



Ayuntamiento de Umbrete

Delegación Municipal de Urbanismo

## **INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO SOBRE INNOVACIÓN DEL SR-13 DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UMBRETE.**

A requerimiento del Sr. Delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Umbrete, vista la DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA presentada con fecha 08/04/2015, a iniciativa de D. Javier Arteche Capriani, en representación de EUSMA UMBRETE III S.L., que pretende la tramitación de Innovación de carácter pormenorizado del planeamiento general de Umbrete sobre el Sector Residencial SR-13 Expediente 06/2012, y tras analizar la documentación aportada, SE INFORMA:

### **ANTECEDENTES.**

1/ Que con fecha 25 de Enero de 2007 se Aprobó Definitivamente mediante Resolución de la C. P. O. T. U. de Sevilla, la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete correspondiente al Sector Residencial SR-13.

2/ Que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 1 de Octubre de 2009 adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Texto Refundido del Plan Parcial de ordenación del sector SR-13, de suelo urbanizable de las normas subsidiarias de planeamiento urbanístico de Umbrete, siendo el autor del mismo el arquitecto D. José Román Carrasco Escribano, Arquitecto del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con núm. de visado 07/010612-T003, de fecha 06 de Julio de 2009. Dicho acuerdo fue publicado por el BOP nº 293, con fecha 21 de Diciembre de 2009.

3/ Que con fecha 31 de Diciembre de 2009, fue publicado por el B.O.P. nº 301, la Adaptación Parcial del Instrumento Urbanístico de Planeamiento General del municipio de Umbrete a la LOUA de 16 de Abril de 2009.

4/ Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 28 de mayo de 2014, ha aprobado inicialmente el expediente 6/2012, de Innovación de carácter pormenorizado del Planeamiento General de Umbrete, sobre el Sector SR-13.

### **DOCUMENTACIÓN ANALIZADA.**

1/ Documento de propuesta de "Innovación de carácter pormenorizado del planeamiento general de Umbrete, sobre el sector SR-13", siendo el autor del mismo D. Rafael Shaw Molina, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, colegiado nº 12672.

2/ Documento de propuesta de "Innovación de carácter pormenorizado del planeamiento general de Umbrete, sobre el sector SR-13", siendo el autor del mismo D. Javier Arteche Capriani, representante de EUSMA UMBRETE III S.L.

3/ Documento de propuesta de "Innovación de carácter pormenorizado del planeamiento general de Umbrete, sobre el sector SR-13", siendo el autor del mismo D. Rafael Shaw Molina, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos, colegiado nº 12672, de Julio de 2015.

### **CONCLUSIONES.**

1/ En el caso de los Planes Generales de Ordenación Urbanística vigentes (a 28 de febrero de 2012), siendo la densidad de viviendas el nº exacto de viviendas



Ayuntamiento de Umbrete

### Delegación Municipal de Urbanismo

susceptibles de edificarse en un ámbito concreto o la ratio expresada en un nº concreto de unidades por hectáreas, esta densidad de viviendas mantendrá su carácter estructural, MODULABLE en un 20% de incremento o decremento respecto la cifra indicada, conforme a lo dispuesto en la Ley 2/2012, de 30 de enero. La fijación del número exacto de viviendas que no supere el porcentaje de incremento o decremento expresado, y siempre que no se alteren otras determinaciones de la ordenación estructural, se concretará mediante la innovación de carácter pormenorizado del PGOU.

Puesto que la ordenación detallada del sector SR-13 ya se encuentra aprobada, a la innovación de la ordenación pormenorizada antes referida podrá incorporarse –para su tramitación y aprobación conjunta- las alteraciones o ajustes de la ordenación pormenorizada y detallada que resultaren necesarios para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas. En el caso de la innovación propuesta, el incremento del número máximo de viviendas afecta a la reserva para dotación centro docente, fijada concretamente por el Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978, de 23 de junio), en 10m<sup>2</sup> suelo/ vivienda. Por lo tanto, la Dotación para Centro Docente se establece en 1930m<sup>2</sup>s, el Plan Parcial de Ordenación aprobado califica 1610'52m<sup>2</sup>s, luego habría que incrementar esta cantidad en 319'48m<sup>2</sup>s.

Que el promotor de la urbanización propone que, puesto que el sector SR-13 cuenta con Proyecto de Reparcelación aprobado (acuerdo municipal de 19/03/2012), resultando "inviabile" concretar la cesión de suelo en el mismo sector, en virtud de lo dispuesto en el art. 55.3.a de la LOUA, la cesión tenga lugar en un entorno próximo al sector; concretamente en la parcela 79 del polígono 3 de Umbrete. El promotor propone la segregación y cesión de 320m<sup>2</sup>s de la mencionada parcela.

Que el sector SR-13 se encuentra clasificado por el Planeamiento urbanístico vigente como suelo urbanizable ordenado, y actualmente no se encuentra iniciada la urbanización, por lo que el referido artículo 55.3.a) de la LOUA que regula las cesiones de superficie de suelo para dotaciones en suelo urbano consolidado, no sería aplicable hasta que el grado de ocupación por la edificación del área haga inviable su ubicación.

Por otro lado, si bien la parcela que se propone por la promotora para la reubicación de la obligatoria cesión, reúne las características de accesibilidad y funcionalidad exigidas, al encontrarse clasificada como Suelo No Urbanizable, no es posible la segregación de una parcela de dimensiones 320m<sup>2</sup>s, por no cumplir las dimensiones establecidas en el Artículo 205 de la normativa urbanística vigente:

**Artículo 205.- Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo. (O.E.).**

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Umbrete son: En Secano, 25.000m<sup>2</sup> y en Regadío, 2.500m<sup>2</sup>.

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.



Ayuntamiento de Umbrete

**Delegación Municipal de Urbanismo**

- Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimentase la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

- Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, sin perjuicio de la obtención de la declaración de su innecesariedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 66.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

(3. Sin contenido)

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

5. Los Notarios y Registradores de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

2/ Que el documento deberá aportarse firmado por D. Rafael Shaw Molina, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

3/ Que existe error en el "Plano nº 3. Ordenación propuesta: Ajustes de la Ordenación pormenorizada", en lo referente a:

- Número de viviendas de la Manzana A.

- Dotación mínima de aparcamientos. (Se detecta que no se corresponde el número de plazas de aparcamiento que se refleja en la Memoria con la del Plano nº 3 del documento aportado).

Debe aclararse que el incremento de densidad de viviendas no implica la modificación de la dotación de plazas de aparcamiento mínimas dado que, según lo establecido por el Artículo 17 de la LOUA, ésta depende de la superficie edificable del sector, la cual permanece inalterada.

Y para que conste y surta efectos oportunos donde proceda, expido este informe, en Umbrete a treinta y uno de julio de dos mil quince.

Arquitecto municipal.



Fdo.: Luis Alfonso Mir Álvarez.

