



Ayuntamiento de Umbrete

**DOCUMENTO DE SUBSANACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 8ª DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL A LA L.O.U.A. DEL MUNICIPIO DE UMBRETE PARA LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 114 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.**

**D. LUIS ALFONSO MIR ÁLVAREZ, ARQUITECTO MUNICIPAL.  
AYUNTAMIENTO DE UMBRETE  
SEPTIEMBRE 2017**

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	PEY00w51gr7aTol139q3tCg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	15/09/2017 09:24:08	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51gr7aTol139q3tCg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51gr7aTol139q3tCg==</a>			



Ayuntamiento de Umbrete

**Delegación Municipal de Urbanismo**

## 1. INTRODUCCIÓN.

Por encargo del Ayuntamiento de Umbrete, con CIF: P-41.094.400-D y domicilio en Plaza de la Constitución nº 8, representado por el Sr. Alcalde Presidente D. Joaquín Fernández Garro, se redacta "Texto Refundido de Modificación 8ª de la Adaptación Parcial del Planeamiento General a la LOUA, de 16 de Abril de 2009 en Umbrete para la Modificación del Artículo 114 de la Normativa urbanística".

En base a las conclusiones del Informe de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 28/07/2017, se redacta el referido Documento de subsanación respecto a 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 Proyecto ha sido redactado por Luis Alfonso Mir Álvarez, Arquitecto Municipal.

## 2. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Umbrete es el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, aprobadas por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 27 de Abril de 2001. Asimismo, el Ayuntamiento aprobó con fecha 16 de Abril de 2009, la Adaptación Parcial a la LOUA en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 11/2008, adaptando su clasificación original al estado actual del planeamiento.

## 3. OBJETO DEL PROYECTO.

### 3.1 Antecedentes.

Debido a la situación actual del sector inmobiliario, no parece viable el desarrollo de promociones de viviendas por manzanas completas con un único promotor. Ante esta situación los promotores están optando por vender las parcelas a particulares para que cada uno se construya en ella su propia vivienda.

Los Planes Parcial de Ordenación de los sectores con uso Residencial y tipología Unifamiliar Aislada Intensiva, aprobados definitivamente con anterioridad a la aprobación de la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias vigentes, no definían las áreas de movimiento de la edificación, ni la ordenación de volúmenes.

### 3.2 Justificación urbanística.

Se justifica urbanísticamente por tanto la necesidad de redacción de la presente modificación de la Normativa Urbanística general atendiendo a la determinación de la corporación municipal de regular los criterios de ordenación de volúmenes de cada una de las parcelas de manzanas de suelo urbano no edificadas.

Esta modificación de la normativa urbanística se redacta de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía):

Página 2 de 6

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	PEY00w51qr7aTol139q3tCg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	15/09/2017 09:24:08	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51qr7aTol139q3tCg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51qr7aTol139q3tCg==</a>			



Ayuntamiento de Umbrete

**Delegación Municipal de Urbanismo**

**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.

La modificación no afectará a las determinaciones de carácter estructural (Art. 10 de la LOUA), y tal como establece el artículo 31.1 de la LOUA, será el municipio el órgano competente para su formulación y aprobación.

**3.3 Objeto del proyecto.**

Se considera pues necesario complementar el Artículo 114 de la Normativa Urbanística, con objeto de concretar los linderos que son más propicios para adosar la edificación pareada mediante la obligatoriedad de la aprobación de un Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle no podrá modificar ninguno de los elementos de la ordenación estructural. No podrá suponer aumento de ocupación del suelo, ni de alturas máximas ni de las superficies edificables previstas en la normativa urbanística, 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 la normativa urbanística.

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

A continuación, se expone la nueva redacción del artículo afectado por el presente documento urbanístico:

**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: 10m.

Fondo: 15m.

Superficie: 250m<sup>2</sup>.

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.

Página 3 de 6

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	PEY00w51gr7aTo139q3tCg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	15/09/2017 09:24:08	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51gr7aTo139q3tCg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51gr7aTo139q3tCg==</a>			





Ayuntamiento de Umbrete

#### Delegación Municipal de Urbanismo

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 el Capítulo X "Ordenanzas particulares de la zona residencial unifamiliar aislada intensiva" de la Adaptación Parcial. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del 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 250m<sup>2</sup>, 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 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de, al menos, tres de sus lindes un mínimo de 3m.

#### IV.- Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, 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 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* En las parcelas edificables con superficie inferior a 250m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 1,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 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.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	PEY00w51qr7aTol139q3tCg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	15/09/2017 09:24:08	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51qr7aTol139q3tCg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51qr7aTol139q3tCg==</a>			



Ayuntamiento de Umbrete

**Delegación Municipal de Urbanismo**

**4. RESUMEN EJECUTIVO.**

**4.1 Antecedentes.**

Debido a la situación actual del sector inmobiliario, no parece viable el desarrollo de promociones de viviendas por manzanas completas con un único promotor. Ante esta situación los promotores están optando por vender las parcelas a particulares para que cada uno se construya en ella su propia vivienda.

Los Planes Parcial de Ordenación de los sectores con uso Residencial y tipología Unifamiliar Aislada Intensiva, aprobados definitivamente con anterioridad a la aprobación de la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias vigentes, no definían las áreas de movimiento de la edificación, ni la ordenación de volúmenes.

**4.2 Justificación urbanística.**

Se justifica urbanísticamente por tanto la necesidad de redacción de la presente modificación de la Normativa Urbanística general atendiendo a la determinación de la corporación municipal de regular los criterios de ordenación de volúmenes de cada una de las parcelas de manzanas de suelo urbano no edificadas.

Esta modificación de la normativa urbanística se redacta de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA (Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía).

**4.3 Objeto del proyecto.**

Se considera pues necesario complementar el Artículo 114 de la Normativa Urbanística, con objeto de concretar los linderos que son más propicios para adosar la edificación pareada mediante la obligatoriedad de la aprobación de un Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle no podrá modificar ninguno de los elementos de la ordenación estructural. No podrá suponer aumento de ocupación del suelo, ni de alturas máximas ni de las superficies edificables previstas en la normativa urbanística, 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 la normativa urbanística.

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

A continuación, se expone la nueva redacción del artículo afectado por el presente documento urbanístico:

**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: 10m.

Fondo: 15m.

Superficie: 250m<sup>2</sup>.

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	PEY00w51gr7aTo139q3tCg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	15/09/2017 09:24:08	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	5/6	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51gr7aTo139q3tCg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51gr7aTo139q3tCg==</a>			





Ayuntamiento de Umbrete

### Delegación Municipal de Urbanismo

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 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 el Capítulo X "Ordenanzas particulares de la zona residencial unifamiliar aislada intensiva" de la Adaptación Parcial. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del 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 250m<sup>2</sup>, 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 metros.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de, al menos, tres de sus lindes un mínimo de 3m.

IV.- Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, 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 1,00m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* En las parcelas edificables con superficie inferior a 250m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima será de 1,30m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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.

En Umbrete, a 15 de Septiembre de 2017.

Arquitecto Municipal.

Fdo. Luis Alfonso Mir Álvarez.

<b>Código Seguro De Verificación:</b>	PEY00w51gr7aTo139q3tCg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Luis Alfonso Mir Alvarez	Firmado	15/09/2017 09:24:08	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/6	
<b>Uri De Verificación</b>	<a href="https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51gr7aTo139q3tCg==">https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/PEY00w51gr7aTo139q3tCg==</a>			