

ESTUDIO DE DETALLE del Sector SR-14

UMBRETE

**ESTUDIO DE DETALLE
Sector SR-14**



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
06/12/2022 00:38

9373
Firmado digitalmente por
CORDERO MAGARINO JUAN CARLOS
MAGARINO JUAN CARLOS
28850259W
Fecha: 2022.11.02 13:56:41
+0100

NOVIEMBRE 2022

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	1/15



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
06/12/2022 00:38
9373

INDICE

- I. MEMORIA
 - I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN
 - I.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - I.3 MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL
- II. CARTOGRAFÍA
- III. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	2/15



I. MEMORIA
I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN
1 ANTECEDENTES

El Plan Parcial de Ordenación SR-14 fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de setiembre de 2020.

2 PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE Y EQUIPO REDACTOR

El presente Estudio de Detalle se redacta a iniciativa de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU, con CIF A-85527604 y domicilio en Madrid, calle de José Ortega y Gasset nº29, que representa a la propiedad mayoritaria de los terrenos del sector.

Se redacta por ALBALA&CORDERO (AC Arquitectos de Sevilla, S.L.), bajo la dirección del arquitecto Juan Carlos Cordero Magariños, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el nº 3053.

3 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La delimitación del sector, establecida por el planeamiento general, quedó está definida en el Plan Parcial aprobado, con una superficie de 80.041 m2, de los que 1.790 m2 pertenecen al suelo público asociado del camino de la Viña. Estos suelos públicos asociados se incorporaron al sector como sistemas ya obtenidos. El sector tiene asignada una superficie edificable de 52.026,65 m2 destinados a un uso global Residencial.

AYUNTAMIENTO DE
UMBRETE

ENTRADA

06/12/2022 00:38

9373

NOVIEMBRE 2022

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	3/15



El presente Estudio de Detalle afecta, exclusivamente, a las manzanas con uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR del Plan Parcial de Ordenación SR 14: M1, M2, M3, M4, M5 y M6.

El presente Estudio de Detalle no tiene ninguna afectación sobre el resto del sector ni sobre otros parámetros territoriales o medioambientales.

4 CUADRO RESUMEN GENERAL DEL PLAN PARCIAL CON APROBACIÓN DEFINITIVA

MANZ	USO	m ² superficie	m ² edificable	unidades approved	nº Viv.	Nº aparcam.
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26	26
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m ²	2.420m ²	2.420 UTC	20	20
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m ²	4.477m ²	4.477 UTC	37	37
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26	26
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647m ²	1.573m ²	1.573 UTC	13	13
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m ²	3.993m ²	3.993 UTC	33	33
7.1	ESPACIO LIBRE	800m ²	s/o			
7.2	ESPACIO LIBRE	9.148m ²	s/o			
7.3	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Viv. Protegida	1.789m ²	4.442m ²	1.777 UTC	38	38
7.4	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1.233m ²	2.245m ²	2.245 UTC	24	24
7.5	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Viv. Protegida	1.801m ²	4.558m ²	1.823 UTC	39	39
8	ESPACIO LIBRE	217m ²	s/o			
9.1	EQUIPAMIENTO DOCENTE	6.000m ²	s/n			
9.2	EQUIPAMIENTO SIPS	2.048m ²	s/n			
9.3	TERCIARIO	9.550m ²	22.026m ²	13.216 UTC		0
10	ESPACIO LIBRE	2.275m ²	s/o			
vial	VIARIO/APARCAMIENTO	25.767m ²	s/o			289
SECTOR		80.041m ²	52.026m ²	37.816 UTC	256	545

I.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE. PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN

NOVIEMBRE 2022

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	4/15



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
06/12/2022 00:38
9373

El **objeto único** de este Estudio de Detalle es introducir, en las determinaciones del Plan Parcial SR-14 de Umbrete, la **posibilidad de implantar la tipología de vivienda aislada y/o pareada**, que podrá ser complementaria o sustitutiva de la edificación en hilera, inicialmente contemplada para el uso Residencial Unifamiliar por el Plan Parcial.

PROCEDENCIA

La *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, en su artículo 71, posibilita la modificación de alguna determinación de la ordenación que no implique modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento o afectar negativamente a las dotaciones.¹

JUSTIFICACIÓN

El objeto del presente Estudio de Detalle se enmarca en la potestad que le otorga, la Ley 7/2021, al Estudio de Detalle de modificación del Plan Parcial en lo relativo a la tipología edificatoria permitida en las manzanas con uso residencial unifamiliar.

El presente documento solo afecta a las manzanas de vivienda unifamiliar en hilera, en las que se posibilita la implantación de vivienda aislada o pareada, en las condiciones reguladas por las ordenanzas, que al efecto y complementarias de las del propio Plan Parcial, se incorporan en este documento.

Los parámetros urbanísticos correspondientes a las manzanas afectadas se mantienen conforme al propio Plan Parcial:

MANZANA	Uso	m ² superficie edificables	m ² aprovechamiento	unidades	nº viviendas
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m ²	2.420m ²	2.420 UTC	20
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m ²	4.477m ²	4.477 UTC	37
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647m ²	1.573m ²	1.573 UTC	13
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m ²	3.993m ²	3.993 UTC	33

afectándose, exclusivamente, las tipologías cuya implantación es posible en estas manzanas. Únicamente, se alterará, en el futuro desarrollo edificatorio, el parámetro correspondiente al número de viviendas, en función de las condiciones de parcela para cada tipología, ya que, en cualquier caso, es siempre número "máximo" de viviendas.

2 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se mantiene la vigencia de todas las determinación del Plan Parcial aprobado, excepto las modificadas con el presente Estudio de Detalle. En este sentido el presente Estudio de Detalle modifica los siguientes apartados del Plan Parcial:

- Apartado O.2.1_ Usos Pormenorizados Lucrativos:

Se incluye, en el USO RESIDENCIAL LIBRE, además de la vivienda unifamiliar en línea o en hilera, **la vivienda unifamiliar aislada y pareada**.

¹ Artículo 71. Los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	5/15



Las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 podrán disponer sus viviendas en hilera, aisladas o pareadas.

presente Estudio de Detalle, este número de viviendas y de plazas de aparcamiento se podrá ajustar, siempre a la baja, conforme a la tipología que se implante en cada manzana: en hilera, aislada o pareada.

- Apartado 0.6_ CUADRO RESUMEN GENERAL DEL PLAN PARCIAL

MANZ. USO	m ² superficie	m ² edificable	unidades aprovech.	m ² Viv.	Nº aparcam.
1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26	25
2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m ²	2.420m ²	2.420 UTC	20	20
3 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m ²	4.477m ²	4.477 UTC	37	37
4 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26	26
5 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.637m ²	1.573m ²	1.573 UTC	13	13
6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m ²	3.993m ²	3.993 UTC	33	33
7.1 ESPACIO LIBRE	800m ²	s/o			
7.2 ESPACIO LIBRE	9.148m ²	s/o			
7.3 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VIV. PROTEGIDA	1.789m ²	4.442m ²	1.777 UTC	38	38
7.4 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VIV. PROTEGIDA	1.233m ²	2.245m ²	2.245 UTC	24	24
7.5 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR VIV. PROTEGIDA	1.801m ²	4.538m ²	1.823 UTC	39	39
8 ESPACIO LIBRE	217m ²	s/o			
9.1 EQUIPAMIENTO DOCENTE	6.000m ²	s/n			
9.2 EQUIPAMIENTO SIFS	2.043m ²	s/n			
9.3 TERCIARIO	9.550m ²	22.026m ²	13.216 UTC		0
10 ESPACIO LIBRE	2.275m ²	s/o			
VIAL APARCAMIENTO	25.767m ²	s/o			289
SECTOR	80.041m²	52.026m²	37.816 UTC	256	545

Se mantiene las determinaciones del Cuadro resumen anterior con la matización de que número de VIVIENDAS libres y de APARCAMIENTOS, vinculados a dichas viviendas, que establece el Plan Parcial es máximo y está ajustado a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera. Con el

El número mínimo de plazas de aparcamiento, en interior de parcela o manzana, será 1 por vivienda.

I.3 MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL SR 14

Las ORDENANZAS del Plan Parcial mantienen su vigencia, completándose en el presente Estudio de Detalle, para dar cabida a las nuevas tipologías de vivienda unifamiliar libre permitidas.

(nueva redacción)

Artículo 34. Usos

1. El uso de esta zona es el RESIDENCIAL en las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar en hilera
- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar pareada
- Vivienda plurifamiliar en bloque

Artículo 35. Ámbito y características de la categoría de vivienda unifamiliar

Corresponde la zona de con las manzanas identificadas como M1, M2, M3, M4, M5, M6 en el plano de ordenación correspondiente para la categoría de vivienda unifamiliar.

1. La tipología de la edificación será la de edificio

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	6/15



a) EN HILERA, es decir adosadas las distintas unidades de vivienda por los linderos laterales.

b) AISLADA, es decir exenta en todo su perímetro.

c) PAREADA, es decir, adosada en uno de sus linderos.

2. Superficie edificable y número de viviendas

• La superficie máxima edificable y el número máximo de viviendas por manzana viene definida según el siguiente cuadro:

MANZANA	Uso	m ² superficie edificable	m ² edificables	unidades aprovechamiento	nº viviendas
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.216m ²	3.146m ²	3.146 IUTC	26
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m ²	2.420m ²	2.420 UTC	20
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m ²	4.477m ²	4.477 IUTC	37
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647m ²	1.573m ²	1.573 IUTC	13
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m ²	3.993m ²	3.993 UTC	33

3. Condiciones de parcela

La tipología de cada manzana quedará definida en el correspondiente proyecto de Edificación o Parcelación

• Se establece como unidad mínima edificatoria:

- En vivienda unifamiliar aislada: la parcela
- En vivienda unifamiliar pareada: el conjunto de las dos viviendas adosadas
- En vivienda unifamiliar en hilera: la semimanzana longitudinal, en las condiciones establecidas en el Plan Parcial.

• Vivienda unifamiliar aislada:

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

Fachada: 15 m

Fondo: 15 m

Superficie: 400 m²

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

• Vivienda unifamiliar pareada (aislada intensiva):

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

Fachada: 10 m

Fondo: 15 m

Superficie: 250 m²

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios

• Vivienda unifamiliar aislada:

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

- Alineaciones, retraqueos y separación a linderos: La edificación se retraqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

- 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 cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m²., con la limitación que pueda resultar del proyecto de Parcelación que

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	7/15



procederá al reparto de la edificabilidad asignada a cada Manzana, por el Plan Parcial, entre las parcelas resultantes.

• Vivienda unifamiliar pareada (asada intensiva):

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

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará en tres de sus linderos un mínimo de 3 m.

- 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 toldón de cubierta.

- Edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m²., con la limitación que pueda resultar del proyecto de Parcelación que procederá al reparto de la edificabilidad asignada a cada Manzana, por el Plan Parcial, entre las parcelas resultantes.

- Conjunto arquitectónico: el conjunto formado por dos viviendas pareadas constituirá un conjunto arquitectónico que responderá a una unidad constructiva y de diseño unitario.

• Vivienda unifamiliar en hilera:

-La edificación se situará retranqueada del lindero frontal (alineación a la calle) y trasero (línea media longitudinal de cada manzana) un mínimo de TRES metros.

-Cada vivienda siempre estará adosada por los dos lados, salvo en los casos de esquina, en los que se podrá adosar a uno solo y/o en los casos en que se quiera interrumpir longitudes de fachada que se consideren excesivas.

-La altura correspondiente a dos plantas, medida en el punto medio de la fachada, será de 7,2 m. entre la rasante de acerado y la cara inferior del último forjado de cubierta o alero de tejas.

Para las tres tipologías, por encima de esta altura se estará a lo determinado en los artículos 57 y 58 de las Normas Urbanísticas adaptadas del planeamiento general de Umbrete.

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
06/12/2022 00:38
9373

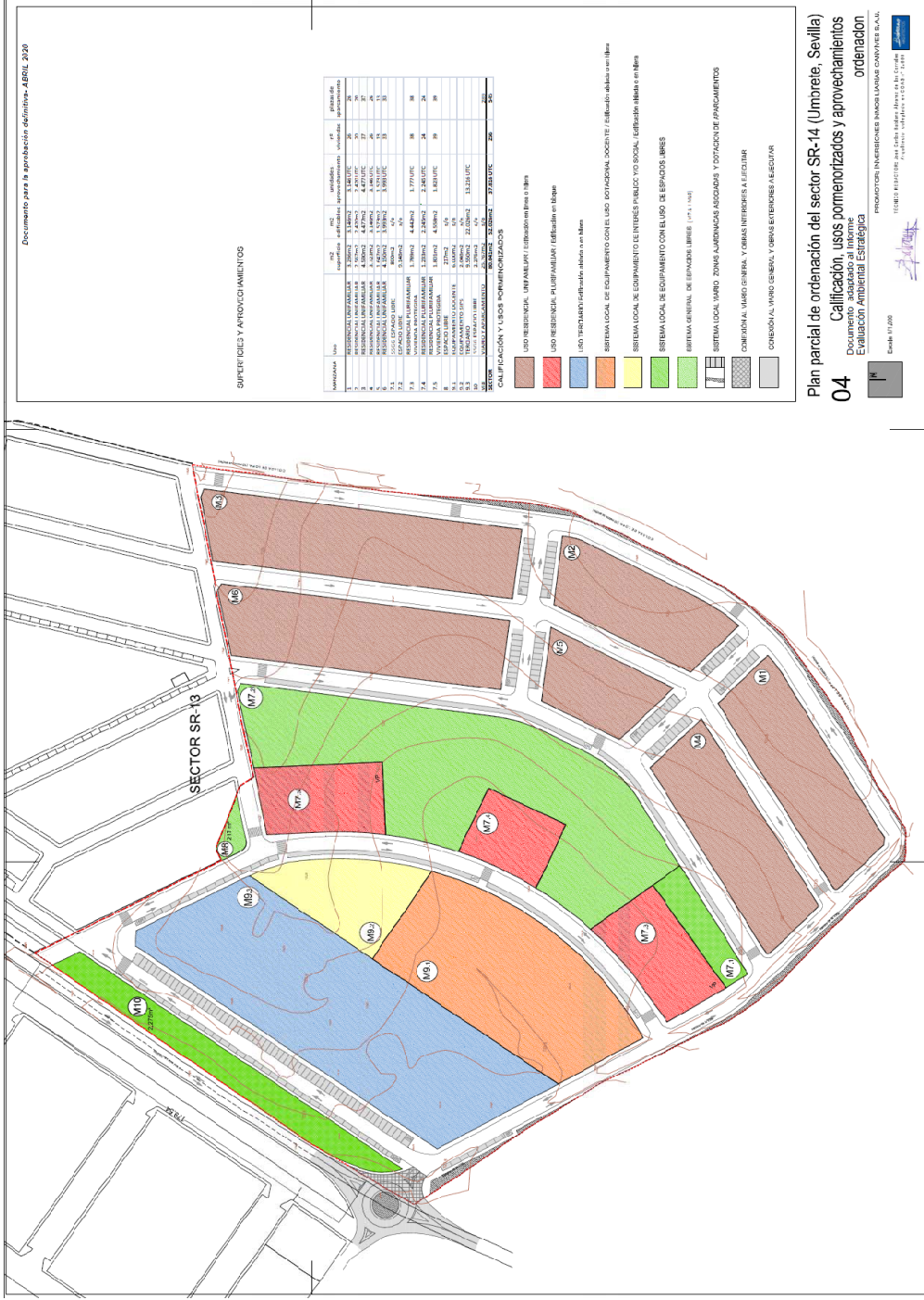
NOVIEMBRE 2022

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	8/15



II. CARTOGRAFÍA

ii.1 PLANEAMIENTO VIGENTE



Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	9/15



IV. RESUMEN EJECUTIVO

I. MEMORIA

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

I.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

I.3 MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL

II. CARTOGRAFÍA

I. MEMORIA

I.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE Y EQUIPO REDACTOR

INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU, CIF A-85527604

Redacción: Juan Carlos Cordero Magariños,

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente Estudio de Detalle afecta, exclusivamente, a las manzanas con uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR del Plan Parcial de Ordenación SR 14: M1, M2, M3, M4, M5 y M6.

El presente Estudio de Detalle no tiene ninguna afectación sobre el resto del sector ni sobre otros parámetros territoriales o medioambientales.

I.2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

1 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto único de este Estudio de Detalle es introducir, en las determinaciones del Plan Parcial SR-14 de Umbrete, la posibilidad de implantar la tipología de vivienda aislada y/o pareada, que podrá ser complementaria o sustitutiva de la edificación en hilera, inicialmente contemplada para el uso Residencial Unifamiliar por el Plan Parcial.

El presente documento solo afecta a las manzanas de vivienda unifamiliar en hilera, en las que se posibilita la implantación de vivienda aislada o pareada, en las condiciones reguladas por las ordenanzas, que al efecto y complementarias de las del propio Plan Parcial, se incorporan en este documento.

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

ENTRADA

06/12/2022 00:38

9373

NOVIEMBRE 2022

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	11/15



Los parámetros urbanísticos correspondientes a las manzanas afectadas se mantienen conforme al propio Plan Parcial:

MANZANA	Uso	m ² superficie edificables	m ² aprovechamiento	nº viviendas
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236m ²	3.146m ²	3.146 UTC
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m ²	2.420m ²	2.420 UTC
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m ²	4.477m ²	4.477 UTC
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m ²	3.146m ²	3.146 UTC
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647m ²	1.573m ²	1.573 UTC
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m ²	3.993m ²	3.993 UTC

- Apartado O.2.1_ Usos Pormenorizados Lucrativos:

Se incluye, en el USO RESIDENCIAL LIBRE, además de la vivienda unifamiliar en línea o en hilera, la vivienda unifamiliar aislada y pareada.

Las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 podrán disponer sus viviendas en hilera, aisladas o pareadas.

Se mantiene las determinaciones del Plan Parcial, con la matización de que número de VIVIENDAS libres y de APARCAMIENTOS, vinculados a dichas viviendas, que establece el Plan Parcial es máximo y está ajustado a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera. Con el presente Estudio de Detalle, este número de viviendas y de plazas de aparcamiento se podrá ajustar, siempre a la baja, conforme a la tipología que se implante en cada manzana: en hilera, aislada o pareada.

El número mínimo de plazas de aparcamiento, en interior de parcela o manzana, será 1 por vivienda.

afectándose, exclusivamente, las tipologías cuya implantación es posible en estas manzanas.

Únicamente, se alterará, en el futuro desarrollo edificatorio, el parámetro correspondiente al número de viviendas, en función de las condiciones de parcela para cada tipología, ya que, en cualquier caso, es siempre número "máximo" de viviendas.

1.3 MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL SR 14

(nueva redacción)

Artículo 34. Usos

2. El uso de esta zona es el RESIDENCIAL en las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar en hilera
- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar pareada
- Vivienda plurifamiliar en bloque

2 DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

Se mantiene la vigencia de todas las determinaciones del Plan Parcial aprobado, excepto las modificadas con el presente Estudio de Detalle. En este sentido el presente Estudio de Detalle modifica los siguientes apartados del Plan Parcial:

Artículo 35. Ámbito y características de la categoría de vivienda unifamiliar

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
06/12/2022 00:38
9373

NOVIEMBRE 2022

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	12/15



Corresponde la zona de con las manzanas identificadas como M1, M2, M3, M4, M5, M6 en el plano de ordenación correspondiente para la categoría de vivienda unifamiliar.

5. La tipología de la edificación será la de edificio

d) EN HILERA, es decir adosadas las distintas unidades de vivienda por los linderos laterales.

e) AISLADA, es decir exenta en todo su perímetro.

f) PAREADA, es decir, adosada en uno de sus linderos.

6. Superficie edificable y número de viviendas

• La superficie máxima edificable y el número máximo de viviendas por manzana viene definida según el siguiente cuadro:

MANZANA	Uso	m ² superficie	m ² edificables	unidades aprovechamiento	nº viviendas
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m ²	2.420m ²	2.420 UTC	20
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m ²	4.477m ²	4.477 UTC	37
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647m ²	1.573m ²	1.573 UTC	13
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m ²	3.993m ²	3.993 UTC	33

7. Condiciones de parcela

La tipología de cada manzana quedará definida en el correspondiente proyecto de Edificación o Parcelación

- Se establece como unidad mínima edificatoria:
 - En vivienda unifamiliar aislada: la parcela
 - En vivienda unifamiliar pareada: el conjunto de las dos viviendas adosadas
 - En vivienda unifamiliar en hilera: la semimanzana longitudinal, en las condiciones establecidas en el Plan Parcial.

• Vivienda unifamiliar aislada:

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

Fachada: 15 m

Fondo: 15 m

Superficie: 400 m²

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

• Vivienda unifamiliar pareada (aislada intensiva):

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

Fachada: 10 m

Fondo: 15 m

Superficie: 250 m²

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita

8. Condiciones de volumen y forma de los edificios

• Vivienda unifamiliar aislada:

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

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 m.

7. Condiciones de parcela

La tipología de cada manzana quedará definida en el correspondiente proyecto de Edificación o Parcelación

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	13/15



- *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 cubierta.
- *Edificabilidad máxima sobre parcela* será de 1,00 m²/m²., con la limitación que pueda resultar del proyecto de Parcelación que procederá al reparto de la edificabilidad asignada a cada Manzana, por el Plan Parcial, entre las parcelas resultantes.
- *Vivienda unifamiliar pareada (aislada intensiva):*
- *Ocupación:* La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.
- *Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:* La edificación se retranqueará en tres de sus linderos un mínimo de 3 m.
- *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 cubierta.
- *Edificabilidad máxima sobre parcela* será de 1,00 m²/m²., con la limitación que pueda resultar del proyecto de Parcelación que procederá al reparto de la edificabilidad asignada a cada Manzana, por el Plan Parcial, entre las parcelas resultantes.
- *Conjunto arquitectónico:* el conjunto formado por dos viviendas pareadas constituirá un conjunto arquitectónico que responderá a una unidad constructiva y de diseño unitario.
- *Vivienda unifamiliar en hilera:*
- *La edificación se situará retranqueada del lindero frontal (alineación a la calle) y trasero (línea media longitudinal de cada manzana) un mínimo de TRES metros.*
- *Cada vivienda siempre estará adosada por los dos lados, salvo en los casos de esquina, en los que se podrá adosar a uno solo y/o en los casos en que se quiera interrumpir longitudes de fachada que se consideren excesivas.*
- *La altura correspondiente a dos plantas, medida en el punto medio de la fachada, será de 7,2 m. entre la rasante de acerado y la cara inferior del último forjado de cubierta o alero de tejas.*
- Para las tres tipologías, por encima de esta altura se estará a lo determinado en los artículos 57 y 58 de las Normas Urbanísticas adaptadas del planeamiento general de Umbrete.*

Juan Carlos Cordero_ arquitecto co 3053 COA

Código Seguro de Verificación	IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Fecha	06/12/2022 00:38:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7BUYCZFLRL5XMCC5UXMFTVIY	Página	14/15



