ajustando inexactitudes existentes en la cartografía escala 1/2.000, utilizada en la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de 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 tiene la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de 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 la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete que se refieran o afecten al Plan Parcial Sector SR-12, tanto con carácter particular como en la Normativa General.
- Resolver los problemas del borde de núcleo urbano, que aparecen en el entorno del Sector, tratando, con esta actuación de ensanche, de conectar y de organizar el borde del núcleo urbano en el que se ubica.



2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.

2.1.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias de Umbrete clasifica el Sector SR-12 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:

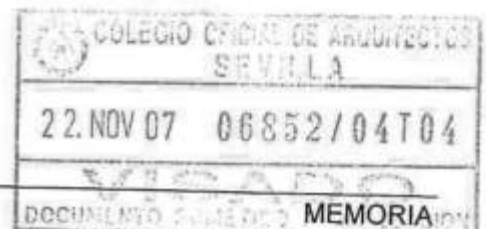
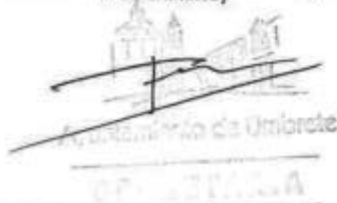
- Fijación de una densidad máxima de 40 Viv./Ha. para el área residencial del Sector. Esta densidad permite la implantación de tipologías acordes con la demanda actual y es compatible con las posibilidades de actuación de la iniciativa privada.
- Localizar en el Sector una concentración de equipamientos complementarios y espacios libres, de modo que completen las necesidades del núcleo consolidado.

Se puede considerar, por tanto, conveniente y oportuno el desarrollo del Sector SR-12 situado en el área de ensanche al noroeste del núcleo urbano que limita directamente con el casco consolidado, ya que es coherente con los objetivos, determinaciones y desarrollo previsto del planeamiento municipal.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2a Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29 Mayo/08
El secretario,



2.2.- RELACION DE LA PROGRAMACION.

Las previsiones de programación **-ESTABLECIDAS EN LA MODIFICACIÓN "CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ENTORNO DE CAMINO DE SANLUCAR"-** del Sector SR-12 son las siguientes, estableciéndose los plazos a partir de la Aprobación Definitiva de la Modificación "Cambio de clasificación del suelo en entorno de Caamino de Sanlúcar", siendo dichos plazos máximos y en relación a dichas fases:

a) Plan Parcial:

- Formulación del Plan Parcial = **24 meses.**
- Aprobación Inicial del Plan Parcial = **36 meses.**
- Aprobación Definitiva del Plan Parcial = **48 meses.**

b) Cesión y equidistribución:

24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

c) Proyecto de Urbanización:

- Formulación del Proyecto de Urbanización = **36 meses** **3**
desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización = **48 meses** **4**
desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

Dado que la iniciativa de planeamiento en el Sector SR-12 es privada y que cuenta con las garantías necesarias para su ejecución, se considera que es procedente la formulación del presente Plan Parcial.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de octubre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA	
22.NOV.07	06852/04T04
VISADO	
DOCUMENTO ANEXO A MEMORIA	



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/07/08
El secretario,

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

3.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE.

Los terrenos objeto de este Plan Parcial están situados al noreste de Umbrete, ocupando una zona libre de edificación, entre el Camino de Sanlúcar, el casco urbano y el Suelo No Urbanizable. La superficie de los terrenos es de 23.255,00 m².

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

3.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

3.2.1.- TOPOGRAFÍA Y CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS.

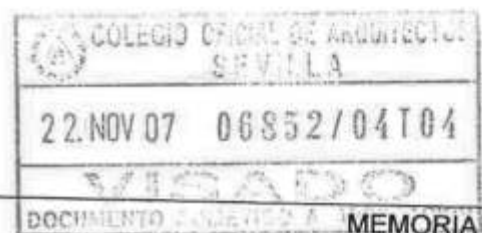
Los terrenos presentan una superficie sensiblemente llana, sin desniveles apreciables y con pendiente media total del 1,14%. Se trata, pues, de una superficie llana con pendientes hacia el Suroeste.

El punto más alto se encuentra en la cota + 101,75, ubicada al Norte en el entorno del Camino Sanlúcar; y el punto más bajo está en la cota + 96,75, 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.- VEGETACIÓN 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.





Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento
aprobado... 22 de noviembre de 2007

Ayuntamiento Pleno el día 29/11/07

El secretario,

3.3.- ESTADO ACTUAL.**3.3.1.- USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.**

El Sector SR-12 que se desarrolla está conformado por tres fincas registrales. Los terrenos de la finca han estado dedicados al uso agrícola, en la actualidad el terreno se encuentra sin explotación.

Por la linde Sureste discurre el arroyo Majalbarraque.

En el interior del Sector no existe ninguna edificación.

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 procedente de la Urbanización Pinar del Marqués.
- Conducción de saneamiento que atraviesa el sector al oeste del mismo en dirección norte-sur.

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 suroeste, Urbanización Pinar del Marqués, 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 Avance, se incluyen informes para el suministro de agua potable y saneamiento por parte de la DILIGENCIA. Este documento f y de electricidad por parte de la Compañía Robson 29/11/06 por Electricidad.

Ayuntamiento de Umbrete
Ayuntamiento Pleno el día 29/01/06
El secretario

3.3.4.- RED DE COMUNICACIONES. RED VIARIA.

El acceso al Sector se realizará directamente desde las calles de la Urbanización Pinar del Marqués y desde el Camino de Sanlúcar.

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 en el ámbito del mismo es la siguiente:

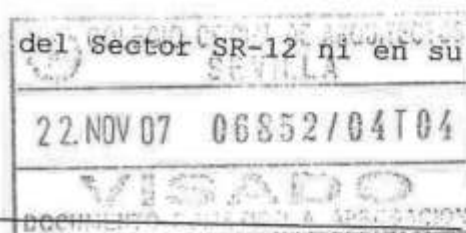
Estructura de la propiedad				
Fincas originarias	Polígono de Rústica	Parcela	Propiedad	Superficie (m2)
1	3	94	BARBACON E HIJOS S.L.	18.558,00
2	3	108	BARBACON E HIJOS S.L.	2.058,87
3	3	107	BARBACON E HIJOS S.L.	2.088,33
TOTAL BARBACON E HIJOS S.L.				22.705,00
4			Ayto. de Umbrete como propietario del Camino de Sanlúcar	550,00
TOTAL Ayto. de Umbrete				550,00
TOTAL				23.255,00

La superficie es de 23.255 m2, delimitados por Camino de Sanlúcar, Urbanización Pinar del Marqués, Arroyo Majalbarraque y las propiedades colindantes.

Esta estructura de propiedad facilitará la elección de un sistema de actuación, en que la iniciativa de la gestión y posterior urbanización de los terrenos corresponda a la propiedad.

3.5.- VÍAS PECUARIAS.

No existen Vías Pecuarias en el ámbito del Sector SR-12 ni en su entorno.



3.6.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

La Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de 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-12.

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

3.6.1.- DE ORDENACION.

Transcripción íntegra a continuación de la Propuesta de Ordenación de la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias de Umbrete que se refieren al presente sector:

7.- PROPUESTA DE ORDENACION.

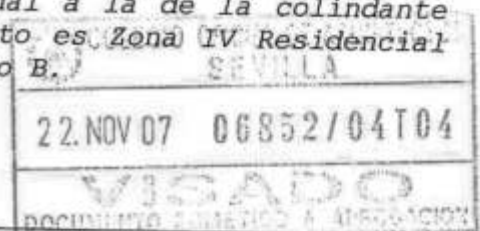
7.1.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

Los objetivos de la presente modificación son únicamente los siguientes:

Cambio de clasificación de 23.255 m² de suelo, actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable Genérico, a Suelo Urbanizable Sectorizado a desarrollar mediante un Sector Residencial de nueva creación, el Sector SR-12. Dichos terrenos son colindantes con la Urbanización Pinar del Marqués, antiguo Sector Residencial SR-7 de las Normas Subsidiarias Municipales, actualmente Suelo Urbano, por encontrarse aprobado definitivamente, totalmente desarrollado y urbanizado y habiéndose realizado todas las cesiones al Ayuntamiento.

Dicho cambio de clasificación se plantea debido a la urgente necesidad de suelo residencial para la población de Umbrete, pues al haberse agotado el Suelo Residencial pendiente de desarrollo (Sectores en Suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano definidas en las Normas Subsidiarias vigentes), se produce un gran déficit en la oferta de vivienda para la población de Umbrete. Dicho déficit se paliará en buena medida mediante la nueva oferta de viviendas que supone la creación del nuevo Sector Residencial resultante de esta Modificación.

La calificación del Suelo será igual a la de la colindante Urbanización Pinar del Marqués, esto es, Zona IV Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado B.



La creación del nuevo Sector Residencial se produce en unos terrenos idóneos para el desarrollo urbanístico de Umbrete, pues presentan un excelente conexión con la trama urbana del núcleo urbano, es decir, con la Urbanización Pinar del Marqués, situada al sur de los terrenos objeto de la presente Modificación, colindante con los mismos, así como con las redes de infraestructuras del núcleo urbano

Al estar parte de los terrenos incluidos en la Modificación (al oeste) afectados por las zonas de servidumbre y policía del arroyo Majalbarraque, será necesario remitir, como objetivo inmediato, toda la documentación por parte de este Ayuntamiento al organismo de cuenca, como así se establece en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes, con objeto de que ésta emita el informe oportuno.

Dado que los terrenos incluidos en el ámbito de la presente modificación se apoyan sobre Suelo Urbano y viarios existentes y que los cambios planteados no suponen alteración significativa de la estructura de usos, muy similares a los existentes en el planeamiento vigente, se considera que no se modifica la estructura general y orgánica del territorio.

En el plano nº 2 "Ordenación en las Normas Subsidiarias Modificada", puede apreciarse que el cambio de clasificación propuesto en la presente modificación es de muy pequeña envergadura en relación con la estructura del núcleo urbano, por lo cual la estructura general y orgánica del territorio se mantiene.

7.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

La clasificación del suelo y el planeamiento de desarrollo que se proyecta es el siguiente:

Clasificación del Suelo y planeamiento:

La totalidad de los terrenos incluidos en la presente modificación, esto es 23.255 m², se clasifican como Suelo Urbanizable Sectorizado, conformando el Sector Residencial SR-12 que se desarrollará mediante su correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Estos cambios afectan al plano de Ordenación nº 2 "Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo" de las Normas Subsidiarias vigentes.

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/07/08.
El secretario,



7.3.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La totalidad de los terrenos incluidos en la presente modificación, es decir 23.255 m², se califican como Zona IV Residencial Unifamiliar en Línea, Grado B de las Normas Subsidiarias vigentes.

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico, Artículo Único de la Ley de Andalucía 1/1997 y, por remisión, el Art. 98 del Real Decreto Legislativo 1/1992: Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- * Equipamiento Comunitario
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.
- * Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

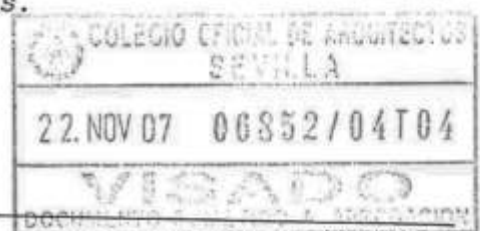
III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

Estos cambios afectan al Plano de Ordenación nº 3 "Calificación Urbanística" de las Normas Subsidiarias vigentes.

7.4.- CONDICIONES DE EDIFICACION.

Las condiciones de edificación se establecen pormenorizadamente en el Convenio Urbanístico suscrito entre la Empresa BARBACON, S.L. y el Ayuntamiento de Umbrete y que figura como ANEJO 1 en la presente Modificación, correspondiéndose a las de la Zona IV, Grado B "Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria" de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales.



7.5.- CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Los terrenos objeto de la presente Modificación se apoyan en los viarios existentes de la Urbanización Pinar del Marqués, completamente urbanizados y dotados de las infraestructuras necesarias.

Se plantean además las actuaciones en materia de infraestructuras recogidas en el Anejo 3, apartado 3 del presente documento:

El exacto trazado de la red viaria y de las redes de infraestructuras vendrá definido en los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Además de todo lo anteriormente expuesto, se seguirán los criterios expuestos en el Convenio Urbanístico suscrito entre BARBACON, S.L. Y el Ayuntamiento de Umbrete que se acompaña como Anejo 1 del presente documento.

7.6.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCION.

Se establecen las siguientes condiciones:

- Figura de planeamiento de desarrollo: Se establece el Sector Residencial SR-12, el cual se desarrolló mediante un Plan Parcial.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de actuación: El sistema de actuación será el de Compensación.
- Ejecución del planeamiento: Una Unidad de Ejecución. Dicha Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único proyecto de urbanización.

En lo relativo a las características de la urbanización se estará a lo expuesto en las vigentes Normas Subsidiarias y en el Convenio suscrito entre BARBACON, S.L. y el Ayuntamiento de Umbrete que se acompaña como Anejo 1 del presente documento.

Las previsiones de programación del nuevo Sector SR-12 se atenderán a lo especificado en el Anejo 3, punto 4 del presente documento.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de julio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/07/08.
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete 17

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA	
22.NOV.07	06852/04T04
VISADO	
DOCUMENTO FOLIO 17 MEMORIA	

**7.7.- DOTACIONES MÍNIMAS Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS
(TRANSCRIPCIÓN LITERAL DE LO ESTABLECIDO EN LA MODIFICACIÓN:
CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ENTORNO DE CAMINO DE
SANLUCAR)**

Las cesiones al Ayuntamiento de Umbrete serán las siguientes:

I.- Dotaciones.

▪ **Espacios Libres:**

- 18 m² de parques y jardines por cada 100 m² de techo edificable con uso Residencial (nunca menos de 10% de la superficie del Sector), esto es, $23.255 \times 0,70 \times 0,18 = 2.930,13 \text{ m}^2$.

- Además de las superficies indicadas en el apartado anterior, 5 m² por habitante destinados a Parques y Jardines de Sistema General, esto es, $249 \text{ habitantes} \times 5 \text{ m}^2/\text{habitante} = 1.245 \text{ m}^2$.

Se cederá en consecuencia un total de 4.175,13 m² destinados a Espacios Libres.

▪ **Equipamiento Comunitario:**

- 12 m² de suelo destinado a equipamientos por cada 100 m² de techo edificable con uso Residencial, esto es, $23.255 \times 0,70 \times 0,12 = 1.953,42 \text{ m}^2$.

▪ **Infraestructuras:**

- **Sistemas Generales de Infraestructuras:**
 - Viario de conexión con la trama urbana de Umbrete.
 - Colector de saneamiento de conexión con la trama urbana de Umbrete.
 - Líneas de MT de conexión con la red general de suministro eléctrico y transformadores para paso de MT a BT.

▪ **Otras infraestructuras:**

- 0,5 plazas de aparcamientos público por cada 100 m² de techo edificable.

▪ **Otras Dotaciones:**

- Aquellas especificadas en el Convenio Urbanístico entre BARBACON, S.L. y el Ayuntamiento de Umbrete que figura como Anejo 1 del presente documento.

II.- Cesiones obligatorias y gratuitas: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento lo siguiente: SEVILLA

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento lo siguiente: SEVILLA	
22.NOV 07	06852/04T04
DOCUMENTO QUE NO MEMORIA	

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Las dotaciones especificadas en el punto I del presente artículo.
- Aquellas especificadas en el Convenio Urbanístico firmado entre BARBACON, S.L. y el Ayuntamiento de Umbrete que figura como Anejo 1 del presente documento.
- El porcentaje de aprovechamiento lucrativo apropiable por los propietarios de los terrenos será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y aquellos especificados en el Convenio Urbanístico firmado entre BARBACON, S.L. y el Ayuntamiento de Umbrete que figura como Anejo 1 del presente documento.



DILIGENCIA: Este documento fue aprobado 2ª Definitiva por el Ayuntamiento de Umbrete el día 29/01/08.
El secretario,

[Firma]

8.- MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS.

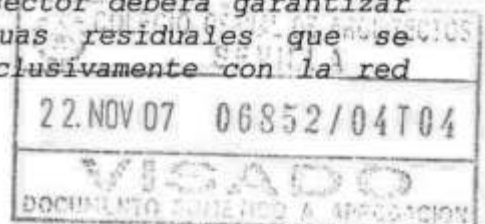
8.1.- MEDIDAS AMBIENTALES PROTECTORAS Y CORRECTORAS DE CARÁCTER GENERAL ESTABLECIDAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

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 y a los vertidos se adoptarán las siguientes determinaciones:

- Debe preverse la conexión de la red de saneamiento del sector a la del núcleo urbano 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. Brevia dentro de la propia instalación, el efluente resultante de esta depuración podrá verter mediante sifón hidráulico interpuesto a la red municipal.

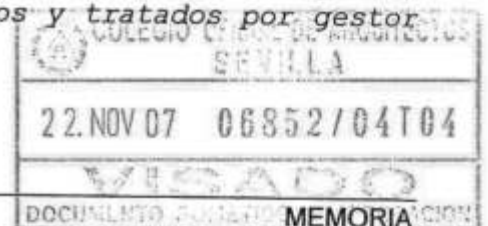

 Ayuntamiento de Sevilla
 DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el día 29/01/98
 El secretario,

Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantenga 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.~~

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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de noviembre de 2007 por el
Ayuntamiento Pleno en la sesión de 29 de octubre
El secretario El secretario

Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

de la influencia que el tráfico de vehículos 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 evaluación 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 de estos residuos 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 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-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

COLEGIO OFICIAL DE ABOGADOS	
22.NOV 07 06852/04T04	
VISADO	
DOCUMENTO	MEMORIA

R.D.P.H., por lo que la Modificación Parcial deberá recoger este supuesto.

- La zona de servidumbre del arroyo Majalbarraque 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 generales de Aguas Residuales e incluyendo un anexo con las limitaciones a vertidos.
- Garantizar la ausencia de afección
- Garantizar el desarrollo adecuado del suelo previsto para áreas libres.

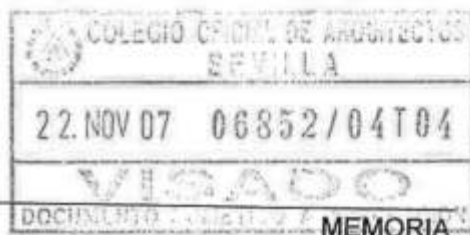
- * Desarrollar estas medidas correctoras con el suficiente grado de detalle, de acuerdo con las funciones que corresponden a las distintas figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Proyectos de Urbanización).



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

[Firma]



ANEJO 3.- SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS URBANÍSTICAS RECOGIDAS EN LA RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U. DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2005 EN RELACIÓN AL EXPEDIENTE SE/235/05 REFERENTE AL PROYECTO DE "MODIFICACIÓN: CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ENTORNO DE CAMINO DE SANLÚCAR".

1º) DEFICIENCIA PRIMERA, RECOGIDA EN EL FUNDAMENTO DE DERECHO 4, APARTADO a.

"a) excluirse del nuevo sector clasificado como suelo urbanizable sectorizado los terrenos que son inundables, según el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y que deberán ser clasificados como suelo no urbanizable, tal como establece el artículo 46.1.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido, no debe utilizarse estos terrenos para la localización de las áreas libres del nuevo sector."

Subsanación de dicha deficiencia:

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.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de Diciembre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA	
22. NOV 07	06852/04T04
VISADO	
DOCUMENTO QUE NO MEMORIA	

2º) DEFICIENCIA SEGUNDA, RECOGIDA EN EL FUNDAMENTO DE DERECHO 4, APARTADO B.

"b) El proyecto debe incluir el nuevo sector urbanizable en algún área de reparto y determinar el aprovechamiento medio correspondiente, tal como establece el art. 10.1.A.f) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía."

Subsanación de dicha deficiencia.

Se incluye el nuevo Sector Urbanizable SR-12 definido en la presente Modificación en un Área de Reparto de nueva creación, denominada Área SR-12. Su calificación es: Zona IV de las vigentes Normas Subsidiarias, esto es "Residencial Unifamiliar en Línea Grado B. Su uso característico es el Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado B.

- Coeficiente de ponderación de los usos pormenorizados en relación al característico

Área SR-12UsoCoeficiente

Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, Grado B

1

Terciario

1,30

- **Aprovechamiento Medio:**

El coeficiente de ponderación de los usos globales en el Área de reparto es la unidad, debido a la distribución de áreas realizada.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa para el sector que es 0,70 m²/m², se obtiene el cuadro adjunto, que contiene los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio.

- **Aprovechamiento Susceptible de Apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Urbanizable definido en la presente Modificación:**

Será el resultado de la aplicación a dichos terrenos del noventa por ciento del aprovechamiento medio del Área de Reparto.

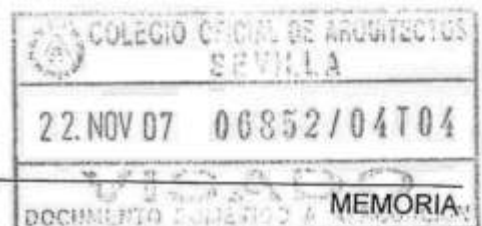


Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 25 de Diciembre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29 de Oct de 2008

El secretario,

25



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO - ÁREA DE REPARTO

SECTOR	SUPERFICIE ME	EDIFIC.MAX. LUCRATIVA M2/M2	SUPERFICIE CONSTRUIB. LUCRATIVA M2	COEFICIENT. PONDERACIÓN	APROVEHC. LUCRATIVO HOMOGEN. M2	APROVECH. PARTIC. M2.	APROVECH. ADMÓN. M2
SR-12	23.255	0,70	16.278,50	1,00	16.278,50	14.650,65	1.627,85
TOTAL	23.255		16.278,50		16.278,50		

Resultando, pues, un Aprovechamiento Medio cuyo valor es:

Aprovechamiento Medio = $16.278,50 / 23.255 = 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

El uso característico debe ser mayoritario, superior en superficie al 50% del resto de usos.

3º) DEFICIENCIA TERCERA, RECOGIDA EN EL FUNDAMENTO DE DERECHO 4, APARTADO C.

c) La Modificación no contiene las previsiones de sistemas generales mínimas exigidas por el artículo 10.1.A c) del referido texto legal, debiendo incorporar los sistemas de espacios libres, viario, dotaciones e infraestructuras que garanticen la adecuada inserción del sector en la estructura urbana y territorial existente. En este contexto, se considera que el viario local estructurante previsto en la documentación gráfica no da respuesta adecuada a esta exigencia legal, ya que su extremo sur termina en fondo de saco en suelo no urbanizable sin resolver la conexión con la unidad de ejecución UE-3 situada al sur del sector.

Subsanación de dicha deficiencia:

El Sector SR-12 deberá prever las siguientes reservas para Sistemas Generales:



Ayuntamiento de Urduliz

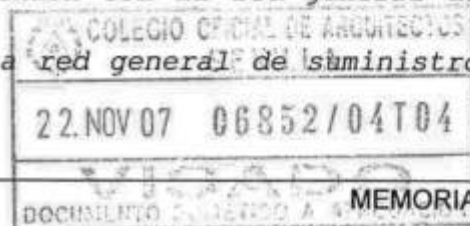
Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos: Se prevén los siguientes sistemas generales d3e en el Sector SR-12, los cuales se incluyen en el plano nº 2.3 "Clasificación urbanística y sistemas generales".

El secretario,

• Viario de conexión con la trama urbana de Urduliz.

• Colector de saneamiento de conexión con la red general de Urduliz.

• Líneas de MT de conexión con la red general de suministro



eléctrico y transformador para uso de MT a BT.

Incremento de la superficie destinada a Sistema Local de Áreas Libres:

- Parques, Jardines y Espacios Libres: 5 m² por habitante. La Memoria **Informativa** de las Normas Subsidiarias vigentes de Umbrete, en su punto 1.3 "Conclusiones del análisis demográfico", establece un índice de hacinamiento igual a 1, es decir, una vivienda por familia, que debe considerarse un 25% de las viviendas vacías u ocupadas temporalmente. Asimismo, establece un número de miembros por familia para el horizonte del año 2005 de 3,57 personas por familia en el punto 7.4 "Déficit de equipamiento comunitario y de espacios libres" de la Memoria Justificativa. Dado que la densidad del Plan Parcial es de 40 viv/ha., resulta para el SR-12 una capacidad residencial de 93 viviendas, lo cual supone una población de

$$P = 3,57 \times 93 \times 0,75$$

Donde P = número de habitantes = 249 habitantes

- Resultando una superficie de reserva suplementaria destinada a Sistema Local de Áreas Libres de:

$$S = 249 \times 5 = 1.245 \text{ m}^2.$$

Cuya ubicación se refleja en el plano 2.3 "Calificación urbanística y sistemas generales".

4º) DEFICIENCIA CUARTA, RECOGIDA EN EL FUNDAMENTO DE DERECHO 4, APARTADO C.

d) El proyecto debe contener las previsiones de programación del nuevo sector, en virtud de lo establecido en el art. 10.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Subsanación de dicha deficiencia:

Las previsiones de programación del nuevo Sector SR-12 son las siguientes, estableciéndose los plazos a partir de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación, siendo dichos plazos máximos y en relación a dichas fases:

a) Plan Parcial:

- Formulación del Plan Parcial = 24 meses.
- Aprobación Inicial del Plan Parcial = 36 meses.
- Aprobación Definitiva el Plan Parcial = 48 meses.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/07/08.

El secretario,

[Firma]

Ayuntamiento de Umbrete

[Firma]

27

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA	
22.NOV.07	06852/04T04
VICARIO	
DOCUMENTO CONECTADO A MEMORIA	

b) Cesión y equidistribución:

24 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

c) Proyecto de Urbanización:

- Formulación del Proyecto de Urbanización = 36 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización: 48 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

5º) DEFICIENCIA QUINTA, RECOGIDA EN EL FUNDAMENTO DE DERECHO 4.

- e) Teniendo en cuenta que el proyecto clasifica un nuevo sector de uso residencial, lo que conlleva un incremento del aprovechamiento determinado por las Normas Subsidiarias vigentes, es necesario que el proyecto dé respuesta a las exigencias derivadas del artículo 36.2.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que obliga a las modificaciones del planeamiento general a establecer las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas por el Plan respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Las estipulaciones del convenio urbanístico que se adjunta al proyecto, que hacen referencia a la contribución del sector a sistemas generales en el contexto del nuevo Plan General en tramitación, deberán incorporarse fehacientemente a las determinaciones de la Modificación, y justificarse adecuadamente que se da respuesta a las exigencias del referido artículo desde el propio proyecto que se somete a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acreditando que se mantiene el estándar de dotaciones existente en el municipio, teniendo en cuenta el incremento de la capacidad residencial que genera el nuevo sector.

Subsanación de dicha deficiencia:

Justificación del mantenimiento del estándar de dotaciones existentes en el municipio:

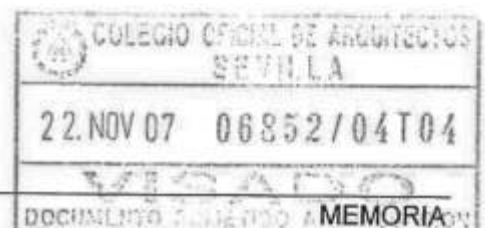
Para el horizonte de 2005 se prevén las siguientes superficies de dotaciones en los cuadros nº 3.3 "Equipamiento comunitario y espacios libres. Resumen de superficies y déficits" y 6.1 "Previsiones de equipamiento comunitario y espacios libres" de la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias vigentes.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado La Definitiva por el 28
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

[Firma]
Ayuntamiento de Umbrete



Equipamiento Comunitario existente (Cuadro 3.3)

DOCENTE	26.923 m ²
DEPORTIVO	35.841 m ²
OTROS	3.227 m ²
TOTAL	65.991 m²



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento
aprobado 22 de octubre de 2007Ayuntamiento Pleno el día 29/07/07
El secretario,

Equipamiento Comunitario previsto (Cuadro 3.3)

DOCENTE + DEPORTIVO + SOCIAL	29.150 m ²
TOTAL	29.150 m²

Resultando un total de:

Equipamiento Comunitario total (existente + previsto) =
95.141 m².

Espacios Libres existentes (Cuadro 3.3)

ÁREAS DE JUEGO	6.200 m ²
JARDINES	3.657 m ²
SISTEMA GENERAL	10.546 m ²
TOTAL	20.403 m²



Espacios Libres de nueva creación previstos en las NN.SS. vigentes.

ÁREAS DE JUEGO + JARDINES + SISTEMA GENERAL	76.279 m ²
TOTAL	76.279 m²



Ayuntamiento de Utrera

DILIGENCIA: Este documento aprobado 28 de junio de 2007 por el Ayuntamiento Pleno el día 29/06/07

El secretario,

[Firma]

Resultando un total de:

Espacios Libres totales (existentes + previstos) = 96.682 m².

En el Cuadro 12.2 "Resumen de datos básicos de ordenación" de la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias vigentes se establece una capacidad residencial para el municipio de 3.473 viviendas para el horizonte de 2005.

En el punto 1.3 "Conclusiones del análisis demográfico" de la Memoria Justificativa de las Normas Subsidiarias vigentes se establece un índice de hacinamiento igual a 1, es decir, una vivienda por cada familia y además manteniendo el 25% como viviendas vacías u ocupadas temporalmente, y 3,57 personas por familia.

Resultaría, pues, un número de habitantes para el horizonte del 2005 de: $(3.473 \times 0,75) \times 3,57 = 9.299$ habitantes.

Resultando, pues, unos estándares en las Normas Subsidiarias vigentes de:

- Equipamiento Comunitario: 95.141 m²/3.473 viviendas = 27,39 m²/vivienda.
- Equipamiento Comunitario: 95.141 m²/9.299 habitante = 10,23 m²/vivienda.
- Espacios Libres: 95.682 m²/3.473 viviendas = 27,84 m²/vivienda.
- Espacios Libres: 95.682 m²/9.299 habitantes = 10,39 m²/habitantes.

Las dotaciones previstas en la presente Modificación son las siguientes:

- Equipamiento Comunitario:

30



- 12 m² por cada 100 m² de edificación de uso residencial
 $23.255 \times 0,70 \times 0,12 = 1.953,42 \text{ m}^2$.

- Espacios Libres:

- 18 m² por cada 100 m² de edificación de uso residencial
 $23.255 \times 0,70 \times 0,18 = 2.930,13 \text{ m}^2$.

- 5 m² por habitante = 249 hab. x 5 m²/hab. = 1.245 m².

Total Espacios Libres previstos en el Sector = 4.175,13 m².

Una vez integrados los nuevos parámetros resultantes de la creación del Sector SR-12 en el conjunto del núcleo urbano resulta los siguientes estándares actualizados:

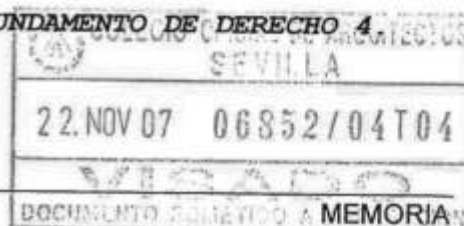
- Estándares nuevos integrados:

- Equipamiento Comunitario/vivienda = $95.141 + 2.930,13/3.473 + 93 = 27,50 \text{ m}^2/\text{Viv.}$
- Equipamiento Comunitario/habitante = $95.141 + 2.930,13/9.299 + 249 = 10,27 \text{ m}^2/\text{Hab.}$
- Espacios Libres/vivienda = $96.682 + 4.175,13/3.473 + 93 = 28,28 \text{ m}^2/\text{Viv.}$
- Espacios Libres/habitante = $96.682 + 4.175,13/9.299 + 249 = 10,56 \text{ m}^2/\text{Hab.}$

Resultando, como puede apreciarse en el cuadro adjunto los nuevos estándares actualizados, tanto de Equipamiento Comunitario como de Espacios Libres, superiores a los ya existentes en las Normas Subsidiarias

ESTÁNDARES	NN.SS. VIGENTES	INTEGRADA LA MODIFICACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO
Equip.Comunitario/Viv.	27,39	27,50
Equip.Comunitario/Hab.	10,23	10,27
Espacios Libres/Viv.	27,84	28,28
Espacios Libres/Hab.	10,39	10,56

6º) DEFICIENCIA SEXTA, RECOGIDA EN EL FUNDAMENTO DE DERECHO 4.



- f) La presente Modificación incorpora al desarrollo urbano unos terrenos colindantes con suelos urbanizables desarrollados, que tienen una capacidad potencial máxima de 93 viviendas y que, en principio, no supone en sí misma modificación de la estructura orgánica del territorio. No obstante, teniendo en cuenta las numerosas modificaciones de las vigentes Normas Subsidiarias que han ido tramitándose en la zona, se considera necesario justificar la adecuada integración de los nuevos terrenos clasificados en la estructura urbanística del municipio, estructura que debe definir el nuevo Plan General que aún está en la fase de Trabajos Preliminares.

Subsanación de dicha deficiencia:

Como Anejo 4 a la presente Modificación, se acompaña certificado acreditativo realizado por los arquitectos redactores del Plan General de Ordenación Urbanística de Umbrete, de que los terrenos incluidos en la presente Modificación se integran en la estructura urbanística del municipio, estructura definida en el Avance del Plan general de Umbrete ya aprobado.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de mayo por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

R. [Firma]



ANEJO 5.- CONDICIONES RELATIVAS A LA PROXIMIDAD DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN AL 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.**

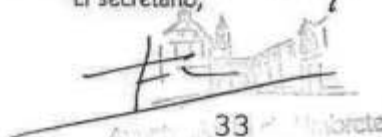
La presente Modificación se acoge a los resultados de dicho proyecto de Confederación, resultando en consecuencia que:

- 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.
- Zona de Servidumbre. Se dará a la zona de 5 m de servidumbre el tratamiento indicado en el "PROYECTO DE ADECUACIÓN HIDROLÓGICO AMBIENTAL DEL ARROYO MAJALBARRAQUE EN EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LA URBANIZACIÓN EL CAPRICO Y EL NÚCLEO URBANO DE UMBRETE" redactado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Dicho tratamiento (camino de 4 m de ancho de zahorra artificial) se encuentra incluido dentro de las obras a ejecutar por la Confederación Hidrográfica en el proyecto anteriormente citado.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de octubre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08

El secretario,


33

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA	
22.NOV.07	06852/04T04
DOCUMENTO DE INTERVENCIÓN MEMORIA	

- Zona de Policía. Tal y como establece el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril), para realizar cualquier tipo de construcción en la zona de policía de cauces (100 metros) se exigirá la autorización previa del Organismo de Cuenca.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de instancia por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría



ANEJO 6.- SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS URBANÍSTICAS RECOGIDAS EN LA RESOLUCIÓN DE LA C.P.O.T.U. DE FECHA 25 DE ENERO DE 2007 EN RELACIÓN CON EL EXPEDIENTE SE/235/05 REFERENTE AL PROYECTO DE "MODIFICACIÓN CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ENTORNO DE CAMINO DE SANLÚCAR.

1º) DEFICIENCIA PRIMERA, RECOGIDA EN EL FUNDAMENTO DE DERECHO CUARTO:

- El proyecto califica como sistema general de áreas libres parte de las zonas verdes adyacentes al arroyo Majalbarraque, asignándole carácter de dotación local al resto de las mismas. Esta determinación no tiene una mínima justificación urbanística, dado el carácter unitario de los terrenos y la limitada entidad del nuevo sector. En este sentido, se entiende más adecuado considerar toda la parcela como sistema local de áreas libres, aunque el incremento de las dotaciones mínimas legales se haya cuantificado aplicando el estándar de sistema general al incremento de población.

Subsanación de dicha deficiencia:

En el apartado 7.7 "Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas" de la Memoria de Ordenación de la presente Modificación aparece recogida la cesión de espacio de 5 m2 por habitante destinados a Parques y Jardines, cuantificándose en 1,245 m2 como Sistema Local.

Se mantiene la superficie total de cesión destinada a Espacios Libres en 4.175,13 m2

2º) DEFICIENCIA SEGUNDA, RECOGIDA EN EL FUNDAMENTO DE DERECHO QUINTO:

- No obstante, debe hacerse mención expresa de que la capacidad residencial de la presente Modificación, tanto en número de viviendas como en superficie clasificada, deberá contabilizar dentro de los márgenes de crecimiento permitidos a los Planes Generales por el Ayuntamiento de Umbrete de Ordenación del Territorio de Andalucía, en la ordenación urbanística que se proponga por el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio que actualmente está en tramitación.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29 de mayo de 2008.

El secretario,

[Firma manuscrita]
El secretario



Subsanación de dicha deficiencia:

Se establece que la capacidad residencial de la presente Modificación, tanto en número de viviendas como en superficie clasificada, deberá contabilizar dentro de los márgenes de crecimiento permitidos a los Planes Generales por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en la ordenación urbanística que se proponga por el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio que actualmente está en tramitación.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA



3.6.2.- DE EJECUCIÓN.

La Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de 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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Delegada por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

[Firma]
SECRETARÍA



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 casco urbano, 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 concentrarlo en la zona este del Sector, con fachada al Camino de Sanlúcar y a la Urbanización Pinar del Marqués, dejando la zona oeste para la ubicación de Equipamiento y Espacios Libres.

Un gran Espacio Libre con características dimensionales de jardín público, es decir, una superficie superior a 1.000 m² en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, se ubica al oeste del Sector y se establece como pieza articuladora del Sector y conexión de los viarios proyectados.

En relación con los Equipamientos, se considera conveniente ubicarlos al oeste del Plan Parcial.

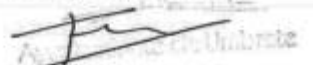
De acuerdo con lo establecido en los Artículos nº 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos nº2 y nº5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, los Equipamientos que se prevén son:

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



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2a de Junta por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/07
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete



4.2.- JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**4.2.1.- SOLUCIÓN 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".

Se ha dividido el área objeto de planeamiento en una Unidad de Ejecución y una Etapa, para la realización de la urbanización, en función de la estructura de la propiedad, de los usos globales y de las posibilidades de gestión y desarrollo.

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

La zona de Equipamientos se sitúa al sur del Plan Parcial.

Las zonas de Jardín se sitúan en el centro y al sur del Plan Parcial.

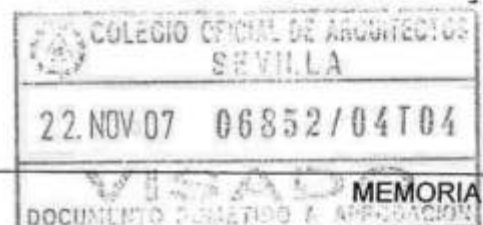
4.2.2.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La justificación del cumplimiento de las determinaciones de la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias figura a continuación, analizándose detalladamente cada artículo de las Normas Urbanísticas con aplicación directa al Sector SR-12 que se trata de ordenar:

- Punto 7.2.- Clasificación del suelo y planeamiento de desarrollo:

En la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias se fija, para el Sector SR-12, una superficie aproximada de 23.255,00 m², el Plan Parcial ordena una superficie de idéntico valor numérico, es decir, 23.255,00 m², resultado de los ajustes de lindes justificados con anterioridad, tal y como se especifica en el anejo de fecha 3 de junio de 2004 al convenio suscrito entre BARBACON E HIJOS, S.L. Y EL Ayuntamiento de Umbrete con fecha 5 de marzo de 2004.

El Plan Parcial define la misma clasificación del suelo y planeamiento de desarrollo.



- Punto 7.3.- Calificación urbanística:

La Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias establecen un uso global Residencial.

Asimismo, establecen como usos pormenorizados previstos los siguientes:

- Residencial en Línea Unifamiliar.
- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

El Plan Parcial define los mismos usos global y pormenorizados.

- Punto 7.4.- Condiciones de edificación:

Densidad máxima. Área Residencial:

Se permitirá una densidad máxima de 40 Viv/ha.

El Plan Parcial establece 93 viviendas, lo que representa $93/2,3255 = 39,99$ Viv/Ha.

El Plan Parcial define las mismas condiciones de edificación.

- Puntos 7.5 y 7.6.-

Las condiciones establecidas en estos puntos de la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias se respetarán íntegramente en las determinaciones y en las ordenanzas de este plan Parcial.

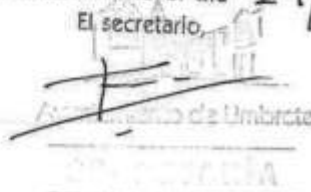
- Punto 7.7.- Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas:

En el apartado siguiente se justifica detalladamente el cumplimiento de los estándares fijados en la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar"



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/07/08.
El secretario.


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA



4.2.3.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE LAS DOTACIONES MÍNIMAS Y CESIONES DE LA MODIFICACIÓN "CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ENTORNO DE CAMINO DE SANLÚCAR" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Ayuntamiento de Umbrete

Su justificación es la siguiente:

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

I.- Dotaciones.

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

- Previsto en la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias:

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 23.255 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:

a) 10% S/23.255 ----- 2.325,50 m2.

b) 18 m2/m2 de techo edificable con uso residencial, resultando:

$23.255 \text{ m}^2 \times 0,70 \times 0,18 = 2.930,13 \text{ m}^2$

• El valor a adoptar mínimo será el mayor, es decir, 2.930,13 m2.

• Se cederá, además, una superficie como Sistema Local de Espacios Libres de 5 m2/habitante, esto es:

$249 \text{ habitantes} \times 5 \text{ m}^2/\text{habitante} = 1.245 \text{ m}^2.$

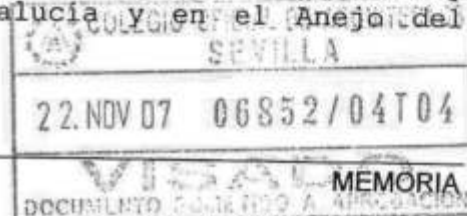
Se cederá en consecuencia un total de 4.175,13 m2 destinados a Espacios Libres.

La superficie que se cede en el Plan parcial es de:

$\text{Jardín} = 2.378,34 + 1.806,91 \text{ m}^2 = 4.195,25 \text{ m}^2.$

I.2.- Equipamientos.

- Previsto en la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de 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. Esto es:

$$23.255 \times 0,70 \times 0,12 = 1953,42 \text{ m}^2$$

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

- Centro Docente. Unidad mínima: 1.000 m²

- Equipamiento Social-Comercial: $2 \text{ m}^2 \times 93 = 186 \text{ m}^2$

• En el Plan Parcial:

- Centro Docente: 1.505,93 m².

- Equipamiento Social: 456,67 m²

Total Plan Parcial = 1.962,60 m²

Los tres valores superiores a los mínimos necesarios

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/11/08.
El secretario,

I.3.- Cesiones obligatorias para Sistemas Generales:

Se cuantifica el objeto de esta cesión en el 15% de la superficie total bruta afectada por el Plan Parcial.

Superficie total: 23.255 m²

15% = 3.488,25 m².

Dicha cesión se materializará según Convenio Urbanístico firmado entre la promotora y el Ayuntamiento de Umbrete.

I.4.- Aparcamientos

- Previsto en la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de 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 un aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable. Asimismo, como mínimo el 2% del total de plazas, para usuarios minusválidos.

- Plan Parcial.

- Superficie de edificación:

a) Área Residencial = $23.255 \text{ m}^2 \times 0,70 = 16.278,50 \text{ m}^2$

b) Área de Equip.Comunitario = $1.962,60 \times 1,50 = 2.943,90 \text{ m}^2$

Total 19.222,40 m²

- Plazas mínimas necesarias totales $19.222,40 / 100 = 192$

42

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS	
22.NOV 07	06852/04T04
DOCUMENTO ENTREGADO A MEMORIA	

plazas

De dichas plazas, el 2% como mínimo se destinará a usuarios minusválidos.

- Plazas de aparcamiento público necesarias en áreas previstas para ello:
0,5 x 192 = 96 plazas.

- Plazas previstas en el Plan Parcial:

A.- En áreas previstas especialmente para ello.

a) Plazas normales:

Aparcamientos en manzana 2	3 plazas
Aparcamientos en manzana 3	4 plazas
Aparcamientos en manzana 4	13 plazas
Aparcamientos en manzana 6	8 plazas
Aparcamientos en calle 1 Acera Norte	32 plazas
Aparcamientos en calle 4 Acera Sur	18 plazas
Aparcamientos en calle 6 Acera Oeste	3 plazas
Aparcamientos en calle 5 Acera Oeste	16 plazas
Aparcamientos en calle 7 Acera Este	4 plazas

Suma 97 plazas

b) Plazas de minusválidos:

Aparcamientos en manzana 3	1 plaza
Aparcamientos en calle 5 Acera Oeste	1 plaza
Aparcamientos en calle 4 Acera Sur	1 plaza
Aparcamientos en calle 6 Acera Oeste	1 plazas

Suma 4 plazas

Total 101 plazas

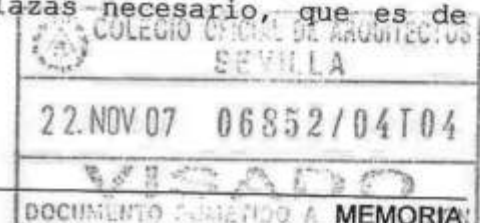
Número de plazas equivalente al 105,21% del número mínimo de plazas necesarias en el Plan Parcial en áreas previstas para ello, que son 96.

B.- Aparcamientos privados en Parcelas.

Una plaza por cada vivienda = 93 plazas

En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,20 x 4.50 por cada vivienda.

Total aparcamientos previstos en el Plan Parcial = 194 plazas
Cifra superior al número mínimo de plazas necesario, que es de 192 unidades.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento
aprobado 22 de noviembre de 2007
Ayuntamiento Pleno el día 29/11/07
El secretario,

[Signature]

1.5.- Cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

Según lo establecido en los puntos 4.3.5.2 y 4.3.5.3 de la presente memoria, se cederá al Ayuntamiento un aprovechamiento urbanístico de 1.974,35 m² u.i.a.r.

4.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN 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.

4.3.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA 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 nº 2, y en los planos de Ordenación, y se representa con la Línea de delimitación de Sector.

En la calle Camino de Sanlúcar, como entrada directa al Sector, se establece un acceso. Asimismo, se establecen dos entradas directas desde la Urbanización Pinar del Marqués. 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.- ZONIFICACIÓN, DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN 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.



Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2a Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete



4.3.2.1.- USOS GLOBALES.

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

Se permiten otros usos definidos en la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de 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. 157 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 6, 7-a, 7-b y 7-c y 7-d, de uso Equipamiento Comunitario o Espacios Libres, quedan establecidas definitivamente, tanto en ubicación como en uso y superficie.

4.3.2.3.- DELIMITACIÓN 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 Ayuntamiento de Umbrete

Uso pormenorizado principal: Equipamiento Comunitario
 Uso pormenorizado complementario: No autorizado
 Superficie: 456,67 m². (Social-Comercial) + 1.505,93 m². (Centros Docentes) = 1.962,60 m².
 Porcentaje: 8,44% S/23.255 m².

ZONA ESPACIOS LIBRES

Uso pormenorizado principal: Espacio Libre.
 Uso pormenorizado complementario: No autorizado.
 Superficie: 2.388,34 + 1.527,91 m² (jardín) + 279,00 m² (Áreas de juego de niños) = 4.195,25 m².
 Porcentaje: 18,04% S/23.255 m².



ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA

Uso pormenorizado principal: Residencial Unifamiliar en Línea.
Uso pormenorizado complementario: Terciario.
Superficie: 8.771,12 m².
Capacidad máxima: 93 viviendas.
Porcentaje: 37,72% S/23.255 m².

VIARIOS Y APARCAMIENTOS

Uso pormenorizado principal: Red viaria y aparcamiento.
Uso pormenorizado complementario: No autorizado.
Superficie: 8.204,11 m².
Porcentaje: 35,28% S/23.255 m².

SISTEMA LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS

Uso pormenorizado principal: Sistema Local de Infraestructuras
(Centro de transformación).
Uso pormenorizado complementario: No autorizado.
Superficie: 121,92 m².
Porcentaje: 0,52 S/23.255 m².

4.3.2.4.- DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y PLAN DE ETAPAS.

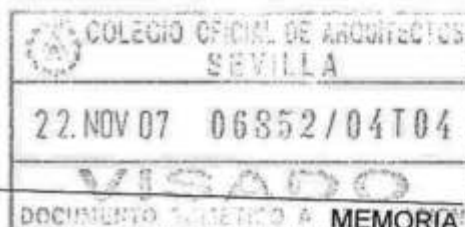
En función de los usos establecidos, de la estructura de la propiedad, y de las distintas posibilidades y sistemas de gestión a establecer, se han definido en el territorio una Unidad de Ejecución y una Etapa para la realización de la urbanización.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *2ª Delegada* por el
Ayuntamiento Pleno el día *29/05/08*
El secretario,

[Firma]
Umbrete



4.3.3.- CAPACIDAD RESIDENCIAL.

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

$$40 \text{ Viv./Ha.} \times 23.255 \text{ m}^2 = 93 \text{ viviendas.}$$

4.3.4.- RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES.**4.3.4.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.**

De acuerdo con lo establecido en Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias de Umbrete y en el punto 4.2.3. de esta Memoria, el módulo mínimo de reserva será el 18 m²/m² de techo edificable con uso residencial y, además, 5 m² de espacio libre por habitante. El detalle de dicha reserva de dominio y uso público es el siguiente:

- * Superficie a ordenar: 23.255 m².
 - * Manzanas/submanzana asignadas: nº 6, 7-c y 7-d
 - * Estandar mínimo: 4.175,13 m².
 - * Superficie reservada:
 - Manzana 6: 2.388,34 m²
 - Submanzana 7-c: 1.527,91 m²
 - Submanzana 7-d: 279,00 m²
- Total 4.195,25 m²**

La manzana 6 y la submanzana 7-c cumplen las condiciones establecidas en el Artículo 4 del Anejo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para ser consideradas Jardín, es decir, tener una superficie mayor de 1.000 m² en la que puede inscribirse una circunferencia de 30 m de diámetro.

La submanzana 7-d cumple las condiciones establecidas en el artículo 4 del Anejo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para ser considerada Área de Juego de Niños, es decir, tener una superficie mayor de 200 m² en la que puede inscribirse una circunferencia de 12 m de diámetro.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29/05/08 por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario, [Firma]

[Firma]

47



MEMORIA

4.3.4.2.- SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO 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: 23.255 m2.

Estandar mínimo: 1.953,42 m2.

Superficie reservada: 1.962,60 m2.

Manzanas/submanzanas asignadas:

- * Equipamiento social/comercial y centros docentes
 - Equipamiento docente, submanzana 7-a = 1.505,93 m2
 - Equipamiento Social/Comercial manzana 7-b = 456,67 m2.
- Total 1.962,60 m2**

4.3.4.3.- CESIONES OBLIGATORIAS PARA SISTEMAS GENERALES.

Según punto 4.2.3, apartado I.3 de la presente Memoria, dicha cesión se materializará según Convenio Urbanístico firmado entre la promotora y el Ayuntamiento de Umbrete,



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/06/08.

El secretario,

4.3.4.4.- APARCAMIENTOS.

De acuerdo con lo establecido en la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de 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: 2.943,90 m2
- Plazas Mínimas necesarias = 192 Uds
- Plazas Previstas en el Plan Parcial: 194 Uds

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

- a) Plazas normales: 97 plazas.
- b) Plazas de minusválidos: 4 plazas

Total 101 plazas

Número de plazas superior al 50% del número mínimo de plazas necesarias previstas en el Plan Parcial que son 96.

II.- Plazas de aparcamiento privado en parcelas.

Una plaza por cada vivienda = 93 plazas

En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,20 x 4.50 por cada vivienda.

Total aparcamientos previstos en el Plan Parcial = 194 plazas

Cifra superior al número mínimo de plazas necesario, que es de 192 unidades.

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

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de Junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/06/08
El secretario,



4.3.5.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO 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 Provisional, 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 la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente.

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



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de octubre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/01/08

El secretario,

[Firma]
[Sello de Umbrete]



CUADRO 1.- DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES DE CESIÓN Y DE ADJUDICACIÓN A LOS PROPIETARIOS, EN M2.U.C.A.R.

Propietarios	Superficie de finca originaria	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (A.M.) (m2.u.c.ar.)	Aprovechamiento del A.M. (m2.u.c.ar.)	Aprovechamiento subjetivo (m2.u.c.ar.)	Exceso de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.)	Aprovechamiento correspondiente al Ayto. (m2.u.c.ar.)
BARBACON E HIJOS, S.L.	22.705,00	0,70	15.893,50	14.304,15	1.589,35	
Ayto de Umbrete como propietario del Camino de Sanlúcar	550,00	0,70	385,00	346,50	38,50	
TOTAL	23.255,00	0,70	16.278,50	14.650,65	1.627,85	1.974,35



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª. Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,

[Firma]
Ayuntamiento de Umbrete



4.3.5.3.- MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO.

La materialización del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se establece en el convenio firmado por BARBACON E HIJOS, S.L. Y EL Ayuntamiento De Umbrete, que se adjunta al presenta documento de Plan parcial como Anejo 6.

4.3.6.- ORDENACIÓN DE MANZANAS.**4.3.6.1.- NATURALEZA Y OBJETO DE LA ORDENACIÓN 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 establecer 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, pendientes 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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/06/08
El secretario,



4.3.6.2.- RELACIÓN 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
BARBACON E HIJOS, S.L.	1, 2, 3-a, 4, 5	8.711,12 m2
Suma Total	-	8.711,12 m2

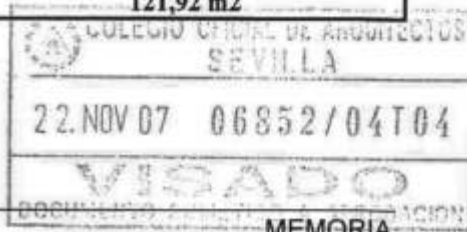
Propietario	Equipamiento Comunitario	
	Manzanas Submanzanas	Superficies parciales
Ayuntamiento	7-b	Social/Comercial 456,67 m2
	7-a	Docente 1.505,93 m2
Suma Total	-	1.962,60m2

Propietario	Espacios Libres	
	Manzanas Submanzanas	Superficies parciales
Ayuntamiento	6	2.388,34 m2
	7-c	1.527,91
	7-d	279,00
	-	-
Suma Total	-	4.195,25 m2

Propietario	Sistema Local de Infraestructuras. Centro de Transformación	
	Manzanas Submanzanas	Superficies parciales
Ayuntamiento	 Ayuntamiento de Umbrete	121,92m2
Suma Total		121,92 m2

DILIGENCIA: Este documento fue
 probado. 29 de febrero de 2008 por el
 Ayuntamiento Pleno el día 29/02/08
 El secretario,

53



4.3.6.3.- RELACIÓN 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:

1) Manzana 1	Residencial Unif. en Línea 1.646,44 m ²
2) Manzana 2	Residencial Unif. en Línea 1.556,69 m ²
3) Manzana 3	Residencial Unif. en Línea 1.101,76
Submanzana 3-a	Sistema Local de Infraestructuras
Submanzana 3-b	Centro de Transformación 121,92 m ²
4) Manzana 4	Residencial Unif. en Línea 3.474,29 m ²
5) Manzana 5	Residencial Unif. en Línea 991,94 m ²
6) Manzana 6	Espacios Libres (Jardín) 2.388,34 m ²
7) Manzana 7	
Submanzana 7-a	Equip. Comunitario (C. Docentes) 1.505,93 m ²
Submanzana 7-b	Equip. Comunitario (Social/Comerc.) 456,67 m ²
Submanzana 7-c	Espacios Libres (Jardín) 1.527,91 m ²
Submanzana 7-d	Espacios Libres (Área de Juego de Niños) 279,00 m ²



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *2a de Junta* por el
Ayuntamiento Pleno el día *29/05/08*.

El secretario,

[Firma]
Ayuntamiento de Umbrete



4.3.6.4.- MANZANAS Y SUBMANZANAS DE UBICACIÓN Y USO DETERMINADO CON CARÁCTER DEFINITIVO.

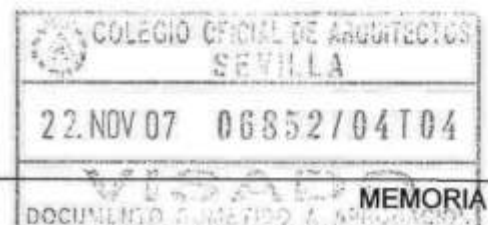
De acuerdo con lo establecido en los puntos anteriores, y como síntesis, relacionamos a continuación las manzanas y submanzanas con especificación de su uso y dominio, que tienen su ubicación y uso determinados con carácter definitivo.

MANZANA/SUBMAN. N°	USO	DOMINIO
3-b	Sistema Local de Infraestructuras (Centro de transformación)	Público
6	Espacios Libres (Jardín)	Público
7-a	Equip. Comunitario (Centros Docentes)	Público
7-b	Equip. Comunitario (Social/Comercial)	Público
7-c	Espacios Libres (Jardín))	Público
7-d	Espacios Libres (Área de Juego de Niños)	Público



Ayuntamiento de Umbrete

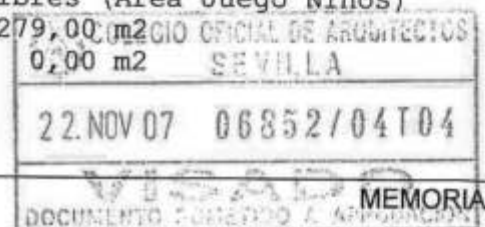
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Delegada por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,



4.3.6.5.- EDIFICABILIDAD POR MANZANA.

De acuerdo con lo calculado en el punto anterior, el Plano de Proyecto nº 2 "Ordenanzas" y lo definido la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias vigentes de Umbrete, el cálculo de la edificabilidad es el siguiente:

- | | |
|------------------------------|---|
| 1) Manzana 1 | Residencial Unif. en Línea |
| Superficie: | 1.646,44 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | $1.646,44 \times 1,4 = 2.305,02 \text{ m}^2$ |
| 2) Manzana 2 | Residencial Unif. en Línea |
| Superficie: | 1.556,69 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | $1.556,69 \times 1,4 = 2.179,37 \text{ m}^2$ |
| 3) Manzana 3 | Residencial Unif. En Línea |
| Submanzana 3-a | Superficie: 1.101,76 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | $1.101,76 \times 1,4 = 1.542,46 \text{ m}^2$ |
| Submanzana 3-b | Sistema Local Infraestructuras (Centro de Transformación) |
| Superficie: | 121,92 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | 0,00 m ² |
| 4) Manzana 4 | Residencial Unif. en Línea |
| Superficie: | 3.474,29 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | $3.474,29 \times 1,4 = 4.864,01 \text{ m}^2$ |
| 5) Manzana 5 | Residencial Unif. en Línea |
| Superficie: | 991,94 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | $991,94 \times 1,4 = 1.388,72 \text{ m}^2$ |
| 6) Manzana 6 | Espacios Libres (Jardín) |
| Superficie: | 2.388,34 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | 0,00 m ² |
| 7) Manzana 7 | |
| Submanzana 7-a | Equip. Comunitario (C.Docentes) |
| Superficie: | 1.505,93 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | $1.505,93 \times 1,4 = 2.108,30 \text{ m}^2$ |
| Submanzana 7-b | Equip. Comun. (Social-Comercial) |
| Superficie: | 456,67 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | $456,67 \times 1,4 = 639,34 \text{ m}^2$ |
| Submanzana 7-c | Espacios Libres (Jardín) |
| Superficie: | 1.527,91 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | 0,00 m ² |
| Submanzana 7-d | E. Libres (Área Juego Niños) |
| Superficie: | 279,00 m ² |
| Edificabilidad total máxima: | 0,00 m ² |



4.3.6.6.- APROVECHAMIENTOS LUCRATIVOS TOTALES.

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

La edificabilidad total lucrativa por manzana será la siguiente:

- Sector SR-12: 12.279,57 m² de techo edificable.

4.3.6.7.- EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA DEL SECTOR.

Se obtiene dividiendo la edificabilidad total por manzanas del Sector total del Sector por la superficie total de este.

$$\text{Edificabilidad máxima lucrativa del Sector} = \frac{12.279,57}{23.255} = 0,528040 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

valor inferior al del aprovechamiento medio previsto para el sector, Área de Reparto 1 de las Normas Subsidiarias, de valor 0,70 m²/m².



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª. Deputada por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA



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 urbanas 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 la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias, salvo ligeros ajustes, con objeto de asegurar la conectividad entre los distintos sectores que se establecen.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de octubre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/10/08.

El secretario,

F. J. S. S. S.



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.

4.4.2.- DETERMINACIONES RELATIVAS A LA URBANIZACIÓN.

- Tal y como se establece en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 11 de octubre de 2006, el comienzo de la ejecución de las obras de urbanización queda condicionado a que de forma previa se encuentren realizadas las obras de encauzamiento del arroyo Maljalbarraque.

- 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:

2,20 x 4,50 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:

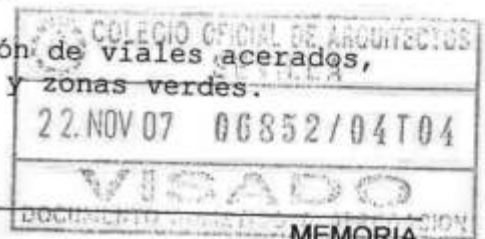
Vallado de todo el perímetro con cerramiento de ladrillo tosco "a cara vista", avitolada y cerramiento metálico de perfiles macizos y puertas de entrada y salida. Pintados al esmalte.

Pavimentación: dura mayor del 40% y el resto ajardinada, con sistema de riego.

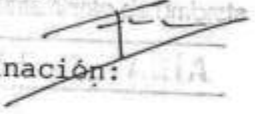
- Bordillos rigolas: En intersecciones de asfalto con aparcamientos.

- Bordillos bicapa:

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 acera: Solería de 30 x 30 cms. Modelo
Ayuntamiento (con colores en bordes y
barbacanas para minusválidos).
- Iluminación: Solera tratada fratasada con
helicóptero.
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 por el
Ayuntamiento de Umbrete el día 29/07/08.
Firma del 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.

4.5.1.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

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

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

Se adoptará un sistema separativo, conectando las aguas residuales al emisario 2.1.2 de Aljarafesa y vertiendo las aguas pluviales al arroyo Majalbarraque, previa obtención de la correspondiente autorización ante el organismo competente.

Se realizará el encauzamiento de la gavia existente en el ámbito del Sector.

4.5.1.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En el interior del Sector no existe ninguna conducción que pueda realizar este suministro.

El abastecimiento de agua se realizará en la tubería de 200 mm instalada en la calle Alcalde Francisco Salado.

4.5.1.3.- SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

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.

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *22 de octubre* por el
Ayuntamiento Pleno el día *29/01/08*
El secretario,



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

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 de las Normas Tecnológicas para la Edificación y demás reglamentación técnica.

La evacuación del sector se realiza a través de una red de tipo separativo. Las aguas residuales se conectarán en el emisario 2.1.2 cuyo trazado discurre por los terrenos objeto del Plan Parcial, y por lo que respecta a las aguas pluviales, se verterán al arroyo Majalbarraque, previa obtención de la correspondiente autorización ante el organismo competente.

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

La evacuación de las aguas pluviales a la red 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.

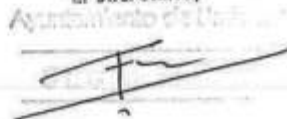
Se realizará el encauzamiento de la gavia existente en el ámbito del Plan Parcial.

Plano de Ordenación nº4 "Infraestructuras. Red de Saneamiento. Ubicación de contenedores".

Ayuntamiento de Utrera

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de octubre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,





4.5.2.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

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 y demás reglamentación técnica.

El abastecimiento del sector se realizará a través de la red municipal, en tubería de 200 mm instalada en la calle Alcalde Francisco Salado en su intersección con el Camino de Sanlúcar.

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".



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de Octubre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA



4.5.2.3.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

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, 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 R.E.B.T.

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



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado... *29 de octubre* por el
Ayuntamiento Pleno el día *29/10/08*
El secretario,

[Firma]
Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA



4.5.2.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

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 modelo municipal. Para los espacios libres del sector se prevén, asimismo, farolas de pie modelo municipal 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.

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



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/01/08.
El secretario,


Secretario de Urbanismo
SEVILLA



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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *2ª de Umbrete* por el
Ayuntamiento Pleno el día *29/05/08*.
El secretario,

Sevilla, junio de 2004
Modificado, abril 2005
Modificado, mayo 2007

BARBACON E HIJOS, S.L.
C/ Montecastelo Núm 1 - 5º C.
41011 SEVILLA

BARBACON E HIJOS, S.L.
Propietario
Fdo.: Jose Barba Barrera

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Ingeniero de Caminos, Canales
y Puertos - Arquitecto



ANEJO 1 - SINTESIS DE LA MEMORIA.

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

Sector SR-12: Zona Residencial.

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE M2
Residencial Unifamiliar en Línea	8.771,12 m2
Espacios Libres	4.195,25 m2
Equipamiento Comunitario:	
Equipamiento Social/Comercial	456,67 m2
Centros Docentes	1.505,93 m2
Total	1.962,60 m2
Sistema Local de Infraestructuras.	
Centro de transformación	121,92 m2
Red Viaria y aparcamientos	8.204,11 m2
TOTAL PLAN PARCIAL	23.255,00 M2

CESIONES OBLIGATORIAS PARA SISTEMAS GENERALES: según lo indicado en Convenio Urbanístico firmado entre la promotora y el Ayuntamiento de Umbrete
Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 25/05/2004 por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Sevilla, junio de 2004
Modificado, abril 2005
Modificado, mayo 2007

BARBACON E HIJOS, S.L.

Propietario

Fdo.: José Barba Barrera

BARBACON E HIJOS, S.L.

C/ Montecarmelo Núm 1-5º.C.

41011 SEVILLA

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ

Ingeniero de Caminos, Canales
y Puertos-Arquitecto

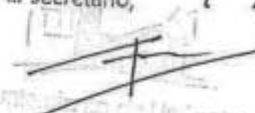




Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado L. Delibes por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARIO

ANEJO N° 2.- DOCUMENTOS:





sevillana endesa



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
robado 2- Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

D. José Mañas López
C/ Virgen de la Antigua 13, 6º B
41.011 - Sevilla.

Referencia: JRL/LA-1.139 Fecha: 02/07/04

Muy Sr. nuestro:

Contestamos su solicitud, relativa a la electrificación del **P.P. Sector R-12**, de la localidad de **Umbrete** (Sevilla).

Atendiendo esta petición, ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S. L.

INFORMA:

- Que para dotar de energía eléctrica al citado **P.P. SR-12** de **Umbrete**, el Promotor del mismo habrá de prever la infraestructura eléctrica necesaria; debiendo ejecutar las instalaciones de extensión, según Real Decreto 1.955/2.000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Que para la potencia estimada necesaria, actualmente la capacidad de acceso a nuestra red de distribución, se encuentra en **barras de 15 (20) KV de la futura Subestación Bollullos**.
- Que para el correcto desarrollo de la citada electrificación, deberán de prever la construcción de **línea de media tensión, centro(s) de transformación y redes subterráneas de baja tensión**.

Toda la infraestructura eléctrica futura así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir, tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como por las establecidas por Sevilla-Endesa.

ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.
Departamento Sevilla

Fdo.: José Ramón Lázaro Muñoz.





sevillana endesa



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2a Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,

D. José Mañas López
C/ Virgen de la Antigua 13, 6º B
41.011 - Sevilla.

Referencia: JRL/LA-1.139 Fecha: 02/07/04

Muy Sr. nuestro:

En relación con la electrificación del **P. P. Sector SR-12** de la localidad de **Umbrete**; le comunicamos que ésta se enmarca en lo establecido en el Real Decreto 1.955/2.000 de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

En su caso y según contempla el art. 45, capítulo 2, del citado Real Decreto; deberá realizar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las Normas Particulares de Sevillana-Endesa, la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo desvíos, la red exterior de alimentación y los refuerzos pertinentes.

De dichos refuerzos se beneficiarán varios planes urbanísticos previstos en el municipio de Espartinas, por lo que la ejecución de los mismos, se está coordinando a través del Excmo. Ayuntamiento de esa localidad. El cuál les dará cumplida cuenta, en su momento, del grado de afectación con relación a su plan de actuación.

Previo a la ejecución de las instalaciones dotacionales particulares de su urbanización, han de presentarnos el proyecto correspondiente, visado y aprobado por la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico de la Junta de Andalucía.

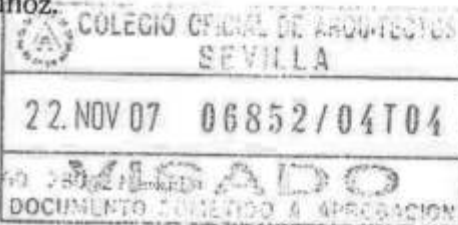
Estas instalaciones, al estar destinadas a más de un consumidor, tendrán la consideración de red de distribución, debiendo ser cedidas a Sevillana-Endesa antes de su puesta en marcha, quien ha de responder de la seguridad y calidad del suministro.

Para cualquier aclaración al respecto, le rogamos se ponga en contacto con nosotros, en nuestras oficinas de Tomares en Avda. del Aljarafe s/n; teléfono 954 15 64 44 y fax 954 15 65 59.

Atentamente.

ENDESA DISTRIBUCION ELECTRICA, S.L.
Departamento Sevilla

Fdo.: José Ramón Lázar Muñoz



 ALJARAFESA	
Fecha	25-5-2005
Entrada	Salida 489

Ilmo. Sr.
Alcalde-Presidente del
Ayuntamiento de Umbrete
(Sevilla)

Fecha: 17/05/2005

n/rel.: 1164

s/rel.:

Asunto: Informe de Viabilidad para el Plan Parcial SR-12 de ese término municipal.

Ilmo. Sr.:

En virtud de la solicitud verificada por BARBACÓN E HIJOS, S.L., sobre la viabilidad de los Servicios de Abastecimiento de Agua Potable y Saneamiento de Residuales del Plan Parcial de referencia, le significamos a V.I. que la prestación de los servicios hidráulicos indicados al mismo RESULTARAN VIABLES una vez se cumplan por parte del Promotor/Propietario del mismo los condicionantes establecidos en el Convenio de esta misma fecha, suscrito entre esta Empresa y ese Promotor/Propietario, cuya copia se le adjunta.

En tal sentido, en la aprobación definitiva del Plan Parcial SR-12, así como en las Licencias Urbanísticas que a efecto de la ejecución del mismo se otorguen por ese Ayuntamiento, es preciso que se haga constar que la garantía de los Servicios Hidráulicos a dicha actuación urbanística queda condicionada a los compromisos reflejados en el citado Convenio, rogándole nos comunique el otorgamiento de dichas Licencias, a fin de poder llevar a cabo por nuestra parte el seguimiento del cumplimiento de las obligaciones del Promotor/Propietario de esa promoción urbanística derivadas del propio Convenio, salvaguardando con ello cualquier implicación de ese Ayuntamiento en los condicionantes de prestación de los servicios hidráulicos, que pudieran devenirle como consecuencia del otorgamiento de las referidas Licencias.



Es todo cuanto tenemos que comunicar y remitir a V.I..

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de Junta por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,



ALJARAFESA
EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S.A.
DIRECCIÓN

Fdo.: Carlos Moreno Pacheco

 ALJARAFESA	
Fecha	25-5-2005
Entrada	Salida 488

BARBACÓN E HIJOS, S.L.
CL Monte Carmelo, 1, 5º-C
41011.- Sevilla

Fecha: 17/05/2005

nº ref.: 1164

x ref.:

Asunto: Informe de Viabilidad para el Plan Parcial SR-12, y que integrará un máximo de 93 viviendas y otros usos comerciales y de equipamiento.

Señores:

En virtud del Convenio suscrito entre BARBACÓN E HIJOS, S.L. y ALJARAFESA en esta misma fecha, por el que se establecen las condiciones técnicas, económicas y administrativas para la viabilidad del **Plan Parcial SR-12**, hemos remitido al Ayuntamiento de Umbrete Informe de Viabilidad, cuya copia le adjuntamos, y en el que le significábamos que la prestación de los servicios hidráulicos al citado Plan Parcial RESULTARAN VIABLES una vez se cumplan por parte del Promotor/Propietario, los condicionantes establecidos en el citado Convenio, cuya copia le hemos enviado igualmente.

Atentamente,

EL DIRECTOR-GERENTE,



ALJARAFESA

EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE S.A.

DIRECCIÓN

Fdo.: Carlos Moreno Pacheco



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/06/08
El secretario,





Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Deputada por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,

Tomares, 17 de Mayo de 2005

REUNIDOS



ALJARAFESA
EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S.A.
DIRECCIÓN

De una parte, D. Carlos Moreno Pacheco, mayor de edad, con D.N.I.: 25.023.829-J, como Director-Gerente de la EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S.A. (ALJARAFESA), constituida por tiempo indefinido mediante Escritura Pública autorizada por el Notario de Sevilla D. Alfonso Cruz Auñón el 2 de Junio de 1.981, al núm. 1.317 de su protocolo, con domicilio social en Tomares (Sevilla), Plaza del Agua s/n, quien interviene en nombre y representación de la expresada Sociedad, en virtud de la Escritura de Poder otorgada a su favor ante el Notario D. Matías Valdecantos García, el 27 de Julio de 1.995, al número 1.726 de su protocolo.

Y de otra, D. José Barba Barrera, mayor de edad, con D.N.I.: 28.428.747-B, en nombre y representación de BARBACÓN E HIJOS, S.L., constituida por tiempo indefinido mediante Escritura autorizada por el Notario de Sevilla D. Francisco Rosales de Salamanca, el día 10 de Marzo de 2004, bajo el número 823 de su protocolo, domiciliada en Sevilla, calle Monte Carmelo, número, 1, 5º-C, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al Folio 82, del Tomo 3.892, Hoja SE-56.550, Inscripción 1ª, con C.I.F.: B-91351866, quien interviene como Administrador Único, según consta en Escritura de Constitución de la Sociedad.

EXPONEN

PRIMERO.- Que BARBACÓN E HIJOS, S.L. va a promocionar en el término municipal de Umbrete unos terrenos, para lo cual tiene en tramitación el Plan Parcial "SR-12", y que integrará un máximo de 93 viviendas y otros usos comerciales y de equipamiento.



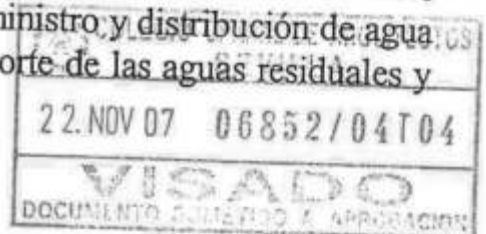
Avuntamiento de Utrera
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,

SEGUNDO.- Que para la tramitación y aprobación de dicho Plan Parcial, se requiere el Informe de Viabilidad que ALJARAFESA, como Empresa Gestora de los Servicios de Abastecimiento y Saneamiento en el ámbito de la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe, ha de expedir con carácter preceptivo y previo.

TERCERO.- Que a efecto de establecer los condicionantes técnicos, económicos y administrativos de dicho Informe de Viabilidad, así como los instrumentos y cauces para el cumplimiento de los mismos, y conforme a lo establecido en los Reglamentos de Prestación de Servicio, más concretamente el Reglamento Andalúz del Suministro Domiciliario de Agua (RASDA), aprobado por Decreto 120/91, B.O.J.A. nº 81 de 10 de Septiembre de 1.991; Reglamento de Prestación del Servicio de Abastecimiento de Agua de los Pueblos que integran la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe (RAMA), aprobado por Orden de la entonces Consejería de Interior de la Junta de Andalucía, de fecha 18 de Mayo de 1.981, B.O.J.A. nº 12 de 15 de Junio de 1.981; y Reglamento de Prestación del Servicio de Saneamiento de Aguas (RPSSA), aprobado por Acuerdo de la Comisión Gestora de la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe de fecha 25 de Octubre de 2002, publicado en el B.O.P. nº 301 de fecha 31 de Diciembre de 2002, los comparecientes, en nombre de las Entidades que representan, **ACUERDAN:**

I.- Que en virtud de la solicitud verificada por BARBACÓN E HIJOS, S.L., en lo sucesivo el Promotor/Propietario, de Informe de Viabilidad de los Servicios Hidráulicos que presta ALJARAFESA, los Servicios Técnicos de esta Empresa han determinado que la prestación de los mismos al suelo integrado en dicho Plan Parcial, en consideración a las actuales instalaciones generales locales de las que dependerán, RESULTARAN VIABLES cuando por parte del Promotor/Propietario del mismo se ejecuten las instalaciones a que se refiere en dicho Informe, que figuran en el Acuerdo II de este Convenio, se cumplan las demás condiciones establecidas en el presente, y aquellas otras que establezca la normativa aplicable.

II.- Para la viabilidad de la prestación de los Servicios Hidráulicos a dicho Plan Parcial, el Promotor/Propietario ejecutará por su cuenta y cargo, en cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Art. 25 del RASDA, Arts. 24 y 26 del RAMA y Arts. 41, 43, 44 y 45 del RPSSA, todas las instalaciones propias y/o interiores, tanto en lo que hace al suministro y distribución de agua potable, como a la recepción de vertidos y transporte de las aguas residuales y



pluviales de la promoción urbanística citada en el Expositivo Primero, así como las correspondientes conexiones y enlaces desde esas instalaciones hidráulicas interiores de la promoción a los sistemas hidráulicos a cargo de ALJARAFESA en los puntos que inicialmente se establecen en consideración a las actuales instalaciones generales locales de las que dependerán los citados Servicios Hidráulicos, y que a seguido se detallan:

- En cuanto al abastecimiento, en la tubería de 200 mm. de diámetro, instalada en calle Alcalde Francisco Salado en su intersección con el Camino de Sanlúcar.

- En lo referente al saneamiento, se adoptará un sistema separativo. Concretamente las aguas residuales se conectarán en el emisario 2.1.2 cuyo trazado discurre por los terrenos objeto del Plan Parcial. Y por lo que respecta a las aguas pluviales, se verterán al arroyo Majalberaque cuyo cauce discurre próximo al Plan Parcial, previa obtención de la correspondiente Autorización ante el Organismo competente.



DIRECCIÓN

Ayuntamiento de Umbré

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado el 29 de mayo de 2007 por el

Ayuntamiento Pleno el día 29/05/07

El secretario,

Para la garantía y viabilidad del Servicio de Abastecimiento al citado Plan Parcial, conforme al punto de conexión anteriormente establecido, el Promotor/Propietario, en cumplimiento de lo indicado en el Art. 25 del RASDA, deberá ejecutar, por su cuenta y cargo, la siguiente instalación:

- Tramo del nuevo cinturón de abastecimiento a Umbré, con tubería de 400 mm. de diámetro, en fundición dúctil, desde la existente en Avda. de la Democracia en su confluencia con el Camino de Mérida, hasta la linde Oeste del Plan Parcial objeto de urbanización.

Las instalaciones, los enlaces y los puntos de conexión indicados son los precisos en las condiciones actuales de las instalaciones generales locales que dependen los Servicios Hidráulicos a la citada actuación urbanística, por lo que los mismos no tienen carácter definitivo hasta que los Servicios Técnicos de ALJARAFESA los definan exactamente en el momento previo inmediato a la propia conexión.

Dado que la finca tiene en la actualidad constituida servidumbre permanente de acueducto subterráneo formada por las siguientes conducciones:

- Abastecimiento:

- Ramal Occidental II, constituido por tubería de 700 mm. de diámetro, en fundición dúctil.
- Ramal Occidental I, constituido por tubería de 300 mm. de diámetro, en fundición dúctil.

- Saneamiento:

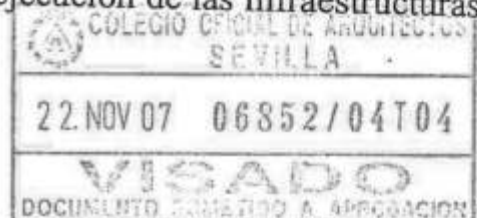
- Colector de 300 mm. de diámetro, de hormigón en masa, Emisario 2.1.2.

El Promotor/Propietario deberá prever la modificación de su trazado por zonas de dominio público con tubería de igual sección, en aquellos casos que así lo requiera. En cuanto al tramo de fibrocemento de la tubería de 300 mm. de diámetro, correspondiente al Ramal Occidental I, se debe prever su sustitución por otra con el mismo diámetro y en fundición dúctil.

Todas estas obras, se llevarán a cabo previamente a la iniciación de los trabajos de Urbanización, conforme a los condicionantes técnicos que establezca ALJARAFESA, y constituyéndose a favor de la misma y de la Mancomunidad de Municipios del Aljarafe la oportuna servidumbre de acueducto subterráneo.

El Promotor/Propietario realizará, conjuntamente con la infraestructura hidráulica interior de la misma, las instalaciones que por los Servicios Técnicos de ALJARAFESA se determinen, precisas para evitar la puesta en servicio de los sistemas hidráulicos de las viviendas, fincas o locales que no tengan contratado el mismo.

El Promotor/Propietario se obliga a facilitar y disponer, a su costa y cargo, cuantos terrenos sean precisos para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas descritas en el presente Convenio.



DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2.º Definitivo por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

III.- A tenor de lo establecido en el Art. 25 del RASDA, en relación con los Arts. 5, 12 y 13 del RPSSA, antes de la ejecución de toda la infraestructura hidráulica descrita en el numeral II precedente, el Promotor/Propietario presentará ante los Servicios Técnicos de ALJARAFESA Proyecto/s comprensivo/s de las instalaciones a ejecutar, las cuales se llevarán a cabo una vez se dé la conformidad de dicho/s Proyecto/s por parte de los citados Servicios, con las modificaciones que en su caso éstos le determinen, los cuales igualmente supervisarán su ejecución y autorizarán su puesta en servicio.

Si dicho promoción se ejecutase por fases, el Promotor/Propietario realizará, conjuntamente con la infraestructura hidráulica interior de la misma, las instalaciones que por el Servicio de Gestión de Infraestructura de ALJARAFESA se determine, precisas para evitar la puesta en servicio de los sistemas hidráulicos de las parcelas que no tengan contratado el mismo.

Conjuntamente con el proyecto indicado en el párrafo primero del presente Acuerdo, el Promotor/Propietario entregará a ALJARAFESA la información gráfica que contenga el mismo en soporte magnético, con las características y formato que, a tal efecto, le definan los Servicios Técnicos de esta Empresa, información que habrá de actualizar en el mismo soporte magnético con los datos que resulten de la ejecución final de obra.

Igualmente, y respecto a las instalaciones de saneamiento, se acompañará soporte de la información visual en color obtenida de inspección de la obra ejecutada mediante cámara de televisión, verificada por profesionales autorizados por ALJARAFESA.

Sin la puesta a disposición de ALJARAFESA de la información indicada, los Servicios Técnicos de esta Empresa no verificarán, respecto de las instalaciones hidráulicas ejecutadas, comprobación alguna, previa y necesaria, para su puesta en servicio.

IV.- Conjuntamente con el/los Proyecto/s a que se refiere/n el numeral anterior, el Promotor/Propietario presentará Solicitud de Concesión de Acometida para los Servicios de Abastecimiento y Saneamiento para cada una de las fincas que integran la promoción citada en el Expositivo Primero de este Convenio, a tenor de lo establecido en el Art. 27 del RASDA y en los Arts. 56 y 61, siguientes y concordantes, del RPSSA, acompañando Memoria descriptiva suscrita por el autor del Proyecto donde se determinen las

necesidades de los Servicios, en razón de la tipología de las viviendas, locales o actividades a desarrollar y los puntos de suministro y evacuación que se prevean en las mismas, así como cualquier otro documento que fuese preciso para la tramitación de dicha concesión de acometida y que se le requiera antes de la definitiva autorización de la misma.


V.- Que el Promotor/Propietario se obliga frente a ALJARAFESA a verificar el pago de los importes derivados del Término "B" de los Derechos de Acometida y de la Cuota de Inversión de la totalidad de las fincas o parcelas que integran la promoción, en los términos que aparecen recogidos en el presente Convenio, pudiendo considerarse deducible, en su caso, de la liquidación de los Derechos de Acometida, la valoración que verifiquen los Servicios Técnicos de ALJARAFESA del importe de la obras o instalaciones que el Promotor/Propietario ejecute, que a juicio de dichos Servicios Técnicos tengan la consideración de ampliación de la infraestructura general local del Municipio a que corresponda dicha promoción; compensación que se llevará a cabo en el momento correspondiente al último plazo de los establecidos en el presente Acuerdo.

El importe de los citados Derechos Económicos se estimará en razón de los datos que figuren en la Memoria a que hace referencia el Acuerdo IV precedente, y si no se hubiese aportado la misma, se estimará por ALJARAFESA la necesidad de los servicios y caudales demandados.

Dicho pago se verificará en tres etapas: un 10% en el momento del visado del Proyecto de Urbanización; un 15% en el momento del Suministro Provisional de Obra o, en su caso, el otorgamiento de la 1ª Licencia de Obra por parte del Ayuntamiento; y el 75% restante antes de la puesta en servicio de las instalaciones indicadas en el Acuerdo II precedente, y todos conforme a los que se encuentren aprobados al tiempo en que se han de verificar cada uno de los citados pagos; que en la actualidad son los publicados en el B.O.P. núm. 14 de 19 de enero de 2.005.

No obstante, si en el momento de la autorización definitiva de acometida, que se producirá antes de la puesta en servicio de las instalaciones y previa inspección de éstas, los caudales instalados, o el número de fincas fuesen superiores a la estimación aludida, se producirá una liquidación complementaria, que habrá de hacerse efectiva por el Promotor/Propietario como condición previa para dicha autorización definitiva de acometida y puesta en servicio de las instalaciones indicadas en el Acuerdo II anterior.



Ayuntamiento de Umbréte

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 24 de febrero por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/07/08.
El secretario

VI.- ALJARAFESA, conforme al presente Convenio, garantizará los Servicios Hidráulicos de abastecimiento y saneamiento a la promoción de referencia, considerando los caudales estimados para el cálculo de los Derechos Económicos a que se refiere el Acuerdo V precedente.

Si los caudales reales instalados correspondientes a dicha promoción fuesen superiores a la estimación considerada para el cálculo de los Derechos Económicos, en orden a que se requiera la ejecución de una infraestructura hidráulica superior a la que se demanda por los citados caudales, ALJARAFESA dispondrá de un año para ejecutar dichas instalaciones desde la fecha en que se hagan efectivos los Derechos Económicos correspondientes a las mismas, conforme determina el párrafo 2º del Art. 24 del RASDA.

VII.- ALJARAFESA atenderá el Suministro Provisional de Obra que se le solicite para esa promoción, previo pago de los Derechos Económicos establecidos en el Acuerdo V, desde el mismo momento en que las instalaciones hidráulicas, descritas en el Acuerdo II, permitan la prestación del mismo.

VIII.- Desde el momento que queden cumplidas por el Promotor/Propietario las obligaciones que se establecen en el presente Convenio, ALJARAFESA procederá a verificar las correspondientes concesiones y autorizaciones definitivas de acometidas, para lo cual será preciso que las instalaciones ejecutadas han de tener la plena conformidad del Servicio de Gestión de Infraestructura, y se haya hecho efectiva la liquidación correspondiente a los Derechos Económicos, incluso la complementaria a que se refiere el párrafo cuarto del Acuerdo V de este Convenio.

Si para la garantía de dichas instalaciones fuese preciso ejecutar cualquier modificación de las mismas, el Promotor/Propietario las efectuará de su cuenta y cargo conforme a las condiciones que determine el Servicio de Gestión de Infraestructura de ALJARAFESA.

Cualquier daño o perjuicio que se cause a las instalaciones que gestione ALJARAFESA, como consecuencia de las referidas obras, serán de cuenta y cargo del Promotor/Propietario, quien habrá de atender, en el plazo de diez días desde su recepción, el importe de la liquidación que por daños y perjuicios le verifique ALJARAFESA.



IX.- Conforme determinan los Arts. 8 y 12 del RASDA citado, en relación con los Arts. 18, 20 y 28 del RAMA y Arts. 5, 6 y 46 del RPSSA, desde el mismo momento de la puesta en servicio de las instalaciones a ejecutar por el Promotor/Propietario, ya sean generales o exclusivas de la propia promoción, ALJARAFESA será la única facultada para la explotación de las mismas, no pudiéndose por tanto verificar ningún tipo de actuación sobre ellas sin su expresa autorización.

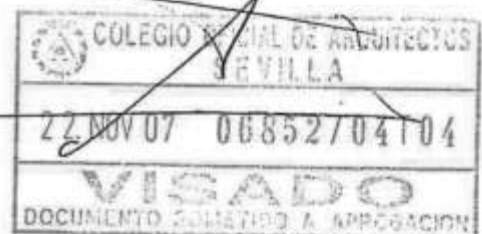
X.- En caso de transmisión total o parcial de terrenos, parcelas o derechos de esa promoción a personas físicas o jurídicas, que no sean los propietarios definitivos de las viviendas integradas en la promoción, el Promotor/Propietario queda obligado a trasladar todos los condicionantes establecidos en el presente Convenio y en el Informe de Viabilidad referido en el Acuerdo Primero a los nuevos Promotores/Propietarios, asumiendo en su defecto las responsabilidades que se deriven del incumplimiento por aquellos de cualquiera de las obligaciones que recogen los citados documentos.

XI.- ALJARAFESA, en virtud de los compromisos adquiridos por el Promotor/Propietario conforme al presente Convenio, expedirá Informe de Viabilidad para la actuación urbanística descrita en el Expositivo Primero de este Convenio, en el que se indicará expresamente que los Servicios Hidráulicos a dicho Plan Parcial RESULTARAN VIABLES cuando por parte del Promotor/Propietario del mismo se cumplan los condicionantes establecidos en el presente Convenio, copia del cual se trasladará al Ayuntamiento de Sevilla que corresponde dicha actuación urbanística a los efectos pertinentes.

[Stamp: Ayuntamiento de Sevilla, DILIGENCIA, este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Sevilla]

XII.- El incumplimiento por parte del Promotor/Propietario de cualquiera de las obligaciones que en el presente Convenio se indican, o que la regulación normativa aplicable le imponga, será causa suficiente para que por parte de ALJARAFESA se proceda a la extinción del mismo, y como consecuencia de ello la exención de esta Empresa de atender servicio hidráulico alguno a cualquiera de las viviendas, locales o fincas que integran la actuación urbanística a que el presente Convenio se refiere.

En prueba de conformidad, firman por duplicado ejemplar, y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.





MINISTERIO
DE MEDIO AMBIENTE

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
(SEVILLA)
Registro de ENTRADA
NUMERO 9055
FECHA 13-10-06

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR
REGISTRO GENERAL - SEVILLA
11 OCT 2006
SALIDA N.º 61/63079507

CONFEDERACIÓN
HIDROGRÁFICA DEL
GUADALQUIVIR
COMISARÍA DE AGUAS

S/REF. N.º 3967 / 19-06-06
N/REF. URB-Varios/06
FECHA Sevilla, 11 de Octubre de 2006
ASUNTO MODIFICACION DE LAS NN.SS
MUNICIPALES POR CAMBIO DE
CLASIFICACIÓN EN EL ENTORNO DEL
CAMINO DE SANLUCAR "Sector SR-
12", T.M. UMBRETE (SEVILLA).

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2a Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario
AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
Alcaldía
Plaza de la Constitución, 10
41806- UMBRETE (Sevilla)

En contestación a su escrito de fecha de entrada 21/06/06, n.º 41/20.827, con motivo del asunto de referencia, se emite informe por parte de este Organismo de cuenca en relación a la inundabilidad de los terrenos objeto de la actuación, así como de la garantía de suficiencia de recursos de abastecimiento y saneamiento que supone el incremento de población producido por esta actuación urbanística. Analizados los documentos de la Modificación aportados se observa lo siguiente:

1. **Relativo a Zonas Inundables:** los terrenos objeto de la modificación del Sector SR-12 "Camino de Sanlucar" en el T.M. de Umbrete NO SON INUNDABLES, ya que la propia Confederación va a ejecutar las obras de encauzamiento del arroyo Majalberraque con capacidad para vehicular la avenida de 500 años de periodo de retorno, a la altura de los terrenos de la Modificación referida y en consecuencia los promotores quedan EXIMIDOS DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN EN ZONA DE POLICÍA.

2. **Relativo a Abastecimiento:** Se aporta documento emitido por la Empresa Mancomunada del Aljarafe, S.A. (ALJARAFESA) mediante el cual se garantiza el abastecimiento a la población actual del municipio y al incremento de la misma que supone la actuación urbanística a realizar.

3. **Relativo a Saneamiento:** Se aporta documento emitido por la Empresa Mancomunada del Aljarafe, S.A. (ALJARAFESA) mediante el cual se garantiza el saneamiento de las aguas residuales producidas por la población actual del municipio y el incremento de las mismas que supone la actuación urbanística a realizar.

Por lo anteriormente expuesto este Organismo de cuenca emite **INFORME FAVORABLE** a la Modificación de las NN.SS. Sector SR-12 "Camino de Sanlucar" en el T.M. de Umbrete (Sevilla).

EL INGENIERO JEFE DEL ÁREA DE GESTIÓN
MEDIOAMBIENTAL E HIDROLOGÍA

Miguel Ángel Fernández Fernández

NOTA: Se devuelven los ejemplares de la Modificación Puntual que nos fueron remitidos.

CORREO ELECTRÓNICO:

<http://www.chguadalquivir.es>

COLEGIO DE ARQUITECTOS
SEVILLA
22 NOV 07 06852704104
Plaza de España - Sector II
41071-Sevilla
TEL: 95 493 94 00
FAX: 95 423 36 05
DOCUMENTO SUJETO A VERIFICACIÓN

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 Sistema de Actuación para el Sector, será el 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.

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, los terrenos de cesión obligatoria y servicios públicos, 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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

[Firma]
69

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA	
22.NOV 07	06852/04T04
VISADO	
DOCUMENTO ANEXO A MEMORIA	

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.
- Cumplir todos y cada uno de los compromisos establecidos en el Convenio establecido entre BARBACON E HIJOS, S.L. y el Ayuntamiento de Umbrete con fecha 5 de marzo de 2004 y su correspondiente Anejo de fecha 3 de junio de 2004, que figura como Anejo 5 del presente Plan Parcial, así como lo establecido en el Convenio firmado por BARBACON E HIJOS, S.L. y el Ayuntamiento de Umbrete con fecha 30 de marzo de 2007, que figura como Anejo nº 6.

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 convertirse en tales.
- Concurrir al pago de contribuciones que graven 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 repasarán 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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2a Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario, 70



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 36 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.
- Plazo de conservación de las obras y servicios a cargo de los promotores y, en su caso, por la futura Asociación de

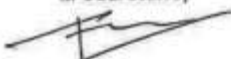
Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado por el

Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08

El secretario,



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE	
SEVILLA	
22.NOV.07	06852/04T04
VISADO MEMORIA	
DOCUMENTO SUBMITIDO A APROBACION	

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.

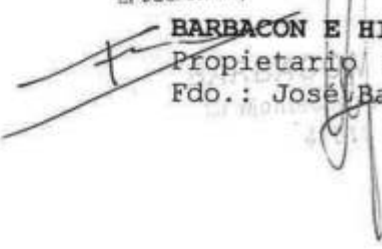
Además, y en cumplimiento a lo preceptuado en el Art. 46, del vigente Reglamento de Planeamiento, los promotores depositarán ante la Administración una fianza del 6% del coste de la urbanización en concepto de garantía, cuando se autorice el correspondiente Proyecto de Urbanización en el desarrollo de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

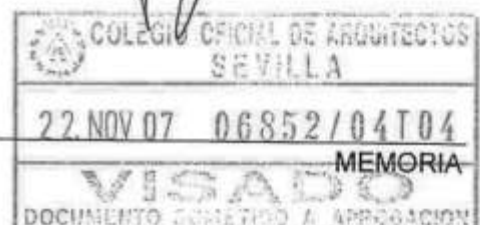
Los promotores, cuentan con medios propios suficientes para financiar el importe total de las obras de urbanización, pudiendo contarse con el apoyo de entidades de crédito, si las circunstancias lo exigiesen.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de mayo por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,


BARBACÓN E HIJOS, S.L.
Propietario
Fdo.: José Barba Barrera
SEVILLA


Sevilla, junio de 2004
Modificado, abril de 2005
Modificado, mayo 2007


MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Ingeniero de Caminos, Canales
y Puertos - Arquitecto



ANEJO N° 4.- FASES DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**1.- DIVISIÓN EN FASES.**

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

La ejecución de la urbanización se realizará en una fase.

2.- SUPERFICIES.

• Plan Parcial: 23.255,00 m².

• 1ª Fase y única: 23.255,00 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, los Presupuestos de Ejecución Material son los siguientes:

Edificabilidad total: 21.988,38 m²

Edificabilidad media del sector: $16.100,58/23.255 = 0,6923$

Siendo el Presupuesto de Ejecución Material:

Urbanización del Plan Parcial 948.922,60 €

Dicho presupuesto supone una baja del 19,99% respecto al Presupuesto Estimativo que se obtendría 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 2007, siendo el coste obtenido por dicho método el siguiente:

Urbanización completa de un polígono de una superficie de entre 1 y 3 Has. Y una edificabilidad media de entre 0,50 y 1,00 m²/m² = 51 €/m²

4.- VIVIENDAS.

La distribución de viviendas queda de la siguiente manera:

- 1ª Fase 93 viviendas.

Total Plan Parcial 93 viviendas.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,

Sevilla, junio 2004

Modificado, abril 2005

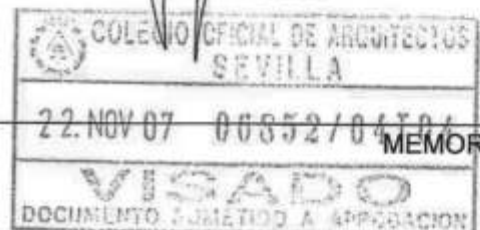
Modificado, mayo 2007

Modificado, noviembre 2007

BARBACON E HIJOS S.L.
Propietario
Fdo.: José Barba Barrera

MARIO JOSÉ MANAS LÓPEZ
Ingeniero de Caminos, Canales
y Puertos - Arquitecto

73



MEMORIA



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

**ANEJO 5.- CONVENIO URBANÍSTICO FIRMADO POR BARBACON
E HIJOS Y EL AYUNTAMIENTO DE UMBRETE CON FECHA 5 DE
MARZO DE 2004 Y ANEXO AL MISMO DE FECHA 3 DE JUNIO
DE 2004.**





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de minuta por el
Ayuntamiento Pleno el día 27/05/08.

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION EN LA FINCA, SURGIDA TRAS LA AGREGACIÓN DE TRES PRESISTENTES, DE LA EMPRESA BARBACON S.L., CONTIGUA AL PLAN PARCIAL SR-7, PINAR DEL MARQUÉS.

En Umbrete, a 5 de marzo de 2004.

COMPARECEN

De una parte, D. Joaquín Fernández Garro, **ALCALDE-PRESIDENTE** del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE** (Sevilla).

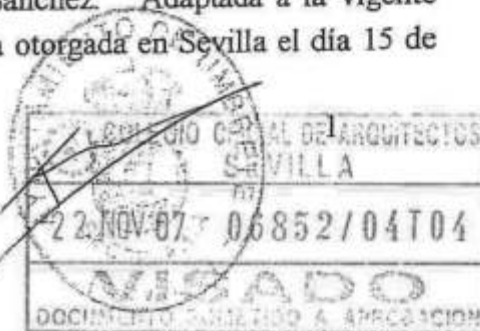
De otra, D. José Barba Barrera, NIF: 28.428.747-B, con domicilio en Tomares (Sevilla), Edificio Empresarial Aljarafe, Avda. de la Arboleda s/n, planta 2ª, módulo 24.

Asiste, D. Francisco J. Valenzuela Medina, Secretario - Interventor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE, a los efectos de dar fe de este acto, como prevé el artículo 2.h) del Reglamento de Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, aprobado por Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre.

INTERVIENEN

D. Joaquín Fernández Garro, en su condición de Alcalde - Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Umbrete, sujetándose su intervención a la posterior ratificación plenaria en los términos que se exponen en el presente Convenio.

D. José Barba Barrera en nombre y representación de la entidad mercantil BARBACON S.L., con CIF B-41543745, en su condición de administrador único, según se acredita con la escritura de constitución núm. 755 de orden, autorizada en Sevilla el día 18 de mayo de 1992, por el Notario D. Juan Sánchez-Osorio Sánchez. Adaptada a la vigente legislación sobre Sociedades Anónimas mediante Escritura otorgada en Sevilla el día 15 de





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Delegada por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

Ayuntamiento de Umbrete
El secretario,

SECRETARIO

mayo de 1997, ante el Notario D. Francisco Rasales de Salamanca, núm. 1.879, del protocolo, cambiado su domicilio social al actual, por Escritura otorgada en Sevilla el día 31 de agosto de 2001, ante el mismo Notario, con número de protocolo 2.380.

Manifiesta el Sr. D. José Barba Barrera, bajo su responsabilidad, la vigencia de los poderes con los que actúa.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal para suscribir el presente documento

EXPONEN

Primero.- El municipio de Umbrete, al situarse en la segunda corona del cinturón metropolitano, se halla actualmente en una fase de expansión urbanística provocada por el agotamiento de suelo en los términos municipales más próximos a la capital, además, el suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, está agotado, por lo que es necesario recurrir a procesos de modificación de las mismas, en tanto no contemos con un Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo periodo de licitación ya ha sido abierto para su contratación.

Segundo.- La sociedad BARBACON S.L. es propietaria de unos terrenos en este término municipal, que suponen la conjunción de las tres fincas que seguidamente se identifican:

Finca núm. 1:

Adquirida a la compañía mercantil Manuel Ruiz García e Hijos S.L., según Escritura Notarial de compraventa número 245, otorgada el día 29 de enero de 2003, ante el Notario de Sevilla, D. Francisco Rosales de Salamanca.

Superficie: 1 hectárea, 65 áreas, 40 centiáreas

Parcela catastral de rústica núm. 94, del Polígono 3, del término municipal de Umbrete, superficie catastral: 1 hectárea, 91 áreas, 24 centiáreas.





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/6/08
El secretario,

[Firma]
SECRETARIO

- Finca núm. 2:

Resto de su finca matriz que no fue incluido en el Plan Parcial Sector SR-7 de las Normas Subsidiarias de Umbrete, promovido por BARBACON S.L.
Superficie real según Proyecto de Compensación: 20 áreas y 88,33 centiáreas.
Resto de la parcela catastral de rústica núm. 108, del Polígono 3.

- Finca núm. 3:

Adquirida a D. José, D. Manuel y D^a Amalia Gutiérrez Infantes, según Escritura de Segregación y compraventa núm. 1.318, otorgada el día 9 de junio de 2003, ante el Notario de Sanlúcar la Mayor, D. Manuel Santos López.
Superficie: 25 áreas y 5 centiáreas.
Superficie segregada de la parcela catastral de rústica núm. 107, del Polígono 3, del término municipal de Umbrete.

Superficie total: 2 hectáreas, 37 áreas y 17,33 centiáreas.
23.717, 33 m².

Los terrenos de las tres fincas citadas son contiguos a la zona del Plan Parcial SR-7, conocido como "Pinar del Marqués", se unen al expediente planos de situación y fotocopias de los títulos de propiedad de las fincas números 1 y 3, y fotocopia del Proyecto de Compensación del PP-SR-7, en el que consta la finca número 2, como resto de la finca matriz del mismo, que fue promovido por BARBACON S.L.

Tercero.- Es intención de la sociedad BARBACON S.L. desarrollar en los citados terrenos un complejo de uso residencial, que aporte al municipio una oferta de viviendas adosadas, que se integre en el modelo de desarrollo urbanístico de esa zona.

Cuarto.- No obstante estos objetivos primarios, debe tenerse en cuenta, que una de las primeras funciones de los Entes Públicos en el ejercicio de sus competencias en materia de suelo y ordenación urbana debe dirigirse, por expreso mandato constitucional del artículo 47, a promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho al acceso a la





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

vivienda. En este sentido es necesario coordinar las políticas que impulsen un desarrollo de calidad con la obtención de recursos para desarrollar políticas de suelo y vivienda dirigidas a favorecer el acceso a la misma de los sectores más desprotegidos de la población. Por ello, la estrategia debe encaminarse, necesariamente, a captar recursos mediante el desarrollo de actuaciones singulares, que permitan atender a las necesidades de nuestros vecinos.

Quinto.- A este planteamiento debe añadirse la necesidad de que toda actuación urbanística redunde directamente en beneficio de la comunidad por exigencias del citado artículo 47. Desde este punto de vista la reclasificación de unos terrenos implica que se generen unas plusvalías, que no pueden ser absorbidas, exclusivamente, por el promotor de la actuación, sino que necesariamente deben percibir el conjunto de los ciudadanos las mejoras de los servicios y de los equipamientos públicos.

Sexto.- A estos efectos, la Ley 7/2002, 17 de diciembre, "de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante LOUA), regula la figura de los "Convenios Urbanísticos", que pueden ser suscritos, bien entre Administraciones Públicas, bien entre estas y sujetos privados, y cuya finalidad es tanto la de establecer los términos de colaboración, como la de procurar un más eficaz desarrollo de la gestión urbanística. Los Convenios, no podrán en ningún caso condicionar la función pública de la actividad urbanística, debiendo quedar salvaguardada la integridad de la potestad de planeamiento y quedando sujetos a los principios de transparencia y publicidad.

La presente ley distingue entre convenios de gestión y convenios de planeamiento, estando catalogado el presente acuerdo dentro de los denominados convenios de planeamiento según se deduce de su contenido y, cuya cobertura legal la encontramos en el art. 30.2 del citado texto que establece que "...los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualquier personas, públicas o privadas, sean o no propietarias del suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento"





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2a de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

El secretario,

[Firma]
Ayuntamiento de Umbrete
RECIBO

Con este amparo legal puede articularse el presente Convenio como acto que se inserta en el procedimiento a seguir para la Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias y su introducción, de forma paralela, en la redacción y aprobación del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Umbrete.

En base a estas circunstancias, siendo concurrente el interés de las partes y estimándose la posibilidad de concertar el presente Convenio, lo acuerdan con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

I.- Objeto del Convenio.

1. El Ayuntamiento de Umbrete, promoverá una Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendente a clasificar como suelo urbanizable la finca resultante de la agrupación de las tres que se describen en el exponendo segundo, con el fin de posibilitar, entre otros objetivos, la oferta de nuevas viviendas para el municipio de Umbrete.

Determinaciones urbanísticas de edificación:

- Superficie total de la zona objeto de actuación: 23.717,33 m², aproximadamente.
- Zonas verdes públicas, deportivas, educacionales, servicios urbanos, viarios y aparcamientos exteriores: Las que establezca el ordenamiento urbanístico aplicable.
- Corresponde al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento no susceptible de apropiación privada, salvo modificación en la legislación urbanística aplicable al momento de la aprobación del planeamiento.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,50 m²/m².
- Densidad máxima: 40 viviendas/has.
- Tipología: Adosada
- Ocupación máxima: 70 %





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2- Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/01/08.
El secretario,

[Firma]

- Número de plantas sobre rasante: bajo + alta + planta retranqueada (< 18 m²).
- Altura máxima: baja + alta: 7,20 (según Ordenanza vigente)
- División entre parcelas: cerramiento opaco pintado con altura mínima de 2 metros.
- Parcela mínima: superficie 100 m², fachada 6 m, fondo 12 m, con un margen de alteración del 10 % en superficie y fondo.

Determinaciones relativas a la urbanización:

- Ancho mínimo rodado: 6 metros.
- Ancho mínimo acerado: 1,50 metros.
- Dimensiones mínimas de aparcamiento: 4,75 metros (en batería)
2,40 metros (en cordón)
- Contenedores de basura: Soterrados modelo municipal.
Cuantía según Mancomunidad.
- Mobiliario urbano: Equipada la totalidad de la urbanización.
Modelos a elegir por la Corporación.
Cuantía según ordenanzas.
- Zonas verdes: Vallado de todo su perímetro 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.

[Firma]





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29/05/08 por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

- Bordillos monocapas: 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.
- 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.





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/08/08.

El secretario,

[Firma]
SECRETARIO

2. Los estándares urbanísticos a que se refiere el apartado anterior podrán ser modificados puntualmente para conseguir la ordenación más óptima en orden al adecuado desarrollo del proyecto, sin que ello pueda implicar en ningún caso incumplimiento de los mínimos establecidos en la legislación urbanística.

II.- Gastos.

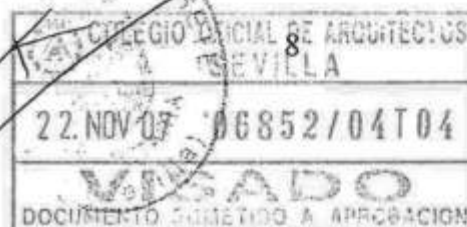
1. Los gastos que origine la tramitación de la Modificación Parcial serán de cuenta exclusiva de la Sociedad BARBACON S.L.

2. A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguientes: redacción de la Modificación, elaboración del Estudio de Impacto Ambiental, estudios técnicos y jurídicos necesarios para el desarrollo y tramitación del procedimiento, así como las publicaciones en diarios oficiales o en prensa.

III.- Plazos.

1. Los plazos para el desarrollo del presente Convenio serán los siguientes:
- a) En el plazo de dos meses, a contar desde la firma del presente Convenio Urbanístico, la Sociedad BARBACON S.L. deberá presentar en el Ayuntamiento de Umbrete, toda la documentación necesaria para la Aprobación Inicial de la Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias, incluido el Estudio de Impacto Ambiental.
 - b) En el plazo máximo de dos meses desde la presentación, de la anterior citada documentación, se procederá a la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.
 - c) Las demás fases procedimentales continuarán conforme a los plazos que establece la normativa urbanística y medioambiental de aplicación.

Al objeto de conseguir una tramitación sin dilaciones ambas partes adquieren los siguientes compromisos:





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de mayo por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

1. La sociedad a cumplimentar en el menor plazo posible, según criterios técnicos razonables, cualquier requerimiento de subsanación o de nueva documentación que le realice tanto el Ayuntamiento como las Administraciones Públicas con competencia en la materia.

2. El Ayuntamiento a impulsar el procedimiento ante los organismos competentes y a adoptar los acuerdos que le correspondan en el plazo máximo de un mes desde el vencimiento del trámite procedimental que lo preceda, no siéndole exigible otra responsabilidad que la derivada de estas obligaciones.

IV.- Tramitación del Plan Parcial.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Parcial, en el plazo máximo de **dos meses** deberá presentarse el correspondiente **Plan Parcial**, que será a costa del promotor, para su tramitación conforme a la legislación urbanística aplicable, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.3 del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, que modifica el artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de septiembre.

El Plan Parcial contendrá un plazo total de ejecución no superior a **dos años**.

2. No obstante, podrá anticiparse la tramitación del Plan Parcial, a criterio del promotor, simultaneándola con la Modificación Parcial de las Norma Subsidiaria y a expensas de su aprobación definitiva.

V.- Compensaciones.

1. Como compensación al Ayuntamiento de Umbrete por las plusvalías generadas por esta operación reclasificatoria la sociedad BARBACON S.L. hará efectiva la cantidad de 142.544 € (23.717.330 ptas.).





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2- Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

2. La misma se verificará del siguiente modo:

a) A la firma del presente convenio, con un plazo de pago de 7 días, EL 20 POR 100: 28.508,80 euros.

b) EL 30 POR 100: 42.763,20 euros a la aprobación inicial de la Modificación Parcial con un plazo de pago de 7 días, desde la notificación de la adopción del correspondiente acuerdo Plenario.

c) EL 25 POR 100: 35.636 euros, a la aprobación provisional de la Modificación Parcial, con un plazo de pago también de 7 días, a contar desde la notificación de la oportuna Resolución o acuerdo.

d) EL 25 POR 100 RESTANTE: 35.636 euros, se hará efectivo tras la aprobación definitiva de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias, en un plazo máximo de 7 días desde la notificación al promotor.

3. Las compensaciones a que se refiere esta cláusula se entienden sin perjuicio y además de las cesiones obligatorias que corresponden al Ayuntamiento de Umbrete en cumplimiento de la legislación urbanística aplicable, que se destinarán a los fines previstos para el Patrimonio Municipal del Suelo.

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras a, b, c y d del apartado 2, suspenderá la tramitación del procedimiento de esta Modificación y de sus instrumentos de desarrollo, hasta tanto se hagan efectivas las cantidades señaladas.

Disposición adicional primera.

1. El presente Convenio deberá aprobarse, inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento.





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Depuradora por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Este acuerdo inicial se expondrá al público por un plazo de 20 días en el BOP y Tablón de Edictos del Ayuntamiento, a efectos de reclamaciones o/y alegaciones.

En caso de que no se presenten dichas reclamaciones o/y alegaciones, el acuerdo inicial, devendrá automáticamente en definitivo, debiendo publicarse en el BOP, de conformidad con lo establecido en la LOUA.

Así mismo, deberá notificarse el acuerdo de aprobación inicial y definitivo a la promotora a los efectos pertinentes.

2. En el supuesto de que este Convenio no llegara a aprobarse por el Pleno de la Corporación, el mismo quedará sin efecto, sin que las partes tengan nada que reclamarse, salvo el reintegro pertinente de las cantidades de dinero entregadas a cuenta, que serán devueltas por el Ayuntamiento a la Sociedad.

Y en prueba de conformidad firmamos este convenio, en el lugar y fecha inicialmente.

POR EL AYUNTAMIENTO,
El Alcalde - Presidente

Fdo. Joaquín Fernández Garro.

POR LA PROMOTORA

Fdo.: José Barba Barrera.

Ante mí, el Secretario Interventor.

Fdo.: Francisco J. Valenzuela Medina.





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario: *[Firma]*

ANEXO AL CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION EN LA FINCA, SURGIDA TRAS LA AGREGACIÓN DE TRES PRESISTENTES, DE LA EMPRESA BARBACON S.L., CONTIGUA AL PLAN PARCIAL SR-7, PINAR DEL MARQUÉS, SUSCRITO EL DÍA 5 DE MARZO DE 2004.

En Umbrete, a 3 de junio de 2004.

COMPARECEN

De una parte, D. Joaquín Fernández Garro, **ALCALDE-PRESIDENTE** del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE** (Sevilla).

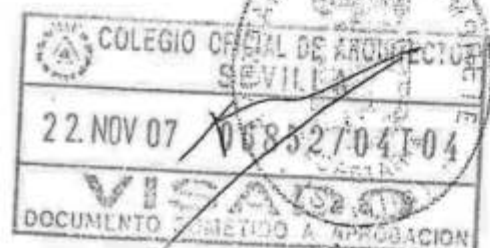
De otra, D. José Barba Barrera, NIF: 28.428.747-B, con domicilio en Tomares (Sevilla), Edificio Empresarial Aljarafe, Avda. de la Arboleda s/n, planta 2ª, módulo 24.

Asiste, D. Francisco J. Valenzuela Medina, Secretario del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE, a los efectos de dar fe de este acto, como prevé el artículo 2.h) del Reglamento de Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, aprobado por Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre.

INTERVIENEN

D. Joaquín Fernández Garro, en su condición de Alcalde – Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Umbrete, sujetándose su intervención a la posterior ratificación plenaria en los términos que se exponen en el presente Convenio.

D. José Barba Barrera en nombre y representación de la entidad mercantil BARBACON S.L., con CIF B-41543745, en su condición de administrador único, según se acredita con la escritura de constitución núm. 755 de orden, autorizada en Sevilla el día 18 de





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Delegada por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

[Firma]

mayo de 1992, por el Notario D. Juan Sánchez-Osorio Sánchez. Adaptada a la vigente legislación sobre Sociedades Anónimas mediante Escritura otorgada en Sevilla el día 15 de mayo de 1997, ante el Notario D. Francisco Rasales de Salamanca, núm. 1.879, del protocolo, cambiado su domicilio social al actual, por Escritura otorgada en Sevilla el día 31 de agosto de 2001, ante el mismo Notario, con número de protocolo 2.380.

Manifiesta el Sr, D. José Barba Barrera, bajo su responsabilidad, la vigencia de los poderes con los que actúa.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal para suscribir el presente documento

EXPONEN

Primero.- Que el convenio de planeamiento urbanístico suscrito el día 5 de marzo de 2004, al que este documento es anexo, recoge como superficie afectada por el mismo 23.717,33 m2, pero se ha realizado un levantamiento topográfico y cartografía real del sector por técnicos titulados, en el que se recoge que la superficie real de la zona que se propone como ampliación de la urbanización "Pinar del Marqués", es de 23.255 m2, por lo que ha de modificarse la Estipulación V del citado convenio, como se recoge más adelante en las estipulaciones de este Anexo.

Segundo.- Que el citado convenio de planeamiento urbanístico suscrito el día 5 de marzo de 2004, al que este documento es anexo, no recoge ninguna referencia a los sistemas generales ni a las cesiones de suelo que hubiese de hacer el promotor para esa finalidad, sin embargo convenios urbanísticos posteriores suscritos con otros empresarios, si recogen esta cuestión.

Tercero.- Las partes firmantes de este documento estiman necesario incluir en el convenio que nos ocupa, mediante este anexo, tanto la corrección de los metros afectados por





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *2ª Definitiva* por el

Ayuntamiento Pleno el día *29/05/08*
El secretario,

[Firma]
Secretario

el mismo y el importe de las compensaciones, como la referencia a la aportación indicada para los sistemas generales del planeamiento urbanístico, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

I.- Modificación de la Estipulación V del convenio, que queda como sigue:

1. Como compensación al Ayuntamiento de Umbrete por las plusvalías generadas por esta operación reclasificatoria la sociedad BARBACON S.L. hará efectiva la cantidad de 139.765,36 euros (23.255.000 ptas.).

2. La misma se verificará del siguiente modo:

a) A la firma del presente convenio, con un plazo de pago de 7 días, EL 20,40 %: 28.508,80 euros.

b) EL 29,60 %: 41.373,70 euros a la aprobación inicial de la Modificación Parcial con un plazo de pago de 7 días, desde la notificación de la adopción del correspondiente acuerdo Plenario.

c) EL 25 %: 34.941,25 euros, a la aprobación provisional de la Modificación Parcial, con un plazo de pago también de 7 días, a contar desde la notificación de la oportuna Resolución o acuerdo.

d) EL 25 % RESTANTE: 34.941,25 euros, se hará efectivo tras la aprobación definitiva de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias, en un plazo máximo de 7 días desde la notificación al promotor.

3. Las compensaciones a que se refiere esta cláusula se entienden sin perjuicio y además de las cesiones obligatorias que corresponden al Ayuntamiento de Umbrete





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29/5/08.
El secretario,

[Firma]
Ayuntamiento de Umbrete

en cumplimiento de la legislación urbanística aplicable, que se destinarán a los fines previstos para el Patrimonio Municipal del Suelo.

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras a, b, c y d del apartado 2, suspenderá la tramitación del procedimiento de esta Modificación y de sus instrumentos de desarrollo, hasta tanto se hagan efectivas las cantidades señaladas.

II.- Cesiones obligatorias para sistemas generales.

Se cuantifica el objeto de esta cesión en el 15 % de la superficie total bruta afectada por este convenio:

Superficie total: 23.255 m².

15 % = 3.488,25 m²

La empresa promotora cederá 795,42 m², para zona verde, como exceso sobre los 2.325,50 m², que constituyen el 10 % de la superficie objeto de actuación, que también cede para zona verde, por lo que ésta tendrá una extensión total de 3.120,92 m².

La superficie que para sistemas generales ha de ceder la empresa, una vez deducida la zona verde indicada, asciende a $3.488,25 - 795,42 = 2.692,83$ m².

Dado que los sistemas generales que el inmediato futuro desarrollo de Umbrete requiere y que quedarán definidos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, no están en este momento determinados, la superficie objeto de cesión para esa finalidad puede no resultar realmente útil. Es preferible valorar económicamente esa cesión y adscribir los fondos correspondientes a la financiación de las infraestructuras o construcciones que el nuevo PGOU establezca como tales sistemas generales, a tenor de lo establecido en el artículo 54.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.





AYUNTAMIENTO
DE
UMBRETE

41806 - (Sevilla)



Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 25 de octubre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/10/10
El secretario,

[Firma]
Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARIO

La tasación de los 2.692,83 m², que han de ser objeto de cesión, ha sido practicada por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Antonio Lucena Prieto, y su valor asciende a 242.758,62 euros, (90,15 €/m²).

III.- Forma de pago del importe de la sustitución por valor en metálico de la cesión de terrenos para los sistemas generales.

La forma y los momentos del pago del importe de la tasación reseñada en la estipulación anterior, será en los porcentajes y en las mismas fechas de referencia que seguidamente se determinan:

- a) A la firma de este anexo, con un plazo de pago de 7 días, EL 20 POR 100: 48.551,72 euros.
- b) EL 30 POR 100: 72.827,58 euros a la aprobación inicial de la Modificación Parcial con un plazo de pago de 7 días, desde la notificación de la adopción del correspondiente acuerdo Plenario.
- c) EL 25 POR 100: 60.689,66 euros, a la aprobación provisional de la Modificación Parcial, con un plazo de pago también de 7 días, a contar desde la notificación de la oportuna Resolución o acuerdo.
- d) EL 25 POR 100 RESTANTE: 60.689,66 euros, se hará efectivo tras la aprobación definitiva de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias, en un plazo máximo de 7 días desde la notificación al promotor.

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras a, b, c y d, indicadas anteriormente, suspenderá la tramitación del procedimiento de esta Modificación y de sus instrumentos de desarrollo, hasta tanto se hagan efectivas las cantidades señaladas.





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

Y en prueba de conformidad firmamos este anexo, en el lugar y fecha inicialmente indicados.

POR EL AYUNTAMIENTO,
El Alcalde - Presidente.

Fdo.: Joaquín Fernández Garro.

POR LA PROMOTORA

Fdo.: José Barba Barrera.

Ante mí, el Secretario.

Fdo.: Francisco J. Valenzuela Medina.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de Junta por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA





Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de marzo por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/03/08.

El secretario,

**ANEJO 6.- CONVENIO URBANÍSTICO FIRMADO POR BARBACON
E HIJOS Y EL AYUNTAMIENTO DE UMBRETE CON FECHA 30
DE MARZO DE 2007**





Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
umbrete@dipusevilla.es

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUSTITUCIÓN POR CANTIDAD EN METÁLICO Y VALORACIÓN DE LA CESIÓN OBLIGATORIA DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A ESTE AYUNTAMIENTO EN LA ACTUACIÓN SECTOR "SR-12"



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
En Umbrete, a 30 de marzo de 2007, aprobado por el

Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

REUNIDOS

De una parte, D. JOAQUIN FERNANDEZ GARRO, ALCALDE-PRESIDENTE del ILMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE (Sevilla).

De otra, D. JOSÉ BARBA BARRERA, NIF: 28.428.747-B, con domicilio en Tomares (Sevilla), Edificio Empresarial Aljarafe, Avda. de la Arboleda s/n, planta 2ª, módulo 24.

Asiste, D. FRANCISCO J. VALENZUELA MEDINA, Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE, a los efectos de dar fe de este acto.

INTERVIENEN

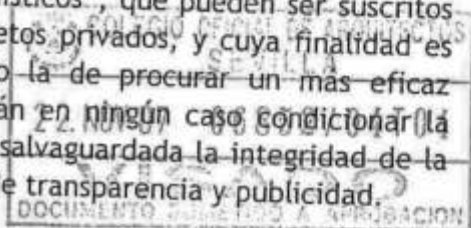
D. Joaquín Fernández Garro, en su condición de Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Umbrete, sujetándose su intervención a la posterior ratificación plenaria en los términos que se exponen en el presente Convenio.

D. José Barba Barrera en nombre y representación de la entidad mercantil BARBACON E HIJOS S.L., con CIF B-91351866, en su condición de administrador único, según se acredita con la escritura de constitución de la sociedad otorgada el día 10 de marzo de 2004, ante el Notario D. Francisco Rosales de Salamanca, núm. 823.

Ambas partes, reconociéndose capacidad legal para suscribir el presente documento

EXPONEN

Primero.- La Ley 7/2002, 17 de diciembre, "de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante LOUA), regula la figura de los "Convenios Urbanísticos", que pueden ser suscritos bien entre Administraciones Públicas, bien entre éstas y sujetos privados, y cuya finalidad es tanto la de establecer los términos de colaboración, como la de procurar un más eficaz desarrollo de la gestión urbanística. Los Convenios, no podrán en ningún caso condicionar la función pública de la actividad urbanística, debiendo quedar salvaguardada la integridad de la potestad de planeamiento y quedando sujetos a los principios de transparencia y publicidad.





Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
umbrete@dipusevilla.es

La citada Ley distingue entre convenios de gestión y convenios de planeamiento, estando catalogado el presente acuerdo de planeamiento, según se deduce de su contenido y, cuya cobertura legal la encontramos en el Art. 30 del citado texto que establece que "la Administración de la Junta de Andalucía y los ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias del suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento."

Asimismo determina que "en los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la administración".

Con este amparo legal puede articularse el presente Convenio como acto que se inserta en el procedimiento a seguir para el desarrollo del Plan Parcial SR-12 de las vigentes Normas Subsidiarias.

Segundo.- La totalidad de los terrenos incluidos en la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales que se está tramitando del Sector Residencia SR-12 es propiedad de Barbabcón e Hijos, S.L., siendo su superficie, según levantamiento topográfico y cartográfico real del ámbito afectado realizado recientemente de 23.255 m2.

Las parcelas catastrales que integran el ámbito objeto del presente convenio son las siguientes:

Finca Nº 1: Parcela Catastral de Rústica nº 94 del Polígono 3 del término municipal de Umbrete.

Finca Nº 2: Parcela Catastral de Rústica nº 108 del Polígono 3 del término municipal de Umbrete.

Finca Nº 3: Parcela Catastral de Rústica nº 107 del Polígono 3 del término municipal de Umbrete.

Tercero.- El citado artículo 30, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, determina en la regla 2ª, en su apartado 2, que la cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración urbanística, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según las condiciones que se establezcan en el convenio, se integrará en el patrimonio público del suelo correspondiente.

En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago en cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la administración.

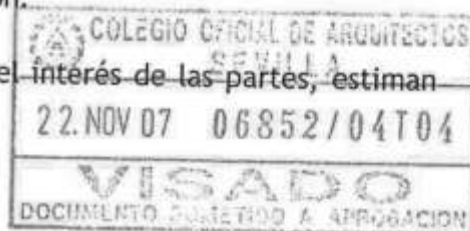
Con base en estas circunstancias y siendo concurrente el interés de las partes, estiman oportuno suscribir este convenio con las siguientes:

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29/05/08 por el

Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,

Convenio Urbanístico Núm. 28





Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
umbrete@dipusevilla.es

Ayuntamiento de Umbrete

ESTIPULACIONES

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de octubre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO.

El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto la sustitución por cantidad en metálico y valoración del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento de Umbrete en el Sector Residencial 12, que corresponde a BARBACÓN E HIJOS S.L., como propietario de los terrenos integrantes del mencionado Sector.

SEGUNDA.- CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN

Según la valoración efectuada mediante tasación por los Servicios Técnicos municipales, los derechos de aprovechamiento previstos para el Excmo. Ayuntamiento, son los que siguen:

Cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento lucrativo.....	1.627,85 M2T
Aportación del Ayuntamiento como propietario a la UE-A.....	385,00 M2T

TOTAL APROVECHAMIENTO..... 2.012,85 M2T

El precio del M2T (Tipología adosada) es de 234,80 €, por lo que la monetarización de dichos aprovechamientos resulta como sigue:

Cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento lucrativo.....	382.219,18 €
Aportación del Ayuntamiento como propietario a la UE-A.....	90.398,00 €

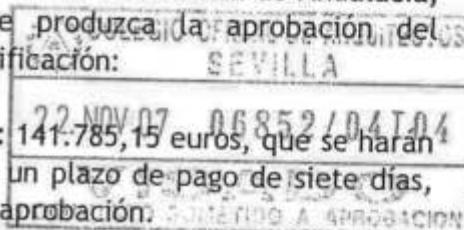
TOTAL APROVECHAMIENTO.....472.617,18 €

TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO DE LA MONETARIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO

Como ha quedado expuesto en la estipulación segunda, BARBACÓN E HIJOS, S.L. abonará al Ayuntamiento de Umbrete como pago por la monetarización del 10% de aprovechamiento que le correspondería en otro caso ceder al mismo una cantidad total de 498.964,65.

La forma y los momentos del pago del importe de la tasación reseñada en esta estipulación, será en los porcentajes y en las fechas que seguidamente se determinan siempre que el Plan Parcial objeto de aprobación justifique dicha sustitución en metálico, como exige el artículo 30.3.1ª de la Ley 7/2.002, de 13 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, posponiéndose los pagos, en caso contrario, hasta que se produzca la aprobación del instrumento de planeamiento adecuado que contenga dicha justificación:

Primer pago por importe del 30% del valor de tasación: 141.785,15 euros, que se harán efectivos tras la aprobación inicial del Plan Parcial, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.





Ayuntamiento de Umbrete



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de mayo por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Plaza de la Constitución, 8
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
umbrete@dipusevilla.es

Segundo pago por importe del 30% del valor de tasación: 141.785,15 euros, que se harán efectivos tras la aprobación provisional del Plan Parcial, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.

Tercer pago por importe del 40% del valor de tasación: 189.046,87 euros, que se harán efectivos tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación".

El Ayuntamiento de Umbrete, desde que al efecto se le presente el correspondiente proyecto de obras, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y de Reparceldación del ámbito, se compromete a conceder la licencia de obras con la máxima celeridad posible.

De conformidad con lo previsto en los artículos. 54.3 y 55.1 de la LOUA en relación con el artículo 40.1 a) y b) del Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, la entidad BARBACÓN E HIJOS S.L., podrá, si así le interesa, acometer la edificación y urbanización conjuntas y simultaneas, debiendo en este caso prestar fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización. La entidad solicitante se compromete expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Como sistema de ejecución del planeamiento se fija el de compensación, siendo admisible la ejecución del planeamiento por convenio en los términos previstos en el art. 138 de la LOUA, lo que haría innecesaria la constitución de la Junta de Compensación.

CUARTA.- VIARIO ESTRUCTURANTE

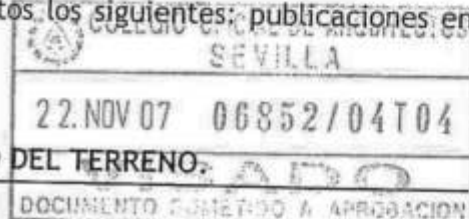
La empresa BARBACÓN E HIJOS S.L., asume las obligaciones que el PGOU le pudiera imponer respecto a los sistemas generales a crear en el sector objeto de este Convenio, que serán ejecutados y en todo caso costeados por la PROPIEDAD, en la parte que discurra dentro del sector.

QUINTO.- GASTOS.

1.- Los gastos que origine la tramitación de este convenio serán de cuenta exclusiva de la Mercantil BARBACÓN E HIJOS S.L.

2.- A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguientes: publicaciones en diarios oficiales o en prensa.

SEXTA.- GARANTÍA PARA LA ESTABILIDAD EN LA PROPIEDAD DEL TERRENO





Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
umbrete@dipusevilla.es

Las sociedades promotoras del presente convenio urbanístico, se comprometen a no transmitir a terceros las fincas que constituyen su objeto o bien sus participaciones societarias, hasta que no resulte inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación Urbanística que se tramite en el futuro, o documento que le sustituyera.

SÉPTIMA. DISPOSICIÓN ADICIONAL

1.-El presente Convenio deberá aprobarse, inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento y se expondrá al público por un plazo de 20 días hábiles en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos del Ayuntamiento, a efectos de reclamaciones o/y alegaciones.

2.- En el supuesto de que la aprobación de este Convenio fuese denegada por el Ayuntamiento Pleno, el mismo quedará sin efecto, sin que las partes tengan nada que reclamarse, salvo el reintegro pertinente de las cantidades de dinero entregadas a cuenta, que serán devueltas por el Ayuntamiento a la promotora del presente convenio en un plazo de 7 días.

OCTAVA.- DISPOSICIÓN RESOLUTORIA

El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones pactadas en este convenio dará derecho a la resolución del mismo por cualquiera de las partes.

Y en prueba de conformidad firmamos el presente por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Por Barbacón e Hijos S.L



Ayuntamiento de Umbrete

Por el Ayuntamiento, el Alcalde,

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *2ª Definitiva* por el
Ayuntamiento Pleno el día *29/07/08*
El secretario,

Fdo.- José Barba Barrera

Fdo.- Joaquín Fernández Garro.

Ante mí, el Secretario





Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
umbrete@dipusevilla.es

Fdo.- Francisco J. Valenzuela Medina.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado L. Delvuita por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete

SEVILLA



DOCUMENTO Nº 2

PLANOS DE INFORMACION

PLAN PARCIAL SECTOR SR-12

UMBRETE (SEVILLA)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de Umbrete por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

Secretario de Umbrete

BARBACON E HIJOS, S.L.
C/ Montepío, s/n Núm 1 5º C
41011 SEVILLA

Sevilla, junio 2004
Modificado, abril 2005
Modificado, mayo 2007
Modificado, noviembre 2007

PROMOTOR: BARBACON E HIJOS, S.L.

REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto

1



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. Estructura de la
propiedad. Estado actual. Escala 1/500.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado. *2ª Definitiva* por el
Ayuntamiento Pleno el día *29/08/08*.
El secretario,

[Signature]
Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA



DOCUMENTO Nº 3

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL SECTOR SR-12
UMBRETE (SEVILLA)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/6/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

Sevilla, junio 2004
Modificado, abril 2005
Modificado, mayo 2007
Modificado, noviembre 2007

BARBACON E HIJOS. S.L.
C/ Monte Carmelo N.º 1 5º C.
41011 SEVILLA

PROMOTOR: **BARBACON E HIJOS, S.L.**
REDACTOR: **MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,**
Canales y Puertos - Arquitecto

1



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. Ubicación de contenedores. Escala 1/500.
- Nº 4.- Infraestructuras. Red de Saneamiento. 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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete



DOCUMENTO Nº 4

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL SECTOR SR-12

UMBRETE (SEVILLA)



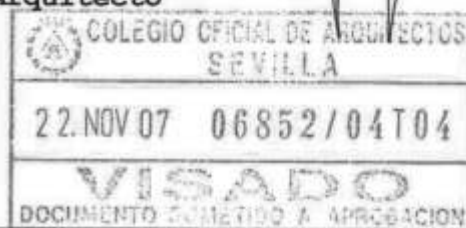
Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Deputada por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Sevilla, junio 2004
Modificado, abril 2005
Modificado, mayo 2007
Modificado, noviembre 2007

BARBACÓN E HIJOS, S.L.
C/ Montecarmelo Núm 1 5º C
41011 SEVILLA

PROMOTOR: BARBACÓN E HIJOS, S.L.
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - 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.


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de junio por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

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 IV - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria. Grado B.
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 en Línea.

- 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.



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.

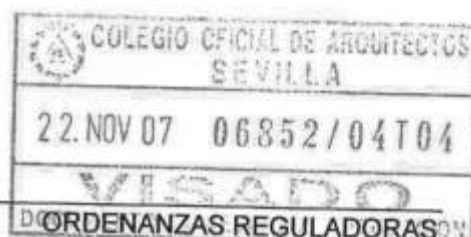
TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**SECCION 1.- MEDIDAS DE CORRECCIÓN, PROTECCIÓN Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL EsIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.**

Artículos 44 y 45.



Ayuntamiento de Utrera

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,





Ayuntamiento de Umbrete

TITULO I.- DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL. DILIGENCIA: Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

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 IV Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria. Grado B.
 - d.- Sistema de actuación: Compensación.
- 4.- El ámbito de aplicación de este Plan Parcial es el Sector nº 12, de Suelo Urbanizable, delimitado en los planos de Ordenación de la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias de Umbrete
- 5.- Es normativa de rango superior la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" de las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.



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 el Ayuntamiento, 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 y 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.

Artículo 5.- Contenido.

En estas Ordenanzas Reguladoras 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.

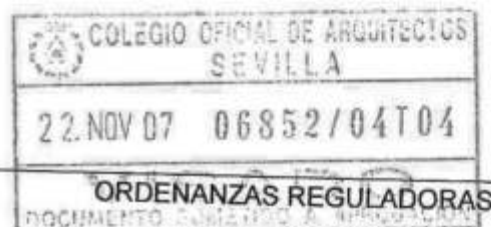


Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 29 de octubre por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/10/08.

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA





Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fué
aprobado por el Sr. *De/uidua*Ayuntamiento Pleno el día *29/05/88*.

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARIA

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.

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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
revisado por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
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 o, 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 establece una única categoría de Espacios Libres, atendiendo al Artículo 3.b del Anexo de Reglamento de Planeamiento de R.D. 2.159/1978 de 23 de Junio, que es la siguiente:

* Jardines:

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 m², en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.



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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2a Defunta por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/07/08.

El secretario,


Ayuntamiento de Umbrete





Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2- De/una por elAyuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

CAPÍTULO II.- ZONIFICACIÓN.Artículo 13.- Zona de Uso Global.

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

- Área Residencial: 23.255 m2.

Se incluye dentro de la Zona IV.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria. Grado B, definida en las Normas Subsidiarias y en este Plan Parcial.

Artículo 14.- Zonas de uso pormenorizado.

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

- Zona IV Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria. Grado B.
- Zona IX Equipamiento Comunitario.
- Zona X Espacios Libres.

Artículo 15.- Zona IV Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria. Grado B.

Comprende las áreas con uso pormenorizado así definido en el plano de Ordenación nº 1. Se permite el uso Residencial Unifamiliar en Línea. Se autoriza el uso Residencial Unifamiliar en Hilera, 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.

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 1.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª de Junta por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

[Faint stamp: Ayuntamiento de Umbrete]

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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2a de Utrilla por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

A.- ZONAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.Artículo 21.- Parcelación.

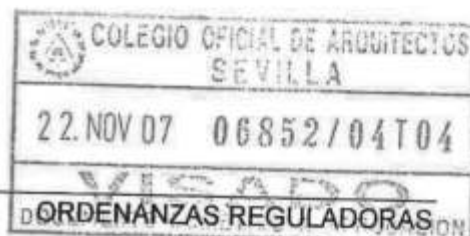
Dado el carácter público y de cesión gratuita de estas zonas, no se permite la segregación, venta o parcelación de dichas áreas, debiéndose destinar exclusivamente a los usos previstos en los Artículos 9 y 10 siempre con carácter de terrenos de dominio público.

B.- ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA.Artículo 22.- Parcela y fachada mínima.

Los valores mínimos de superficie de parcela, de longitud de fachada y fondo de parcela serán respectivamente 100 m², 6 m y 12 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.



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.



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:

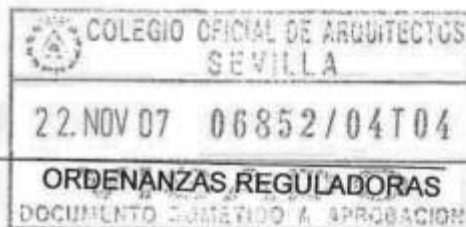
- El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales, a lo establecido en el presente Plan Parcial.
- Las áreas pertenecientes al Sistema de Espacios Libres definido en este Plan Parcial, incluidas las que integran el Sistema General de Espacios Libres al norte del 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

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08. *De/Unhuca*
El secretario,



- en parcela: 2,20 x 4,50 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 de Con cerramiento de ladrillo tosco "a cara vista", avitolada y cerramiento 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 bicapa: 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.
 - 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.

DILIGENCIA Este documento es
aprobado 2.ª de octubre por
Ayuntamiento Pleno el día 29/09/08.

El secretario,

Ayuntamiento de Sevilla



Ayuntamiento de Umbrete

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

DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 24/08/08.
 * 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 definidas por la normativa del Ayuntamiento de Umbrete, concesionaria del servicio.

Las condiciones mínimas que cumplirá la red serán:

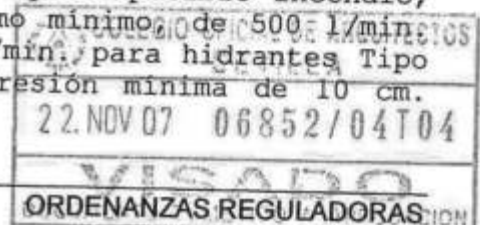
- La red será de tipo mallada.
- Los ramales cubrirán todo el frente de fachada de la parcela a que sirven.
- Las tuberías serán de Polietileno de alta densidad, timbradas a 10 at. y las uniones se realizarán mediante junta elástica.
- El diámetro mínimo de las tuberías será de 63 mm.
- Se colocarán 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 contra incendios.

* 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.





Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2. De/urbiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario, LL

c.d.a.

El racord será Modelo Barcelona.

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 el sistema unitario.

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.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el entubado de la gavia existente.



Ayuntamiento de Umbrete

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 380/220 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 un consumo de 5,75 Kw/viv y 100 W/m² construido para equipamiento social, comercial y docente.

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.

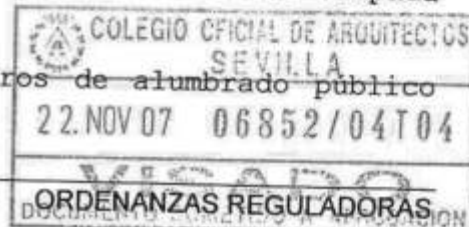
Se procurará la uniformidad de distribución de la luz, mediante una adecuada distribución de los aparatos, su altura en relación con el pavimento y la elección de los tipos cuyos sólidos fotométricos resulten más adecuados en cada caso.

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 de alumbrado público



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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de mayo por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,



TÍTULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado por el

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES A TODAS LAS ZONAS Pleno el día 29/07/08.

El secretario,

Artículo 28.- Disposiciones Generales.

Serán de aplicación las Normas Urbanísticas de la Modificación "Cambio de Clasificación de Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar" 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:

- 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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Deputada por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

El secretario,

21



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:

Cerramiento opaco pintado con altura

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Utrera el día 29/05/08.

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 construible, por la superficie del Sector. Se obtiene una edificabilidad máxima de 0,565757 m²/m², referida al uso característico, inferior al aprovechamiento Medio establecido en las Normas Subsidiarias Vigentes.

III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se reservan 2.943,90 m².

IV.- Edificabilidad máxima global:

Será de 16.100,58 m².





Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *Definitiva* por elAyuntamiento Pleno el día *29/07/08*

El secretario,

V.- Densidad máxima:

Area Residencial:

Se permite una densidad máxima total de 40 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-12 93 Viviendas.

Artículo 36.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

Fachada 6 m.
Fondo 12 m.
Superficie ... 100 m2.

Se permite un margen del 10% en superficie y fondo.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.
Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1º) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario o Terciario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada.

2º) Las promociones unitarias, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 5 viviendas, para las cuales se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera.



III.- Implantación:

- Ocupación:

- La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente: Todo el fondo de parcela, con los límites indicados en el párrafo siguiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.
- Tipología Aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

- Altura máxima:

Será de planta baja + alta + planta retranqueada (<18 m²), 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 1,40 m²/m².


Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SF



Artículo 37.- Condiciones de las infraestructuras.**I.- Viario.**

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 8,50 metros entre alineaciones de fachadas. Cumplirán, además, el resto de las condiciones del Convenio firmado entre BARBACON E HIJOS, S.L. y el Ayuntamiento de Umbrete con fecha 5 de marzo de 2004.

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 define una única Unidad 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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,


SE
2008





Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado por el

Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.

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 y, además, 5 m² por habitante. La superficie prevista en el Plan Parcial es de 4.195,25 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 1.962,60 m².
- Mínimo Equipamiento Social/Comercial: 2 m² X 93 Viv.= 186 m². La superficie prevista en el Plan Parcial es de 456,67 m².
- Mínimo Centros Docentes: 1.000 m². La superficie prevista en el Plan Parcial es de 1.505,93 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: 192 plazas.

- Unidades previstas en el Plan Parcial: 194 Uds.

a) Aparcamientos públicos en áreas previstas específicamente para ello: 101 Uds

b) Aparcamientos privados en Parcelas: 93 Uds

- En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, de superficie mínima 2,2 X 4,50, por cada vivienda = 93 Uds.

Total Sector 194 Uds.

- Dimensiones mínimas de plazas en aparcamiento públicos:

2,40 m x 4,75 m.

Para minusválidos: 3,20 m x 4,75 m.

- Cesiones obligatorias para Sistemas Generales:

Dicha cesión se materializará según lo indicado en el Convenio Urbanístico firmado entre la promotora y el Ayuntamiento de Umbrete.



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 2,20 x 4,50 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.

Los aprovechamientos son los siguientes:

Propietarios	Superficie de finca originaria	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (A.M.) (m ² u.c.ar.)	Aprovechamiento del A.M. (m ² u.c.ar.)	Aprovechamiento subjetivo (m ² u.c.ar.)	Exceso de Aprovechamiento (m ² u.c.ar.)	Aprovechamiento correspondiente al Ayto. (m ² u.c.ar.)
BARBACON E HIJOS, S.L.	22.705,00	0,70	15.893,50	14.304,15	1.589,35	
Ayto de Umbrete como propietario del Camino de Sanlúcar	550,00	0,70	385,00	346,50	38,50	
TOTAL	23.255,00	0,70	16.278,50	14.650,65	1.627,85	1.974,35

aprobado 29/10/07
Ayuntamiento Pleno el día 29/10/07
El secretario,



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 y las especificaciones de la Modificación "Cambio de Clasificación del Suelo en Entorno de Camino de Sanlúcar".



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Deputada por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete

SEVILLA

SECRETARÍA



TÍTULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

CAPITULO I.- MEDIDAS DE CORRECCIÓN, PROTECCIÓN Y DESARROLLO AMBIENTAL DEL ESIA DE LA MODIFICACIÓN "CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN ENTORNO DE CAMINO DE SANLÚCAR" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/08/08.

El secretario,

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 y a los vertidos se adoptarán las siguientes determinaciones:
 - Debe preverse la conexión de la red de saneamiento del sector a la del núcleo urbano 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 de esta depuración podrá verter mediante sifón hidráulico interpuesto a la red municipal.
 Ayuntamiento de Utrera, 29/06/08.
 El secretario.
 - 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.
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.



Ayuntamiento de Utrera

3. Medidas a aplicar durante la fase de obras

- Durante la ejecución de obras, ~~se seguirá el criterio de~~ ^{se seguirá el criterio de} minimizar al máximo posible, tanto la ~~destrucción~~ ^{destrucción} de la superficie de vegetación natural como al ~~arrastrado de sólidos por~~ ^{arrastrado de sólidos por} aguas superficiales, para lo que se tomarán las medidas que resulten necesarias.
- Se tomarán las precauciones necesarias ~~para que durante la~~ ^{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 riesgos por desplazamientos de terrenos. *ayuntamiento de umbrete*
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado por el Pleno el día 29/05/08.
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-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 se incluirá en los espacios libres del sector, garantizándose en el Proyecto de Urbanización que se mantenga como zona de tránsito sin obstáculos
 - La zona de policía del arroyo Majalbarraque incluida en el ámbito del sector se destinará a viarios y espacios libres.
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 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)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado. 29 de junio de 2008 por el
 Ayuntamiento Pleno el día 29/06/08.
 El secretario,

[Handwritten signature]

Sevilla, junio 2004
 Modificado, abril 2005
 Modificado, mayo 2007
 Modificado, noviembre 2007

BARBACON E HIJOS, S.L.
 C/ Monteblanco, 1 5º C

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

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
 Ingeniero de Caminos, Canales
 y Puertos - Arquitecto

DOCUMENTO Nº 5

PLAN DE ETAPAS

PLAN PARCIAL SECTOR SR-12

UMBRETE (SEVILLA)



Ayuntamiento de Umbrete

DIJENCIA: Este documento fue
aprobado *2da Definitiva* por el
Ayuntamiento Pleno el día *29/05/08*.

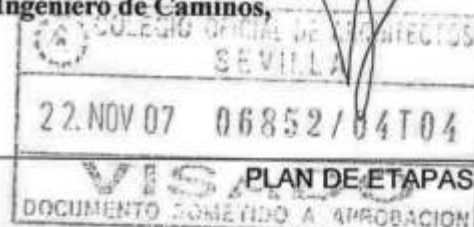
El secretario,

[Firma]

[Firma]
BARBACON E HIJOS, S.L.
C/ Marqués de Cádiz N.º 1 5º C
41011 SEVILLA

Sevilla, junio 2004
Modificado, abril 2005
Modificado, mayo 2007
Modificado, noviembre 2007

PROMOTOR: BARBACON E HIJOS, S.L.
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - 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 para la realización de la totalidad de la Urbanización, como se define en el Plano de Ordenación nº 1 "Zonificación. Unidades de Ejecución y Plan de etapas".

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:

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª Definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08
El secretario,

Se corresponde con la totalidad del Sector SR- 12.

a) Cesión y equidistribución. Plazo Máximo: 36 meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial (A.D.P.P.).

b) Obras de urbanización. Plazos Máximos:

- Formulación del Proyecto de Urbanización: 2 meses desde la A.D.P.P.
- Aprobación del Proyecto de Urbanización: 5 meses desde la A.D.P.P.
- Inicio de las obras de urbanización: 10 meses desde la A.D.P.P.
- Finalización de las obras: 24 meses desde la A.D.P.P.



c) Solicitud de Licencia de Edificación. Plazos Máximos:

- 12 meses desde la finalización de las obras de urbanización y/o cesión y equidistribución.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado... *29 de octubre* ... por el
Ayuntamiento Pleno el día *29/10/08*
El secretario,

[Signature]

BARBACON E HIJOS, S.L.
L. C/ Montedarmelo Núm 1 5º C
41011 SEVILLA

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

Sevilla, junio 2004
Modificado, abril 2005
Modificado, mayo 2007
Modificado, noviembre 2007

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Ingeniero de Caminos, Canales
y Puertos - Arquitecto



DOCUMENTO Nº 6

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

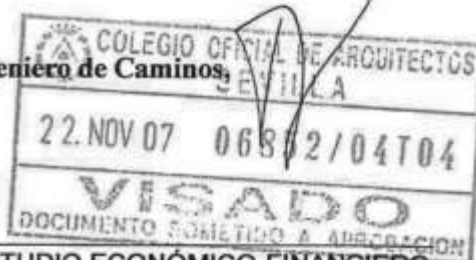
PLAN PARCIAL SECTOR SR-12

UMBRETE (SEVILLA)



Sevilla, junio 2004
Modificado, abril 2005
Modificado, mayo 2007
Modificado, noviembre 2007

PROMOTOR: BARBACON E HIJOS, S.L.
REDACTOR: MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ, Ingeniero de Caminos,
Canales y Puertos - Arquitecto



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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08.
El secretario,

[Firma]
Secretario de Urbanismo



ETAPA UNICA.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento

aprobado 2ª Definitiva

Ayuntamiento Pleno el día 29/05/08

El secretario,

1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA URBANIZACIÓN

Superficie a urbanizar: 23.255 m2.

Coste m2 de urbanización: 40,81 €/m2

Dicho coste supone una baja del 19,99% respecto del 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 2007, siendo el coste obtenido por dicho método el siguiente:

Urbanización completa de un polígono de una superficie de entre 1 y 3 Has. Y una edificabilidad media de entre 0,50 y 1,00 m2/m2 = 51 €/m2

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL**URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL SR-12. UMBRETE (SEVILLA)**

CAPÍTULO 1.- TRABAJOS PREVIOS	6.510,72 e
CAPÍTULO 2.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS	27.208,40 e
CAPÍTULO 3.- ALCANTARILLADO	342.156,92 e
CAPÍTULO 4.- ABASTECIMIENTO	332.350,66 e
CAPÍTULO 5.- ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO	74.310,69 e
CAPÍTULO 6.- TELEFONÍA	18.085,35 e
CAPÍTULO 7.- PAVIMENTACIÓN	145.124,87 e
CAPÍTULO 8.- INDICADORES DE CIRCULACIÓN ...	1.406,64 e
CAPÍTULO 9.- JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	1.768,35 e

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL ... 948.922,60 e

ASCIENDE EL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL A LA CANTIDAD DE NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS.

Dicho presupuesto supone una baja del 19,99% respecto del 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 2007.



2.- RESUMEN ECONÓMICO**COSTE DE LA URBANIZACIÓN PRIMARIA:**

El coste de la infraestructura es de 948.922,60 €

COSTE DEL SUELO:

Tomamos un valor de 15,03 €/m2 para el suelo en su estado actual. Dado que la superficie total es de 23.255 m2, significa un coste total de 349.522,65 €

COSTE DEL SUELO URBANIZADO:

Será la suma del coste del suelo más el coste de la urbanización primaria.

Coste del suelo	349.522,65 €
Coste de la Urbanización ...	948.922,60 €
TOTAL	1.298.445,28 €

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 8.771,12 m2

Coste por m2 de suelo enajenable neto:

1.298.445,25	
877,12	= 148,04 €

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.

Sevilla, junio de 2004
Modificado, abril de 2005
Modificado, mayo de 2007
Modificado, noviembre 2007

BARBACÓN E HIJOS, S.L.
Carné N.º 1 5º G
BARBACÓN E HIJOS, S.L.
Propietario
Fdo.: José Barba Barrera

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Ingeniero de Caminos, Canales
y Puertos - Arquitecto



Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 22 de Refinitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 29/01/08
El secretario,