

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial en Sevilla



S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA D.T. MEDIO AMBIENTE SEVILLA
	201799900409147 - 31/07/2017
	Registro Auxiliar SV. URBANISMO
SEVILLA	

SR. ALCALDE
AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
Plaza de la Constitución n.º 8
41806 – UMBRETE (SEVILLA)

Expediente: TIP/2017/000782
Ntra/Refer: S. URBANISMO/MLPR/ESP
Asunto: Informe solicitado

Adjunto remito informe emitido por esta Delegación Territorial de la Modificación nº 8 del Planeamiento de Umbrete, relativa al artículo 114 de sus Normas Urbanísticas, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y por el artículo 13.3. e) del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

LA JEFA DEL SERVICIO DE URBANISMO
Fdo.: Eloisa Sánchez Peña

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
REGISTRO DE ENTRADA
02/08/2017 09:47
ENTRADA NÚMERO: 5864

Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu696PFIRMA++UKx9JwTjQ6RC5j.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	ELOISA SANCHEZ PEÑA	FECHA	31/07/2017
ID. FIRMA	640xu696PFIRMA++UKx9JwTjQ6RC5j	PÁGINA	1/1

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO EN RELACIÓN A LA MODIFICACIÓN N.º 8 DEL PLANEAMIENTO DE UMBRETE, "ARTÍCULO 114" DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS.	
EXPEDIENTE	TIP/2017/000782
ASUNTO	MODIFICACIÓN N.º 8 DEL PLANEAMIENTO DE UMBRETE RELATIVA AL ARTÍCULO 114 DE SUS NORMAS URBANÍSTICAS.
MUNICIPIO	UMBRETE

1.- OBJETO Y ALCANCE DEL INFORME

El presente informe se emite a los efectos establecidos por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que encomienda a la Consejería competente en materia de urbanismo la emisión de un informe preceptivo previo a la resolución definitiva de los proyectos urbanísticos cuya competencia corresponde al Ayuntamiento.

En virtud del artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, corresponde emitir el presente informe al titular de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El órgano competente para la Resolución Definitiva de este proyecto urbanístico es el Pleno del Ayuntamiento de Umbrete, tal como establece el artículo 31.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que regula las competencias para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y TRAMITACIÓN

En el expediente consta la siguiente documentación:

- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Umbrete, de fecha 31/03/2017, acreditando que el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 26/01/2017 acordó la Aprobación Inicial del proyecto de referencia.
- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Umbrete, de fecha 06/07/2017, acreditando que ha sido expuesto al público el proyecto de referencia tras la aprobación inicial en el tablón municipal, en el electrónico, en el periódico ABC de 22/02/2017 y en BOP nº 37 de 15/02/2017.
- Informe Jurídico del Secretario del Ayuntamiento de Umbrete de fecha 05/07/2017, previo a la Aprobación Provisional del proyecto de referencia.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento de Umbrete, de fecha 07/07/2017, acreditando que por Resolución de Alcaldía nº 480/2017 de 06/07/2017 se acordó la Aprobación Provisional del proyecto de referencia.

La tramitación seguida para la aprobación del presente proyecto urbanístico se adapta, en términos

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu872PFIRMAfBd9Ev5VneWhZt0W.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	28/07/2017
	ELOISA SANCHEZ PEÑA		
	MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ		
ID. FIRMA	640xu872PFIRMAfBd9Ev5VneWhZt0W	PÁGINA	1/5

generales, al procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación a lo especificado en el artículo 36.2 del mismo texto legal, por lo que procede emitir el informe preceptivo establecido por el artículo 31.2.C) de la referida Ley con carácter previo a la resolución definitiva del mismo por parte del Ayuntamiento.

4.- DOCUMENTACIÓN.-

En cuanto al documento técnico, está debidamente diligenciado y contiene en líneas generales la documentación necesaria para su objeto y contenido de conformidad con lo especificado en los artículos 19 y 36.2.b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5.- OBJETO DE LA PROPUESTA

El planeamiento general vigente en el término municipal de Umbrete son unas NNSS aprobadas por acuerdo de la CPOTU de fecha 05/10/2000 que cuentan con Texto Refundido aprobado por el mismo órgano con fecha 27/04/2001. Asimismo cuenta con Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, aprobada definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 16/04/2009.

Promueve la presente modificación el Excmo. Ayuntamiento de Umbrete.

El objeto del presente proyecto urbanístico es modificar la redacción del artículo 114 "Condiciones de edificación" incluido en el Capítulo X "Ordenanzas particulares de la zona residencial unifamiliar aislada intensiva" de la Adaptación Parcial, de forma que exista una regulación en los casos en los que la unidad de actuación de la edificación no sea la manzana completa. La modificación afecta a sectores con uso residencial y tipología unifamiliar aislada intensiva.

6.- ANÁLISIS Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

6.1. En relación con la legislación urbanística.

El presente proyecto urbanístico contiene, en líneas generales, de forma adecuada las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado en el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6.2.-En relación con el planeamiento general vigente.

El proyecto se adapta en líneas generales en sus determinaciones al planeamiento general vigente, esto es el PGOU-Adaptación Parcial a la LOUA aprobada por el pleno del Ayuntamiento de fecha 16/04/2009.

En el documento se justifica la modificación al objeto de regular mediante un Estudio de detalle las edificaciones sobre parcelas de manzanas de suelo urbano aún no edificadas que ante la situación económica actual están siendo vendidas por sus promotores dada la imposibilidad de afrontar la ejecución integral de la manzana. Se trata de sectores con uso residencial y tipología unifamiliar aislada intensiva ordenadas por Planes Parciales aprobados con anterioridad a la aprobación de la Adaptación Parcial.

Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu872PFIRMAfBd9Ev5VnewhZt0W. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	28/07/2017
	ELOISA SANCHEZ PEÑA		
	MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ		
ID. FIRMA	640xu872PFIRMAfBd9Ev5VnewhZt0W	PÁGINA	2/5

La redacción Actual del citado artículo es la siguiente:

Artículo 114 "Condiciones de edificación"

I.- Parcelación:

- Parcela existente: se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro de urbana vigente.
- 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.

II.- Tipología edificatoria: Edificación aislada en al menos el 75% del perímetro de la edificación, autorizándose, pues, la edificación pareada.

III.- Implantación:

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (art. 46), en las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m², la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
 - Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
 - Equipamiento Comunitario: todo el fondo de parcela.
 - Otros usos: 20 m.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: la edificación se retranqueará de al menos tres de sus lindes un mínimo de 3 m.

IV.- Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7,20 m. medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.
- Edificabilidad máxima sobre parcela:
 - Vivienda unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².
 - En las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m², la edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m².

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto

Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu872PFIRMAfBd9Ev5VneWhZt0W.
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	28/07/2017
	ELOISA SANCHEZ PEÑA		
	MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ		
ID. FIRMA	640xu872PFIRMAfBd9Ev5VneWhZt0W	PÁGINA	3/5

de la delimitación de una unidad de ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

Tras la modificación la redacción del artículo es la siguiente:

Artículo 114 "Condiciones de edificación"

I.- Parcelación:

- Parcela existente: se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último catastro de urbana vigente.
- 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.

II.- Tipología edificatoria: Edificación aislada en al menos el 75% del perímetro de la edificación, autorizándose, pues, la edificación pareada.

Cuando la unidad de actuación de la edificación no sea la manzana completa, será preceptivo la formulación de un Estudio de Detalle, sobre la manzana, en donde se definan las alineaciones de la edificación y la ordenación de volúmenes, de acuerdo con las determinaciones establecidas en este Plan Parcial. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo, ni de alturas máximas ni de las superficies edificables previstas, ni incrementar la densidad y número de viviendas, ni alterar los usos establecidos para cada manzana. Se respetará en cualquier caso todas las determinaciones de esta norma.

III.- Implantación:

- Ocupación: la edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (art. 46), en las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m², la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.
- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:
 - Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
 - Equipamiento Comunitario: todo el fondo de parcela.
 - Otros usos: 20 m.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: la edificación se retranqueará de al menos tres de sus lindes un mínimo de 3 m.

IV.- Volumen:

- Altura máxima: la altura máxima será de dos plantas y 7,20 m. medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 - Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu872PFIRMAfBd9Ev5VneWhZt0W.

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/>

FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	28/07/2017
	ELOISA SANCHEZ PEÑA		
	MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ		
ID. FIRMA	640xu872PFIRMAfBd9Ev5VneWhZt0W	PÁGINA	4/5

- Edificabilidad máxima sobre parcela:
 - Vivienda unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².
 - En las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m², la edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m².

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una unidad de ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

7.- CONCLUSIONES

En base a las consideraciones expuestas anteriormente, se concluye que la Modificación n.º 8 del Planeamiento de Umbrete relativa al artículo 114 de sus Normas Urbanísticas, se ajusta a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística y por planeamiento de rango superior que son de aplicación debiendo subsanarse, previo a la aprobación definitiva, la referencia al Plan Parcial de tal forma que donde dice "... de acuerdo con las determinaciones establecidas en este Plan Parcial" debe decir "... de acuerdo con las determinaciones establecidas en el Capítulo X "Ordenanzas particulares de la zona residencial unifamiliar aislada intensiva" de la Adaptación Parcial.

Este informe se emite sólo a efectos urbanísticos, en virtud de lo establecido en el artículo 31.2.C) de la LOUA, con independencia y sin perjuicio de los restantes pronunciamientos, informes o autorizaciones que procedan por parte de esta Delegación Territorial en virtud de las competencias atribuidas a la misma por la legislación vigente, así como de las distintas Administraciones u Organismos, en base a sus competencias sustantivas o sectoriales.

Sevilla, a 28 de julio de 2017

EL TÉCNICO
Fdo: María Luz Palacios Rodríguez

LA JEFA DE SERVICIO DE URBANISMO
Fdo: Eloisa Sánchez Peña

A los efectos establecidos por el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, doy la conformidad al informe técnico que antecede del documento de Modificación n.º 8 del Planeamiento de Umbrete relativa al artículo 114 de sus Normas Urbanísticas

EL DELEGADO TERRITORIAL
José Losada Fernández



Edificio Administrativo Los Bermejales – Avda. de Grecia, s/n – 41071 Sevilla
Teléf. 955 12 11 44 – Fax. 955 54 50 57 - 954 23 15 86
Correo-e: dtse.cmaot@juntadeandalucia.es

Código:640xu872PFIRMAfBd9Ev5VnewhZt0W. Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	28/07/2017
	ELOISA SANCHEZ PEÑA		
	MARIA LUZ PALACIOS RODRIGUEZ		
ID. FIRMA	640xu872PFIRMAfBd9Ev5VnewhZt0W	PÁGINA	5/5