

Innovación de carácter pormenorizado del planeamiento general de Umbrete, sobre el Sector SR-13 (según D.T. 2ª Ley 2/2012 de 30 de enero)



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *inicialmente* por el
Ayuntamiento Pleno el día 28-05-2014

El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA

Ayuntamiento de Umbrete (Sevilla)
REGISTRO DE ENTRADA
NUMERO <u>1271</u>
FECHA <u>15-02-2013</u>

Promotor: Eusma Umbrete III S.L
Redactor: Rafael Shaw Molina
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Enero de 2013

Ayuntamiento de Umbrete

1.-INTRODUCCIÓN:

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *inicialmente* por el Ayuntamiento Pleno el día *28/05/2014*.

El secretario,

El presente documento plantea, al amparo de los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo a los Órganos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, la innovación de carácter pormenorizado del planeamiento general vigente en el municipio de Umbrete (Adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Planeamiento) sobre el sector SR-13, con objeto de aumentar en un 20% la densidad de viviendas de dicho ámbito, con destino a viviendas de protección pública, sin alteración de ninguna otra determinación de carácter estructural, en virtud de lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, concretando el aumento en la Manzana A resultante de la ordenación prevista en el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Umbrete el 1 de octubre de 2009.

La Disposición Transitoria 2ª de la Ley 2/2012, establece:

“Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto un aumento o disminución de la densidad de menos del veinte por ciento no conllevará la alteración de la ordenación estructural de dicho Plan General”.

Por su parte, la Instrucción 1/2012 de la Dirección General de Urbanismo a los Órganos Urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012 anteriormente invocada, dice así, en su apartado 3.3:

“En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística vigentes, siendo la densidad de viviendas el número exacto de viviendas susceptibles de edificarse en un ámbito concreto o la ratio expresada en un número concreto de unidades por hectáreas, esta densidad de viviendas mantendrá su carácter

estructural, modulable en un 20% de incremento o decremento respecto de la cifra indicada, conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda de 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 Plan General de Ordenación Urbanística. En el mismo expediente de innovación de la ordenación pormenorizada podrá tramitarse, si aún no existiera, la ordenación detallada referida al ámbito concreto. En el caso de que la ordenación detallada ya estuviere 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”.

Como quiera que la ordenación detallada del SR-13, esto es, el Plan Parcial, está en este momento aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Umbrete de 10 de enero de 2009, siguiendo la Instrucción anteriormente indicada, se incorpora a la presente innovación pormenorizada, para su tramitación y aprobación conjunta, las alteraciones o ajustes de la misma que resultan necesarios para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas previsto en la presente innovación.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 28/05/2014
El secretario,

2.-ANTECEDENTES:

2.1.-Ubicación:

El Sector SR-13 de suelo urbanizable se encuentra situado en la zona sur del municipio de Umbrete (Sevilla). ~~Limita por el lindero norte con el casco urbano, por el sur con el sector SI-14 del planeamiento general, por el oeste con la carretera SE-3308 que une la localidad de Umbrete con la de Benacazón y por el Este con el Camino del Rocío. La situación exacta del sector se define en el Plano 1 adjunto.~~



2.2.-Planeamiento vigente:

El planeamiento vigente que será objeto de la innovación aquí propuesta, es la Adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de diciembre de las Normas Subsidiarias de planeamiento (NNSS) del municipio aprobada definitivamente el 16 de abril de 2009, concretándose la ordenación de carácter estructural aplicable al sector SR-13 en la Modificación Puntual de las NNSS, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 25 de enero de 2007, publicado en el BOJA con fecha 10 de mayo de 2007. Se acompaña la ficha de la referida Modificación Puntual de las NNSS como Anexo 1.

El sector SR-13, cuenta con ordenación detallada, tras haberse aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 1 de octubre de 2009. Las determinaciones de carácter pormenorizado vigentes para el sector SR-13 se contienen en el Plano 2 adjunto.

Los únicos elementos de la ordenación pormenorizada que se podrían ver afectados por la presente modificación puntual, y que, en su caso, tendrían que ser reajustados en el proyecto de urbanización, serían las infraestructuras de la urbanización (eléctricas, saneamiento, abastecimiento y telefonía).

En consecuencia las administraciones y organismos que se verían afectados por la presente modificación serían las compañías suministradoras: Sevillana-Endesa, Aljarafe y Telefónica.

3.-PROMOTOR DEL EXPEDIENTE:

Promueve el expediente la sociedad Eusma Umbrete III SL

Dicha sociedad, es propietaria de la Manzana A prevista en el Plan Parcial del Sector SR-13, sobre la que se concretará el aumento del número de viviendas que se pretende con la presente modificación, por título de

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 28/05/2014
El secretario,
SECRETARIA

adjudicación en el Proyecto de Reparcelación de dicho sector aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Umbrete el día 19 de marzo de 2012.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por el

4.-OBJETO:

Ayuntamiento Pleno el día 28/05/2014

El secretario,

Se pretende aumentar en un 20% la densidad de viviendas dentro del sector SR-13, con destino a viviendas de protección pública, sin alteración de ninguna otra determinación de carácter estructural, sobre la base de la autorización prevista en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, concretando el aumento en la Manzana A resultante de la ordenación prevista en el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Umbrete el 1 de octubre de 2009.

La densidad de viviendas por hectárea pasaría de 50 a 60, lo que supondría aumentar el número máximo de viviendas actualmente vigente en el sector, 161, en 32 viviendas, con destino a uso residencial protegido, resultando un total de 193 viviendas. El aumento de 32 viviendas se concreta en la manzana A prevista en el Plan Parcial, en la que, con la misma edificabilidad con la que cuenta actualmente, se pasará de poder construir 42 viviendas protegidas a 74, manteniéndose igualmente la tipología plurifamiliar en línea prevista en el Plan Parcial.

Como quiera que la ordenación detallada del SR-13, esto es, el Plan Parcial, está en este momento aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Umbrete de 10 de enero de 2009, siguiendo la Instrucción 1/2012 anteriormente indicada, se incorpora a la presente innovación pormenorizada, para su tramitación y aprobación conjunta, las alteraciones o ajustes de la misma que necesarios para acoger y hacer efectiva la materialización del número exacto de viviendas propuesto. Tales ajustes se incluyen en el plano 3 adjunto, y se concretan, en el aumento propiamente dicho del número de viviendas en la Manzana A, que pasa de 42 a 74 viviendas protegidas, con el consiguiente aumento de la dotación mínima

de aparcamientos en la misma, que pasa de 67 a 111, sin que la presente innovación afecte en modo alguno a los estándares previstos en el art. 17 de la LOUA, de manera tal que no es necesario introducir ahí modificación alguna. En cuanto a las cesiones de suelo destinado a sistemas generales de espacios libres, no requerirá nueva implementación de las mismas de acuerdo con el apartado 6.4 de la Instrucción 1/2012 anteriormente indicada, habida cuenta que la modificación del planeamiento tendrá por objeto un aumento de densidad de viviendas en el sector no superior al 20%.

Como se ha comentado anteriormente, los únicos elementos de la ordenación pormenorizada que se podrían ver afectados y que serían objeto de estudio en el correspondiente proyecto de urbanización, serían las infraestructuras de la urbanización (eléctricas, saneamiento, abastecimiento y telefonía), siendo las compañías suministradoras las únicas administraciones y organismos afectados.



DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *inicialmente* por el Ayuntamiento Pleno el día *28/05/2014*
El secretario,

5.-CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:

Se plantea la presente innovación a resultados de la mayor flexibilidad que se permite introducir en el planeamiento urbanístico a partir de la aprobación de la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El aumento de densidad de viviendas destinado a viviendas de protección pública tiene una relevante repercusión urbanística, social y económica, resultando coherente con las tendencias actuales de la demanda y sirviendo asimismo a facilitar el derecho de acceso de los ciudadanos a una vivienda digna, todo ello sin merma de la sostenibilidad en el proceso constructivo.

126

6.-PLANOS Y DOCUMENTOS ADJUNTOS:

Plano 1: Situación.

Plano 2: Ordenación detallada vigente.

Plano 3: Ordenación propuesta (ajustes en la ordenación detallada)

Anexo 1: Ficha urbanística del planeamiento general vigente objeto de modificación.

Anexo 2: Fichas urbanística resultante del sector tras la innovación propuesta.

R ←

D. Rafael Shaw Molina

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos



Ayuntamiento de Umbrete

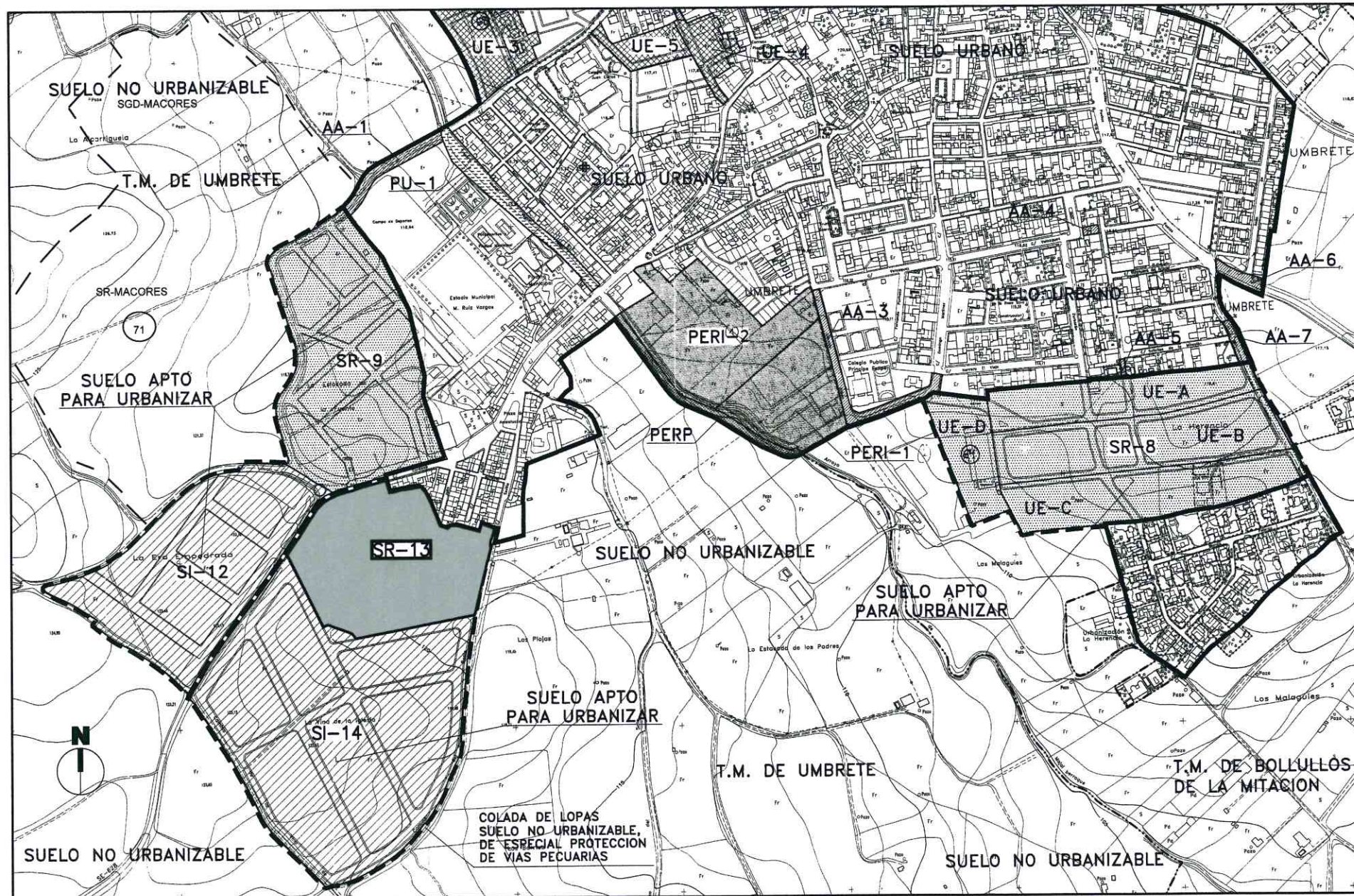
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 28/05/2014

El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA




Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *inicialmente* por el Ayuntamiento Pleno el día 28/05/2014
 El secretario,

[Signature]
 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

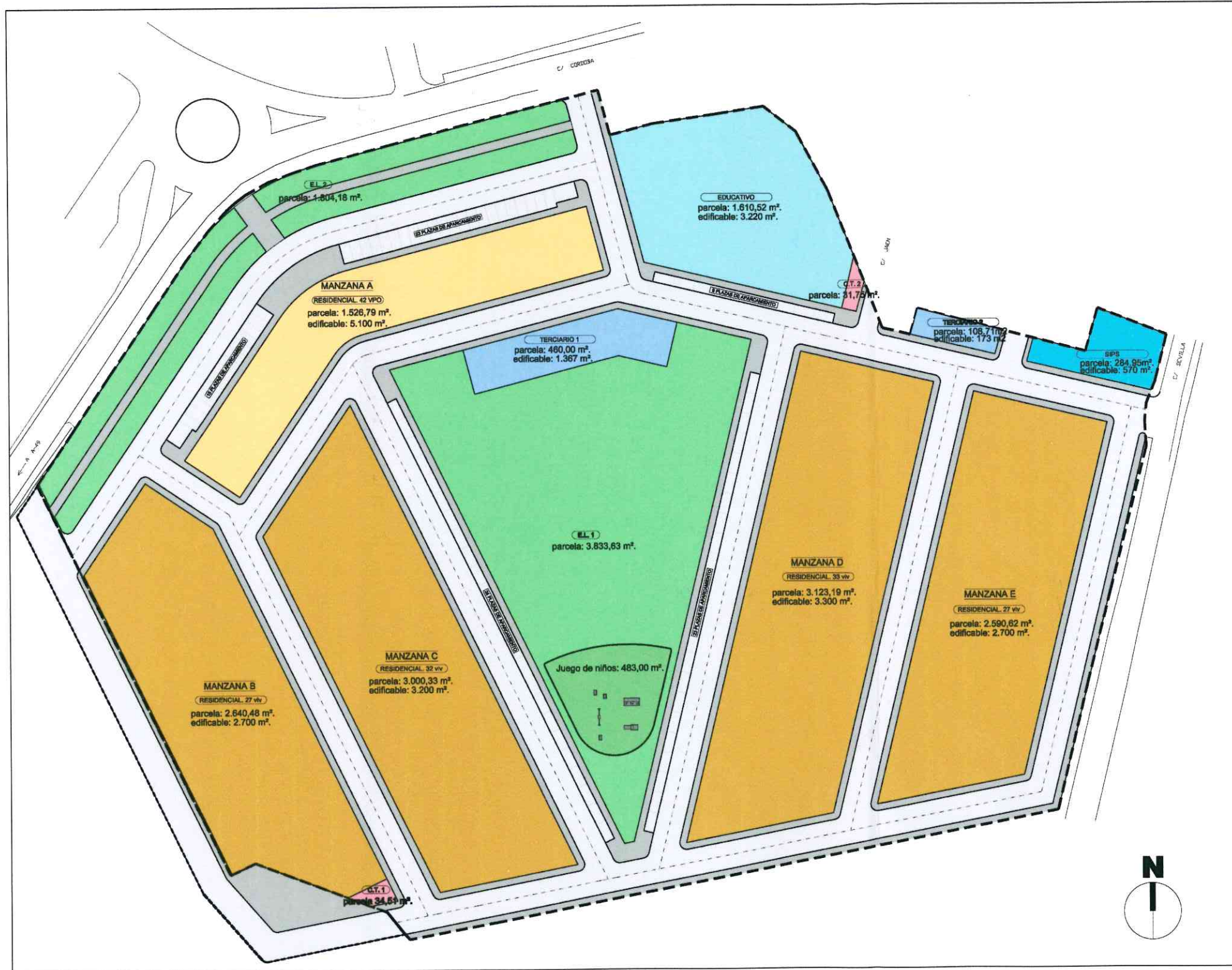
LEYENDA



SITUACIÓN SECTOR SR-13

REDACTOR: RAFAEL SHAW MOLINA ICCP COLEGIADO Nº 12.672 	INNOVACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN UMBRETE SOBRE EL SECTOR SR-13 (SEGÚN D.T. 2ª LEY 2/2012 DE 30/01)		PLANO Nº 1
	ENCARGO EUSMA UMBRETE III, S.L.	CONFORME	ESCALA 1:500
SITUACIÓN			NOVIEMBRE 2012

TS



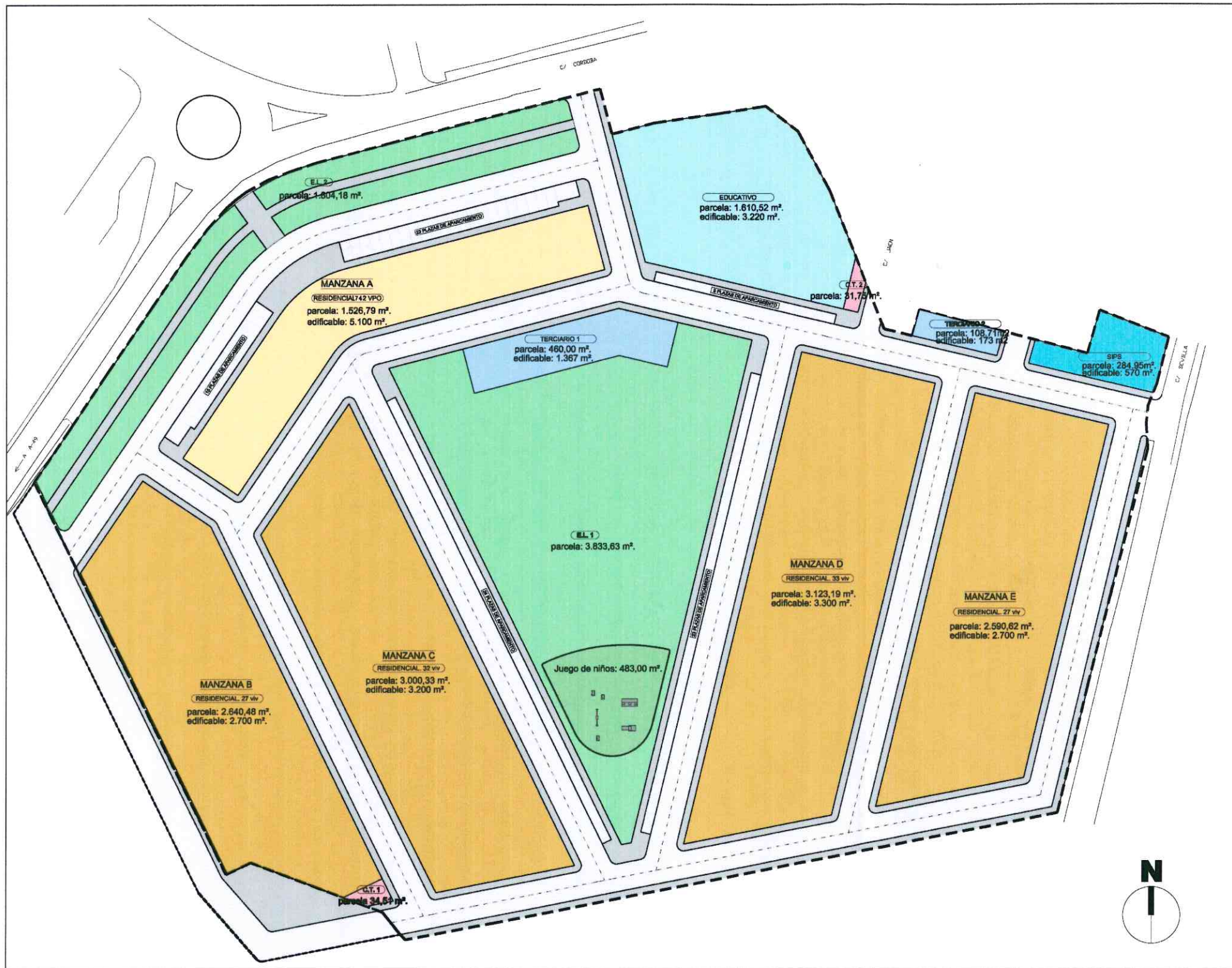
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN					
MANZANAS	SUPERFICIE M ²	ZONA	SUPERFICIE MÁX. EDIF. M ²	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS
A	1.526,79	RESIDENCIAL - PROTECCIÓN PÚBLICA	5.100,00	42	67
B	2.640,48	USO RESIDENCIAL	2.700,00	27	27
C	3.000,33	USO RESIDENCIAL	3.200,00	32	32
D	3.123,19	USO RESIDENCIAL	3.300,00	33	33
E	2.590,82	USO RESIDENCIAL	2.700,00	27	27
TERCARIO 1	460,00	USO TERCARIO	1.367,00	0	0
TERCARIO 2	108,71	USO COMERCIAL	173,00	0	0
TOTAL RESIDENCIAL	12.881,41		17.000,00	161	
TOTAL TERCARIO	568,71		1.540,00		
TOTAL LICITATIVO	13.450,12		18.540,00	161	166
S.I.P.S.	284,95	EQUIPAMIENTO SOCIAL: SANITARIO-CULTURAL-ASISTENCIAL	570,00		
EDUCATIVO	1.610,52	GUARDERÍA Y EDUCACIÓN INFANTIL	3.220,00		
TOTAL EQUIPAMIENTO	1.895,47	DOTACIONES Y SERV. PÚBLICOS	3.790,00		
E.L. 1	3.633,63	ESPACIOS LIBRES			
JUEGO DE NIÑOS	483,00	ESPACIOS LIBRES			
E.L. 2	1.804,16	ESPACIOS LIBRES			
TOTAL ESP. LIBRES	6.120,81				
C.T. 1	34,61	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS			
C.T. 2	31,75	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS			
VARIO	10.712,34				
TOTAL SECTOR	32.245,00				

CALIFICACIÓN DEL SUELO	
MANZANA A: RESIDENCIAL FAMILIAR EN LÍNEA. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	A
MANZANAS B, C, D Y E: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA UNITARIA.	B
ESPACIOS LIBRES.	E.L.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO.	Edu.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO S.I.P.S.	S
TERCARIO	T
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES	C.T.
RED VARIAS ACERADOS	
RED VARIAS CALZADAS	

Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 28/05/2014
 El secretario,
 Ayuntamiento de Umbrete
 SECRETARÍA

REDACTOR: RAFAEL SHAW MOLINA ICCP COLEGIADO Nº 12.672	INNOVACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN UMBRETE SOBRE EL SECTOR SR-13 (SEGÚN D.T. 2ª LEY 2/2012 DE 30/01)	PLANO Nº 2
ENCARGO EUSMA UMBRETE III, S.L.	CONFORME	ESCALA 1:500
ORDENACIÓN VIGENTE SEGÚN PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE EL 1/10/2.009		NOVIEMBRE 2012

RO



CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN					
MANZANAS	SUPERFICIE M2.	ZONA	SUPERFICIE MAX. EDF. M2.	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	DOTACION MINIMA DE APARCAMIENTOS
A	1.526,79	RESIDENCIAL - PROTECCION PUBLICA	5.100,00	74	118
B	2.640,48	USO RESIDENCIAL	2.700,00	27	27
C	3.000,33	USO RESIDENCIAL	3.200,00	32	32
D	3.123,19	USO RESIDENCIAL	3.300,00	33	33
E	2.590,62	USO RESIDENCIAL	2.700,00	27	27
TERCIARIO 1	460,00	USO TERCARIO	1.367,00	0	0
TERCIARIO 2	108,71	USO COMERCIAL	173,00	0	0
TOTAL RESIDENCIAL	12.881,41		17.000,00	193	
TOTAL TERCARIO	568,71		1.540,00		
TOTAL LUCRATIVO	13.450,12		18.540,00	193	237
S.I.P.S.	284,95	EQUIPAMIENTO SOCIAL: SANITARIO-CULTURAL-ASISTENCIAL	570,00		
EDUCATIVO	1.610,52	GUARDERIA Y EDUCACION INFANTIL	3.220,00		
TOTAL EQUIPAMIENTO	1.895,47	DOTACIONES Y SERV. PUBLICOS	3.790,00		
E.L. 1	3.833,63	ESPACIOS LIBRES			
JUEGO DE NIÑOS	483,00	ESPACIOS LIBRES			
E.L. 2	1.804,16	ESPACIOS LIBRES			
TOTAL ESP. LIBRES	6.120,81				
C.T. 1	34,51	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS			
C.T. 2	31,75	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS			
VIARIO	10.712,34				
TOTAL SECTOR	32.245,00				

CALIFICACIÓN DEL SUELO	
MANZANA A: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN LINEA. VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.	A
MANZANAS B, C, D Y E: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA UNITARIA.	B
ESPACIOS LIBRES.	E.L.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EDUCATIVO.	Edu.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO S.I.P.S.	S
TERCIARIO	T
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS Y TRANSPORTES	C.T.
RED VIARIA AGRADADOS	
RED VIARIA CALZADAS	

Ayuntamiento de Umbrete
 DILIGENCIA: Este documento fue aprobado *enicialmente* por el Ayuntamiento Pleno el día 28/05/2014.
 El secretario,

 Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

REDACTOR: RAFAEL SHAW MOLINA ICCP COLEGIADO Nº 12.872	INNOVACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE EN UMBRETE SOBRE EL SECTOR SR-13 (SEGÚN D.T. 2ª LEY 2012 DE 30/01)	PLANO Nº 3
ENCARGO EUSMA UMBRETE III, S.L.	CONFORME	ESCALA 1:500
C/ CONSUEGRA 7 3º 28036 MADRID	ORDENACIÓN PROPUESTA: AJUSTES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (P. PARCIAL) SEGÚN INSTRUCCIÓN 1/2012 D.G. URBANISMO	NOVIEMBRE 2012

12

Ficha Urbanística de la Modificación Puntual de las NN.SS

ANEXO I

DENOMINACIÓN	SR-13
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Sectorizado
SUPERFICIE	32.245 m ²
DESCRIPCIÓN	Antiguo sector con uso global industrial SI-13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Umbrete vigentes (27/04/2001)
OBJETO	Ordenación con cambio de uso global, cesión y urbanización
DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización Proyecto de Edificación
INICIATIVA	Privada

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno el día 28/05/2014
El secretario,

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
DENSIDAD (viviendas por hectárea)	50 viv/ha	CESIONES DE SUELO	Según LOUA, RPU y N.N.S.S.
Nº DE VIVIENDAS	161	APROVECHAM. LUCRATIVO DEBIDAMENTE URBANIZADO	10% aprovechamiento objetivo
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,48156 uas/m ² s	ÁREAS LIBRES	Según LOUA, RPU y N.N.S.S.
EDIFICABILIDAD TOTAL	18.540 m ² techo	EQUIPAMIENTOS	Según LOUA, RPU y N.N.S.S.
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Título II		

CONDICIONES DE USO	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial con tipología de residencial unifamiliar en hilera unitaria y residencial plurifamiliar en línea.
USOS COMPATIBLES	Terciario y Equipamiento Comunitario

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Según Ordenanza prevista en Título II de las Normas Urbanísticas de esta Modificación	Residencial unifamiliares en hilera unitaria Residencial plurifamiliar en línea. Terciario y Equipamiento Comunitario.

DILIGENCIA: Este documento fue

CONDICIONES DE GESTIÓN	
PLAN DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación y Compensación
SISTEMA DE ACTUACIÓN	El resultante de Planeamiento
SUELOS DOTACIONALES	1 plaza / 100 m ² edificables (50% de estos públicos)
Viaro Rodado y peatonal	por 40% superficie sectorial
Plazas de aparcamiento	2.817,5 m ² implementación art. 36.2a LOUA
Espacios Libres	2 m ² construcción vivienda
S.I.P.S	10 m ² suelo vivienda
EDUCATIVO	5 m ² por habitante y cada vivienda supone 3,5 habitantes
Implementación o mejora de sistemas generales, dotaciones o equipamientos	10% del A.M.
PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 20/05/2014 de Alcaldía n.º 50
Fecha 10-7-09
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 07-10-09
El secretario,

DOCUMENTO VISADO APROBADO
VISADO
06 JULIO 2009
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva Modificación
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva Plan Parcial
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva de Reparcelación

COEFICIENTE EDIFICABILIDAD BRUTA	APROVECH. MEDIO	APROVECH. OBJETIVO	COEFICIENTE HOMOGEN. USOS Y TIPOLOGÍAS	SUPERFICIE EDIFICABLE
0,575 m ² /s	0,48156 uas/m ² s	15.528 uas	VIVIENDA LIBRE 1	11.900 m ²
			VIVIENDA PROTEGIDA 0,5	5.100 m ²
			TERCIARIO 0,7	1.540 m ²
			TOTAL	18.540 m ²

RS

Ficha Urbanística resultante de la Modificación Puntual del PGOU tras la presente innovación

DENOMINACIÓN	SR-13	
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbanizable Sectorizado	Ayuntamiento de Umbrete
SUPERFICIE	32.245M2	
DESCRIPCIÓN	Sector de suelo urbanizable Ordenado con uso Residencial SR-13 del PGOU de Umbrete vigente	DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... por el Ayuntamiento Pleno el día 28/05/2014
OBJETO	Aumento de densidad en un 20% sin cambio de uso global	
DESARROLLO	Modificación del Plan Parcial de Ordenación	El secretario
	Modificación Proyecto de Reparcelación	
	Proyecto de Urbanización	
	Proyecto de Edificación	
INICIATIVA	Privada	Ayuntamiento de Umbrete

CONDICIONES DE ORDENACIÓN			
DENSIDAD (viviendas por Hectárea)	60 viv/ha	CESIONES DE SUELO	Según LOUA, RPU y NNSS
Nº DE VIVIENDAS	193	APROVECHAM. LUCRATIVO DEBIDAMENTE URBANIZADO	10 % aprovechamiento Objetivo
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,48156 uas/m2s	ÁREAS LIBRES	Según LOUA, RPU y NNSS
EDIFICABILIDAD TOTAL	18.540 m2 techo	EQUIPAMIENTOS	Según LOUA, RPU y NNSS
ORDENANZA DE APLICACIÓN	Título II		

CONDICIONES DE USO	
USO CARACTERÍSTICO	Residencial con tipología de residencial unifamiliar en jilera unitaria y residencial plurifamiliar en línea
USOS COMPATIBLES	Terciario y Equipamiento comunitario

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	
Según Ordenanza prevista en Título II de las Normas Urbanísticas de esta Modificación	Residencial unifamiliares en hilera unitaria Residencial plurifamiliar en línea Terciario y Equipamiento Comunitario

CONDICIONES DE GESTIÓN	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial de Ordenación
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
SUELOS DOTACIONALES	El resultante del Planeamiento
Viario Rodado y peatonal	
Plazas de aparcamiento	1 plaza / 100 m2 edificables (50% de estos públicos) >10% superficie sector + 2.817,5m2 implementación art. 36.2a LOUA
Espacios Libres	2 M2 const/vivienda
S.I.P.S	10 M2 suelo / vivienda
EDUCATIVO	5 m2 por habitante y cada vivienda supone 3,5 habitantes
Implementación o mejora de sistemas generales, dotaciones o equipamientos	
PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	10% DEL A.M.

TRAMITACIÓN Y PLAZOS	
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva Modificación
PROYECTO DE REPARCELACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva Plan Parcial
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	6 meses desde aprobación definitiva de Reparcelación

COEFICIENTES EDIFICABILIDAD BRUTA	APROVECH. MEDIO	APROVECH. OBJETIVO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN USOS Y TIPOLOGÍAS		SUPERCIFIE EDIFICABLE
0,575 m2t/m2s	0,48156 uas/m2s	15.528 uas	VIVIENDA LIBRE	1	11.900 M2
			VIV. PROTEGIDA	0,5	5.100 M2
			TERCIARIO	0,7	1.540 M2
			TOTAL		18.540 M2

82.4