

DOCUMENTO BORRADOR

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

REGISTRO DE ENTRADA

22/07/2020 14:16

ENTRADA NÚMERO: 4733

**PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA)**  
**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL**  
**JULIO 2020**



**PROMOTOR:** Critería Caixa S.A.U.

**EQUIPO REDACTOR DEL P.P.:** CUE Arquitectos y Abogados, Ingeniería y PMP ®

**TÉCNICO FIRMANTE:** Alfonso Carnerero Parra, Arquitecto Urbanista INAP

CEO de CUE Arquitectos y Abogados, Ingeniería y PMP ®

**DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO:** Grupo IGMA

**TÉCNICO FIRMANTE:** Tomás Rodríguez Sánchez



**DOCUMENTO BORRADOR**

PLAN PARCIAL SECTOR SR-10; UMBRETE (SEVILLA)

JULIO 2020 \_\_\_\_\_



**DOCUMENTO BORRADOR**

**PLAN PARCIAL SECTOR SR-10, UMBRETE (SEVILLA)**

**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL**

**JULIO 2020**

## ÍNDICE:

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ÁMBITO DE APLICACIÓN .....</b>	<b>7</b>
<b>3. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES .....</b>	<b>11</b>
3.1. AFECCIONES TERRITORIALES.....	11
3.1.1. PLANEAMIENTO URBANISTICO. ....	11
3.1.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL.....	13
3.2. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES .....	15
3.2.1. AGUAS SUPEFICIALES: .....	15
3.2.2. AGUAS SUBTERRÁNEAS.....	17
3.2.3. ATMOSFERA .....	20
3.2.4. RED NATURA 2000 .....	21
3.2.5. RENPA.....	21
3.2.6. MONTES PÚBLICOS .....	23
3.2.7. FLORA Y FAUNA PROTEGIDA.....	23
3.2.8. VIAS PECUARIAS .....	26
3.3. AFECCIONES SECTORIALES .....	27
3.3.1. CARRETERAS.....	27
3.3.2. CAMINOS Y PISTAS .....	27
3.3.3. EDIFICACIONES, OTRAS INFRAESTRUCTURAS.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
3.3.5. PATRIMONIO .....	28
3.3.6. DERECHOS MINEROS.....	28
3.4. PAISAJE.....	28
<b>4. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO .....</b>	<b>34</b>
4.1. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO.....	34
4.2. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. ....	34
<b>5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO.....</b>	<b>36</b>
5.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	36

5.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	38
5.3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR. ....	41
5.4. PROCEDIMIENTO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS REALIZADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL ANTERIOR PLAN PARCIAL.....	48
5.4.1. - ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL.....	48
5.4.2. INFORMES DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES Y ORGANISMOS SECTORIALES.....	49
<b>6. EXAMEN DE ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. ....</b>	<b>54</b>
6.1. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	54
6.2. EXAMEN DE ALTERNATIVAS.....	54
<b>7.DEFINICIÓN DEL NUEVO PLAN PARCIAL.....</b>	<b>68</b>
7.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS. ....	68
7.2. SOLUCIÓN PROPUESTA. ....	71
7.3. LOS USOS.....	74
USOS GLOBALES.....	74
USOS PORMENORIZADOS.....	74
DELIMITACIÓN DE ZONAS.....	75
CAPACIDAD RESIDENCIAL.....	76
7.4. LAS DOTACIONES.....	79
7.5. LAS INFRAESTRUCTURAS.....	81
7.5.1. Abastecimiento .....	82
7.5.2. Red de Riego.....	83
7.5.3. Saneamiento .....	84
7.5.4. Red de distribución de Energía Eléctrica.....	85
7.5.5. Alumbrado Público .....	86
7.5.6. Telefonía y Telecomunicaciones .....	87

# DOCUMENTO BORRADOR PLAN PARCIAL

## 1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento comprende un Borrador del PLAN PARCIAL SECTOR SR-10 DE UMBRETE (SEVILLA) que se acompaña de Documento Ambiental Estratégico del para iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (procedimiento abreviado) hasta la obtención del Informe Ambiental Estratégico, según lo dispuesto en la Ley 7/2007 de 9 de julio modificada por el decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo para su adaptación a la Ley estatal y según lo dispuesto en la Ley 3/2015 de 29 de diciembre.

Se da así cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental que traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2001/42 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, y la Directiva 2011/92/UE del parlamento Europeo y del Consejo, de 13 de diciembre, relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.

El presente Plan Parcial y el Documento Ambiental Estratégico **se tramita por el Excmo. Ayuntamiento de Umbrete a iniciativa de CRITERIA CAIXA S.A.U. Sociedad Unipersonal, en calidad de propietaria**, con CIF A63379135, con domicilio a efectos de notificaciones en Av. Diagonal, 621-629, CP.08028, Barcelona; dicha sociedad ostenta la propiedad mayoritaria del suelo del ámbito comprendido en el presente documento. (72.59 % de la Superficie del Sector).

El Documento de Plan Parcial **lo redacta el departamento técnico de Cue Arquitectos y Abogados PMP® dirigido por D. Alfonso Carnerero Parra** y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Avda. Reino Unido nº 1, 4ª planta, 41012 Sevilla, formado por un equipo multidisciplinar constituido por Juan Illanes Peña, Noelia Durán Alonso, Francisco Delgado Granadilla, Beatriz Sánchez Díaz, Marta Torres González, Blanca Escribano (Arquitectos), Ignacio Meléndez Jordi y Hasmer Alzate Mendoza (Arquitectos), Rafael Guijarro Amador y Arturo Fijo Díaz

(Aparejadores); Oscar Contreras Ibáñez (Ingeniero Técnico Industrial); Javier Gómez Cano (ICCP) Fernando Álvarez de Toledo (Abogado).

Técnico Firmante: Alfonso Carnerero Parra, Arquitecto Colegiado nº2593 del COAS.

El Documento Ambiental Estratégico es redactado por la entidad **ARLAND Arquitectura y Territorio SL** (Grupo IGMA CONSULTORES), bajo la coordinación de D. Tomás Rodríguez Sánchez, Biólogo, especialista en Medio Ambiente, colegiado nº 147 del COBA.

Se ajusta a lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo para su adaptación a la Ley estatal y según lo dispuesto en la Ley 3/2015 de 29 de diciembre.

## 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Los terrenos objeto de este Plan Parcial, están situados al noroeste del término municipal de Umbrete, ocupando una zona libre de edificación, entre la Carretera Autonómica A-8076, la Urbanización San Bartolomé y la Urbanización El Capricho. La superficie de los terrenos, según revierte la medición, es de:

- **Superficie del Sector a Ordenar: 66.766,68 m<sup>2</sup>s**
- **Superficie con derechos de Aprovechamientos: 62.672,95 m<sup>2</sup>s**

Por el interior del ámbito discurre el Arroyo Majalberraque, cuya superficie abarcada por el cauce natural del mismo como bien de dominio público, carece de aprovechamiento. Dicha superficie es de **4.093,73 m<sup>2</sup>s**, de ahí esta diferencia entre Superficie a ordenar y superficie con derechos de aprovechamiento.

El Sector constituyen una bolsa de suelo de forma irregular, estando definido y clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado, previsto como zona de expansión no colindante con el casco urbano; sino con todas las actuaciones que se han desarrollado históricamente al amparo de la carretera A-8076, de forma que tiene continuidad con suelos de Espartinas y Sanlúcar la Mayor. Éste es el único sector de Umbrete que queda por desarrollar en la citada vía.

Las lindes del Sector SR-10 son:

- Al Norte, con el DDPC, deslinde de dominio público de Carretera Autonómica, A-8076
- Al Oeste, Urbanización San Bartolomé situada en Suelo Urbano del término municipal de Umbrete.
- Al Sur, Suelo No Urbanizable y Urbanización El Capricho situada en Suelo Urbanizable transitorio en el término municipal de Umbrete.
- Al Este, con Urbanización "El Capricho" situada en el término municipal de Espartinas.

Según los datos del Plan Parcial, **la estructura de la propiedad** del suelo es la siguiente:

PROPIEDAD	DATOS CATASTRALES		SUP. SECTOR A ORDENAR		SUP. SECTOR CON D. DE APROVECHAMIENTO	
	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% Sup. SR-10	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% Dere. Aprovecha
Criteria Caixa S.A.U.	0410432QB5401S0001BD	12.887,50	12.887,50	68,14	45.491,97	<b>72,59</b>
	0410430QB5401S0001WD	8.758,52	7.284,16			
	0410424QB5401S0001ZD	8.300,27	8.012,62			
	0410433QB5401S0001YD	5.771,73	5.656,81			
	0410429QB5401S0001BD	9.372,16	8.567,26			
	0410427QB5401S0001WD	3.379,80	3.083,59			
	<b>TOTAL</b>	<b>48.469,98</b>	<b>45.491,97</b>			
José Suarez Bizcocho	0410428QB5401S0001AD	3.978,16	3.978,16	5,96	3.978,16	<b>6,35</b>
Gamero Estrella, Manuel	0410426QB5401S0001HD	8.257,02	8.218,74	12,31	8.218,74	<b>13,11</b>
Torres Alfonso, José Manuel	0410425QB5401S0001UD	2.195,61	2.100,77	3,15	2.100,77	<b>3,35</b>
Arroyo Majalberraque		982,60	4.093,73	6,13	0,00	<b>0,00</b>
C. de San Bartolomé Ayuntamiento de Umbrete		2.883,31	2.883,31	4,32	2.883,31	<b>4,60</b>
<b>TOTAL</b>		<b>66.766,68</b>	<b>66.766,68</b>	<b>100,00</b>	<b>62.672,95</b>	<b>100,00</b>





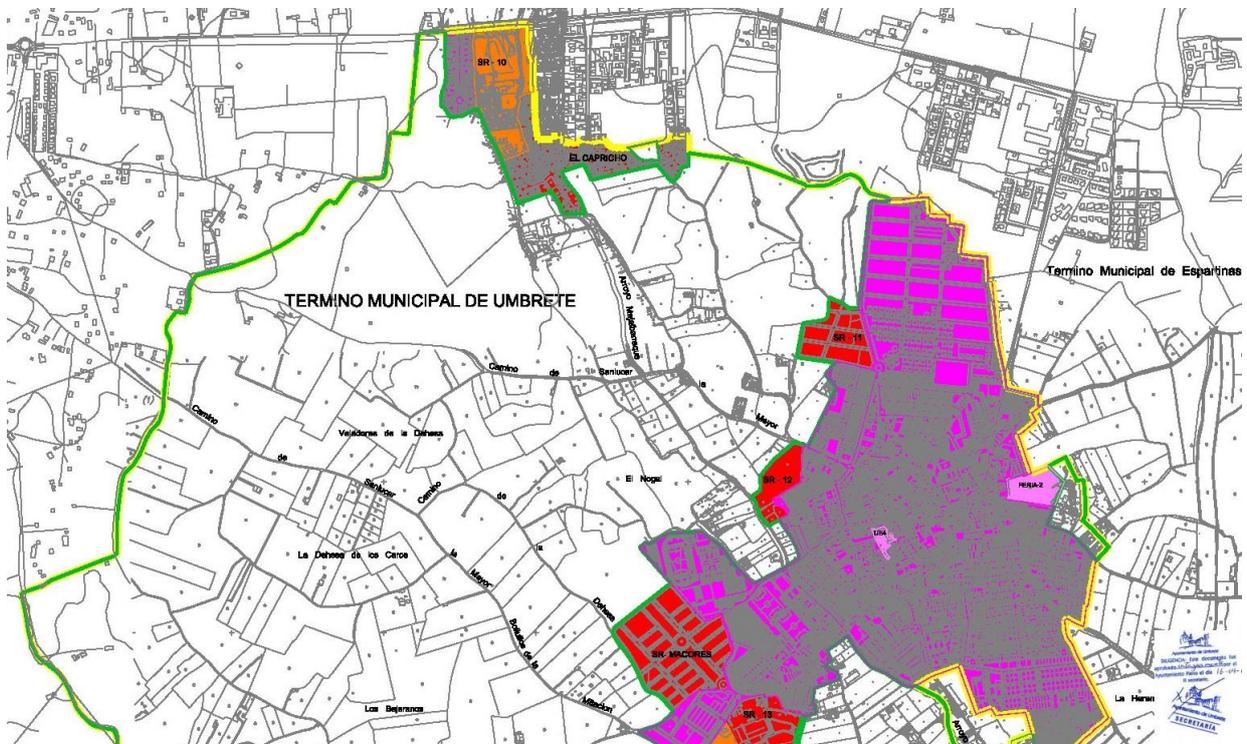
### 3. AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES

#### 3.1. AFECCIONES TERRITORIALES

##### 3.1.1. PLANEAMIENTO URBANISTICO.

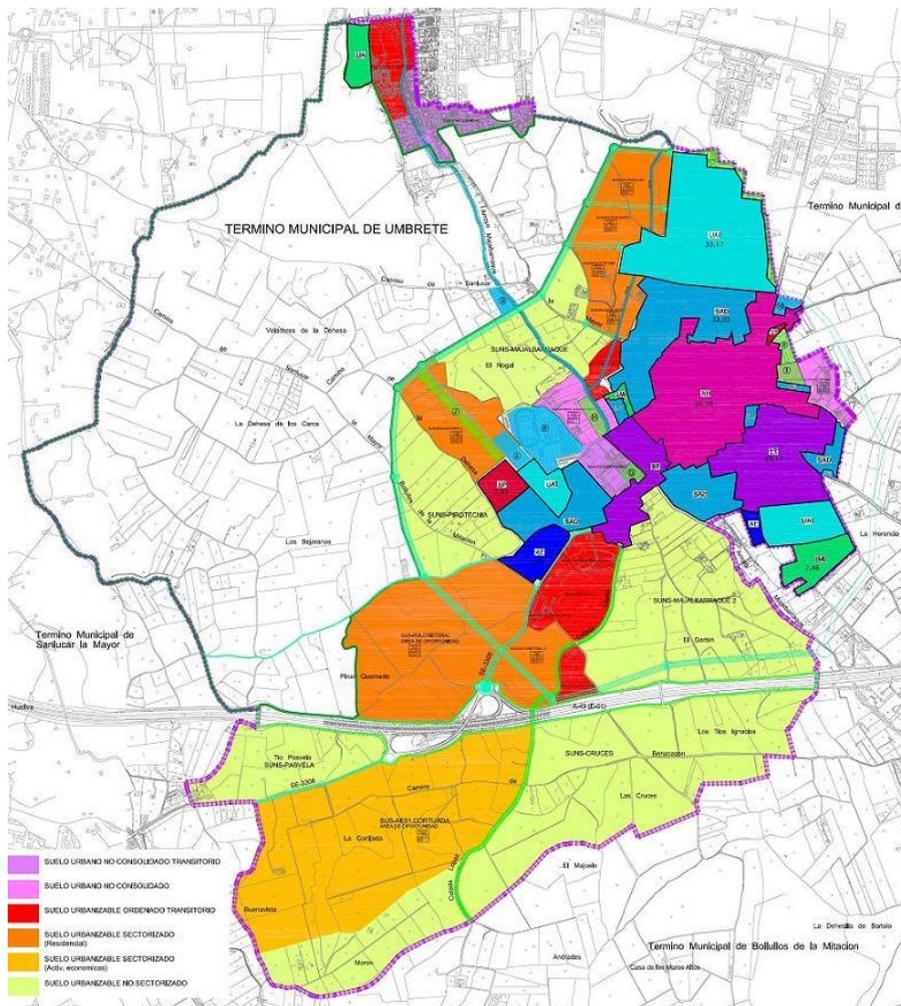
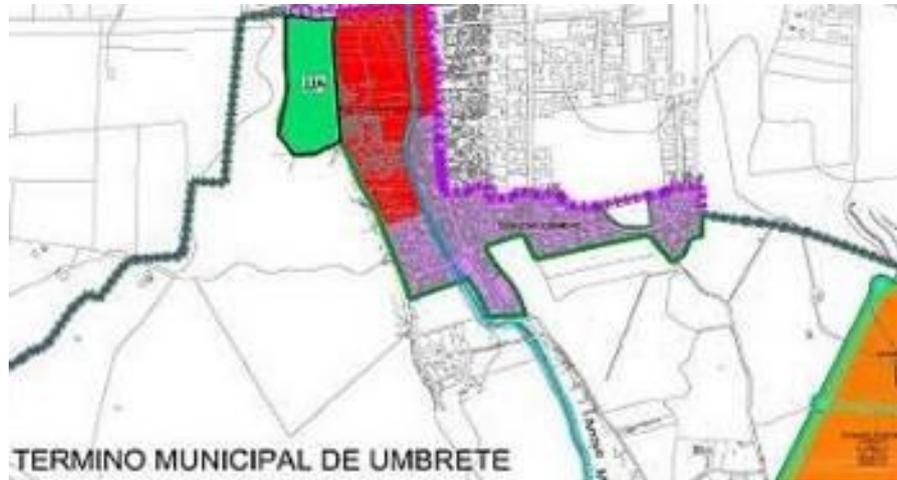
Este sector se localiza segregado del núcleo principal de Umbrete formando parte de una unidad residencial localizada a pie de la carretera A-8076, constituida por la Urbanización el Capricho al sur y este (parte de esta urbanización en T.M. de Espartinas), **el sector SR-10 en el centro** y la urbanización San Bartolomé al oeste, siendo considerada en el planeamiento actual como Suelo Urbanizable Sectorizado.

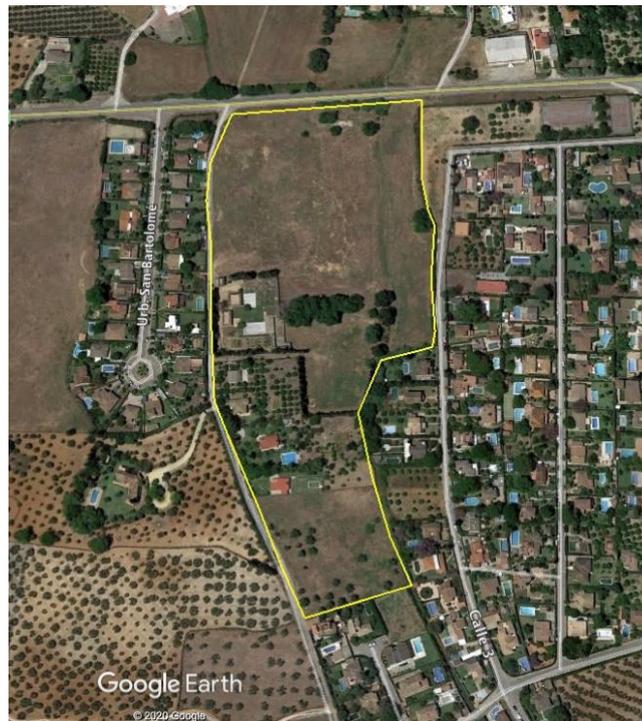
A continuación, se muestra la clasificación del suelo del documento vigente.



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

A continuación, se muestra la clasificación del suelo del documento provisional.





### 3.1.2. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Se trata de desarrollar una ficha de planeamiento general a través de la figura de Plan Parcial manteniendo sus determinaciones.

El Planeamiento vigente en Umbrete es la Adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, documento aprobado definitivamente con fecha 16 de abril de 2009.

En el PGOU se establecen una serie de Sectores de Suelo Urbanizable sectorizado, entre los que se encuentra el SR-10, al objeto de establecer las nuevas zonas de crecimiento metropolitano y establecer los objetivos y criterios para su ordenación estructural y pormenorizada, así como el sistema de gestión y la programación dentro del horizonte temporal de desarrollo de éste. La figura urbanística elegida para este desarrollo es el Plan Parcial.

Estas determinaciones deben ser compatible con lo dispuesto en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y publicado en BOJA de 29 de diciembre de 2006.

Hay que indicar que se da cumplimiento a lo establecido en la Norma 45 respecto a los crecimientos máximos a nivel poblacional (30%) y suelo (40%), y no hay ninguna determinación que condicione o imposibilite el planeamiento de desarrollo, más cuando se trata de Suelo Urbanizable procedente del PGOU.

Además, estas determinaciones deben ser compatible lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, (POTAUS) aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio. (BOJA nº 132 de 9 de julio de 2009).

Todo ello se tiene en consideración en este nuevo Plan Parcial por lo que no existen determinaciones que contravengan lo indicado en el POTAUS al respecto.

## 3.2. AFECCIONES MEDIOAMBIENTALES

### 3.2.1. AGUAS SUPEFICIALES:

El cauce de agua más importante es el arroyo Majalberraque, que discurre parcialmente por el propio sector.

Se ha llevado a cabo un estudio de inundabilidad del mismo siendo necesario según Informe de la CHG su canalización por este tramo urbanizable.

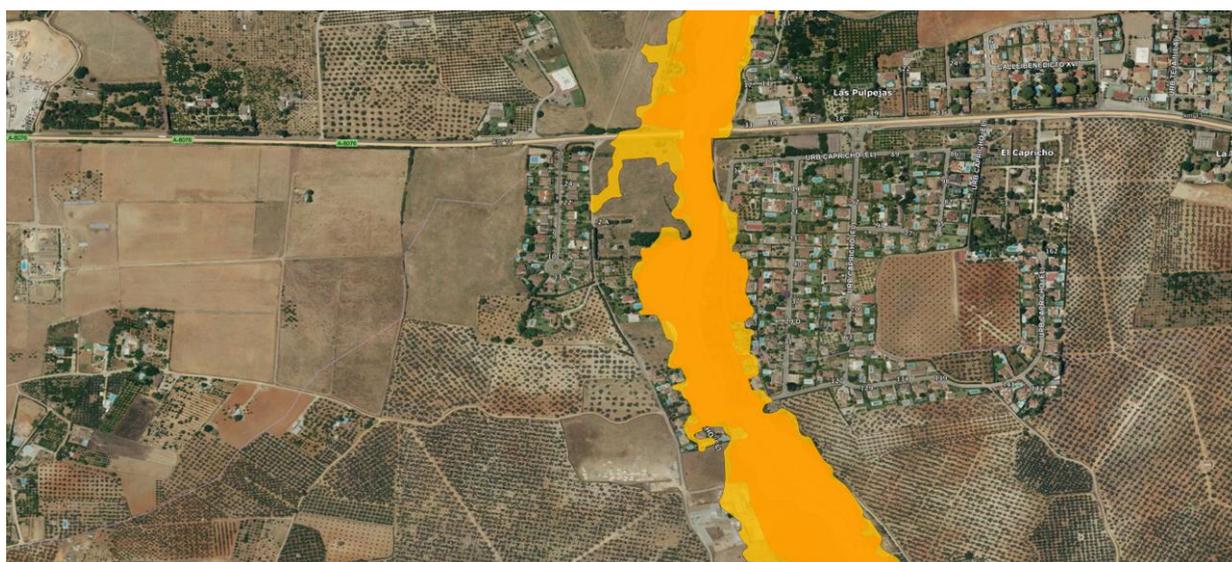
Consultado IDE CHG, se indica que esta parcela se encuentra en el ámbito de un ARPSI (Area de Riesgo Potencial Significativo de Inundación).



Consultado IDE CHG, podemos decir que se encuentra dentro del área inundable del arroyo Majalberraque



*Inundación PR 10 años*



*Inundación PR100 años*



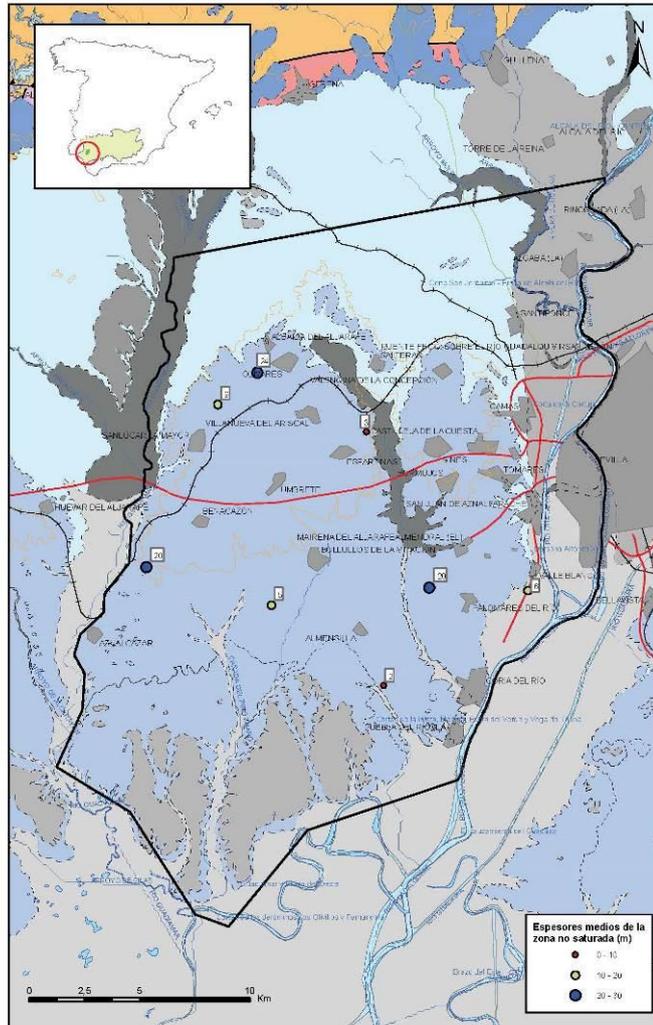
*Inundación PR 500 años.*

Además, existen dos puntos de especial importancia, siendo uno de ellos el paso por la A-8076 que sufre continuos desbordamientos.



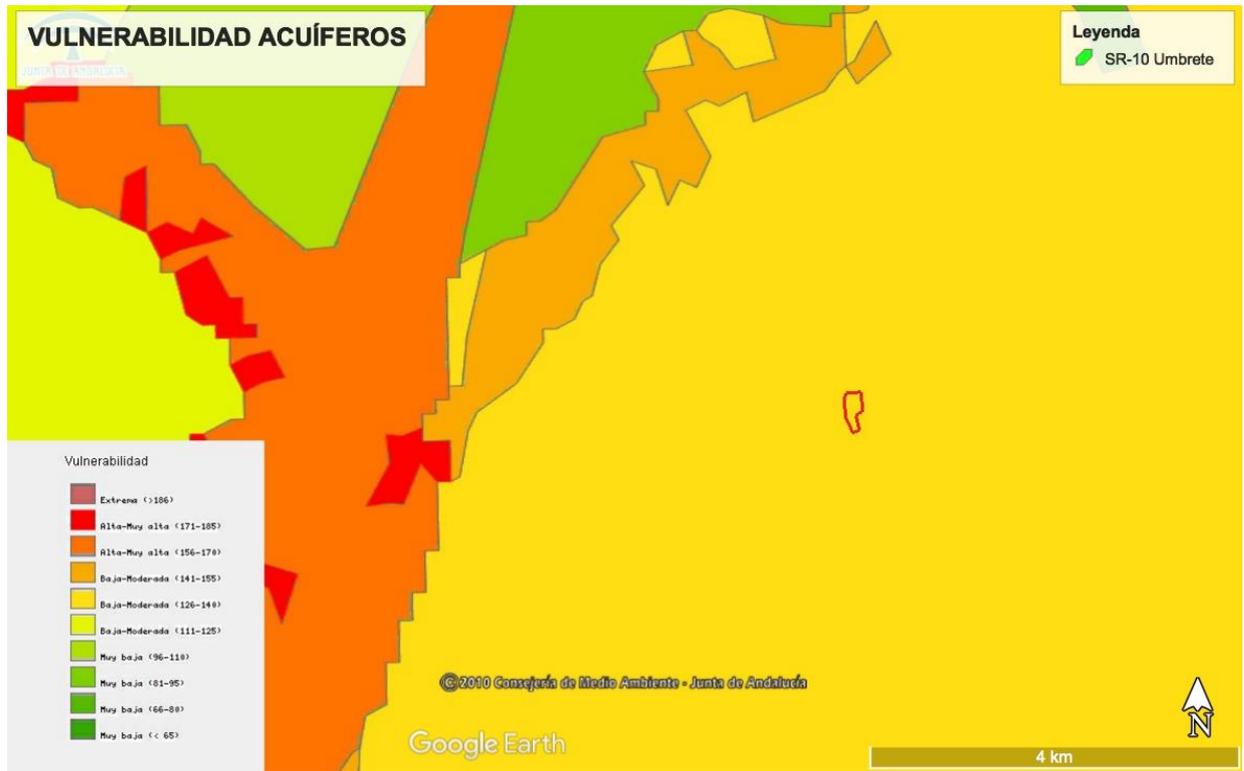
### 3.2.2. AGUAS SUBTERRÁNEAS

Con respecto a las aguas subterráneas indicar se localiza sobre el acuífero Aljarafe Sevillano que se extiende entre el Guadalquivir y el Guadiamar o lo que sería entre Sevilla capital y Sanlúcar la Mayor.



Mapa 4.2. Mapa de espesores de la zona no saturada en el periodo 2001-2002 de la masa Aljarafe (050050)

Se encuentra en una zona de baja Vulnerabilidad del acuífero:



### 3.2.3. ATMOSFERA

Dado que este suelo se encuentra en un entorno semiurbano cercano a la carretera autonómica A-8076, e inmerso en una zona residencial compuesta por diversas urbanizaciones dispersas que se han desarrollado entre Sanlúcar la Mayor, Espartinas y Umbrete, pero al mismo tiempo rodeado de amplias extensiones de terrenos de cultivo, podemos decir que la calidad del aire es propia de un entorno urbano de baja densidad.

En cumplimiento del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía se realizan mediciones periódicas por la comarca. Consultadas las mismas tenemos que los parámetros de calidad se encuentran dentro de la normalidad.

Así pues, el municipio mantiene una buena calidad del aire, dado que no se encuentra en un entorno con actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

No existen en las inmediaciones ninguna actividad susceptible de producir molestias por olores.

Se tiene en especial consideración la cercanía de la carretera A-8076 convertida en este tramo en vía periurbana (En los 5Km entre Sanlúcar a mayor y Espartinas hay 3 rotondas y numerosas entradas a urbanizaciones que se desarrollan a ambos lados de la misma).

Por su parte las emisiones lumínicas vienen marcadas por un entorno donde se han desarrollado numerosas urbanizaciones de baja densidad de viviendas.

### 3.2.4. RED NATURA 2000

La parcela se localiza fuera del ámbito de Espacios naturales protegidos por la red REMPA, y fuera del ámbito de cualquier espacio incluido en la Red Natura 2000 (LIC, ZEC o ZEPA).



El espacio protegido más cercano es el Corredor del Guadiamar a más de 4 Km.

### 3.2.5. RENPA

La parcela se localiza igualmente fuera del ámbito de Espacios naturales protegidos por la red RENPA



### 3.2.6. MONTES PÚBLICOS

No se ve afectado ningún monte público según el catálogo establecido al respecto por la Junta de Andalucía.



### 3.2.7. FLORA Y FAUNA PROTEGIDA

Para detectar la flora y fauna protegida, dado que se trata de un informe preliminar se ha consultado el Visualizador de especies protegidas de Andalucía 5x5Km, desarrollado por REDIAM.

Este visor proporciona datos sobre la distribución de las especies de la flora y la fauna silvestres objeto de seguimiento periódico por parte de la Consejería de Medio Ambiente.

La cuadrícula que afecta al sector objeto de este estudio es:



En dicho visor se mencionan las siguientes especies:

*Discoglossus galgano* (Sapillo pintojo ibérico)

*Elanus caeruleus* (Elanio azul)

*Falco naumanni* (Cernícalo primilla)

*Lynx pardinus* (Lince)

*Pelodytes ibericus* (Sapillo moteado ibérico)

De las especies mencionadas para esta cuadrícula hemos de indicar que habría que tener en especial consideración al actuar sobre el arroyo con la posible presencia de alguno de los dos anfibios citados.

Respecto al Lince, la cuadrícula abarca territorios próximos al corredor del Guadiamar donde puede observarse ocasionalmente, pero no en el ámbito urbano donde se localiza el sector.

Con respecto al Elanio azul, se trata de zona de campeo donde se ha observado puntualmente.



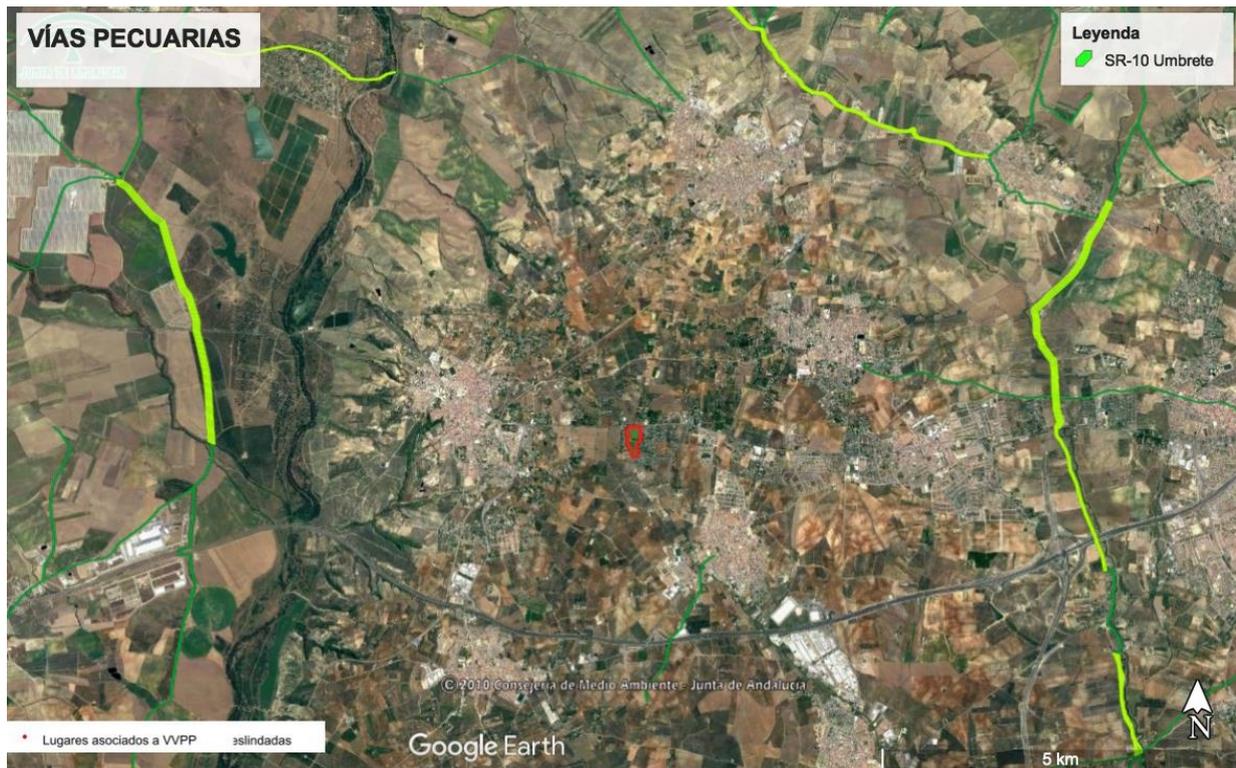
Area de distribución Elanio Azul (REDIAM)

Lo mismo ocurre con el Cernícalo primilla salvo que éste busca especialmente refugios en entornos urbanos.

Deberán aplicarse medidas específicas de protección para ambos casos.

### 3.2.8. VIAS PECUARIAS

Como se observa en la siguiente ilustración no hay ninguna vía pecuaria que se vea afectada por el Plan parcial.

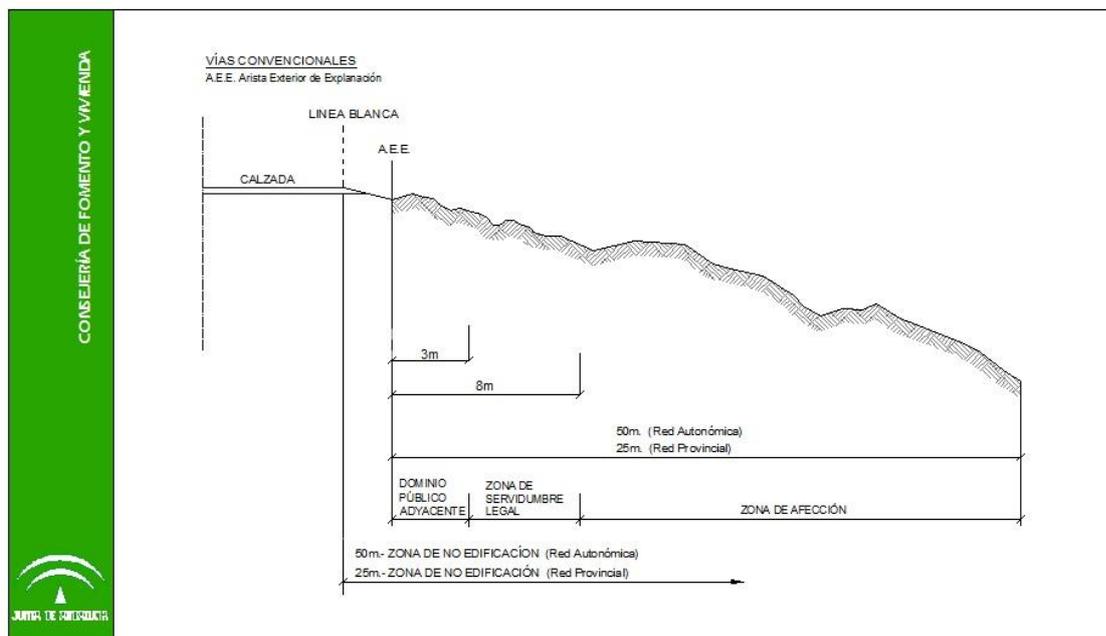


### 3.3. AFECIONES SECTORIALES

#### 3.3.1. CARRETERAS

Colindante al sector, al norte dicuurre de este a oeste la carretera A-8076.

Es de carñácter autonómico y la legislación al respecto establece las siguientes zonas de protcción:



En el diseño del Plan Parcial se tiene en consideración estas afecciones, solicitandose Informe del organismo competente y procediendo al cumplimiento delo regogido en el mismo.

#### 3.3.2. CAMINOS Y PISTAS

Al oeste, de sur a norte, discurre el camino de San Bartolomé desde el que se proyectará otro acceso desde el sur.

### 3.3.5. PATRIMONIO

Consultado el catálogo de yacimientos arqueológicos y bienes de Interés cultural del PGOU en redacción aprobado provisionalmente el 4 de mayo de 2011, se carece de información sobre la posible existencia de vestigios arqueológicos en la zona, por lo que se ha de proceder a **Solicitar a la Delegación territorial de Cultura de la Junta de Andalucía información al respecto.**

Por otro lado y en caso no no existir información se precederá en caso de hayarzgos arqueológicos en la zona según lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía.

### 3.3.6. DERECHOS MINEROS

No se ve afectado por ningún Derecho Minero en vigor.

### 3.4. PAISAJE.

El paisaje resulta de la combinación de diversos componentes como la geomorfología, el agua, el clima, la vegetación y la fauna, y de la incidencia de las alteraciones de tipo natural y antrópico, y todo ello considerado en continua evolución y permanente cambio.

Estos componentes tanto físico y biótico como las propias actuaciones humanas son los que se analizarán en una primera descripción del paisaje. Continuando las características visuales básicas del paisaje de la zona, así como la cuenca visual y la calidad y fragilidad del paisaje.

El proyecto se sitúa en los suelos localizados en la zona del Aljarafe sevillano en el triangulo constituido por Sanlucar La Mayor, Espartinas y Umbrete a pie de la carretera que une los dos primeros, la A-8076.

Se encuentra en una zona llana con suaves pendientes que caracterizan la zona por sus cultivos de cereales y leñosos principalmente de olivos, en buenas tierras, con buena climatología y lluvias estacionales que favorecen los cultivos que allí se implantan, que de alguna forma condicionan y caracteriza el paisaje, que se percibe en toda su extensión. No presenta montes o sistemas rocosos que modulen el paisaje, ni otros elementos que seccionen y determinen unidades concretas.

La proximidad entre diversos pueblos del Aljarafe sevillano, y la expansión urbanística sufrida en las últimas décadas al ser zona de influencia de Sevilla, el ámbito urbano poco a poco va invadiendo y haciéndose con el lugar y han ido proliferando urbanizaciones y asentamientos residenciales.

Sin embargo debido al fraccionamiento de la propiedad, a lo largo del año los cambios de color de los cultivos, según el tipo de cultivo y la estación, la textura proporciona una dinámica cromática que caracteriza el paisaje cuya coloración del terreno, va de los distintos verdes de los cultivos y estado fenológico, pasando por amarillos en los tiempos estiajes, a los grises característicos de color del suelo en barbecho. Son pocas las construcciones que se avistan, cortijos o casas de labranzas y muchas las parcelaciones urbanísticas y urbanizaciones periurbanas. En definitiva, se compone el paisaje por un mosaico típico de parcelas o besanas en las distintas fases de producción agrícola intercaladas por aisladas construcciones rurales, y por la proximidad a Sevilla ha proliferado las urbanizaciones dormitorio.



Principales componentes del paisaje:

### Orografía

Los suelos están constituidos por planicies

Dominan los cultivos arbóreos que alternan con herbáceos herbáceos cuyos ciclos alteran temporalmente la fisonomía y cromática del entorno.

La vegetación natural está poco representada o desaparecida, solo reducida a las franjas incultivables a linderos de edificaciones y caminos donde se aprecia una vegetación pobre y poco significativa.

### Usos del suelo

El uso del suelo en el sector de la parcela y entorno, está dominado por urbanizaciones y naves agroindustriales, alternando con cultivos, principalmente de olivar. La parcela en si se encuentra en baldío, con algunas edificaciones residenciales y elementos asociados como casetas, piscinas, zonas de aparcamientos y huertos. Al norte se localiza la carretera A-8076 y más allá terrenos de cultivos y edificaciones aisladas. Al sur, este y oeste, sendas parcelaciones urbanísticas, algunas de ellas ya recepcionadas por los propios ayuntamientos y formando parte del suelo urbano del municipio en su expansión, aunque segregadas de los núcleos principales. La Urbanización San Bartolomé pertenece al municipio pero la Urb El Capricho en su mayor parte pertenece al municipio vecino de Espartinas. El corredor visual lo constituye la A-8076 entre Sanlúcar la Mayor y Espartinas con funciones de vía periurbana.

### Sistemas hídricos

Muy importante por su repercusión en el entorno y el tratamiento dentro del marco del Plan Parcial es el arroyo Majalberaque. Configura el paisaje intrínseco del sector al configurarse como eje vertebrador de norte a sur.

### Elementos artificiales

Hemos indicado que el entorno se trata de un entramado de parcelaciones urbanísticas inmersas en un medio rural muy fragmentado donde aparecen numerosas parcelas agrícolas de pequeño tamaño con presencia de cultivos arbóreos principalmente olivar, aunque también frutales alternando con cultivos herbáceos, principalmente viñedos, algodón... y alguna que otra huerta.

Dentro de la parcela encontramos varias viviendas y cobertizos, piscinas, una plantación arbórea de frutales, algunos árboles ornamentales y eucaliptos y un pequeño huerto, así como un terreno actualmente en baldío pero cultivable.

La proximidad a las poblaciones y el entramado urbano hace que existan infraestructuras como carreteras, líneas eléctricas y numerosas calles que dan acceso a las distintas parcelas de estas urbanizaciones en el entorno.

Por otra parte, dada la fragmentación parcelaria existente en el entorno aparecen numerosos caminos rurales y vecinales.

Por tanto, se trata de un paisaje donde la influencia antrópica es marcada, dando el carácter agrícola a este paisaje y donde la vegetación autóctona es prácticamente inexistente. Los elementos arbóreos quedan relegados a los cultivos o bien a elementos aislados en margen del carril de la carretera y en las parcelaciones, siendo éstos de carácter ornamental y formando barrera visual con la carretera en algunos tramos.

Observadas las variables que determinan la fragilidad del paisaje la visibilidad, accesibilidad, complejidad topográfica, enmascaramiento y la capacidad de regeneración, cuenca visual, orografía y textura hacen que los principales observadores potenciales de la zona tengan un campo visual limitado etc. lo que hacen del paisaje calificarlo como no especialmente frágil.

La orografía en planicie hace que la cuenca visual sea amplia, y la parcela es perceptible en todo su contorno desde lugares puntuales singulares de tránsito, visitables y especialmente desde el corredor visual que supone la carretera.

El paisaje queda definido como una unidad de formas heterogéneas, de líneas continuas, horizontalidad, con textura de grano medio-alto donde dominan los cultivos de invierno, cerealistas, con reducida cuenca visual, y media fragilidad visual intrínseca, susceptible a cualquier modificación o introducción de elementos discordantes si son en altura pero no como la actuación proyectada.

**DOCUMENTO BORRADOR**

PLAN PARCIAL SECTOR SR-10; UMBRETE (SEVILLA)

JULIO 2020 \_\_\_\_\_



## **4. OBJETO DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO**

### **4.1. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO URBANÍSTICO.**

El Plan Parcial se redacta como documento de planeamiento de desarrollo exigido para el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SR-10 de Umbrete por el planeamiento vigente de Umbrete. Teniendo por objeto la ordenación detallada pormenorizada del Sector e identificar las obras de infraestructura necesarias para la integración territorial.

Así pues, se pretende definir con este documento:

- La ordenación detallada del sector SR-10, definición estructura viaria, la calificación urbanística de los suelos, la descripción de usos, intensidades y su regulación mediante ordenanzas, así como la definición de los Sistemas Locales de Espacios Libres, Equipamiento y las dotaciones relativas a aparcamientos.
- Los criterios de programación, plan de etapas y gestión.
- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
- Con arreglo al art. 13 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan Parcial establece el esquema de trazado de redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.
- Los mecanismos de gestión a llevar a cabo para la ejecución del planeamiento.

Todo ello para que se prosigan los trámites de aprobación del Plan Parcial en los términos a que hace referencia la ley, tras su aprobación inicial, exposición pública y alegaciones, incluido todo en el presente documento.

### **4.2. OBJETIVOS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**

El objetivo principal del Documento Ambiental Estratégico es analizar las determinaciones del Planeamiento y el medio físico, biótico y sociocultural previsiblemente afectado, al objeto de identificar y valorar los posibles impactos ambientales que derivan de la ejecución de esta figura de planeamiento, así como la aplicación de medidas protectoras y correctoras encargadas de minimizar dichos impactos y de esta forma posibilitar la viabilidad ambiental del Plan Parcial.

## 5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO

### **5.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a fecha 5 de octubre de 2000, se aprueba definitivamente el Proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Umbrete, que fue aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 11 de mayo de 2000, con las correcciones y documentación complementaria aprobadas en sesión; publicado en el BOP de Sevilla N° 286 de 2.000.

A tenor de dicha Resolución se formula la «redacción de un texto refundido de la presente Revisión de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal» aprobado mediante resolución de la comisión provincial el 27 de abril de 2001.

#### **Este sector se Clasifica como Suelo Urbanizable a desarrollar mediante Plan Parcial**

Posteriormente y según lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Ayuntamiento del municipio de Umbrete mediante pleno celebrado el 16 de abril de 2009, procede a aprobar íntegramente la Adaptación del texto Refundido de las Normas Subsidiarias a la LOUA quedando este sector clasificado como **Suelo Urbanizable sectorizado**.

Paralelamente, el Sector en cuestión ha sido objeto de un documento de Plan Parcial que inició su tramitación, con expte. n° 5/2006, registro de Entrada en del Ayuntamiento de Umbrete el 9 de junio de 2.006, con el número 4.475, redactado con fecha mayo de 2.006 por el Arquitecto don José Mañas López, visado por el COAS con el número 05235/06 T 01, el día 1 de junio de 2.006, promovido por Barbacón, S.L.; y aprobado inicialmente por resolución de Alcaldía núm. 537/2.006, del 14 de agosto.

Dicho decreto fue expuesto al público tanto en prensa como en el B.O.P de Sevilla N°199 del 2.006.

Tras la exposición pública se recogieron alegaciones e informes sectoriales referentes al Plan Parcial aprobado inicialmente en 2.006 correspondientes (una alegación y tres informes) cuyo contenido es el siguiente:

- Propietarios a fecha de aprobación Inicial PP SR-10 2.006:  
Barbacon S.L. (Promotor)  
  
D. Luis Babiano Nuñez (NO CONSTA).  
  
D Manuel Gamero Estrella (PRESENTA ALEGACIÓN).  
  
D. J. Manuel Torres Alfonso (NO CONSTA).

Informes sectoriales:

- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. INFORME FAVORABLE
- Delegación de Carreteras (A-8076). INFORME NO FAVORABLE
- Empresas suministradoras: Aljarafesa, INFORME FAVORABLE.
- 

A día de hoy, parte de las propiedades del Sector SR-10 han pasado de pertenecer de la empresa constructora BARBACON S.L. a la sociedad CRITERIA CAIXA SAU (CIF: A-63379135), actual propietario tras adquisición de estos suelos mediante escritura de compra-venta, con los derechos y obligaciones urbanísticos que esto conlleva.

De resultas de lo anteriormente expuesto han surgido nuevos condicionantes referentes al Arroyo Majalberraque que supone la modificación parcial no estructural del trazado y ordenación inicial prevista, incluyendo, además, la forma de continuar esa tramitación, habida cuenta que hay varios elementos nuevos en la normativa:

- Un Plan General en tramitación, que fue aprobado inicialmente y fue expuesto al público.
- No existe pues actualmente ninguna limitación al sector SR-10 que pueda obstaculizar que continúe el trámite, por causa del nuevo PGOU.

- Será necesario que el PGOU sea tramitado con los contenidos y obligaciones que establece la Legislación ambiental (Ley GICA) de 2007 de 2010 y de 2015
- Posteriormente se aprueban las leyes 1/2008 sobre medidas tributarias y financieras.
- También la Ley 4/2010 y 9/2010 de Aguas, que ha obligado a esperar de la AAA un informe actualizado sobre el arroyo que atraviesa el sector.

Mientras tanto, el presente Plan Parcial se encuentra sometido al procedimiento habilitante del que trae causa que es el PGOU vigente adaptado a la LOUA ya aprobado inicialmente el 9 de junio de 2.006.

## 5.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Como ya se indicó anteriormente, el desarrollo del sector ha de llevarse a cabo mediante la figura de Plan Parcial, lo que justifica la necesidad de su redacción y aprobación.

La ejecución del Plan Parcial se hará con dos documentos reglados por la LOUA para la Junta de Compensación de todos los propietarios del Sector:

- Un Proyecto de Reparcelación
- Un Proyecto de Urbanización

Las determinaciones generales provienen de la aplicación del cuerpo normativo urbanístico municipal. Las determinaciones particulares provienen del Plan que se transcribe en las Ordenanzas Regulatorias del Plan Parcial.

Los datos más significativos para el Sector SR-10 son los siguientes:

IDENTIFICACIÓN: **SR-10**

USO GLOBAL: **Residencial.**

EDIFICABILIDAD MÁXIMA GLOBAL: **0,60 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.**

EDIFICABILIDAD MÁXIMA LUCRATIVA: **0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

Los objetivos generales establecidos para el Sector por el planeamiento superior municipal son los siguientes:

- 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.
- Fijación de una densidad máxima de 16 Viv./Ha para el área residencial del Sector.
- Resolver los problemas de ordenación urbanística que aparecen en el entorno del Sector, tratando con esta actuación de ensanche, conectar y organizar la zona en la que se ubica.

Como **determinaciones vinculantes y otras directrices** se establece que los parámetros de ordenación que aparecen en la ficha son, en todo caso, vinculantes.

De las **determinaciones gráficas** se considerarán vinculantes las indicadas en los planos de ordenación, el resto debe considerarse como ordenación indicativa. No obstante, en la ordenación detallada se permitirán ligeras adaptaciones al diseño en cuanto a su trazado preciso y localización, manteniendo el modelo de organización detallada que reflejan el resto de condiciones particulares establecidas.

La Demarcación de Carreteras establece que el Sector SR-10 "Huerta Azcona" en suelo de uso residencial y el Sector SR-11 "Sector residencial transitorio Urbanización El Capricho" deberán tener:

- Un acceso único común en la carretera A-8076
- Vía de servicio paralela sensiblemente a la calzada principal
- Separador sonoro visual con zonas verdes entre las dos calzadas
- La línea de edificación se situará a 25 metros de la línea blanca
- Dicha actuación se desarrollará en Proyecto específico, firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, y será objeto de autorización.

Al quedar la linde del Sector coincidente con el suelo de Dominio Público, solo tienen derechos edificatorios los suelos interiores al sector que están sometidos a limitaciones a su estatuto de propiedad como es la servidumbre de Paso, o la línea de límite de la edificación, y cualquier otro que establece la legislación sectorial.

El organismo de Cuenca establece que el Plan Parcial deberá integrar las medidas correctoras y/o preventivas de carácter estructural propuestas\* para evitar la inundación, para un periodo de retorno de 500 años, del Arroyo Majalberaque, con los siguientes datos:

- Encauzamientos de sección trapezoidal trapezoidal, "en arteria" excavada sobre los lechos fluviales.
- Con capacidad de controlar la avenida sin desbordar.
- Con taludes muy suaves para evitar un calado excesivo.
- Con diseño integrado con el entorno vial y urbano diseñado.
- Sin canalizaciones de hormigón e integradas con sus borde.

#### \*PROPUESTA DEL ARROYO MAJALBERRAQUE

*"Desde la carretera A-8076, hacia aguas abajo nos encontramos con una zona inundable actualmente calificada como suelo urbano y urbanizable según el PGOU, estableciendo como medidas correctoras la limpieza del arroyo existente así como la ampliación del cauce mediante canal trapezoidal con 7,00 m de base y taludes de 1,65H/1V, sin repercutir sobre la pendiente del lecho."*

En cuanto a las actuaciones a realizar en el Dominio Público Hidráulico se requerirá autorización previa de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

A los efectos urbanísticos el DDPH se excluye de la superficie total, como Suelo NO Urbanizable, i.e., sin derechos de aprovechamiento urbanístico los terrenos pertenecientes a la Zona de Cauce natural del Arroyo Majalberaque, manteniendo derechos edificatorios los suelos que están sometidos a limitaciones a su estatuto de propiedad: Policía, servidumbre de Paso, y cualquier otro que establece la legislación sectorial interiores al Sector.

## ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE TOTAL DE SUELO M <sup>2</sup>	SUPERFICIE DE SUELO CON APROVECHAMIENTO M <sup>2</sup>	SUELO PÚBLICO ASOCIADO M <sup>2</sup>	APROV. MEDIO UA/M <sup>2</sup>	APROV. OBJETIVO UAs	10% CESIÓN UAs
66.766,68	62.672,95	4.093,73	0,55	34.470,12	3.447,01
USO GLOBAL	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> s	EDIF. MÁXIMA M <sup>2</sup>	EDIF. MÁXIMA LUCRATIVA M <sup>2</sup>	DENSIDAD MÁXIMA viv / Ha	NÚM. MÁXIMO DE VIVIENDAS
RESIDENCIAL	0,60	37.603,77	34.470,12	16	108

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **COMPENSACIÓN**

SISTEMA DE GESTIÓN: **PRIVADA**

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **PLAN PARCIAL**

PROGRAMACIÓN: **NO INDICADO POR LAS NNSS**

### 5.3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.

Se desarrolla el Plan Parcial sobre el Sector SR-10 definido por el Plan General vigente y cuyo ámbito aparece reflejado en el Plan Parcial coincide con el delimitado en el mismo, y que asciende a una superficie de 66.766,68 metros cuadrados de suelo.

Situado al noroeste del término municipal de Umbrete ocupando una zona libre de edificación, entre la Carretera Autonómica A-8076, la Urbanización San Bartolomé y la Urbanización El Capricho.

Lo más destacable es la presencia del cauce del arroyo Majalberra que discurre de norte a sur por la parcela. Este arroyo se encuentra sin canalizar en todo el tramo correspondiente a esta parcela.



### **a. Topografía y características geotécnicas.**

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

El punto más alto se encuentra en la cota +136,81m, ubicada al Norte en el entorno de la Carretera A-8076; y el punto más bajo está en la cota +131,78 m, 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 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 y estructurales necesarias para evitar sus graves efectos perjudiciales sobre las construcciones y las infraestructuras.

### **b. Red Viaria**

El sector posee en su entorno el desarrollo de red viaria que garantiza la accesibilidad al mismo al encontrarse apoyado en la A-8076 que discurre al norte del sector. La conexión se deberá realizar por el norte a través de un único acceso común desde la carretera A-8076, debiendo plantear vía de servicio paralela sensiblemente a la calzada principal, con separador sonoro visual establecido con zonas verdes entre las dos calzadas.

Al oeste, de sur a norte, discurre el camino de San Bartolomé desde el que se proyectará otro acceso desde el sur.



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

### c. Usos del Suelo

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

- Por el este del Sector discurre el arroyo Majalberraque.
- Por el oeste del Sector discurre el Camino San Bartolomé.



#### d. Edificaciones existentes

En el interior del Sector existen 5 Viviendas unifamiliares de tipo exento rodeadas de vegetación recreativa y con anexos como piscina, área de juegos, etc.



El resto de las construcciones de todo el Sector, son cercas y vallas de escasa importancia, así como pérgolas, aparcamientos y solados varios para los coches y para accesos peatonales.

#### **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

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

- **Conducción de abastecimiento** de agua paralela a la Carretera A-8076 de 300 mm de diámetro.
- **Conducción de saneamiento** para evacuación de la Urbanización San Bartolomé.
- **Red eléctrica de media tensión** que discurre paralela a la Carretera A-8076.



En el exterior del Plan Parcial, en su entorno, existen las siguientes infraestructuras, todas ellas de servicio público municipal o de las empresas suministradoras. Estas infraestructuras son las previstas para ser utilizadas para el suministro del Plan Parcial y todas ligadas a redes que discurren por la A-8076, básicamente.

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



#### **5.4. PROCEDIMIENTO DE INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS REALIZADAS EN LA TRAMITACIÓN DEL ANTERIOR PLAN PARCIAL**

##### **5.4.1. - ALEGACIONES PRESENTADAS A LA APROBACIÓN INICIAL**

Tras la aprobación inicial Plan Parcial de fecha 14 de agosto de 2006, y transcurrido el periodo de Información Pública se han presentado una alegación que ha sido

incorporadas a este documento modificaciones de la ordenación para subsanar el objeto de la alegación.

## **5.4.2. INFORMES DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES Y ORGANISMOS SECTORIALES.**

### **A.- Al documento aprobado Inicialmente en junio de 2.006:**

#### **A.1. Informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir**

Al documento aprobado Inicialmente en junio de 2.006 se le incorpora el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, emite un Informe FAVORABLE en relación a la inundabilidad de los terrenos objeto de actuación:

##### 1.- Relativo a Zonas Inundables:

Los terrenos objeto del Plan Parcial SR-10 en el T.M. de Umbrete NO SON INUNDABLES, ya que la propiedad va a ejecutar las obras de cubrición del arroyo Majalberraque con capacidad para vehicular la avenida de 500 años de periodo de retorno, a la altura de los terrenos del SR-10

##### 2.- Relativo a la ejecución:

La obra se ejecutará con la misma sección del proyecto redactado por el Organismo de cuenca para el encauzamiento del Arroyo, por lo que se EXIME DE SOLICITAR AUTORIZACIÓN PREVIA para las actuaciones a realizar en la Zona de Policía en el ámbito del Sector SR-10.

##### 3.- Relativo a los permisos:

En cuanto a las actuaciones a realizar en el Dominio Público Hidráulico si necesitarán de autorización previa por parte de este Organismo de cuenca.

##### 4.- Ajustes realizados por el presente documento:

A este respecto se ha ajustado la ordenación establecida en la aprobación inicial de manera que queda perfectamente definido el DDPH según las secciones naturales diseñadas, y reservando las servidumbres regladas.

5.- Informe de Aljarafesa:

La compañía suministradora ha emitido informe de la garantía de suficiencia de recursos de abastecimiento y saneamiento que supone el incremento de población producido por la actuación urbanística.

6.- Relativo a Abastecimiento:

Se aporta documento emitido por la Empresa Mancomuna del Aljarafe, S.A. (ALJARAFESA) mediante el cual se garantiza el abastecimiento a la población actual del municipio y al incremento que supone la actuación urbanística a realizar.

7.- Relativo a Saneamiento:

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

Se aporta dicho informe en el **Anexo 3: "Informe Sectoriales"** del presente documento.

## **A.2. Informe de Consejería de Obras Públicas y Transporte**

Por otra parte, la Consejería de Obras Públicas y Transporte emiten un Informe NO FAVORABLE, en relación con el acceso general al Sector. En el que informa de lo siguiente:

### 1.- Línea de Edificación

La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 50m medidos en horizontal desde el borde de la calzada, de acuerdo con el Artículo 56 de la Ley 8/2.001 de Carreteras de Andalucía, respetando igualmente las zonas de protección de la carretera definidas en los Artículos 53, 54, 55, 57 y 58 de la citada Ley.

### 2.- Acceso directo a Carretera

No se considera viable ejecutar un nuevo acceso a la carretera, debido a la proximidad de los 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.

**Tras nueva reunión con la Demarcación de Carreteras el pasado 6 de noviembre de 2019 se opta por una rotonda a incluir dentro del sector.**

### 3.- Proyecto distinto del de urbanización del Sector:

Dicha actuación se desarrollará en Proyecto Específico, firmado por técnico competente y visado por Colegio Profesional correspondiente, y será objeto de autorización.

### 4.- Resolución de otros problemas.

En el posterior desarrollo del Planeamiento se plantearán así mismo, los problemas que se ocasionen en la carretera debida al tráfico peatonal generado por la nueva ordenación del sector, debiéndose resolver convenientemente, atendiendo a lo recogido en los puntos 5 y 6.

#### 5.- Vial de Servicio

Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo a la misma donde se ubicarán todos los servicios, un separador con la carretera, un vial, aparcamiento y acerado.

#### 6.- Movilidad

Se estima que la actuación planteada, consistente en 118 viviendas, 1 centro escolar y 299 plazas de aparcamiento, generará un tráfico que puede superar los 708 viajes día.

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 a la Dirección General de Transportes de la Junta de Andalucía.

Se aporta dicho informe en el **Anexo “Informe Sectoriales”** del presente documento.

### **A.3. Informe de Viabilidad de suministro Eléctrico**

Se solicita informe de Viabilidad a la compañía suministradora; adjuntado en el **Anexo: “Informe Sectoriales”** del presente documento.

**DOCUMENTO BORRADOR**

PLAN PARCIAL SECTOR SR-10; UMBRETE (SEVILLA)

JULIO 2020 \_\_\_\_\_



## 6. EXAMEN DE ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

### **6.1. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.**

Previamente a todo el procedimiento descrito en los apartados anteriores y que vez concebida la necesidad de desarrollar el sector mediante la figura de planeamiento Plan Parcial, se procedió a estudiar las distintas alternativas posibles tanto desde el punto de vista urbanístico como medioambiental, especialmente en lo referente a la integración en el entorno, operatividad, disponibilidad de recursos, ocupación de suelo, accesibilidad funcional y localización de espacios libres, lo que ayuda a mitigar los efectos (aunque mínimos por su magnitud) sobre el cambio climático.

Se trata de analizar este espacio no ya en su ubicación, sobre lo que no hay obviamente alternativa posible, sino también en cuanto a las distintas opciones o alternativas que se plantean para la ordenación pormenorizada, accesos, así como las propias instalaciones y servicios.

Y respecto de las pretensiones del Planeamiento general vigente y del PGOU2006/7 y del POTAUSevilla el manejo de alternativas posibles y sus debilidades y fortalezas.

Para ello barajamos tres alternativas además de la alternativa cero (es decir no hacer nada) y mantener el suelo con el desarrollo del suelo tal y como se encuentra en la actualidad no desarrollando por tanto la ficha urbanística que el Plan General establece para este sector y manteniendo el uso propio del Suelo No Urbanizable.

### **6.2. EXAMEN DE ALTERNATIVAS**

A continuación, pasamos a enumerar y estudiar las distintas alternativas que se han considerado haciendo un análisis DAFO.

Posterior mente hacemos una valoración cuantitativa de carácter comparativo valorando la posible afección de cada una de ellas a los distintos factores del medio ambiente incluyendo la posible afección al cambio climático.

Como datos de partida para implementar las alternativas hemos de tener en consideración una serie de documentos que se encuentran por encima del que ahora inicia su tramitación y que vamos a describir:

#### I.- EL PLAN GENERAL (Adaptación parcial a la LOUA/2009)

Se trata del documento vigente de la ordenación urbanística municipal de Umbrete.

Esencialmente establece sobre el sector varios grupos de determinaciones que se recogen en el apartado 5.2. de este estudio.

Se definen en este apartado 5.2 tanto los objetivos generales para el sector como determinaciones vinculantes como son los parámetros de ordenación que aparecen en la ficha y gráficas que aparecen en los planos de ordenación.

Además, se establecen otras directrices derivadas de informes sectoriales como la Demarcación de carreteras referente al acceso desde la A-8076 y línea de edificación, y el organismo de cuenca referente al tratamiento del arroyo Majalberraque respecto a su inundabilidad.

El POTAUSevilla (Desarrollo territorial de la LOTA y el POTA, de la JA)

Plan de ordenación territorial para los municipios del área de Sevilla y su entorno.

El sector se clasifica como Suelo Urbanizable. Y en el entorno de Suelo No Urbanizable se establecen dos Zonas de protección:

Protección Territorial: Espacios agrarios de interés.

Protección Territorial: Sistema Hidrológico.

### **ALTERNATIVA 0:**

Mantener el suelo en su estado actual o alternativa 0 supone la no ejecución del desarrollo del suelo que se mantendría en el estado actual.

Ello conlleva:

-Necesidad de mantenimiento del suelo, en parte con uso agrícola y en parte ocupado por edificaciones y parcelaciones no reguladas.

-Persistiría el problema de inundabilidad actual ya que el arroyo Majalberraque discurre de norte a sur por dentro del sector.

Este cauce provoca inundaciones en un suelo urbano y urbanizable que afectan directamente al entorno edificado constituido por urbanizaciones ya recepcionadas o en fase de recepción y no se han desarrollado medidas que eviten tal inundabilidad.

Este cauce, de mantenerse la situación actual a su paso por el sector, presenta alto grado de peligrosidad por inundaciones (ARPSI) y riesgo tanto para la población como de carácter ambiental tras los estudios realizados para periodos de retorno de 10, 100 y 500 años. (IDE-CHG).

Se mantendría el vacío existente entre las urbanizaciones san Bartolomé y El Capricho y no se desarrollaría un suelo residencial que es demandado por la población con viviendas unifamiliares de baja densidad.

Existe necesidad de dotación de equipamiento y espacios verdes que doten el conjunto residencial constituido por el Sector SR-10 y las urbanizaciones adyacentes,

así como resolver problemas de ordenación urbanística que aparecen en el entorno del sector.

De forma general, no se daría cumplimiento a lo establecido en el Planeamiento vigente, aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía en 2001 y adaptado a la LOUA en 2009.

## ALTERNATIVA 1.

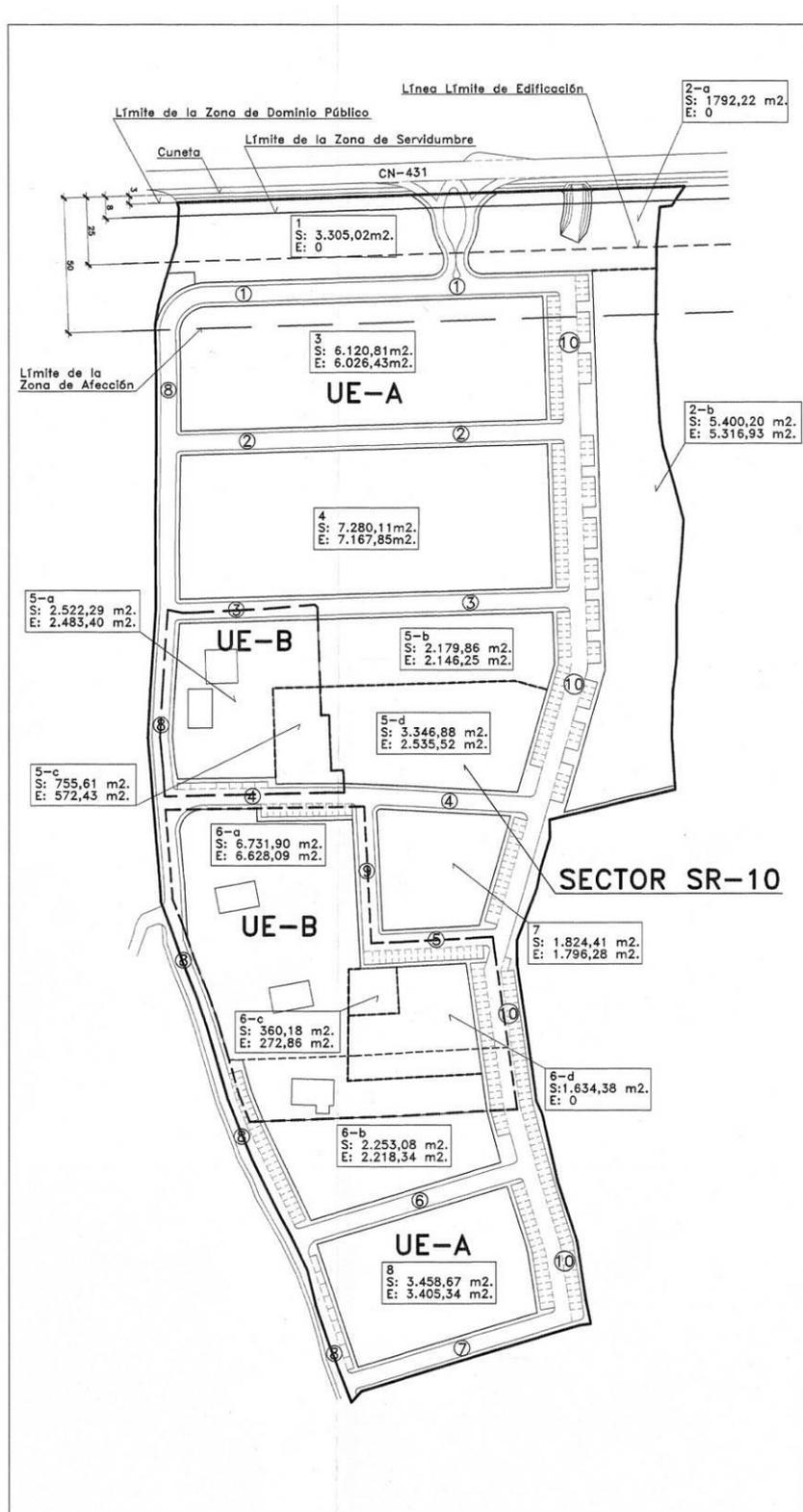
La Alternativa 1 se recoge en el Documento de Plan Parcial aprobado inicialmente el 14 de agosto de 2006 ordena el Sector siguiendo las condiciones específicas para el Sector propuestas por las Normas Subsidiarias.

Esta alternativa establece una serie de Unidades de ejecución y pretende dar cumplimiento a los siguientes objetivos:

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

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

- Fijación de una densidad máxima de 16 viv/Ha para el área residencial del Sector. Esta densidad permitiría la implantación de tipologías acordes con la demanda existente 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 manera que se completen las necesidades de la zona donde se ubica el mismo.
- Resolver los problemas de ordenación urbanística que aparecen en el entorno del Sector, tratando con esta actuación de ensanche, conectar y organizar la zona en la que se ubica.



Si bien esta alternativa cumple con las determinaciones del planeamiento vigente, presenta una serie de problemas no resueltos como son:

- Entubado del arroyo y localización de viario sobre dicho cauce con zonas aparcamiento a ambos lados y en un entorno puramente residencial.
- 
- Los espacios libres se localizan en la zona norte junto a la carretera formando una franja de separación entre ésta y la zona residencial, y en una manzana inmersa en la propia urbanización ya que el arroyo desaparece en este sector al quedar entubado y soterrado.
- El equipamiento docente queda integrado en el sector no existiendo vía de comunicación con los sectores colindantes, que deberán acceder al mismo desde el acceso principal. Lo mismo ocurre con el equipamiento social y comercial.
- El acceso es exclusivo para el sector, lo que obliga a que cada urbanización adyacente tenga su propio acceso. El viario no da continuidad a los sectores colindantes. Además, conecta directamente con la A-8076, sin mediar carretera de servicio.
- Los viarios son exclusivos de sector y no existe comunicación viaria con las urbanizaciones colindantes. No hay trama urbana.
- Se establecen muchas manzanas sin atender a la distribución de la propiedad y a la posible integración de las edificaciones existentes.

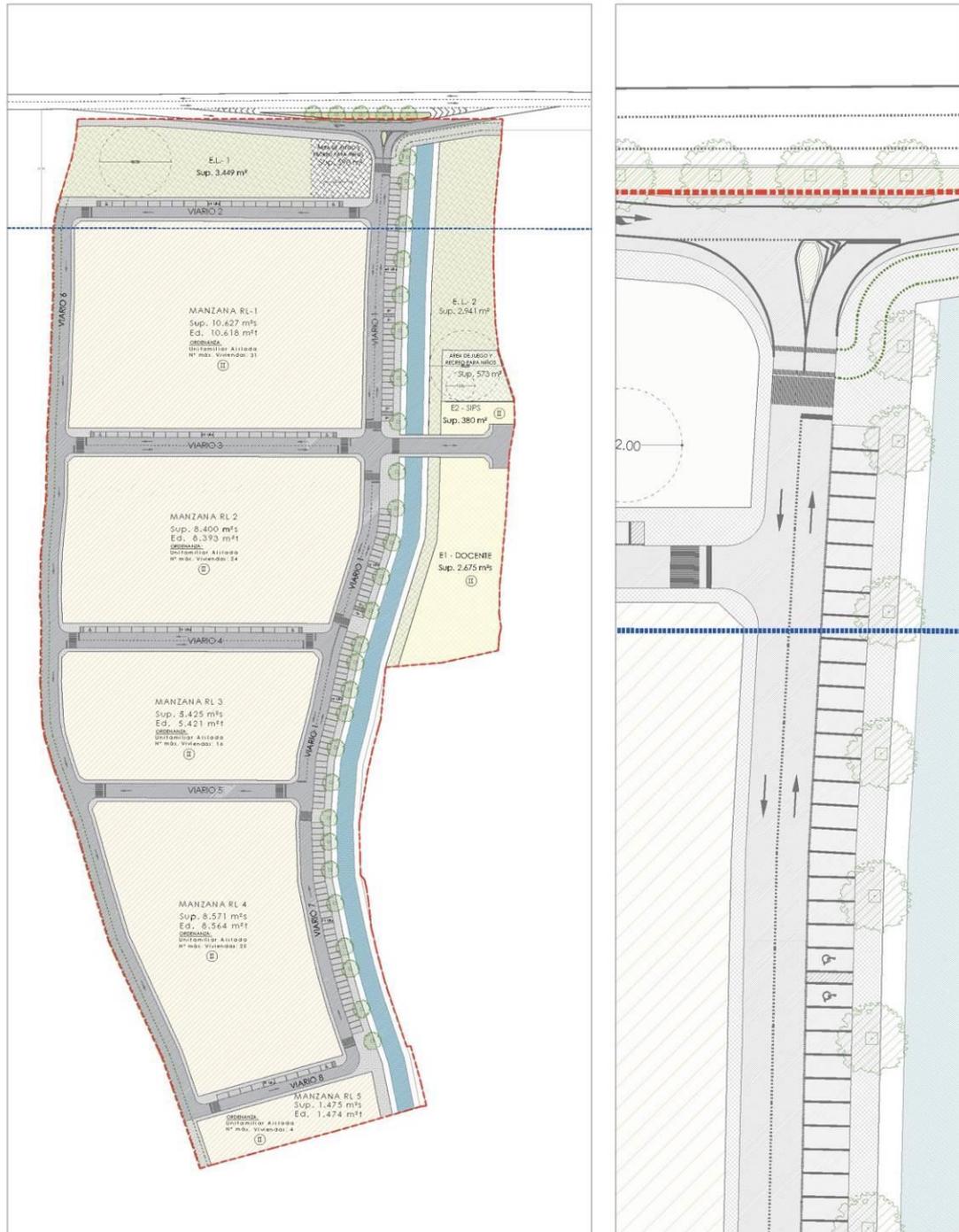
## ALTERNATIVA 2.

Esta alternativa cumple igualmente con las determinaciones del planeamiento vigente, resolviendo una serie de aspectos con respecto a la anterior.

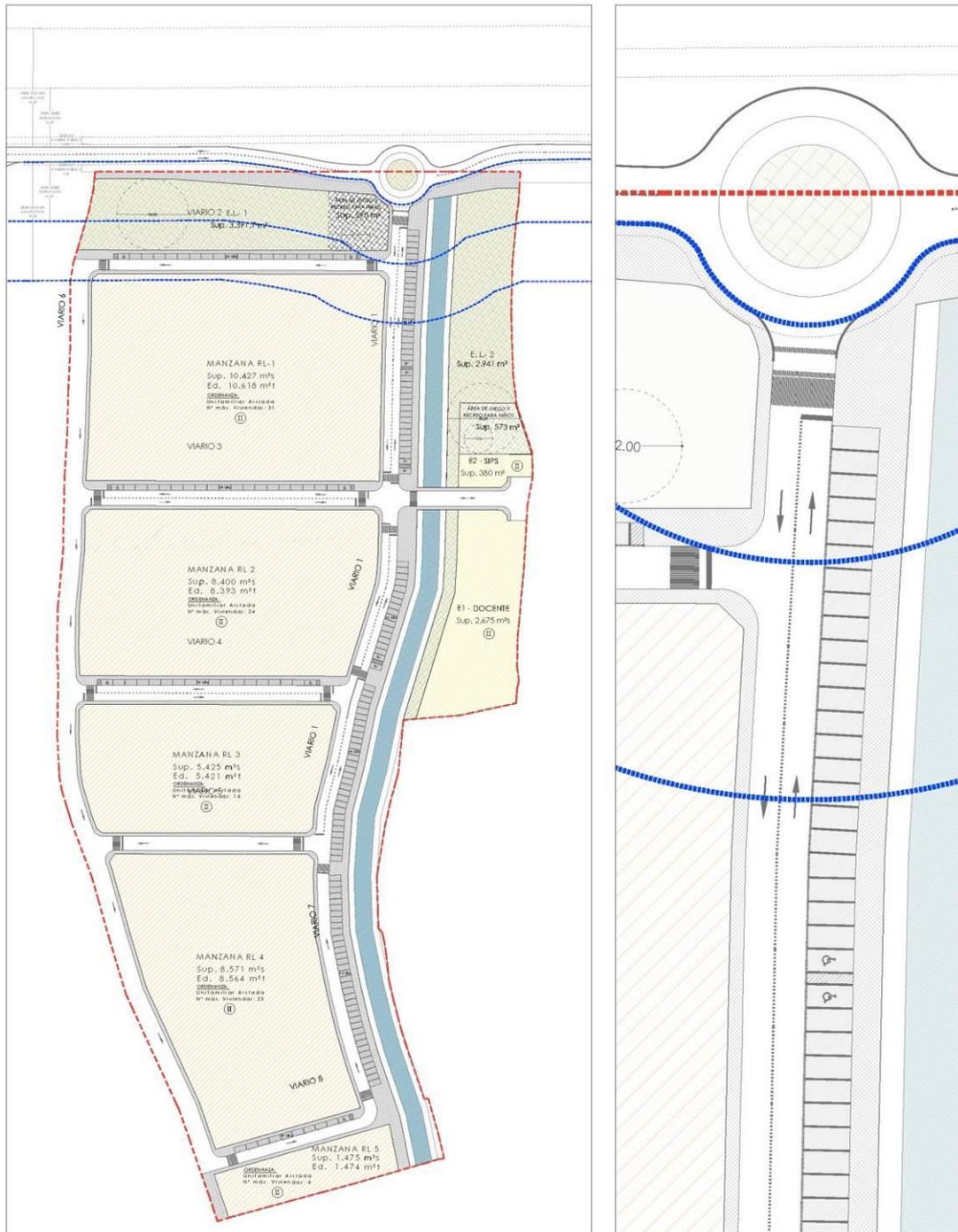
- Se da cumplimiento to al Informe de la CHG emitido con fecha quedando el arroyo canalizado, pero sin entubar. Lo que obliga a una redistribución tanto de los aprovechamientos lucrativos como de los viarios y dotaciones en la parcela.
- Los espacios libres se localizan en la zona norte junto a la carretera formando una franja de separación entre ésta y la zona residencial, y al este al objeto de posibilitar el uso por los residentes en la urbanización colindante posibilitando una mayor conectividad entre ambas. Igualmente ocurre con el equipamiento.
- El acceso es exclusivo para el sector, lo que obliga a que cada urbanización adyacente tenga su propio acceso. El viario no da continuidad a los sectores colindantes. Además, conecta directamente con la A-8076, sin mediar carretera de servicio.
- Se diseña un viario que posibilita la conectividad con la urbanización adyacente.
- Se intenta respetar en lo posible a la distribución de la propiedad y a la posible integración de las edificaciones existentes.

Esta alternativa cuenta con tres variantes en lo que se refiere a acceso principal como se refleja a continuación:

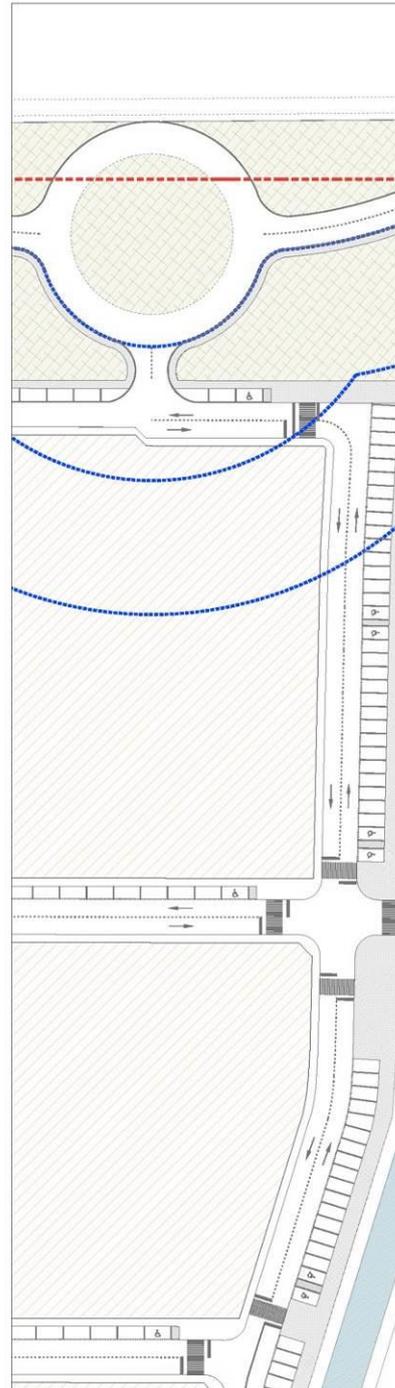
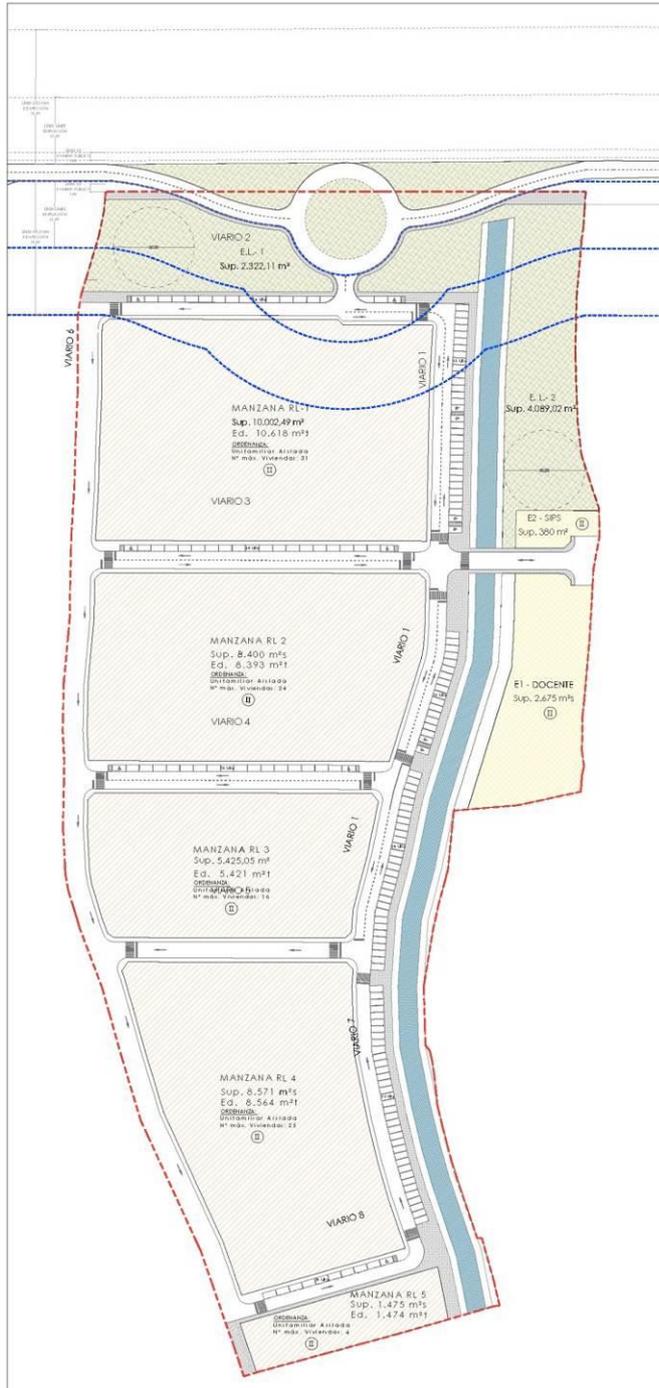
Alternativa 2. Variante acceso 1.



Alternativa 2. Variante de acceso 2.



Alternativa 2. Variante de acceso 3.



Analizados los tres posibles accesos se opta por la tercera opción pese a su elevado coste respecto a las anteriores ya que de esta forma se da cumplimiento a los distintos requerimientos de la administración competente en carretera y se potencia al máximo la movilidad y accesibilidad aspectos básicos en el Planeamiento de desarrollo.

### **ALTERNATIVA 3.**

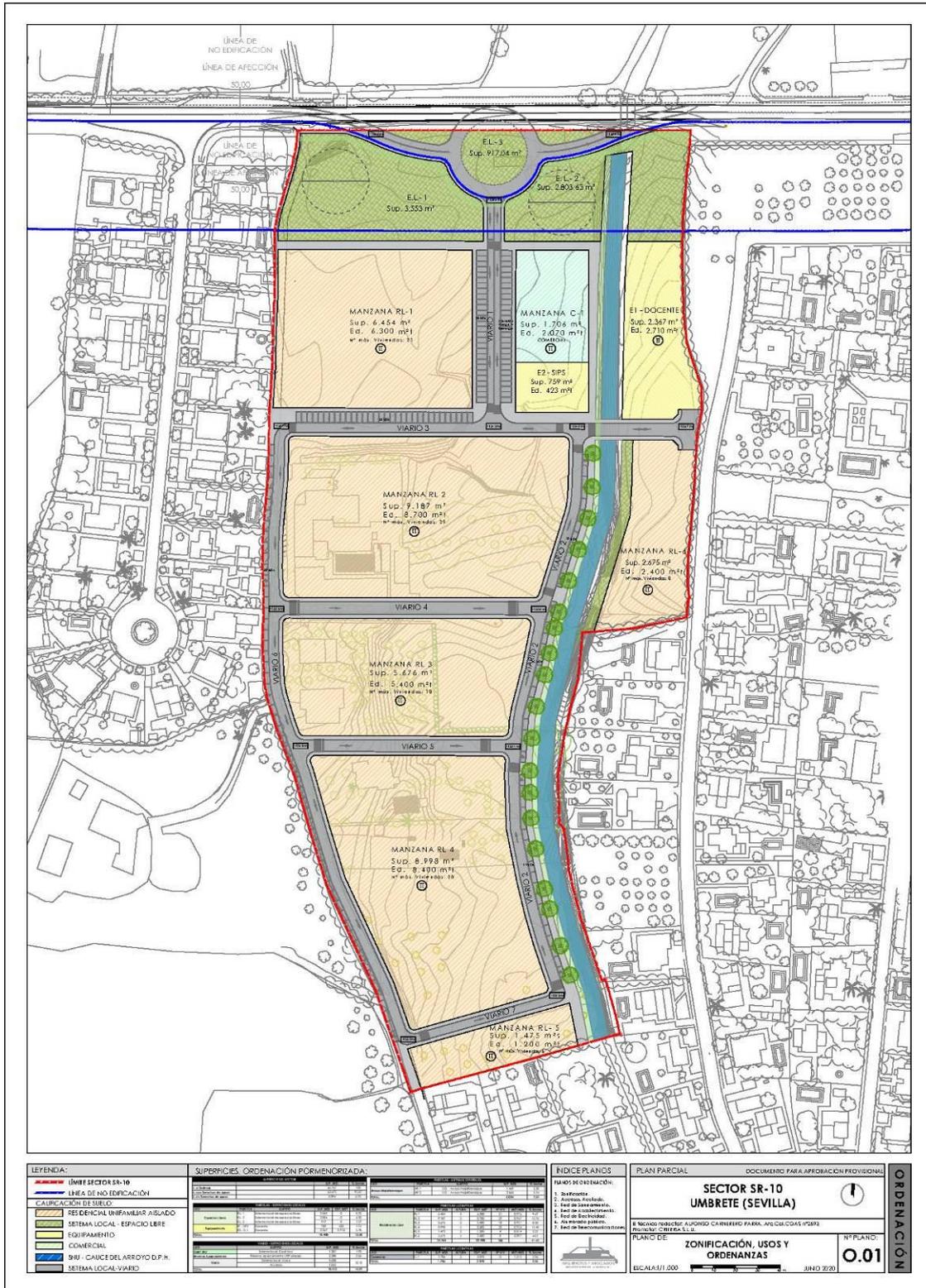
Es una variante de la anterior en la que se le da más amplitud a la zona de intersección entre la carretera A-8076 y las viviendas colocándose en esta franja la mayor parte de los espacios libres.

Se diseña además un parque lineal a todo lo largo del arroyo al objeto de integrarlo en la trama urbana y aprovechar sus posibilidades como elemento configurador de la misma.

Los equipamientos se sitúan íntegramente al oeste del arroyo en la zona limítrofe con la urbanización adyacente.

Así mismo, y al objeto de que el cauce no se convierte en un elemento diferenciador de las distintas zonas urbanas se proyecta la ejecución de una manzana residencial al este de mismo en continuidad con la trama urbana residencial de la urbanización adyacente.

De esta forma se pretende conseguir una mayor integración con el suelo urbano residencial del entorno y al mismo tiempo marcar una transición frente a una carretera que presenta actualmente una alta densidad de tráfico y mejorar además la accesibilidad a la misma mediante una gran rotonda de entrada.



En base pues a los criterios indicados y tras un proceso evolutivo en cuanto a la concepción de la innovación se opta por esta Alternativa 3.

Sobre ella se desarrolla el nuevo Pan Parcial. La ordenación final, como es lógico, sufre algunas pequeñas variantes como consecuencia de los ajustes de carácter no estructural y pormenorizado como consecuencia de las continuas revisiones el informe al respecto.

## 7.DEFINICIÓN DEL NUEVO PLAN PARCIAL.

### **7.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

La adaptación del texto Refundido de las Normas Subsidiarias a la LOUA del Municipio de Umbrete, aprobada íntegramente por el Ayuntamiento mediante pleno celebrado el 16 de abril de 2009 establece las siguientes determinaciones sobre el suelo del Sector SR-10.

#### De Ordenación:

Derivan directamente de la aplicación de las ordenanzas (Cap. IV Normas específicas para el Sector SR-10), que se transcriben íntegramente en el Documento de Plan Parcial

#### De Ejecución:

La adaptación del texto Refundido de las Normas Subsidiarias a la LOUA del municipio de Umbrete establece la programación, asignando como sistema de actuación el de Compensación e indicando que la iniciativa será privada.

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

#### Derivadas de las determinaciones por afecciones hidrológicas.

#### **A.- NO INUNDABILIDAD DEL ARROYO MAJALBERRAQUE**

A día de hoy se han elaborado diferentes estudios de inundabilidad del Arroyo Majalberraque en el tramo comprendido entre la urbanización "El Capricho" y el

núcleo de Umbrete, así como un estudio complementario, por encargo del Ayuntamiento de Umbrete, para la elaboración del estudio de las masas de aguas superficiales de las nuevas zonas urbanizables del P.G.O.U. del Municipio de Umbrete (Sevilla).

Como se aprecia en el plano nº 2 de dicho estudio de inundabilidad y en las secciones transversales en HEC-RAS, que estudia la inundación actual para un periodo de retorno de 500 años para la estructura urbanística propuesta, no se garantiza la protección de personas y bienes en las zonas inundables de los arroyos objeto de este estudio, tanto en suelos urbanos como urbanizables previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Umbrete, en los términos establecidos en el Plan Hidrológico Nacional y en la Ley de Aguas.

Por este motivo se ha propuesto una serie de medidas correctoras de carácter estructural, entre ellas las limitaciones de uso tal como se establecen en las recomendaciones para estudios de Inundabilidad.

La solución propuesta frente al desbordamiento de estos cauces en avenidas de 500 años, son encauzamientos de sección trapezoidal trapezoidal "en artesa" excavada sobre los lechos fluviales, que sean capaces de controlar la avenida sin desbordar, dotándolos de taludes muy suaves para evitar un calado excesivo y para facilitar su integración ambiental con el entorno. De esta forma se ha evitado la disposición de canalizaciones de hormigón para rehuir de soluciones más "agresivas" desde el punto de vista paisajístico.

El objetivo de estos encauzamientos es controlar las avenidas modificando lo mínimo su situación actual y facilitando su integración ambiental en el entorno propuesto por el PGOU.

Por ello se han dimensionado el ancho en base y el calado más conveniente para hacer que el desagüe de la avenida de 500 años sea efectivo, calculando a partir del modelo así creado las cotas que alcanzaría la lámina de agua en estos nuevos encauzamientos propuestos.

## B.- PROPUESTA DEL ARROYO MAJALBERRAQUE

Transcrito del informe de Confederación: "Se propone, para el cauce del arroyo Majalberraque desde la carretera A-8076 hacia aguas abajo, al tratarse de una zona inundables actualmente calificada como suelo urbano y urbanizable según el PGOU, como medidas correctoras la limpieza del arroyo existente, así como la ampliación del cauce mediante canal trapezoidal con 7,00 m. de base y taludes 1,65 H/ 1 V, sin repercutir sobre la pendiente del lecho."

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

Se dispone un gran espacio libre al norte del Sector, que cumple la función de separador sonoro-visual respecto a la Carretera A-8076, con una superficie superior a los 1.000 m<sup>2</sup> y en el cual puede inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro, por lo que reúne las características dimensionales de jardín público.

Al Este del Sector y en paralelo al Arroyo Majalberraque, se dispone de otro gran Espacio Libre que reúne las condiciones de Jardín público y se define como medida de protección frente al cuidado y mantenimiento del Arroyo.

En relación con los equipamientos, se considera conveniente ubicarlos en una situación estratégica accesible desde la urbanización colindante "El Capricho" para poder dar servicio a ambas urbanizaciones y se suplen las necesidades de este tipo de equipamientos en el ámbito.

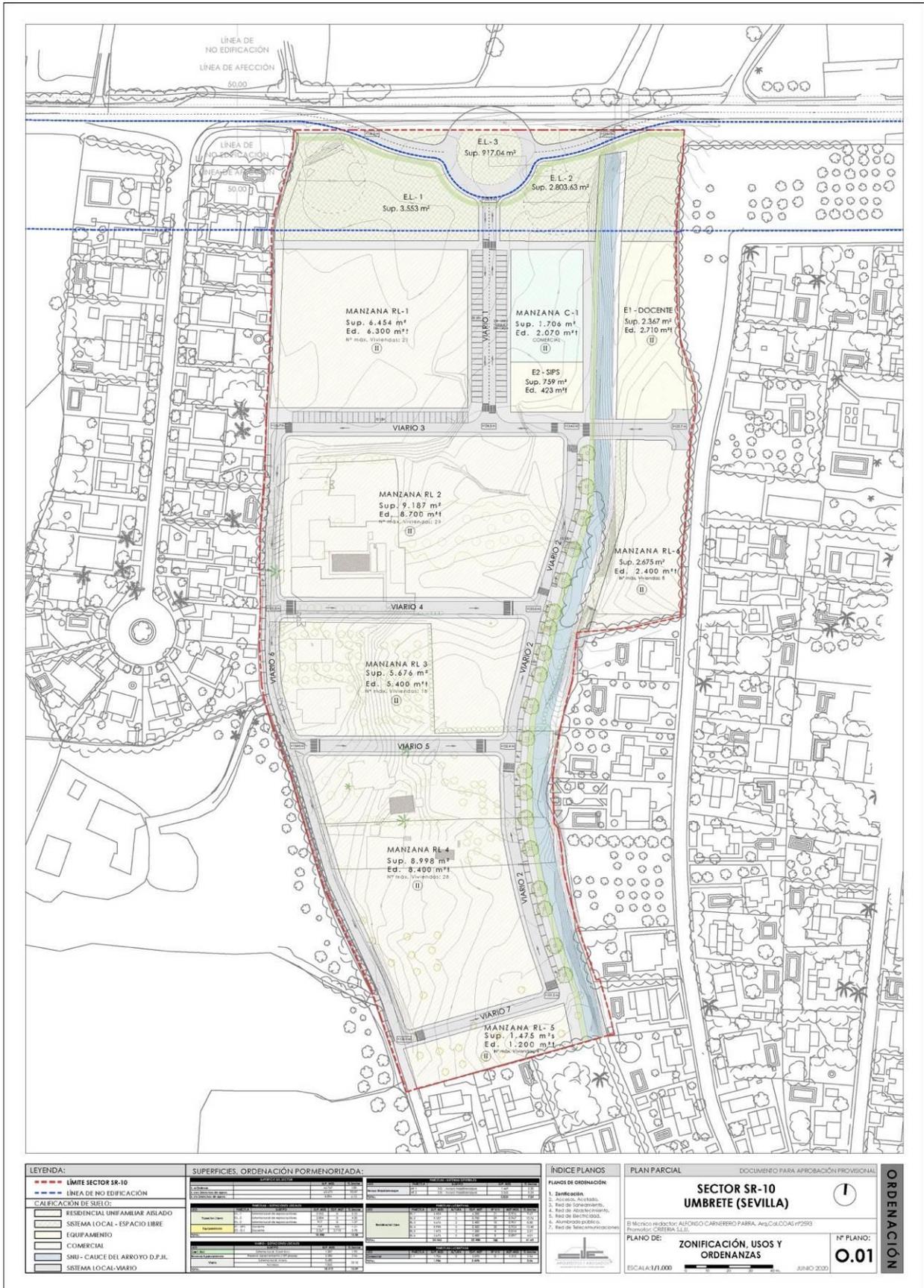
De acuerdo con lo establecido en los Artículos nº17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los artículos nº2 y nº5 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, los equipamientos que se prevén son:

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

## 7.2. SOLUCIÓN PROPUESTA.

La solución adoptada constituye una unidad funcional perfectamente integrada con las áreas colindantes mediante los viarios de conexión indicados en el punto 2.3.4 "Red de Comunicación. Red Viaria".

La descripción gráfica de la solución adoptada figura en el plano de Ordenación **O.01. "Zonificación, Usos y Ordenanzas"**:



**LEYENDA:**

- LÍMITE SECTOR SR-10
- LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN

**CLASIFICACIÓN DE SUELO:**

- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADO
- SISTEMA LOCAL - ESPACIO LIBRE
- EQUIPAMIENTO
- COMERCIAL
- SNU - CALICE DEL ARROYO D.F.J.H.
- SISTEMA LOCAL-VARIO

**SUPERFICIES, ORDENACIÓN PORMENORIZADA:**

ÁREA DE SUELO		SUPERFICIE PORMENORIZADA	
DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m²)
Superficie total	100.000	Superficie edificable	80.000
Superficie de uso residencial	60.000	Superficie de uso comercial	10.000
Superficie de uso público	20.000	Superficie de uso verde	10.000

**ÍNDICE PLANOS**

PLANOS DE ORDENACIÓN:

- Zonificación
- Acceso al agua
- Red de saneamiento
- Red de distribución
- Red de electricidad
- Alumbrado público
- Red de telecomunicaciones

PLAN PARCIAL DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

**SECTOR SR-10 UMBRETE (SEVILLA)**

El Sector Redactor: ALONSO CARNERO PARRA, Arquitecto nº2592  
Promotor: CRITERIA, L.L.U.

PLANO DE: **ZONIFICACIÓN, USOS Y ORDENANZAS**

ESCALA: 1/1.000

JULIO 2020

Nº PLANO: **0.01**

**ORDENACIÓN**

El Sector se unifica en una Unidad de Ejecución, una Etapa y dos Fases de urbanización, tal y como se describe a continuación:

UNIDAD DE EJECUCIÓN	ETAPAS	FASES		
		Cesión y Equidistribución	Obras de Urbanización	Licencia de Obras
UE-1	Primera	I	I, II y III	I, II y III

Se ha adoptado como sistema de ejecución de la Unidad de Ejecución integrada en el Sector el de Compensación, pudiendo acogerse al procedimiento abreviado establecido en el artículo 132 de la L.O.U.A., en el caso de contarse con el respaldo de la totalidad de propietarios, en función de la estructura de 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 Equipamiento se sitúa al Este del Sector, colindante a la Urbanización "El Capricho".

Al Norte, junto a la Carretera A-8076 se sitúa la zona de Jardín, formando un gran parque público que se introduce en el Sector en paralelo al Encauzamiento del arroyo y facilitando su mantenimiento.

Con objeto de completar o adoptar las determinaciones del Plan Parcial se podrán redactar Estudios de Detalle, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 de la L.O.U.A.

### 7.3. LOS USOS

#### USOS GLOBALES

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

Se permiten otros usos definidos en las Normas Subsidiarias.

#### USOS PORMENORIZADOS

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

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

Las manzanas y submanzanas E.1-D, E.2-SIPS, E.L-1 y E.L-2 de uso Equipamiento Comunitario o Espacios Libres, quedan establecidas definitivamente, tanto en ubicación como en uso y superficie.

## DELIMITACIÓN DE ZONAS

La asignación de usos pormenorizados principales y la delimitación de las zonas resultantes son las que figura en la relación siguiente y definida gráficamente en el Plano de Ordenación **O.01. “Zonificación, Usos y Ordenanzas”**.

### ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO 3.126 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Equipamiento Comunitario.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 2.367 m<sup>2</sup> (Centros Docentes) + 759 m<sup>2</sup> (SIPS) = 3.126 m<sup>2</sup>

Porcentaje: 4,99% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

### ZONA DE ESPACIOS LIBRES 7.274 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Espacio Libre.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 3.553 m<sup>2</sup> (E.L-1) + 2.804 m<sup>2</sup> (E.L-2) + 917 m<sup>2</sup> (E.L-3) = 7.274 m<sup>2</sup>

Porcentaje: 10,89% /Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

### ZONA DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA 108 viv. 3.465 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Residencial Unifamiliar Aislada.

Uso pormenorizado complementario: Terciario.

Superficie: 34.465 m<sup>2</sup>

Capacidad máxima: 108 viviendas.

Porcentaje: 51,62% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

VIARIO Y APARCAMIENTO 10.412 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Red viaria y aparcamiento.

Uso pormenorizado complementario: Infraestructuras.

Superficie: 1.287 m<sup>2</sup>(Bici)+2.380 m<sup>2</sup>(Aparcamiento)+6.745 m<sup>2</sup>(Viario)= 10.412 m<sup>2</sup> s

Porcentaje: 15.59% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

COMERCIAL 1.706 m<sup>2</sup>s neto

Uso pormenorizado principal: Comercial.

Uso pormenorizado complementario: No autorizado.

Superficie: 1.706 m<sup>2</sup>

Porcentaje: 2.56% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

ARROYO MAJALBARRAQUE 5.034 m<sup>2</sup>s D.DPH

Dominio Público. Suelo No Urbanizable. Encauzamiento del Arroyo Majalberraque.

Superficie: 5.034 m<sup>2</sup>

(Después de realizar la intervención, actualmente 4.093,73 m<sup>2</sup>)

Porcentaje: 7,54% S/ Sup. del Sector (66.766,68m<sup>2</sup>)

CAPACIDAD RESIDENCIAL

El número máximo de viviendas que se pueden edificar en el Sector SR-10 es el siguiente:

$$16 \text{ Viv. / Ha.} \times (62.672,95^* / 10.000) \text{ Ha} = 108 \text{ Viviendas}$$

\* Superficie con Derechos de Aprovechamiento.

Superficies en relación con la edificabilidad de cada manzana y submanzana.

SUPERFICIE DEL SECTOR			
		SUP. M2S	% Sector
S. a Ordenar		66.767	100
S. con Derechos de aprov.		62.673	93,87
S. sin Derechos de aprov.		4.094	6,13

PARCELAS - SISTEMAS GENERALES				
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S	% Sector
Arroyo Majalberaque	AR.1	S.G. - Arroyo majalberaque	1.469	2,20
	AR.2	S.G. - Arroyo majalberaque	3.565	5,34
TOTAL			<b>5.034</b>	<b>7,54</b>

PARCELAS - DOTACIONES LOCALES					
USO	PARCELA	SUBTIPO	SUP. M2S	EDIF. M2T	% Sector
Espacios Libres	E.L.-1	Sistema local de espacios libres	3.553	0	5,32
	E.L.-2	Sistema local de espacios libres	2.804	0	4,20
	E.L.-3	Sistema local de espacios libres	917	0	1,37
Equipamiento	E1 - SIPS	SIPS	759	423	1,21
	E2 - D.1	Docente	2.367	2.710	3,78
TOTAL			<b>10.400</b>		<b>15,58</b>

VIARIO - DOTACIONES LOCALES			
USO	SUBTIPO	SUP. M2S	% Sector
Carril Bici	Sistema local, Carril bici	1.287	1,93
Reserva Aparcamiento	Reserva aparcamiento (189 plazas)	2.380	3,56
Viario	Sistema local, Viario	5.680	10,10
	Accesos	1.065	
<b>TOTAL</b>		<b>10.412</b>	<b>15,59</b>

PARCELAS LUCRATIVAS							
USO	PARCELA	SUP. M2S	ALTURA	EDIF. M2T	Nº VIV	M2T/M2S	% Sector
Residencial Libre	RL-1	6.454	2	6.300	21	0,976	9,67
	RL-2	9.187	2	8.700	29	0,947	13,76
	RL-3	5.676	2	5.400	18	0,951	8,50
	RL-4	8.998	2	8.400	28	0,934	13,48
	RL-5	1.475	2	1.200	4	0,814	2,21
	RL-6	2.675	2	2.400	8	0,897	4,01
<b>TOTAL</b>		<b>34.465</b>		<b>32.400</b>	<b>108</b>		<b>51,62</b>

Se estima para cada vivienda un mínimo de 300 m<sup>2</sup>s de parcela y 300 m<sup>2</sup>t.

PARCELAS LUCRATIVAS							
USO	PARCELA	SUP. M2S	ALTURA	EDIF. M2T	Nº VIV	M2T/M2S	% Sector
Comercial	C-1	1.706	2	2.070	0	1,213	2,56
<b>TOTAL</b>		<b>1.706</b>		<b>2.070</b>			<b>2,56</b>

## 7.4. LAS DOTACIONES.

### ESPACIOS LIBRES

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

- Superficie a ordenar: 66.766,68 m<sup>2</sup>s
- Superficie con derecho de aprovechamiento: 62.672,95 m<sup>2</sup>s
- Manzana/submanzanas asignadas: E.L-1, E.L-2 y E.L.-3
- Estándar mínimo: 6.267,29 m<sup>2</sup>s
- Superficie reservada: 7.274 m<sup>2</sup>s

De dicha superficie deberá destinarse, tal y como se especifica en el apartado 4.2.3 de la presente Memoria, un mínimo del 83,33% (6.059 m<sup>2</sup>) a jardines pudiendo, el resto (1.215 m<sup>2</sup>), destinarse a Áreas de Juego y Recreo de niños.

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

### EQUIPAMIENTOS

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 m<sup>2</sup>s/ m<sup>2</sup>t edificable con uso residencial:

- Superficie a ordenar: 66.766,68 m<sup>2</sup>s
- Superficie con derecho de aprovechamiento: 62.672,95 m<sup>2</sup>s
- Manzana/submanzanas asignadas: E.1-D y E.2-SIPS
- Estándar mínimo: 1.000 m<sup>2</sup> (Centro Docente) y 200 m<sup>2</sup> (SIPS)
- Superficie reservada: 2.367 m<sup>2</sup> (Centros Docentes) y 759 m<sup>2</sup> (SIPS)

## APARCAMIENTOS

De acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias y con el punto 4.2.3 de esta Memoria, se deberá prever 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros de techo edificable completado con los aparcamientos privados necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> 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.

- Edificabilidad máxima global: 37.603,77 m<sup>2</sup>
- Plazas Mínimas necesarias: 377 Uds
- El 2% destinadas a usuarios minusválidos ó 1 c/40 plazas: 10 Uds
- Plazas previstas en el Plan Parcial: 381 Uds, de las cuales 10 destinadas a usuarios minusválidos.

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

- a) Plazas normales: 179 Uds
- b) Plazas minusválidos: 10 Uds

Total de plazas: 189 Uds

II.- Plazas de aparcamiento privado en parcelas.

Una plaza por cada 180 m<sup>2</sup>t = 192 plazas.

En las manzanas residenciales será necesario reservar una plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas por cada 180 m<sup>2</sup>f edificado, de una superficie mínima 2,40 x 4,75 m.

Total de aparcamientos previstos en el Plan Parcial = 381 plazas.

Cifra superior al número mínimo de plazas necesario, que es de 377 unidades.

El número de aparcamientos y su previsión es la siguiente:

La ubicación de los aparcamientos figura en el Plano de Ordenación **0.01. "Zonificación, Usos y Ordenanzas"**

## 7.5. LAS INFRAESTRUCTURAS

Se prevé crear la infraestructura necesaria para dotar al sector SR-10 de los servicios de:

- Abastecimiento de Agua Potable.
- Riego.
- Saneamiento.
- Suministro de Energía Eléctrica.
- Alumbrado Público.
- Telefonía y Telecomunicaciones.

Los esquemas de infraestructuras que deben discurrir por el interior del sector propuestos en este planeamiento han de considerarse de carácter meramente aproximado y orientativo. En los correspondientes proyectos de urbanización, se definirá la posición y trazado definitivo de dichas infraestructuras, y se desarrollarán y justificarán las características y dimensionado de las redes y elementos que la conforman.

### **7.5.1. Abastecimiento**

En el interior del Sector existe una conducción de 300mm que discurre paralela a la Carretera A -8076.

El abastecimiento de agua se realizará en los puntos indicados en el Informe de Aljarafesa (Plano de Ordenación O.04).

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

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

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

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

Los hidratantes contra incendios se situarán cumpliendo las NBE-CPI-96 e irán 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, 945l/viv/día y zonas de calles y jardines, 13m³/Ha/día.

## Plano de Ordenación **O.04 “Infraestructuras. Red de Abastecimiento”**

### **7.5.2. Red de Riego**

El suministro de agua para el riego se realizará de forma completamente independiente del suministro de agua potable. En el documento de Plan Parcial no se contempla red de riego en los viarios.

Para los espacios libres, tal como se describe en el apartado de vegetación el proyecto de urbanización contemplará la plantación de especies acordes con el monte o bosque mediterráneo o de dehesa (pino, alcornoque o encinas y arbustos) que además de recuperar la vegetación autóctona garantice un bajo consumo de agua para su riego.

En aquellas zonas puntuales donde se requiera riego, se prevé la ejecución de pozo artesiano que será definido en el proyecto de urbanización y que habrá de tener permiso del órgano de la administración competente. No obstante, en el ámbito del sector se encuentran diversos pozos que en la actualidad dan servicio a los cultivos que se llevan a cabo y que dejarán de tener uso al urbanizarse el ámbito.

### 7.5.3. Saneamiento

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

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

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

Los vertidos de aguas fecales procedentes del Sector se realizarán a la red de saneamiento municipal. Los vertidos de aguas pluviales en los viarios se harán 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 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 las aguas pluviales se tomará la cuenca afectada en cada punto y se partirá de una intensidad de lluvia mínima de 80 l/seg/Ha. A este valor no se aplicará coeficiente de seguridad.

Plano de Ordenación **O.03 “Infraestructuras. Red de Saneamiento.**

#### **7.5.4. Red de distribución de Energía Eléctrica**

Se cumplirán las determinaciones al respecto de las Normas Subsidiarias, así como las Normas Tecnológicas para la Edificación, los Reglamentos de Baja y 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 tensión responde a un esquema ramificado; será subterránea, bajo tubo, con refuerzo bajo las calzadas.

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

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

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

Plano de Ordenación **O.05 “Infraestructuras. Red de Electricidad”**.

### 7.5.5. 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 con báculo de fundición “Modelo Ayuntamiento” con luminarias de vapor de sodio de factor corregido.

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

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

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

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

Plano de Ordenación **O.06 “Infraestructuras. Alumbrado Público”**.

### 7.5.6. Telefonía y Telecomunicaciones

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.

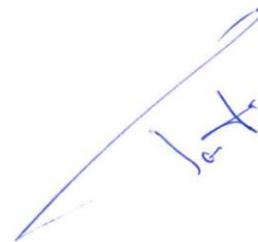
El diseño de la red se establecerá de modo que se asegure que todas las parcelas tienen cubiertas sus necesidades de comunicación, de voz y de fax.

Plano de Ordenación **O.07 “Infraestructuras. Red de Telecomunicaciones”**.

Sevilla, Julio de 2.020



Alfonso Carnerero Parra  
Arquitecto urbanista



Tomás Rodríguez Sánchez  
Biólogo, Especialista en Medio Ambiente

**DOCUMENTO BORRADOR**

PLAN PARCIAL SECTOR SR-10; UMBRETE (SEVILLA)

JULIO 2020 \_\_\_\_\_



**PLANOS**