



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO SOBRE DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-10 DEL PLANEAMIENTO GENERAL URBANÍSTICO DE UMBRETE (SEVILLA).

A requerimiento del Sr. Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento y visto el documento aportado a iniciativa de D. Alfonso Carnerero Parra en representación de CRITERIA CAIXA S.A., de Plan Parcial de Ordenación correspondiente al Sector Residencial SR-10 de la Adaptación Parcial del Instrumento Urbanístico de Planeamiento General del municipio de Umbrete a la LOUA de 16 de Abril de 2009 (**Expediente 05/2006**), y tras analizar la documentación aportada, SE INFORMA:

ANTECEDENTES.-

1/ Que el sector SR10, se encuentra clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, encuadrado en el Título IV, Capítulo IV.- Normas Específicas para el Sector SR-10, en la Adaptación Parcial del Instrumento Urbanístico de Planeamiento General del municipio de Umbrete a la LOUA de 16 de Abril de 2009, publicada por el B.O.P. nº 301, con fecha 31 de Diciembre de 2009.

2/ Que mediante Resolución de Alcaldía nº 537/2006 de 14 de agosto fue aprobado inicialmente el Plan Parcial de Ordenación SR-10 redactado con fecha mayo de 2006 por el arquitecto D. José Mañas López, visado por el COAS con nº 05235/06-T01 el día 01/06/2006 y promovido por Barbacon S.L., siendo expuesto al público en el BOP de Sevilla nº 199 de 2006.

3/ Que tras su exposición pública fueron emitidos los siguientes informes sectoriales:
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (11/10/2006) FAVORABLE.
ALJARAFESA (19/07/2006) FAVORABLE.
Delegación Provincial de OP y T (19/02/2007) DESFAVORABLE.

4/ Que la propiedad de Barbacon S.L. se ha transmitido a la sociedad Critería Caixa SAU.

5/ Que con fecha 24/04/2019 fue aportado Documento de Plan Parcial de Ordenación, suscrito por D. Alfonso Carnerero Parra, Arquitecto, colegiado nº 2593, de fecha abril de 2019. Siendo informado técnicamente con fecha 19/06/2019, requiriéndose documentación complementaria para su subsanación.

6/ Que con fecha 31/10/2019 ha sido requerido por el Ayuntamiento nuevo informe sectorial al servicio de carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

DOCUMENTACIÓN APORTADA.-

1/ Documento de Plan Parcial de Ordenación, suscrito por D. Alfonso Carnerero Parra, Arquitecto, colegiado nº 2593, de fecha 15/05/2020.

2/ Solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica simplificada.

3/ Documento Ambiental Estratégico, suscrito por D. Tomás Rodríguez Sánchez, Biólogo especialista en Medio Ambiente, colegiado nº 147 del COBA, y por D. Antonio Duque Reina, Ingeniero agrónomo, colegiado nº 1103, del COIAA, de fecha mayo de 2020.

ANÁLISIS.-

1/ EVALUACIÓN AMBIENTAL.-

Que el documento de Plan Parcial de Ordenación se encuentra sometido a **Evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento** de desarrollo cuyo

Código Seguro De Verificación:	Ltkslgv/eat6rURKYVvTdg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	11/06/2020 13:21:06	
Observaciones		Página	1/4	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ltkslgv/eat6rURKYVvTdg==			



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica (Artículo 40 Ley 7/2007, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental). De acuerdo al Artículo 39.1 el promotor deberá presentar ante el órgano además de la documentación ya aportada, el **Borrador del documento de Plan Parcial de Ordenación** que deberá contener al menos:

- a) Ámbito de aplicación.
- b) Principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales.
- c) Objeto del instrumento de planeamiento.
- d) Su descripción y justificación.
- e) Las alternativas de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de ordenación elegidas.

El órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas afectadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan. (Art.39.2 Ley GICA).

El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. (Art.39.3 Ley GICA).

2/ DOCUMENTO DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

+ Determinaciones de **ordenación estructural** (Art. 10 LOUA):

- a) Clasificación:
Suelo Urbanizable Sectorizado.
- b) Reservas de terreno viviendas protegidas:
No se establecen.
- c) Sistemas generales:
No se establecen.
- d) Usos y edificabilidades globales:
Uso global: Residencial.
Edificabilidad global: 0'60m²/m²s.
- e) Delimitación y aprovechamiento medio:
Superficie ámbito: 66.766'68m².
Superficie área de reparto: 62.672'95m².
Superficie especial protección dominio público hidráulico: 4.093'73m².
Aprovechamiento medio: 0'55u.a./m².
Aprovechamiento objetivo: 34.470'12u.a.
Superficie edificable máxima: 37.603'77m².
Superficie edificable máxima lucrativa: 34.470'12m².
Cesión 10%A_o: 3.447'01u.a.

Las modificaciones introducidas en el nuevo documento de Plan Parcial de Ordenación son de carácter **no estructural**.

+ Determinaciones de **ordenación pormenorizada** (Art. 13 LOUA):

- a) Densidad máxima de viviendas: 16 viviendas/Ha.
Número máximo de viviendas: 108.
- b) Usos pormenorizados y tipologías:
Usos pormenorizados: Residencial aislada, categoría unifamiliar o bifamiliar.
Terciario.
Tipología: Edificación Aislada.
- c) Dotaciones y cesiones mínimas:
Espacios Libres: 10% Superficie sector. Previsto PPO: 7.274m².
Docente: 10m²/vivienda. Previsto PPO: 2.367m².

Código Seguro De Verificación:	Ltkslgv/eat6rURKYVvTdg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	11/06/2020 13:21:06
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ltkslgv/eat6rURKYVvTdg==		





Delegación Municipal de Urbanismo

Social: 2m ² /vivienda.	Previsto PPO: 370m ² .
Total dotaciones: 30m ² /100m ² residencial.	Total previsto PPO: 10.011m ² .
(Incumple art.17 LOUA por ser < 10.341'03m²s).	
Aparcamientos: 1 plaza/100m ² edificable.	Previsto: 371 plazas.
(Incumple art.17 LOUA por ser < 376 plazas)	
d) Plan de etapas:	
Unidad de Ejecución 1. Fases urbanización 1, 2 y 3.	
Se estima que debe presentarse nueva propuesta de fases de urbanización donde no existan provisionalmente viarios en fondo de saco .	
e) Evaluación económica:	
Que la valoración estimada de Costes de Urbanización del Sector es:	
Urbanización.....	3.738.934'08€. (Módulos COAS).
Otros costes (25%).....	934.733'52€.
Total costes urbanización estimados	4.673.667'60€.

- + Documento nº 1 **MEMORIA** deberá subsanarse:
 - 4.4. La Red Viaria. Dimensión y característica de las aceras.- La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones incumple la normativa vigente en materia de accesibilidad. (Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio y Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados).
 - 4.4. La Red Viaria. Mobiliario urbano.- Las luminarias deberán cumplir la normativa aplicable en materia de alumbrado exterior.
- + Documento nº 4 **ORDENANZAS REGULADORAS** deberá subsanarse:
 - Artículo 27.3. Eliminación de barreras arquitectónicas, existe error en lo referente a la normativa de obligado cumplimiento se refiere a una normativa derogada.
- + Documento Anexo 1 **RESUMEN EJECUTIVO** deberá subsanarse:
 - 3.1. Criterios y objetivos.- el número de viviendas del sector 1080 viviendas (debiendo ser 108 viviendas).

3/ INFORMES SECTORIALES.-

Que según lo dispuesto en el artículo 32 de la LOUA, la aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al requerimiento de los informes y dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como afectados:


+ **Informe de infraestructura eléctrica.** (Consta solicitud de petición con fecha 17/04/2019 en Anexo 3).

+ **Informe de infraestructura abastecimiento agua y saneamiento.**

+ **Informe de la Dirección General de Transportes de la Junta de Andalucía (A-8076).**

(Según lo dispuesto por el informe de la Delegación provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de 19 de febrero de 2007: "No se considera viable ejecutar un nuevo acceso a la carretera, debido a la proximidad de los accesos existentes de las urbanizaciones El Capricho y San Bartolomé. Para resolver el acceso deberán unirse estos dos accesos mediante una vía de servicio, desde la cual se accederá al sector SR-10, quedando así resueltos todos los movimientos". El

Código Seguro De Verificación:	Ltkslgv/eat6rURKYVvTdg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	11/06/2020 13:21:06
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/Ltkslgv/eat6rURKYVvTdg==		





Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

documento aportado propone una nueva solución para el acceso y salida a la carretera A-8076, dicha actuación se desarrollará en Proyecto específico, firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente. Considerando que la actuación planteada se ubica dentro del ámbito de estudio del Nuevo Plan de Movilidad del Área Metropolitana de Sevilla, redactado por la Consejería de Obras Públicas y Transporte, deberá solicitarse

+ Informe de la Agencia Andaluza del Agua.

+ Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El documento aportado propone una solución para el tramo del arroyo Majalberaque que discurre por el interior del sector mediante el encauzamiento con canal trapezoidal sin repercutir sobre la pendiente del lecho. Aunque la solución es diferente de la planteada por el Plan Parcial de Ordenación aprobado inicialmente y que obtuvo informe favorable de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, posteriormente la propia Confederación ha informado al Estudio Hidrológico del Plan General de Ordenación Urbanística con la solución planteada por el Plan Parcial de Ordenación aportado.

CONCLUSIONES.-

Que se deberá aportar la **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA** expresada en este informe.

Y para que conste y surta efectos oportunos donde proceda, expido este informe, en Umbrete a once de junio de dos mil veinte.

Arquitecto municipal.
Fdo.: Luis Alfonso Mir Álvarez.

Código Seguro De Verificación:	Ltkslgv/eat6rURKYVvTdg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	11/06/2020 13:21:06
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/Ltkslgv/eat6rURKYVvTdg==		

