

Ayuntamiento de Umbrete
(Sevilla)
REGISTRO DE ENTRADA
NUMERO 4660
FECHA 14-07-16

Expta 1/2016



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 3/10/2016

El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS MANZANAS RES-I, RES-3 Y RES-4 DEL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR SR-II
U M B R E T E



ÍNDICE

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2ª definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 3/10/2016

El secretario,

1. DATOS GENERALES	2
1.1 Encargo del documento	2
1.2 Emplazamiento	2
1.3 Descripción de las parcelas afectadas por el Estudio de Detalle	2
2. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS.	3
3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN	4
4. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN URBANÍSTICA EN CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR VIGENTE	6
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
5. RESUMEN EJECUTIVO	
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-1, RES-3 Y RES-4.
03. ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.
04. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y ALINEACIONES.



Ayuntamiento de Umbrete

1.- DATOS GENERALES

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado 2ª definitiva por el Ayuntamiento Pleno el día 31/01/2016

El secretario,

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^a. 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-1, RES-3 Y RES-4 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-1, RES-3 y RES-4 del Plan Parcial del Sector SR-11 de las NNSS de Umbrete. En concreto, se trata de las parcelas residenciales 1 a 4 de la Manzana A, 6 a 12 de la manzana B y 13 a 20 de la Manzana C del Proyecto de Reparcelación del sector SR-11, adjudicadas a VIGUSEL S.L. Manzanas A, B y C del Proyecto de Reparcelación. Todas las parcelas residenciales tienen una superficie edificable de 155 m²t.

MANZANA P.Parcial	PARCELAS	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2T)
RES-1	1	327,36	155,00
	2	266,54	155,00
	3	245,52	155,00
	4	282,32	155,00
RES-3	6	277,55	155,00
	7	276,83	155,00
	8	214,86	155,00
	9	208,56	155,00
	10	219,08	155,00
RES-4	11	203,26	155,00
	12	345,81	155,00
	13	281,43	155,00
	14	229,82	155,00
	15	240,21	155,00
	16	200,25	155,00
	17	200,25	155,00
	18	233,67	155,00
	19	216,21	155,00
	20	281,48	155,00



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

RES-1: linda al norte con el Camino de Mérida, al sur con la calle Presidente José María Aznar López del Sector SR-11, al este con la calle peatonal del Sector SR-11 y al oeste con finca rústica.

RES-3: linda al norte con el Camino de Mérida, al sur con la calle Presidente Adolfo Suárez González del Sector SR-11, al este con la calle peatonal del Sector SR-11 y al oeste con finca rústica.

RES-4: linda al norte con la calle Presidente José María Aznar López del Sector SR-11, al sur con la calle Presidente Adolfo Suárez González del Sector SR-11, al este con parcelas SIPS y DOCENTE del Sector SR-11 y al oeste con la calle Presidente José Luís Rodríguez Zapatero del Sector SR-11.

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 ²)	NÚMERO PARCELAS	OCUPACIÓN/ PARCELA (%)	EDIFIC/ PARCELA (m ² c/parc)	EDIFIC TOTAL (m ² c)
USO RESIDENCIAL					
RES1	1.121'74	4	70	155	620
RES3	1.745'95	7	70	155	1.085
RES4	1.883'82	8	70	155	1.240



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
 aprobado 2.ª definitiva por
 Ayuntamiento Pleno el día 31/01/2016
 El secretario,

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.

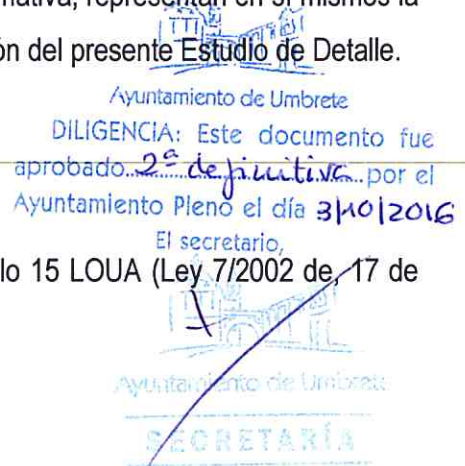
2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- 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 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 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



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado 2º definitiva por el Ayuntamiento Pleno el día 3/10/2016
El secretario,

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

- 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:



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado...2ª definitiva... por el Ayuntamiento Pleno el día 3/10/2016

El secretario,



SECRETARÍA

CUADRO JUSTIFICATIVO DE CUMPLIMIENTO DE LA SOLUCIÓN							
PARÁMETROS	PLAN PARCIAL			ESTUDIO DETALLE			JUSTIF.
	RES-1	RES-3	RES-4	RES-1	RES-3	RES-4	
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			RESIDENCIAL			CUMPLE
USO PORMENORIZADO	UNIFAMILIAR			UNIFAMILIAR			CUMPLE
TIPOLOGÍA	AISLADA O PAREADA			AISLADA O PAREADA			CUMPLE
SUPERFICIE SUELO (m2)	1.121,74	1.745,95	1.883,82	1.121,74	1.745,95	1.883,82	CUMPLE
EDIFICABILIDAD (m2t)	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	8	CUMPLE
RETANQUEO ALIN. EXT.	3m.			3m.			CUMPLE



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado 2.ª definitiva por el
Ayuntamiento Pleno el día 31/01/2016
El secretario,

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, 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.

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado 2ª definitiva por el Ayuntamiento Pleno el día 31/10/2018

Ayuntamiento de Umbrete

El secretario,

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.

Ayuntamiento de Umbrete
SECRETARÍA

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 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 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.



Ayuntamiento de Umbrete
DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado... 2º definitiva... por el
Ayuntamiento Pleno el día 31/10/2016
El secretario,



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.

Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado 2.ª definitiva por el Ayuntamiento Pleno el día 3/10/2016

El secretario,



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.



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado 2^a definitiva por el Ayuntamiento Pleno el día 31/10/2016

El secretario,

4.4.- PROCEDIMIENTO

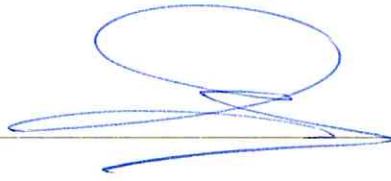
El procedimiento para la aprobación de este instrumento de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

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 aquélla 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, Febrero de 2016



LA ARQUITECTA
Cristina Nohet Rosillo



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



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado...^{2º definitivo}... por el
Ayuntamiento Pleno el día 31/02/2016

El secretario,



Ayuntamiento de Umbrete

SECRETARÍA



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue

aprobado 2ª de definitiva por el

Ayuntamiento Pleno el día 31/10/2016

El secretario,

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-1, RES-3 y RES-4 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-1, RES-3 y RES-4 del Plan Parcial del Sector SR-11 de las NNSS de Umbrete. En concreto, se trata de las parcelas residenciales 1 a 4 de la Manzana A, 6 a 12 de la manzana B y 13 a 20 de la Manzana C del Proyecto de Reparcelación del sector SR-11, adjudicadas a VIGUSEL S.L. Manzanas A, B y C del Proyecto de Reparcelación.

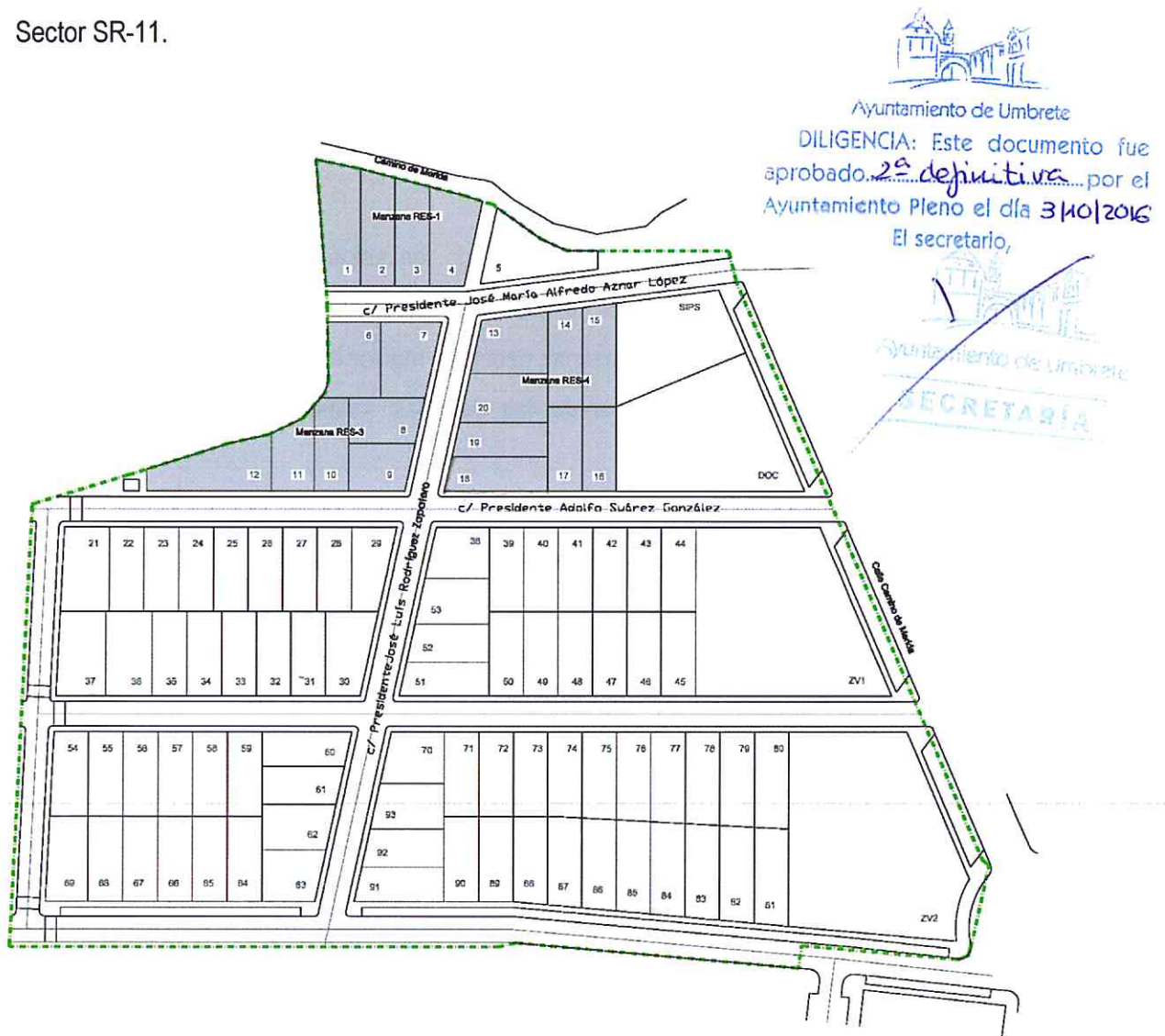
Este ámbito comprende una superficie total de 4.751,51 m², correspondiendo a la manzana RES-1 1.121,74 m², a la RES-3 1.745,95 m² y a la RES-4 1.883,82 m².

Dichas manzanas se encuentran al norte del Sector SR-11, sus linderos son los siguientes:

RES-1: linda al norte con el Camino de Mérida, al sur con la calle Presidente José María Aznar López del Sector SR-11, al este con la calle peatonal del Sector SR-11 y al oeste con finca rústica.

RES-3: linda al norte con el Camino de Mérida, al sur con la calle Presidente Adolfo Suárez González del Sector SR-11, al este con la calle peatonal del Sector SR-11 y al oeste con finca rústica.

RES-4: linda al norte con la calle Presidente José María Aznar López del Sector SR-11, al sur con la calle Presidente Adolfo Suárez González del Sector SR-11, al este con parcelas SIPS y DOCENTE del Sector SR-11 y al oeste con la calle Presidente José Luís Rodríguez Zapatero del Sector SR-11.



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-



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue aprobado... 2ª definitiva... por el Ayuntamiento Pleno el día 3/10/2016
El secretario,



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:

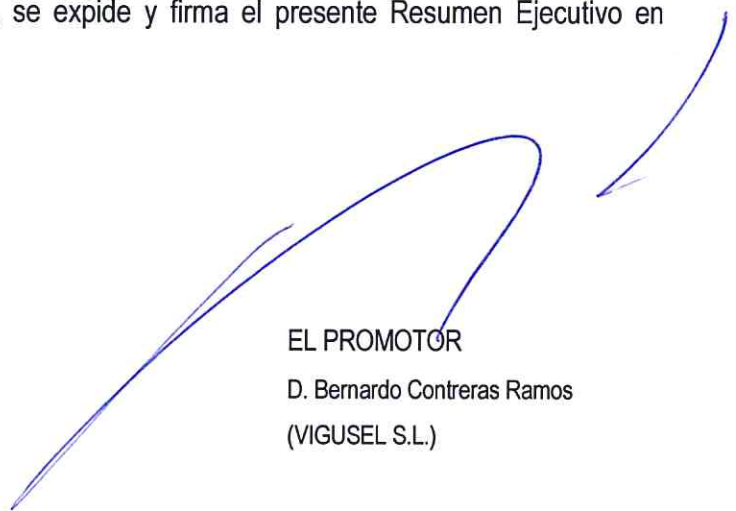
PARÁMETROS	ESTUDIO DETALLE		
	RES-1	RES-3	RES-4
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		
USO PORMENORIZADO	UNIFAMILIAR		
TIPOLOGÍA	AISLADA O PAREADA		

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-1	1	327,36	155,00						
	2	266,54	155,00						
	3	245,52	155,00						
	4	282,32	155,00	70	B+1	4	3	3	2
RES-3	6	277,55	155,00						
	7	276,83	155,00						
	8	214,86	155,00						
	9	208,56	155,00						
	10	219,08	155,00						
RES-4	11	203,26	155,00						
	12	345,81	155,00	70	B+1	7	3	3	2
	13	281,43	155,00						
	14	229,82	155,00						
	15	240,21	155,00						
	16	200,25	155,00						
	17	200,25	155,00						
	18	233,67	155,00						
19	216,21	155,00							
	20	281,48	155,00	70	B+1	8	3	3	2

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide y firma el presente Resumen Ejecutivo en Umbrete, Febrero 2016.



LA ARQUITECTA
Cristina Nohet Rosillo



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



Ayuntamiento de Umbrete

DILIGENCIA: Este documento fue
aprobado *2ª definitiva* por el
Ayuntamiento Pleno el día *3/10/2016*
El secretario,

