

Ayuntamiento de Umbrete  
(Sevilla)  
REGISTRO DE ENTRADA  
NUMERO 5730  
FECHA 27-07-2017

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS RES-5, RES-6 Y RES-7 DEL  
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-II  
U M B R E T E



## ÍNDICE

### MEMORIA

<b>1. DATOS GENERALES</b>	<b>2</b>
1.1 Encargo del documento	2
1.2 Emplazamiento	2
1.3 Descripción de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle	2
<b>2. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.</b>	<b>4</b>
<b>3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN</b>	<b>4</b>
<b>4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA EN CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR VIGENTE</b>	<b>6</b>
4.1 Criterios de la ordenación	6
4.2 Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior	7
4.3 Normativa de aplicación	8
4.4 Procedimiento	12
<b>5. RESUMEN EJECUTIVO</b>	
5.1 Contenido y Alcance	14
5.2 Ámbito del Estudio de Detalle	14
5.3 Objetivos y Finalidades	16
5.4 Parámetros urbanísticos globales de aplicación	16

### DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

01. SITUACIÓN SECTOR SR-11.
02. EMPLAZAMIENTO MANZANAS RES-5, RES-6 Y RES-7.
03. ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.
04. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES.

## 1.- DATOS GENERALES

### 1.1 Encargo del Documento.-

El presente Estudio de Detalle se realiza por encargo de VIGUSEL S.L., cuyo C.I.F. es B-91.261.741, como propietaria de los terrenos afectados. Representa a la sociedad como consejero delegado, D. Bernardo Contreras Ramos, con domicilio en la calle c/ Almendralejo num. 7 de Sevilla, y D.N.I. num. 28.313.437-T.

### 1.2 Técnico Redactor

Redacta el presente documento, en el ámbito de sus competencias profesionales, D<sup>a</sup>. Cristina Nohet Rosillo colegiada nº 4.770 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

### 1.2 Emplazamiento.-

El Estudio de Detalle se redacta sobre las Manzanas RES-5, RES-6 Y RES-7 del Plan Parcial del sector SR-11 de la localidad de Umbrete (Sevilla).

El sector SR-11, colindante con el núcleo urbano de Umbrete, se enclava en el sub-ámbito morfológico denominado por las Normas Subsidiarias Municipales como "Territorio municipal principal", con la siguiente descripción:

*"Se encuentra en la cuenca del Arroyo Majalbarraque. Su topografía es sensiblemente horizontal, presentando pendientes menores del 5%, para el término, y del 2,5% en el núcleo. No existen accidentes topográficos de relevancia, disminuyendo la altitud en dirección sur. La cota máxima (144 metros) se localiza en la parte noroeste del término, en dirección a Sanlúcar La Mayor". (NNSS Umbrete)*

La ubicación precisa se señala en el plano de situación (plano 01).

### 1.3 Descripción de las manzanas afectadas por el Estudio de Detalle.-

El Estudio de Detalle abarca la totalidad de las manzanas residenciales RES-5, RES-6 y RES-7 del Plan Parcial del Sector SR-11 de las NNSS de Umbrete. En concreto, se trata de las parcelas residenciales 21 a 30 de la Manzana D, 38 a 45 de la manzana E y 54 a 69 de la Manzana F del Proyecto de Reparcelación del sector SR-11, adjudicadas a VIGUSEL S.L. Manzanas D, E y F del Proyecto de Reparcelación. Todas las parcelas residenciales tienen una superficie edificable de 155 m<sup>2</sup>.



MANZANA P.Parcial	PARCELAS	SUPERFICIE ( M2)	EDIFICABILIDAD (M2T)
RES-5	21	272,20	155,00
	22	200,25	155,00
	23	200,25	155,00
	24	200,25	155,00
	25	200,25	155,00
	26	200,25	155,00
	27	200,25	155,00
	28	200,25	155,00
	29	209,10	155,00
	30	253,60	155,00
	31	200,25	155,00
	32	200,25	155,00
	33	200,25	155,00
	34	200,25	155,00
	35	200,25	155,00
	36	267,00	155,00
RES-6	37	278,08	155,00
	38	206,51	155,00
	39	200,25	155,00
	40	200,25	155,00
	41	200,25	155,00
	42	200,25	155,00
	43	200,25	155,00
	44	200,25	155,00
	45	200,25	155,00
	46	200,25	155,00
	47	200,25	155,00
	48	200,25	155,00
	49	200,25	155,00
RES-7	50	200,25	155,00
	51	202,17	155,00
	52	204,15	155,00
	53	216,54	155,00
	54	212,04	155,00
	55	200,25	155,00
	56	200,25	155,00
	57	200,25	155,00
	58	200,25	155,00
	59	200,25	155,00
RES-7	60	202,17	155,00
	61	204,15	155,00
	64	200,25	155,00
	65	200,25	155,00
	66	200,25	155,00
	67	200,25	155,00
	68	200,25	155,00
	69	235,61	155,00

Dichas manzanas se encuentran al norte del Sector, sus linderos son los siguientes:

**RES-5:** linda al norte con la calle Presidente Adolfo Suárez, al sur con la calle Presidente Felipe González, al este con la calle Presidente José Luís Rodríguez Zapatero y al oeste con la calle Presidente Leopoldo Calvo Sotelo.

**RES-6:** linda al norte con la calle Presidente Adolfo Suárez, al sur con la calle Presidente Felipe González, al este con la Zona Verde 1 del Plan Parcial del sector SR-11 y al oeste con la calle Presidente José Luís Rodríguez Zapatero.

**RES-7:** linda al norte con la calle Presidente Felipe González, al sur con la calle Alcalde Agustín Borrego Prieto, al este con la calle Presidente José Luís Rodríguez Zapatero y al oeste con la calle Presidente Leopoldo Calvo Sotelo.

## 2.- CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.

Sobre las manzanas objeto de este estudio, la normativa correspondiente aplicable nos remite, al Plan Parcial del Sector SR-11 de las NNSS de Umbrete. En el siguiente cuadro se sintetizan las determinaciones del planeamiento en las manzanas:

	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	NÚMERO PARCELAS	OCUPACIÓN/ PARCELA (%)	EDIFIC/ PARCELA (m <sup>2</sup> c/parc)	EDIFIC TOTAL (m <sup>2</sup> c)
<b>USO RESIDENCIAL</b>					
<b>RES5</b>	3.682,96	17	70	155	2.635
<b>RES6</b>	3.232,36	16	70	155	2.480
<b>RES7</b>	3.279,51	16	70	155	2.480

## 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

Se redacta el presente Estudio de Detalle al objeto de posibilitar la ejecución de la unidad edificatoria por parcela, según el artículo 32 de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector SR-11:

*Artículo 32-*

**Unidad de Actuación Edificatoria.**- Cuando la unidad de actuación de la edificación no sea la manzana completa, será preceptivo la formulación de 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 del suelo, ni de alturas máximas ni de las superficies edificables previstas en este Plan Parcial, 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 este Plan Parcial.*

Debido a la crisis que ha sufrido el Sector inmobiliario, en estos momentos no es viable el desarrollo de promociones de viviendas por manzanas completas con un único promotor. Ante esta situación, VIGUSEL ha optado por vender las parcelas a particulares para que cada uno se construya en ella su propia vivienda. Esta solución tiene actualmente buena aceptación en el mercado inmobiliario y permitirá continuar con el desarrollo del suelo hasta su total edificación.

Para ello, según recoge el propio Plan Parcial, debemos regular mediante el Estudio de Detalle de las manzanas los criterios de alineaciones y ordenación de volúmenes de cada una de las parcelas, respetando en todo caso las determinaciones del Plan Parcial.

Estos motivos, fundamentados en su procedencia legal y normativa, representan en sí mismos la justificación de la conveniencia y procedencia de la formulación del presente Estudio de Detalle.

### **Cumplimiento de la Legislación vigente**

Este Estudio de Detalle se redacta de acuerdo con el artículo 15 LOUA (Ley 7/2002 de, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía):

#### *Artículo 15 Estudios de Detalle*

*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:*

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.*



- *b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.*

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- *a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- *b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- *c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- *d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

El presente Estudio de Detalle no altera ninguna de las condiciones y parámetros susceptibles de tener influencia en dicha legislación.

### **Cumplimiento de la Normativa Urbanística vigente**

Se deberán cumplir las determinaciones contenidas en el Plan Parcial de Ordenación del Sector SR-11 que tiene su soporte en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Umbrete, redactada sobre el ámbito del sector, así como, en las propias Normas, en lo que subsidiariamente le sea de aplicación.

## **4.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA EN CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR VIGENTE.**

### **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 m<sup>2</sup>t 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 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, tendedores y trasteros, retranqueados al menos 3 metros de la fachada principal, y con una superficie construida inferior a 18 m<sup>2</sup> 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-5, RES-6 Y RES-7, 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							
PARÁMETROS	PLAN PARCIAL			ESTUDIO DETALLE			JUSTIF.
	RES-5	RES-6	RES-7	RES-5	RES-6	RES-7	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			RESIDENCIAL			CUMPLE
USO PORMENORIZADO	UNIFAMILIAR			UNIFAMILIAR			CUMPLE
TIPOLOGÍA	AISLADA O PAREADA			AISLADA O PAREADA			CUMPLE
SUPERFICIE SUELO (m2)	3.682,96	3.232,36	3.279,51	3.682,96	3.232,36	3.279,51	CUMPLE
EDIFICABILIDAD (m2t)	2.635,00	2.480,00	2.480,00	2.635,00	2.480,00	2.480,00	CUMPLE
OCUPACIÓN (%)	70			70			CUMPLE
Nº DE PLANTAS	B+1			B+1			CUMPLE
Nº DE VIVIENDAS	17	16	16	17	16	16	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-5, RES-6 y RES-7.

##### **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, en todas sus categorías.
- 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, en 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 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 m<sup>2</sup> 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 viviendas 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 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 residenciales. Esta condición se recoge en el plano de Estructura Urbanística.

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 fachada 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 paramentos 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 la 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.

#### 4.4.- PROCEDIMIENTO

El procedimiento para la aprobación de este instrumento de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

1º Iniciación.- De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a instancia de persona interesada acompañada del correspondiente Estudio de Detalle, completo en su contenido sustantivo y documental. La Administración competente podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquella y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación.

2º Sometimiento del documento a Información Pública por plazo no inferior a veinte días. Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos.

3º La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites anteriores, sobre la aprobación definitiva, con las modificaciones que procedieren.

En Umbrete, Julio de 2017.



LA ARQUITECTA  
Cristina Nohet Rosillo



VIGUSEL, S. L.  
Consejero Delegado

EL PROMOTOR  
D. Bernardo Contreras Ramos  
(VIGUSEL S.L.)



## 5.- RESUMEN EJECUTIVO

---

### 5.1.- CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3. "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley del suelo, aprobado por el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.

b. En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión".

Asimismo, la Ley 2/2002, de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye RESUMEN EJECUTIVO del Estudio de Detalle de las manzanas RES-5, RES-6 y RES-7 del Plan Parcial del Sector SR-11 de Umbrete (Sevilla).

### 5.2.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle abarca la totalidad de las manzanas residenciales RES-5, RES-6 y RES-7 del Plan Parcial del Sector SR-11 de las NNSS de Umbrete. En concreto, se trata de las parcelas residenciales 21 a 37 de la Manzana D, 38 a 53 de la manzana E y 54 a 69 de la Manzana F del Proyecto de Reparcelación del sector SR-11, adjudicadas a VIGUSEL S.L. Manzanas D, E y F del Proyecto de Reparcelación. Todas las parcelas residenciales tienen una superficie edificable de 155 m<sup>2</sup>.

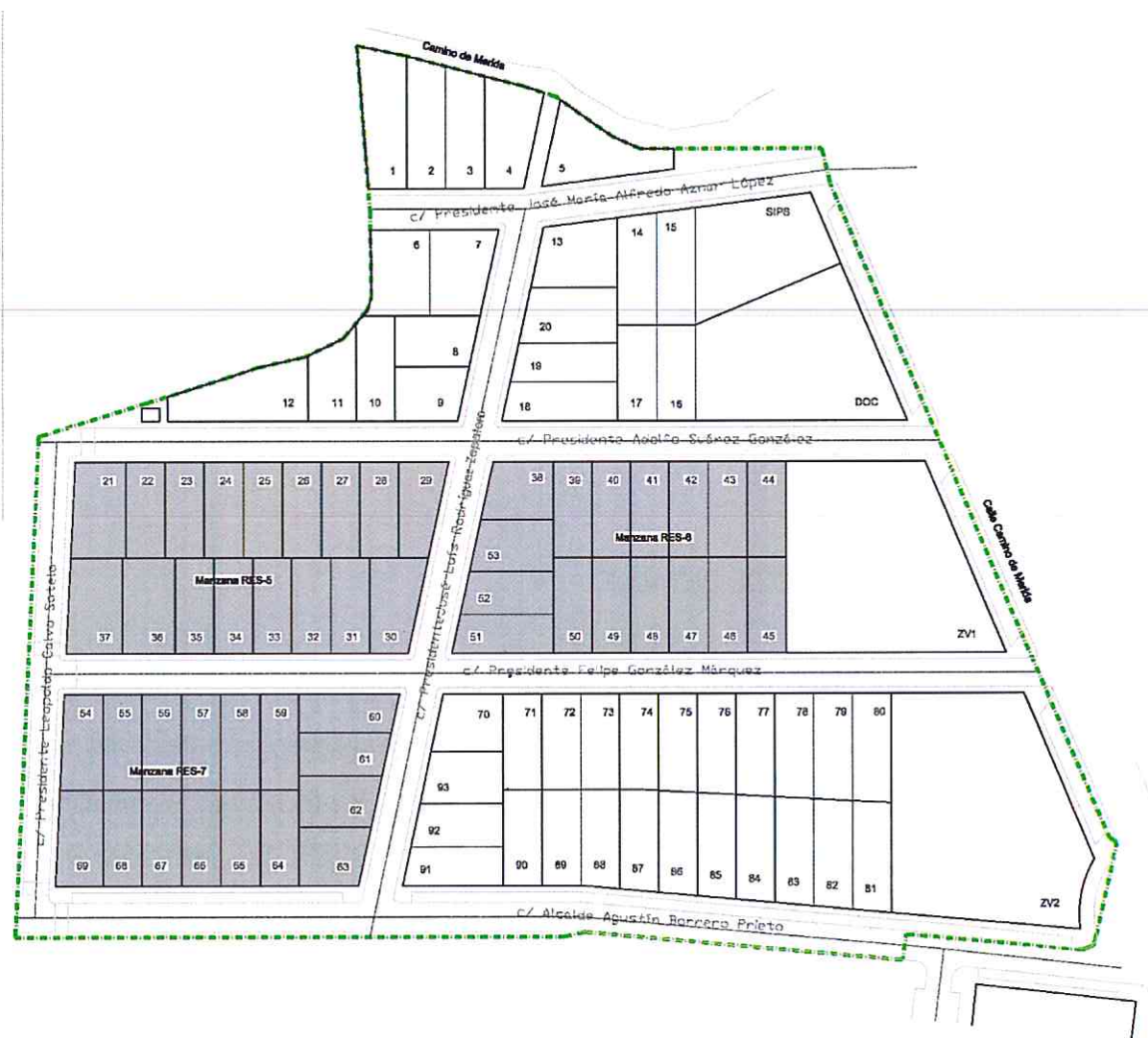
Este ámbito comprende una superficie total de 10.194,83 m<sup>2</sup>, correspondiendo a la manzana RES-5 3.682,96 m<sup>2</sup>, a la RES-6 3.232,36 m<sup>2</sup> y a la RES-7 3.279,51 m<sup>2</sup>.

Dichas manzanas se encuentran al norte del Sector, sus linderos son los siguientes:

**RES-5:** linda al norte con la calle Presidente Adolfo Suárez, al sur con la calle Presidente Felipe González, al este con la calle Presidente José Luís Rodríguez Zapatero y al oeste con la calle Presidente Leopoldo Calvo Sotelo.

**RES-6:** linda al norte con la calle Presidente Adolfo Suárez, al sur con la calle Presidente Felipe González, al este con la Zona Verde 1 del Plan Parcial del sector SR-11 y al oeste con la calle Presidente José Luís Rodríguez Zapatero.

**RES-7:** linda al norte con la calle Presidente Felipe González, al sur con la calle Alcalde Agustín Borrego Prieto, al este con la calle Presidente José Luís Rodríguez Zapatero y al oeste con la calle Presidente Leopoldo Calvo Sotelo.



### 5.3.- OBJETIVOS Y FINALIDADES

Se redacta el presente Estudio de Detalle al objeto de posibilitar la ejecución de la unidad edificatoria por parcela, según el artículo 32 de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector SR-11:

*Artículo 32-*

**Unidad de Actuación Edificatoria.**- Cuando la unidad de actuación de la edificación no sea la manzana completa, será preceptivo la formulación de 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 del suelo, ni de alturas máximas ni de las superficies edificables previstas en este Plan Parcial, 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 este Plan Parcial.*

Debido a la crisis que ha sufrido el Sector inmobiliario, en estos momentos no es viable el desarrollo de promociones de viviendas por manzanas completas con un único promotor.

Mediante el Estudio de Detalle de las manzanas debemos regular los criterios de alineaciones y ordenación de volúmenes de cada una de las parcelas, respetando en todo caso las determinaciones del Plan Parcial.

### 5.4.- PARÉMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

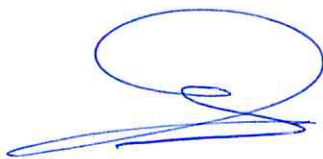
A continuación se resumen los parámetros urbanísticos principales de las manzanas y parcelas objeto del Estudio de Detalle:

PARÁMETROS	ESTUDIO DETALLE		
	RES-5	RES-6	RES-7
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		
USO PORMENORIZADO	UNIFAMILIAR		
TIPOLOGÍA	AISLADA O PAREADA		



MANZANA P. Parcial	PARCELAS	SUPERFICIE ( M2)	EDIFICABILIDAD (M2T)	OCUPACIÓN (%)	Nº PLANTAS	Nº VIVIENDAS	RETRANQUEO ALINEACIÓN EXT. (M.)	RETRANQUEO LINDERO TRASERO (M.)	RETRANQUEO LINDEROS LATERALES (M)
RES-5	21	272,20	155,00	70	B+1	17	3	3	2
	22	200,25	155,00						
	23	200,25	155,00						
	24	200,25	155,00						
	25	200,25	155,00						
	26	200,25	155,00						
	27	200,25	155,00						
	28	200,25	155,00						
	29	209,10	155,00						
	30	253,60	155,00						
	31	200,25	155,00						
	32	200,25	155,00						
	33	200,25	155,00						
	34	200,25	155,00						
	35	200,25	155,00						
	36	287,00	155,00						
	37	278,08	155,00						
RES-6	38	206,51	155,00	70	B+1	16	3	3	2
	39	200,25	155,00						
	40	200,25	155,00						
	41	200,25	155,00						
	42	200,25	155,00						
	43	200,25	155,00						
	44	200,25	155,00						
	45	200,25	155,00						
	46	200,25	155,00						
	47	200,25	155,00						
	48	200,25	155,00						
	49	200,25	155,00						
	50	200,25	155,00						
	51	202,17	155,00						
	52	204,15	155,00						
	53	216,54	155,00						
	54	212,04	155,00						
RES-7	55	200,25	155,00	70	B+1	16	3	3	2
	56	200,25	155,00						
	57	200,25	155,00						
	58	200,25	155,00						
	59	200,25	155,00						
	60	202,17	155,00						
	61	204,15	155,00						
	64	200,25	155,00						
	65	200,25	155,00						
	66	200,25	155,00						
	67	200,25	155,00						
	68	200,25	155,00						
	69	235,81	155,00						

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide y firma el presente Resumen Ejecutivo en Umbrete, Julio 2017.



LA ARQUITECTA  
Cristina Nohet Rosillo



VIGUSEL, S. L.  
Consejero Delegado

EL PROMOTOR  
D. Bernardo Contreras Ramos  
(VIGUSEL S.L.)

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**





ESTUDIO DE DETALLE  
 MANZANAS RES-5, RES-6 Y  
 RES-7 DEL PLAN PARCIAL DEL  
 SECTOR SR-11

UMBRETE (SEVILLA)

Fecha

Julio 2017

*VIGUSEL, S.L.*  
 Consejero Delegado

Promotor VIGUSEL, S.L.

*CRISTINA NOHET ROSILLO*

CRISTINA NOHET ROSILLO  
 Arquitecto Colegiado COAS nº 4770

Proyectistas

PLANO

SITUACIÓN

escala 1:10000

PLANO

01





SUPERFICIE ( M2S):

manzana	parcela	superficie (M2S)
RES-5	21	272,20
	22	200,25
	23	200,25
	24	200,25
	25	200,25
	26	200,25
	27	200,25
	28	200,25
	29	209,10
	30	253,60
	31	200,25
	32	200,25
	33	200,25
	34	200,25
	35	200,25
	36	267,00
	37	278,08

manzana	parcela	superficie (M2S)
RES-6	38	206,51
	39	200,25
	40	200,25
	41	200,25
	42	200,25
	43	200,25
	44	200,25
	45	200,25
	46	200,25
	47	200,25
	48	200,25
	49	200,25
	50	200,25
	51	202,17
	52	204,15
	53	216,54

manzana	parcela	superficie (M2S)
RES-7	54	212,04
	55	200,25
	56	200,25
	57	200,25
	58	200,25
	59	200,25
	60	202,17
	61	204,15
	62	216,54
	63	206,51
	64	200,25
	65	200,25
	66	200,25
	67	200,25
	68	200,25
	69	235,61

ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANAS RES-5, RES-6 Y  
RES-7 DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR SR-11

UMBRETE (SEVILLA)

Fecha Julio 2017

VIGUSEL, S.L.  
Consejero Delegado

Promotor VIGUSEL, S.L. B-91261741

CRISTINA NOHET ROSILLO  
Arquitecto Colegiado COAS nº 4770

Proyectistas

PLANO

EMPLAZAMIENTO

escala 1:1000

PLANO

02

ÁMBITO DE ACTUACIÓN: MANZANAS RES-5, RES-6 Y RES-7





CUADRO GENERAL DE EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIES POR MANZANAS					
USO	ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VIV.	APARC.
RESIDENCIAL	RES-1	1.12174 m²	620 m²c	4	4
	RES-2	30771 m²	155 m²c	1	1
	RES-3	1.74595 m²	1.085 m²c	7	7
	RES-4	1.88382 m²	1.240 m²c	8	8
	RES-5	3.68296 m²	2.635 m²c	17	17
	RES-6	3.23236 m²	2.480 m²c	16	16
	RES-7	3.27951 m²	2.480 m²c	16	16
	RES-8	5.06809 m²	3.720 m²c	24	24
TOTAL RESIDENCIAL		20.32214 m²	14.415 m²c	93 VIV.	93 AP.
ZONA VERDE	ZV-1	1.85696 m²	—	—	—
	ZV-2	2.14479 m²	—	—	—
TOTAL ZONA VERDE		4.001,75 m²	—	—	—
DOCENTE	DO	1.27186 m²	—	—	—
SIPS	SIPS	69049 m²	69049 m²c	—	—
RESERVA DE INFRAESTRUCTURA	RI	12 m²	—	—	—
TOTAL EQUIPAMIENTOS		1.97435 m²	—	—	—

IDENTIFICADOR DE MANZANA		CUADRO RESUMEN		
S	SUPERFICIE MANZANA m²	USO	SUP.SUELO	%
SE	SUP. EDIFICABLE/ MANZANA m²c	RESIDENCIAL	20.32214 m²	54,56
N	NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS	ZONA VERDE	4.001,75 m²	10,74
H	ALTURA	EQUIPAMIENTOS	1.97435 m²	5,30
O	OCCUPACIÓN	VIARIO	10.95008 m²	29,39
AI	APARCAMIENTO INTERIOR PARCELAS	TOTAL SECTOR	37.24832 m²	100
		Nº VIVIENDAS	93	

CONDICIONES DE UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (SEGÚN ORDENANZAS)

----- LÍNEA DE RETRANQUEO MÍNIMO A VIAL

ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANAS RES-5, RES-6 Y  
RES-7 DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR SR-11

UMBRETE (SEVILLA)

Fecha Julio 2017

**VIGUSEL, S. L.**  
Consejero Delegado

Promotor VIGUSEL, S.L. B-91261741

*[Signature]*

CRISTINA NOHET ROSILLO  
Arquitecto Colegiado COAS nº 4770

Proyectistas

PLANO

ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

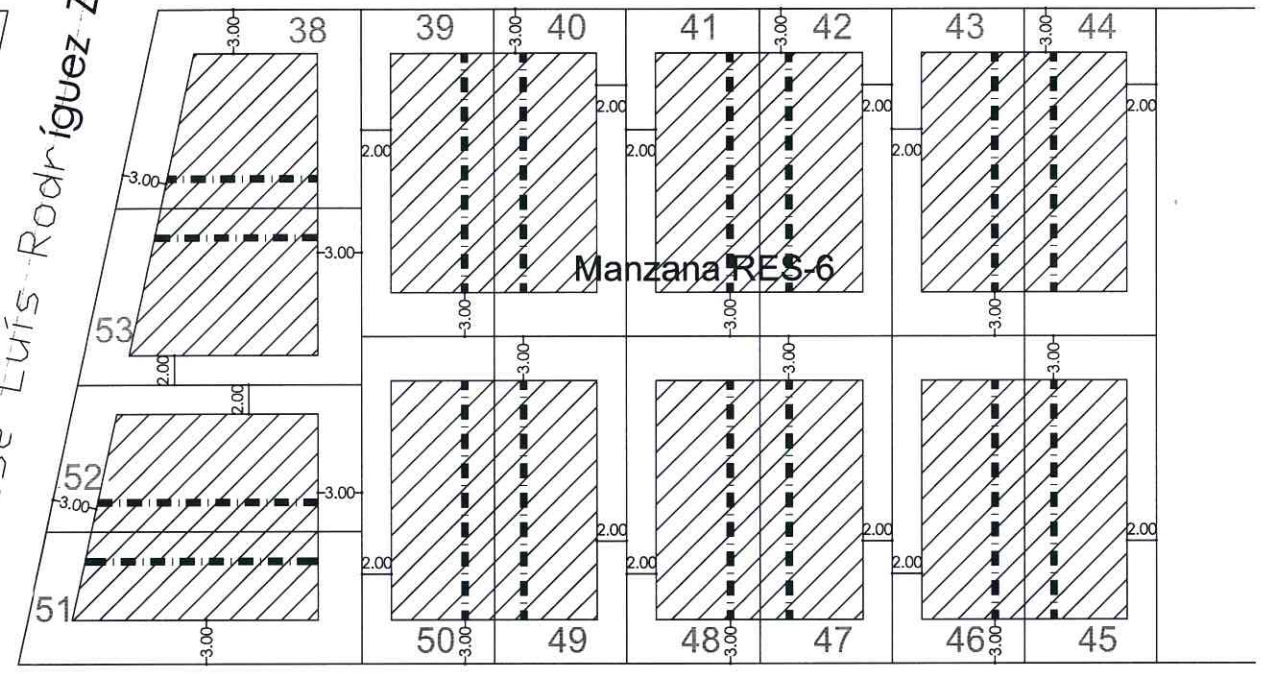
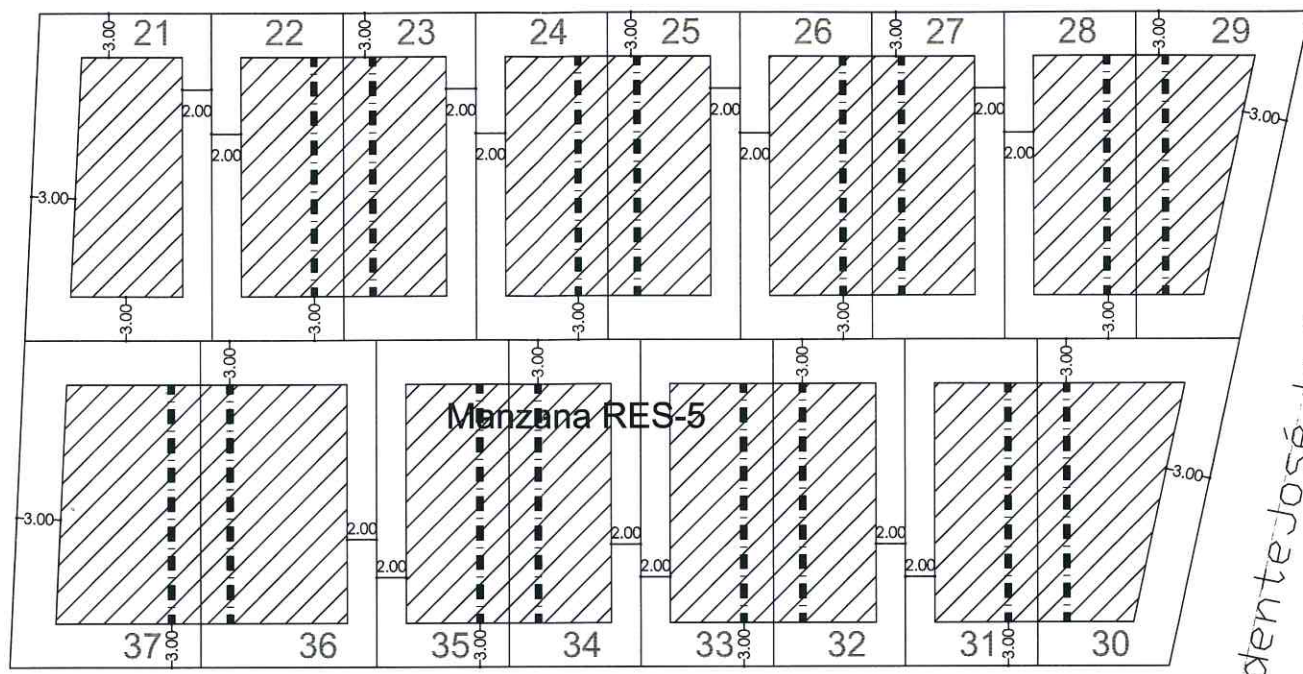
PLANO

escala 1:1000 **03**

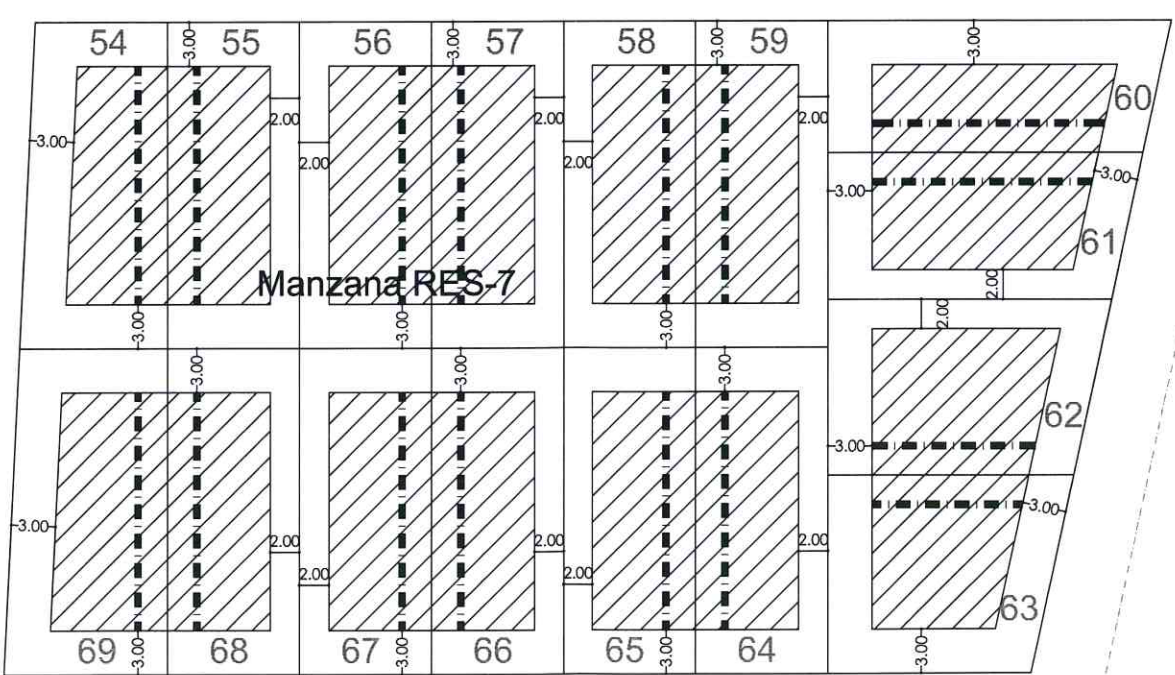


12 11 10 9 18 17 16

c/ Presidente Adolfo Suárez González





c/ Presidente Felipe González Márquez



c/ Presidente Leopoldo Calvo Sotelo

c/ Presidente José Luís Rodríguez Zapatero

c/ Alcalde Agustín Borrego Prieto

 ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN  
 RETRANQUEO MÍNIMO 2 METROS

PARÁMETROS	ESTUDIO DETALLE		
	RES-5	RES-6	RES-7
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		
USO PORMENORIZADO	UNIFAMILIAR		
TIPOLOGÍA	AISLADA O PAREADA		
SUPERFICIE SUELO (m2)	3.682,96	3.232,36	3.279,51
EDIFICABILIDAD (m2t)	2.635,00	2.480,00	2.480,00
OCUPACIÓN (%)	70		
Nº DE PLANTAS	B+1		
Nº DE VIVIENDAS	17	16	16
RETRANQUEO ALIN. EXT.	3m.		

ESTUDIO DE DETALLE  
MANZANAS RES-5, RES-6 Y  
RES-7 DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR SR-11

UMBRETE (SEVILLA)

Fecha Julio 2017

VIGUSEL, S.L.  
Consejero Delegado

Promotor VIGUSEL, S.L. B-91261741

  
CRISTINA NOHET ROSILLO  
Arquitecto Colegiado COAS nº 4770

Proyectistas

PLANO

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y  
ALINEACIONES.

escala 1:500

PLANO

04