



Ayuntamiento de Umbrete

#### Delegación Municipal de Urbanismo

### **INFORME TÉCNICO URBANÍSTICO SOBRE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SR-14 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE UMBRETE (SEVILLA).**

A requerimiento del Sr. Delegado de Urbanismo y vista la documentación técnica presentada en este Ayuntamiento con fecha 26/07/2016 a iniciativa de INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U., que pretende la Aprobación del Plan Parcial de Ordenación correspondiente al Sector Residencial SR-14 de la Adaptación Parcial de las NN.SS. Municipales de Umbrete **Expediente 02/11**, y tras analizar la documentación aportada, SE INFORMA:

#### **ANTECEDENTES.-**

- 1/ Que con fecha 23 de Julio de 2010 fue Aprobada Definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sector R-14 y publicada en el BOJA Nº248 de 22 de Diciembre de 2010.
- 2/ Que con fecha 23/11/2011 se aprobó inicialmente por Resolución de la Alcaldía el documento de Plan Parcial de Ordenación y publicado en el BOP de 14/01/2012.
- 3/ Que con fecha 20/06/2012 se emite informe por la empresa distribuidora de electricidad ENDESA S.L., relativo a la viabilidad del suministro al sector.
- 4/ Que con fecha 07/07/2012 se emite informe por el Servicio de Prevención Ambiental de la Delegación territorial de Medio Ambiente, relativo a la protección de la "Colada de Lopa".
- 5/ Que con fecha 18/07/2012 se emite por ALJARAFESA informe relativo a las infraestructuras hidráulicas necesarias para satisfacer la demanda generada por el SR-14.
- 6/ Que con fecha 13/04/2012 se emite por el Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Sevilla relativo a los accesos desde la carretera SE-3308.

#### **DOCUMENTACIÓN APORTADA.-**

- 1/ Plan Parcial de Ordenación, suscrito por D. José Carlos Babiano Álvarez de los Corrales, Arquitecto, colegiado nº 2668 del COAS.

#### **ANÁLISIS.-**

- 1/ Que la valoración estimada de costes de Urbanización de las obras de Urbanización del Sector es de: **7.332.523€**.
- 2/ Que la superficie definida en el documento para el **Sistema Local de Espacios Libres** es inferior a la mínima exigida por el documento de Modificación de las NNSS del SR-14 y por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Parcela 7.2: 9.100m<sup>2</sup>

Parcela 8: 217m<sup>2</sup>

Total Sistema Local Espacios Libres: 9.317m<sup>2</sup> < 9.365m<sup>2</sup>

(Se deberán subsanar los errores relacionados con las superficies antes referenciada en la Memoria de ordenación y planos del documento).

- 3/ Que se deberá justificar el cumplimiento de los Artículo 3 y 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento en lo referente a las zonas del **Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público, así como a las condiciones mínimas para su adecuada cualificación.**
- 4/ Que se deberán adecuar las Ordenanzas reguladoras a lo establecido en el Planeamiento General (Adaptación Parcial del Instrumento Urbanístico de Planeamiento General del municipio de Umbrete a la LOUA de 16 de Abril de 2009,



Ayuntamiento de Umbrete

#### Delegación Municipal de Urbanismo

publicada por el B.O.P. nº 301, con fecha 31 de diciembre de 2009), en lo referente a Artículo 31.- Construcciones auxiliares y Artículo 33.- Construcciones por encima de la altura máxima. De igual forma se deberá justificar adecuadamente las características de las **construcciones por encima de la altura máxima permitida** (castilletes) en lo referente a los retranqueos acordes a las condiciones establecidas por el artículo 57 de la normativa urbanística adaptada y en lo referente al uso "no vividero" de dichos castilletes. (Art. 36 y 37 de las Ordenanzas reguladoras).

5/ Que se deberá justificar adecuadamente la **edificabilidad máxima** sobre la parcela asignada a cada unidad de vivienda de la **categoría unifamiliar en hilera**. (Art. 36 de las Ordenanzas reguladoras).

6/ Que se deberá justificar adecuadamente la **altura máxima de la edificación para los usos residencial plurifamiliar y terciario** acordes a las condiciones establecidas por el artículo 56 de la normativa urbanística adaptada. (Art. 37 y 44 de las Ordenanzas reguladoras).

7/ Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de mayo de 2016, ha aprobado inicialmente el expediente 4/2016, relativo a la modificación 7ª de la adaptación parcial del planeamiento general a la LOUA del municipio de Umbrete, para la modificación de los artículos 70 y 116 de la normativa urbanística. (BOP nº 158, de 9 de julio de 2016). El objeto fundamental de la modificación de los artículos 70 y 116: "Artículo 70.- Uso Industrial", del Capítulo IV del Título II y "Artículo 116.- Condiciones de uso", del Capítulo IX del Título III, de la Normativa urbanística de la Adaptación Parcial a la LOUA, es prohibir la implantación de Estaciones de Servicio en suelo clasificado como urbano.

Por lo tanto, deberá **suprimirse el uso Estación de Servicio** y abastecimiento de carburantes de los Usos compatibles en zona de uso terciario. (Art. 40 de las ordenanzas reguladoras).

8/ Que se deberá aportar **Resumen Ejecutivo** que contenga los objetivos y finalidades del instrumento de planeamiento y de las determinaciones del Plan. (Art. 19.3 LOUA).

9/ Que el cincuenta por ciento (50%) de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento (10%) de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. (Art. 23.3, Ley 13/2005 de Medidas de Vivienda y Suelo). Adicionalmente se deberán especificar los **plazos para el inicio y terminación de estas viviendas**, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento. (Art. 23.4, Ley 13/2005 de Medidas de Vivienda y Suelo).

Por tanto, se informa la solicitud presentada requiriéndose **DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA**.

Y para que conste y surta efectos oportunos donde proceda, expido este informe, en Umbrete a veintitrés de septiembre de dos mil dieciséis.

Arquitecto municipal.

Fdo.: Luis Alfonso Mir Álvarez.