



Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8 · 41806 Umbrete (Sevilla)
Teléfono 955 715 300/30 · Fax 955 715 721
umbrete@dipusevilla.es

Ref.: SECRETARÍA GENERAL
MDMS

SEGUNDA APROBACIÓN CON CARÁCTER DEFINITIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS RES-1, RES-3 y RES-4, DEL PLAN PARCIAL SER-11, QUE INCLUYE SU ANEXO DE RESUMEN EJECUTIVO.

A tenor de lo establecido en el art. 41 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se da publicidad al acuerdo Plenario relativo a la segunda aprobación con carácter definitivo del Estudio de Detalle de las Manzanas RES-1, RES-3 y RES-4 del Plan Parcial SR-11, que incluye su Anexo de Resumen Ejecutivo, y al articulado de las Normas del citado Estudio de Detalle, poniendo de manifiesto que se ha procedido previamente al depósito del citado instrumento de planeamiento en el registro del Ayuntamiento (expte. 1/2016), y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con el núm. 7079, Libro de Registro: Umbrete, y Sección: Instrumento de Planeamiento.

El citado expte. puede consultarse en la Secretaría Municipal, en horario de lunes a viernes de 9 a 14 horas, y en el Portal de Transparencia Municipal al que se puede acceder a través de la página de internet www.umbrete.es, concretamente en el indicador de Transparencia ITA 2014 "Transparencia en materia de urbanismo, obras públicas y medio ambiente - 4 / 1.Plantes de Ordenación urbana y convenios urbanísticos / 54.

Acuerdo Plenario de 3 de octubre de 2016:

10º) Propuesta dictaminada de segunda aprobación con carácter definitivo del Estudio de Detalle de las Manzanas RES-1, RES-3 y RES-4 del Plan Parcial SR-11, promovido por Vigusel S.L., incluyendo el Anexo de su resumen ejecutivo.

El Portavoz del Grupo Socialista, Primer Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, D. Juan Manuel Salado Lora, recuerda que el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de mayo de 2016, aprobó definitivamente el Estudio de Detalle que nos ocupa, y da cuenta de que en el mismo no constaba su resumen ejecutivo, por lo que ha de aprobarse una vez completado con este apartado para poder proceder a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, con carácter previo a su publicación.

La Comisión Informativa Permanente General y Especial de Cuentas celebrada el día 23 de septiembre de 2016, informó favorablemente este asunto por unanimidad de sus miembros.


El Ayuntamiento Pleno, por unanimidad de los trece miembros que legalmente lo integran, acuerda:

Aprobar por segunda vez con carácter definitivo Estudio de Detalle de las Manzanas RES-1, RES-3 y RES-4 del Plan Parcial SR-11, promovido por Vigusel S.L., incluyendo el Anexo de su resumen ejecutivo.

Artículos de las Normas Urbanísticas Adaptadas que afectan al Estudio de Detalle de las Manzanas RES-1, RES-3 y RES-4 del Plan Parcial SR-11

4. Justificación de la solución urbanística en cumplimiento del planeamiento de rango superior vigente.

Código Seguro De Verificación:	UdILGzMMhyMfOIwdga7G8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Fernández Garro	Firmado	28/10/2016 08:44:10
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





Ref.: SECRETARÍA GENERAL
MDMS

4.1. Criterios de la ordenación.

Nos remitimos a las Normas Particulares de Edificación y Parcelación de las Ordenanzas del Plan Parcial SR-11 para la Zona “Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva Tipo II” (RES), con los siguientes criterios de diseño y determinaciones:

- Edificabilidad máxima: Se mantiene la edificabilidad máxima para cada parcela, esto es 155 m²t para cada una.
- Ocupación máxima: será la resultante de aplicar los retranqueos fijados con relación a la alineación exterior y linderos laterales y testero, en cada caso. La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela.
- Posición del edificio respecto a la alineación exterior: Se considera alineación exterior el límite de las parcelas con viario público. Se toma el retranqueo mínimo definido en el Plan Parcial, que es de 3 metros.
- Separación a linderos: la edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros en los linderos frontal y trasero.
Se permitirá un retranqueo mínimo de 2 metros al lindero lateral libre en caso de pareadas y a ambos linderos laterales en caso de vivienda aislada. También se permitirá un retranqueo mínimo de 2 metros en las fachadas que den a viario exclusivamente peatonal.
- Altura de la edificación: La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirán cuerpos edificatorios no habitables, como castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, lavaderos, tendederos y trasteros, retranqueados al menos 3 metros de la fachada principal, y con una superficie construida inferior a 18 m² incluido el hueco de escalera de acceso.
- Área de Movimiento de la Edificación: Resultante de los parámetros anteriores, aparecen en los planos del presente Estudio de Detalle, unas áreas de movimiento de edificación, limitadas por los retranqueos y separaciones a linderos mínimos. En estas áreas, y cumpliendo los parámetros de ocupación y edificabilidad máximos establecidos anteriormente, se podrá ubicar la edificación, en las condiciones recogidas en las ordenanzas del Plan Parcial.
- Sótano: Se podrá edificar una planta de sótano o una planta de semisótano en las condiciones del art. 65 de las Ordenanzas del Plan Parcial.
- Aparcamientos: Se establece la obligación de reservar, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior de todas las parcelas residenciales.

4.2. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior.

Los parámetros de aprovechamiento y edificabilidad establecidos para el desarrollo urbanístico de las manzanas RES-1, RES-3 y RES-4, no se ven alterados. Se siguen manteniendo los mismos parámetros de ordenación resultantes del Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-11.

La solución urbanística adoptada en el presente Estudio de Detalle, pasa por contemplar y aplicar las determinaciones contempladas en el Plan Parcial, así como en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

A continuación se adjunta tabla resumen de justificación del cumplimiento de los distintos parámetros urbanísticos:

CUADRO JUSTIFICATIVO DE CUMPLIMIENTO DE LA SOLUCIÓN			
	PLAN PARCIAL	ESTUDIO DETALLE	

Código Seguro De Verificación:	UdILGzMMhyMfOIwdga7G8g==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Joaquín Fernández Garro	Firmado	28/10/2016 08:44:10	
Observaciones		Página	2/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos			



Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8 - 41806 Umbrete (Sevilla)
Teléfono 955 715 300/30 · Fax 955 715 721
umbrete@dipusevilla.es

Ref.: SECRETARÍA GENERAL
MDMS

PARÁMETROS	RES-1	RES-3	RES-4	RES-1	RES-3	RES-4	JUSTIF.
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			RESIDENCIAL			CUMPLE
USO PORMENORIZADO	UNIFAMILIAR			UNIFAMILIAR			CUMPLE
TIPOLOGÍA	AISLADA O PAREADA			AISLADA O PAREADA			CUMPLE
SUPERFICIE SUELO (m ²)	1.121,74	1.745,95	1.883,82	1.121,74	1.745,95	1.883,82	CUMPLE
EDIFICABILIDAD (m ²)	620,00	1.085,00	1.240,00	620,00	1.085,00	1.240,00	CUMPLE
OCUPACIÓN (%)	70			70			CUMPLE
Nº DE PLANTAS	B+1			B+1			CUMPLE
Nº DE VIVIENDAS	4	7	8	4	7	5	CUMPLE
RETRANQUEO ALIN.EXT.	3m.			3m.			CUMPLE

4.3. Normativa de aplicación.

La Normativa de aplicación en el presente Estudio de Detalle es la establecida por el Plan Parcial de Ordenación SR-11, que se transcribe a continuación en lo que afecta a los usos contenidos en las manzanas RES-1, RES-3 y RES-4.

Zona “Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva tipo II” (RES)

Artículo 55.- Tipología y Usos complementarios y permitidos.- El uso y tipología de la edificación será residencial de vivienda unifamiliar aislada o pareada. Serán complementarios los usos “equipamiento comunitario” y “espacios libres” y permitido el uso “terciario”, todos ellos en los términos recogidos en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Umbrete. Estos usos han de ser compatibles entre sí, se ajustarán a estas Ordenanzas y cumplirán en lo que les afecte el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 56.- Usos prohibidos.- Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Agrícola.
- Industria.
- Instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas, según se define en el artículo 213.3ª de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Umbrete, y las industrias ganaderas y agropecuarias según se define en el artículo 238 de las citadas normas.
- Residencial unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 57.- Parcelación: Las parcelas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

- Fachada: 9 metros.
- Fondo: 15 metros.
- Superficie: 200 metros cuadrados.

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

En parcelas de fondo variable, se trazará una paralela teórica a la línea de fachada, debiéndose cumplir el fondo mínimo en, al menos, la mitad de la fachada mínima definida, esto es, 4,50 metros.

Artículo 58.- Tipología edificatoria: Edificación aislada en al menos tres de los cuatro lados del perímetro de la edificación, autorizándose, pues, la edificación pareada.

Artículo 59.- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie

Código Seguro De Verificación:	UdILGzMMhyMfOIwdga7G8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Fernández Garro	Firmado	28/10/2016 08:44:10
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8 · 41806 Umbrete (Sevilla)
Teléfono 955 715 300/30 · Fax 955 715 721
umbrete@dipusevilla.es

Ref.: SECRETARÍA GENERAL
MDMS

edificable de la parcela.

Artículo 60.- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros en los linderos frontal y trasero. Se permitirá un retranqueo mínimo de 2 metros al lindero lateral libre en caso de pareadas y a ambos linderos laterales en caso de vivienda aislada. También se permitirá un retranqueo mínimo de 2 metros en las fachadas que den a viario exclusivamente peatonal.

Artículo 61.- Altura máxima.- La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado. Por encima de la altura máxima, sólo se permitirán cuerpos edificatorios no habitables, como castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, lavaderos, tendederos y trasteros, retranqueados al menos 3 metros de la fachada principal, y con una superficie construida inferior a 18 m² incluido el hueco de escalera de acceso.

Artículo 62.- Condiciones de altura.- El suelo de la planta baja podrá elevarse hasta ciento veinte (120) centímetros sobre el terreno por razones de aislamiento.

Artículo 63.- Edificabilidad.- La edificabilidad permitida queda definida en el plano de Estructura Urbanística, fijándose dichos valores por manzana.


Artículo 64.- Plantas de Pisos.- La altura mínima libre en la planta baja será de 2,70 metros, medidas desde el suelo de planta baja a la cara inferior del forjado que la cubre. La altura mínima libre de las plantas superiores será de 2,60 metros con el mismo criterio de medición.

Artículo 65.- Sótanos.- Se estará a las siguientes condiciones:

1. Se podrá edificar una planta de sótano o una planta de semisótano, no pudiéndose hacer un sótano y un semisótano a la vez.
2. En los sótanos, no se permitirá el uso de vivienda ni el terciario.
3. La altura libre mínima de la planta sótano, será de 2,20 metros para aparcamientos, y 2,50 metros para otros usos.
4. La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,50 metros y la máxima de 3,50 metros.
5. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.
6. En los semisótanos la cara inferior de su forjado superior estará como siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación a fachada.
7. La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor o igual a 1,70 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
8. En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según el número de plantas permitidas.

Artículo 66.- Aparcamientos.- Se establece la obligación de reservar, al menos, una plaza de aparcamiento en el interior de todas las parcelas residencias. Esta condición se recoge en el plano de Estructura Urbanística.

Código Seguro De Verificación:	UdILGzMMhyMfOIwdga7G8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquín Fernández Garro	Firmado	28/10/2016 08:44:10
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		





Ayuntamiento de Umbrete

Plaza de la Constitución, 8 · 41806 Umbrete (Sevilla)
Teléfono 955 715 300/30 · Fax 955 715 721
umbrete@dipusevilla.es

Ref.: SECRETARÍA GENERAL
MDMS

Artículo 67.- Pérgolas y porches.- Se permitirá, siempre que quede recogido o definido formalmente en el proyecto de edificación, la instalación de pérgolas o porches de cubrición ligera, por delante de la alineación de la edificación, para uso de garaje o protección solar del área de acceso. En el ámbito comprendido entre la alineación de la edificación y el lindero frontal de la parcela, estas pérgolas o porches no podrán tener cerramientos laterales, salvo en los planos coincidentes con los linderos laterales.

Artículo 68.- Acabados exteriores y Cubiertas.- Los materiales de terminación de fachas simularán las formas tradicionales de la edificación, quedando prohibidos el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas. Todas las medianerías y parámetros al descubierto se tratarán de idéntica forma que las fachadas.

En cuanto a las cubiertas, queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas.

Artículo 69.- Carpintería exterior.- La carpintería exterior será de madera, pintada o barnizada en su color. También se podrán utilizar otros materiales como el aluminio, hierro o PVC.

Artículo 70.- Rótulos.- No podrán colocarse sobre las fachadas rótulos, anuncios ni muestras que no hayan sido aprobados expresamente por la Oficina Técnica Municipal.

Artículo 71.- Tendederos.- Los lugares destinados a tender ropa o almacén de combustibles, deberán quedar convenientemente disimulados de forma que su uso no afecte a la estética de la Urbanización. Podrán cercarse con materiales opacos o setos, aunque sin cubrición. Si se cubrieren contarían como superficie edificada.

Artículo 72.- Condiciones higiénicas de las construcciones.- Todas las edificaciones cumplirán con la Normativa vigente sobre ventilación e iluminación.

Artículo 73.- Condiciones de las instalaciones.- Todas las instalaciones, tanto las aéreas como las subterráneas, se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la ausencia de molestias, vibraciones, ruidos, humos, etc.

El Alcalde, Joaquín Fernández Garro.

Código Seguro De Verificación:	UdILGzMMhyMfOIwdga7G8g==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Joaquin Fernandez Garro	Firmado	28/10/2016 08:44:10
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos		

