



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO SOBRE DOCUMENTO BORRADOR DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN Y DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO, DEL SECTOR SR-15 DEL PLANEAMIENTO GENERAL URBANÍSTICO DE UMBRETE (SEVILLA).

Vista la documentación técnica aportada, correspondiente al Sector Residencial SR-15 de la Adaptación Parcial del Instrumento Urbanístico de Planeamiento General del municipio de Umbrete a la LOUA de 16/04/2009, **(Expediente 16/2004)**, SE INFORMA:

DOCUMENTACIÓN ANALIZADA.-

- 1/ Borrador de Plan Parcial de Ordenación, suscrito por D^a. Carmen Albalá Pedrajas, arquitecta, colegiada nº 3157 y D. Juan Carlos Cordero Magariños, Arquitecto, colegiado nº 3053, del COA de Sevilla, de fecha septiembre de 2021.
- 2/ Documento Ambiental Estratégico, suscrito por D^a. Carmen Albalá Pedrajas, arquitecta, colegiada nº 3157 y D. Juan Carlos Cordero Magariños, Arquitecto, colegiado nº 3053, del COA de Sevilla, de fecha septiembre de 2021.

ANTECEDENTES.-

1/ Que con fecha 11/02/2008, por el Ayuntamiento Pleno, se aprobó definitivamente el PPO del SR-15, de manera condicionada. Que las condiciones establecidas por la Aprobación definitiva del Pleno nunca fueron cumplidas, por lo que se estima que este Plan Parcial de Ordenación no puede considerarse vigente.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

1/ Que según lo dispuesto por el Artículo 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental:

"el borrador del plan estará constituido por un documento que, como mínimo, definirá: el ámbito de actuación; las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales; el objeto del instrumento de planeamiento, su descripción y justificación; la alternativa de ordenación, los criterios de selección y las propuestas generales de la ordenación elegida".

2/ Que según las normas específicas del sector SR15 de 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 BOP nº 301, con fecha 31/12/09:

Artículo 155.- Definición, caracterización y superficie. (O.E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable aparecen delimitados en el Plano de Ordenación nº 1.b, como Sector SR-15.

La superficie total estimada es: SR-15..... 12.745m².

El Sector SR-15 constituye un área de reparto. El Plan Parcial definirá la unidad o unidades de ejecución de este sector, permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Artículo 155 bis.- Uso, edificabilidad y densidad global del Sector SR-15. (O.E.)

- Uso global: Residencial.

- Edificabilidad: 0,678. Este parámetro se corresponde con un aumento del 9,89 %, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

- Densidad: 33viv/ha. Se ha corregido el parámetro de densidad de viviendas con objeto de dar cabida al aumento de la edificabilidad, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

- Reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas: equivalente a un 30% de la edificabilidad residencial del ámbito.

Código Seguro de Verificación	IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Fecha	26/01/2022 12:48:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Página	1/6





Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

Artículo 156.- Objetivo.

El objetivo de esta área es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 157.- Condiciones de uso:

I.- Uso global: Residencial. (O.E.)

II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Característico: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- * Viviendas Protegidas.
- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.

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

III. Usos pormenorizados prohibidos:

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

IV.- Zonificación:

El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 158.- Nivel de Intensidad. (O.E.)

I.- Aprovechamiento medio:

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

Se permite un Aprovechamiento medio de 0,60 m2/m2.

II.- Aprovechamiento objetivo:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construibles, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0, 678 m2t/m2s. Este parámetro se corresponde con un aumento del 9,89 %, en virtud del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, como consecuencia de la obligación de construir al menos un 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, se permite su corrección con un aumento del 9,89%.

III.- (Sin contenido)

IV.- (Sin contenido)

V.- Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 33 Viv/Ha, densidad ya ajustada como consecuencia de dar cabida a la obligación de construir un 30% de la edificabilidad residencial para viviendas protegidas; corrección habilitada por el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

VI.- Capacidad máxima:

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

SR-15:42 viviendas, ajustada con objeto de permitir el aumento de la edificabilidad que resulta de la corrección habilitada por el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Artículo 159.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

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

Fachada..... 6m.

Fondo..... 12m.

Código Seguro de Verificación	IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Fecha	26/01/2022 12:48:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Página	2/6





Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

Superficie... 100m².

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria:

- Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente: 1) los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 47.

2) Los grupos de, como mínimo 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 46).

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

* Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada

IV.- Volumen:

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

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,20 m²/m².

Artículo 160.- Condiciones de las infraestructuras.

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

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

El vial peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 161.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

- Figura de Planeamiento:

El Sector será ordenado por un único Plan Parcial de Ordenación.

- Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

- Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

- Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo 162.- Dotaciones mínimas. (O.E.)

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.

- Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Centros Docentes: 10m² por vivienda.

* Equipamiento Social: 2m² por vivienda.

- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 163.- Cesiones obligatorias y gratuitas. (O.E.)

Código Seguro de Verificación	IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Fecha	26/01/2022 12:48:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Página	3/6





Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

La cesión obligatoria y gratuita serán las que establecen los artículos 51.C, 53 y 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3/ Que según la Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

"1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. A estos efectos, **se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento**".

4/ Que según la Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

"4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. **Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.**"

5/ Que según lo dispuesto por el artículo 67 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

"1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de una actuación de nueva urbanización en suelo rústico.

2. Los Planes Parciales de Ordenación **contendrán las determinaciones precisas en función de su objeto, según se determine reglamentariamente**, debiendo respetar las establecidas por el Plan General de Ordenación Municipal."

ANÁLISIS DEL BORRADOR DE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.-

1/ Que a continuación se resumen los parámetros del planeamiento general y la LISTA para el sector SR-15:

- Superficie suelo: 12.745m²s.
- Coeficiente de edificabilidad global: 0'678m²t/m²s.
- Superficie edificable máxima: 8.641'11m²t.
- Residencial reserva 30% VP (Instrumento de ordenación general + Art.61 LISTA): 2.592'33m²t.
- Residencial libre (70%): 6.048'77m²t.
- Coeficiente de ponderación (instrumento de ordenación general):
 - + Residencial libre: 1.
 - + Residencial VP: 0'7.
- Aprovechamiento objetivo (Art.26 LISTA): 6.048'77+1.814'63 = 7.863'40u.a.
- Aprovechamiento medio (Art.26 LISTA): 0'616979u.a./m²s.
- Cesión de 10% Am (Art. 32 LISTA): 0'616979u.a./m²s*0'1*12.745m²s = 786'34u.a.
- Reservas dotaciones públicas (Instrumento de ordenación general + Art.17 LOUA por DT2ª LISTA)
 - + Total reserva dotaciones (30m²/100m²tr) = 2.592'33m²s.
 - + Espacios libres (18m²/100m²tr): 1.555'39m²s.
 - + Equipamientos: 2.592'33m²s - 1.555'39m²s = 1.036'94m²s.
 - + Aparcamiento público: 1plaza/100m²t = 87 plazas.

ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.-

Código Seguro de Verificación	IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Fecha	26/01/2022 12:48:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Página	4/6





Delegación Municipal de Urbanismo

1/ Que el Plan Parcial de Ordenación se encuentra sometido a Evaluación ambiental de instrumentos de planeamiento de desarrollo cuyo planeamiento general al que desarrollan no haya sido sometido a evaluación ambiental estratégica (Artículo 40 Ley 7/2007, Gestión Integrada de la Calidad Ambiental). 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 documento aportado contiene justificación del procedimiento al que ha de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.

Que este informe de carácter urbanístico no analiza la validez del contenido ambiental del documento aportado. El contenido ambiental deberá ser valorado por los servicios de la Consejería competente.

CONCLUSIONES.-

Borrador del plan parcial de ordenación.-

1/ Por lo expuesto en la Normativa aplicable, referente a la Disposición transitoria tercera (LISTA).- Se considera el procedimiento de Modificación de Plan Parcial de Ordenación como **no iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Es por esto que el Borrador de Plan Parcial de Ordenación se deberá adaptar en su contenido general a la referida Ley vigente.**

2/ Que existe errata en la Memoria del documento en lo referente al nº de colegiado de los arquitectos redactores. (Pág. 3).

3/ Que según lo dispuesto por el Artículo 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Borrador de Plan Parcial de Ordenación deberá estar constituido por un **documento que como mínimo definirá, entre otros**, al menos: **"...los criterios de selección..."**.

4/ Que deberá aportarse nuevo documento de Borrador de Plan Parcial de Ordenación que, de acuerdo al análisis del documento, subsane lo referente a:

- Justificación adecuada del **cálculo de aprovechamiento objetivo y aprovechamiento medio**.
- Justificación adecuada de la **reserva de dotaciones públicas** establecidas por el instrumento de ordenación general y la LISTA (Art. 17 LOUA por DT2º).
- **Dimensión de los acerados y reserva de aparcamientos accesibles**, que deberá cumplir lo establecido por la normativa aplicable en materia de accesibilidad. (DECRETO 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. 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).
- **Normativa urbanística**, que cumpla los requisitos del instrumento de ordenación general en lo referente a:
 - + Artículo 25.- Usos en sótano.
 - + Artículo 30.- Construcciones auxiliares (altura 5m),
 - + Artículo 38.- Aparcamientos y accesos (marquesinas),
 - + Artículo 41.- Usos Espacios Libres (10%),

Código Seguro de Verificación	IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Fecha	26/01/2022 12:48:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Página	5/6





Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

+ Artículo 60.- Jardinería (anchura mínima libre obstáculos).

5/ Que se estima un **Presupuesto de Ejecución Material** de los **gastos de urbanización** del sector de acuerdo a los Módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de 2021 es de: 802.935'00€.

Documento Ambiental Estratégico.-

1/ Que se deberá subsanar la denominación de la carretera de acceso al sector, por error se ha denominado SE-629 y debe denominarse (SE-3308).

2/ Que deberá aportarse documento que sea coherente con el documento Borrador de Plan Parcial de Ordenación una vez realizadas las subsanaciones requeridas.

3/ Que este informe tiene carácter urbanístico y no analiza la el contenido ambiental del documento aportado, que deberá ser valorado por los servicios de la Consejería competente.

Por lo expuesto se informe **DESFAVORABLEMENTE** para su remisión a la Delegación territorial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente.

Y para que conste y surta efectos oportunos donde proceda, expido este informe, en Umbrete a veinticinco de enero de dos mil veintidós.

Arquitecto municipal.
Fdo.: Luis Alfonso Mir Álvarez.

Código Seguro de Verificación	IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Fecha	26/01/2022 12:48:45
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 59/2003, 19 de diciembre, de firma electrónica		
Firmante	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7CSUI7MANOJSBCW5XXAUCUME	Página	6/6

