

AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
REGISTRO DE ENTRADA
25/05/2021 19:01
ENTRADA NÚMERO: 3708

BORRADOR de MODIFICADO
Plan Parcial de Ordenación del SectorSR-14



INDICE

**BORRADOR de MODIFICADO
Plan Parcial de Ordenación del SectorSR-14
UMBRETE**

DOCUMENTO PARA LA APROBACION INICIAL

MEMORIA DE INFORMACIÓN**I.1. CONSIDERACIONES GENERALES**

I.1.1 Objeto y antecedentes

I.1.2 Promotor del Plan Parcial y equipo redactor

I.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN**MEMORIA DE ORDENACION****O.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

O.1.1 Objetivo

O.1.2 Criterios generales. Procedencia.

O.2. ESTRUCTURA URBANISTICA: calificación**MEMORIA DE EJECUCIÓN**

(No se modifica)

ORDENANZAS**PLANO**

I.1. CONSIDERACIONES GENERALES

I.1.1 Objeto y antecedentes

El objeto único de este documento es introducir, en la ordenación del Plan Parcial SR-14 de Umbrete, la posibilidad de implantarla tipología de vivienda aislada y/o pareada, que podrá ser complementaria o sustitutiva de la edificación en hilera inicialmente contemplada.

El Plan Parcial SR-14 fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 30 de setiembre de 2020.

I.1.2 Promotor del Plan Parcial y equipo redactor

El presente plan parcial se redacta a iniciativa de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES SAU, con CIF A-85527604 y domicilio en Madrid, calle de José Ortega y Gasset nº29, que representa a la propiedad mayoritaria de los terrenos del sector.

Este documento modifica el aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de Umbrete y que fue redactado por el arquitecto D. José Carlos Babiano Álvarez de los Corrales.

Se redacta por, ALBALA&CORDERO (AC Arquitectos de Sevilla, S.L.), bajo la dirección del arquitecto Juan Carlos Cordero Magariños, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con el nº 3.053.

I.2. MEMORIA DE INFORMACIÓN

Este documento mantiene la validez de toda la Memoria de Información del Plan Parcial, definitivamente aprobado.

0.1. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Se plantea el siguiente objetivo en la ordenación objeto del Plan Parcial.

0.1.1 Objetivo

Adaptar las tipologías residenciales permitidas por el Plan a la demanda de mercado, posibilitando la implantación de “vivienda unifamiliar aislada y/o pareada”.

0.1.2 Criterios generales. Procedencia

El Plan Parcial, conforme a la LOUA (artículo 13), tiene por objeto, entre otros, la **modificación**, para su mejora, **de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo** por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros (...) del suelo urbanizable, con respecto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Conforme al artículo 10 de la LOUA, son determinaciones potestativas las previstas en el apartado Aa) (preceptivas en Suelo urbano consolidado): la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

Es decir, **los USOS PORMENORIZADOS establecidos por el Plan General, en el suelo urbanizable son una determinación potestativa del Plan General, que puede ser objeto de modificación por el Plan Parcial.**

Consecuentemente, la modificación de los usos pormenorizados del suelo urbanizable no requiere de modificación del planeamiento general, siendo competencia del propio Plan Parcial su modificación para la mejora de la ordenación.

0.2. ESTRUCTURA URBANISTICA: calificación

Se mantiene la validez de la MEMORIA DE ORDENACIÓN del Plan Parcial, definitivamente aprobado, con la salvedad de considerar que, en todas sus referencias a “vivienda unifamiliar en línea” o “vivienda unifamiliar en hilera”, **se incluye también la vivienda aislada y/o pareada.**

El presente Modificado no afecta a la tipología residencial plurifamiliar ni a la reserva de suelo para vivienda protegida.

El presente modificado no afecta a ningún otro parámetro de la ordenación.

El presente documento solo afecta a las manzanas de vivienda unifamiliar en hilera, en las que se posibilita la implantación de vivienda aislada o pareada, en las condiciones reguladas por las ordenanzas, que al efecto y complementarias de las del propio Plan Parcial, se incorporan en este documento.

O. 2. ESTRUCTURA URBANÍSTICA: calificación

La estructura urbanística se fundamenta en la calificación de suelo asignada por el planeamiento general y los requerimientos del sector. El Plan Parcial es residencial, con especial previsión para viviendas unifamiliares en hilera y plurifamiliares en altura, como corresponde a la situación peri urbana del sector.

Se ha previsto una trama de sector circular para la ocupación del territorio. En el Plano de proyecto P 04 se muestra la zonificación del Plan Parcial. La zonificación se establece dividiendo el suelo en las siguientes zonas:

- Residencial.
- S.I.P.S.
- Docente
- Terciario
- Espacios Libres

Los usos pormenorizados y compatibles se desarrollan detalladamente en las Ordenanzas Regulatoras.

O.2.1 Usos pormenorizados lucrativos.

Se han establecido tres usos lucrativos pormenorizados:

- Residencial 1 , vivienda libre
- Residencial 2, vivienda protegida
- Terciario

La superficie total de suelo de uso lucrativo es de 33.389 m², lo que equivale al 41,72% de la superficie del sector. La distribución espacial de los usos sitúa los destinados a la actividad terciaria e industrial en el entorno de la carretera, en conexión con los usos productivos de los sectores colindantes y los jardines privados en el entorno de la hacienda SR-14. La superficie se subdivide en distintas manzanas según queda expresado en el plano O-4 "calificación y usos pormenorizados".

- Uso Residencial libre, que comprende la vivienda unifamiliar en línea o en hilera y parte de la vivienda plurifamiliar en bloque.

Los usos residenciales de vivienda libre se localizan en seis manzanas, denominadas Manzana 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de vivienda en hilera y la 7.4 de vivienda en bloque, con las siguientes superficies:

Se incluye en el USO RESIDENCIAL LIBRE, además de la vivienda unifamiliar en línea o en hilera, la vivienda unifamiliar aislada y pareada.

Las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 podrán disponer sus viviendas en hilera, aisladas o pareadas.

MANZANA	Uso	m ² superficie	m ² edificables	unidades aprovechamiento	nº viviendas
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m ²	2.420m ²	2.420 UTC	20
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m ²	4.477m ²	4.477 UTC	37
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m ²	3.146m ²	3.146 UTC	26
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647m ²	1.573m ²	1.573 UTC	13
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m ²	3.993m ²	3.993 UTC	33
7.4	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1.233m ²	2.245m ²	2.245 UTC	24

- Uso Residencial de vivienda protegida que comprende parte de la vivienda plurifamiliar en bloque.

Los usos residenciales de vivienda protegida se localizan en DOS manzanas, denominadas Manzana 7.3, y 7.5 con las siguientes superficies

7.3	RESIDENCIAL VP PLURIFAMILIAR	1.789m ²	4.442m ²	1.777 UTC	38
7.5	RESIDENCIAL VP PLURIFAMILIAR	1.801m ²	4.558m ²	1.823 UTC	39

- Uso terciario, , que se localizan en una manzana, denominadas Manzana 9.3 con las siguientes superficies:

9.3	TERCIARIO	9.550m ²	22.026m ²	13.216 UTC	
-----	-----------	---------------------	----------------------	------------	--

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Se mantienen los parámetros de superficie de parcela, edificabilidad y unidades de aprovechamiento.

El número de viviendas se considera máximo, ya que en función de la tipología implantada en cada manzana, el número de viviendas se podrá reducir, conforme a las determinaciones de parcela mínima contempladas en este documento.

O. 6. CUADRO RESUMEN GENERAL DEL PLAN PARCIAL

MANZ	USO	m2 superficie	m2 edificable	unidades aprovech	nº Viv.	Nº aparcam.
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236m2	3.146m2	3.146 UTC	26	26
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m2	2.420m2	2.420 UTC	20	20
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m2	4.477m2	4.477 UTC	37	37
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m2	3.146m2	3.146 UTC	26	26
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647m2	1.573m2	1.573 UTC	13	13
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m2	3.993m2	3.993 UTC	33	33
7.1	ESPACIO LIBRE	800m2	s/o			
7.2	ESPACIO LIBRE	9.148m2	s/o			
7.3	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Viv. Protegida	1.789m2	4.442m2	1.777 UTC	38	38
7.4	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR	1.233m2	2.245m2	2.245 UTC	24	24
7.5	RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR Viv. Protegida	1.801m2	4.558m2	1.823 UTC	39	39
8	ESPACIO LIBRE	2.17m2	s/o			
9.1	EQUIPAMIENTO DOCENTE	6.000m2	s/n			
9.2	EQUIPAMIENTO SIPS	2.048m2	s/n			
9.3	TERCIARIO	9.550m2	22.026m2	13.216 UTC		0
10	ESPACIO LIBRE	2.275m2	s/o			
vial	VIARIO/ APARCAMIENTO	25.767m2	s/o			289
SECTOR		80.041m2	52.026m2	37.816 UTC	256	545

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

El N° de VIVIENDAS y N° APARCAMIENTOS es máximo y está ajustado a la tipología de vivienda unifamiliar en hilera. Con la presente Modificación, este número de viviendas y de plazas de aparcamiento se podrá ajustar, siempre a la baja, conforme a la tipología que se implante en cada manzana: en hilera, aislada o pareada.

El número mínimo de plazas de aparcamiento será 1 por vivienda.

ORDENANZAS REGULADORAS

Se mantiene la vigencia de las ordenanzas del Plan Parcial, aprobado definitivamente, con las modificaciones siguientes.

TITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS

SECCION 1ª ZONA DE USO RESIDENCIAL

Artículo 34. Usos

1. El uso de esta zona es el RESIDENCIAL en las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar en hilera
- Vivienda plurifamiliar en bloque

(nueva redacción)

Artículo 34. Usos

1. El uso de esta zona es el RESIDENCIAL en las siguientes categorías:

- Vivienda unifamiliar en hilera
- Vivienda unifamiliar aislada
- Vivienda unifamiliar pareada
- Vivienda plurifamiliar en bloque

Artículo 35.Ámbito y características de la categoría de vivienda unifamiliar

Corresponde la zona de con las manzanas identificadas como M1, M2, M3, M4, M5, M6 en el plano de ordenación correspondiente para la categoría de vivienda unifamiliar.

1. La tipología de la edificación será la de edificio EN HILERA, es decir adosadas las distintas unidades de vivienda por los linderos laterales.
2. Superficie edificable y número de viviendas
 - La superficie máxima edificable y el número máximo de viviendas por manzana viene definida según el siguiente cuadro:

MANZANA	Uso	m2 superficie	m2 edificables	unidades aprovechamiento	nº viviendas
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236m2	3.146m2	3.146 UTC	26
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m2	2.420m2	2.420 UTC	20
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m2	4.477m2	4.477 UTC	37
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m2	3.146m2	3.146 UTC	26
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647m2	1.573m2	1.573 UTC	13
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m2	3.993m2	3.993 UTC	33

3. Condiciones de parcela

- Se establece como unidad mínima edificatoria la semi-manzana longitudinal. Es decir, se permite la división de las manzanas en dos, cada una con la totalidad de los lados más largos de la misma y un fondo de la mitad del ancho de la manzana.
- La superficie edificable de cada semi-manzana será el resultado de multiplicar el número de viviendas de la misma por 121m2.
- Se podrán establecer unidades mínimas edificatorias distintas de la semi-manzana mediante un Estudio de Detalle que fije las condiciones comunes de retranqueo y volumen de la edificación.
- Se establece como unidad mínima de suelo de vivienda aquella con un ancho mínimo de fachada de 6.00 metros y un fondo que ocupe la mitad del ancho de la manzana o 12 metros como mínimo.

(nueva redacción)

Artículo 35. Ámbito y características de la categoría de vivienda unifamiliar

Corresponde la zona de con las manzanas identificadas como M1, M2, M3, M4, M5, M6 en el plano de ordenación correspondiente para la categoría de vivienda unifamiliar.

1. La tipología de la edificación será la de edificio
 - a) EN HILERA, es decir adosadas las distintas unidades de vivienda por los linderos laterales.
 - b) AISLADA, es decir exenta en todo su perímetro.
 - c) PAREADA, es decir, adosada en uno de sus linderos.
2. Superficie edificable y número de viviendas
 - La superficie máxima edificable y el número máximo de viviendas por manzana viene definida según el siguiente cuadro:

MANZANA	Uso	m2 superficie	m2 edificables	unidades aprovechamiento	nº viviendas
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236m2	3.146m2	3.146 UTC	26
2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567m2	2.420m2	2.420 UTC	20
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590m2	4.477m2	4.477 UTC	37
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323m2	3.146m2	3.146 UTC	26
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647m2	1.573m2	1.573 UTC	13
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150m2	3.993m2	3.993 UTC	33

3. Condiciones de parcela

La tipología de cada manzana quedará definida en el correspondiente proyecto de Edificación o Parcelación

- Se establece como unidad mínima edificatoria:

- En vivienda unifamiliar aislada: la parcela
- En vivienda unifamiliar pareada: el conjunto de las dos viviendas adosadas
- En vivienda unifamiliar en hilera: la semimanzana longitudinal, en las condiciones establecidas en el Plan Parcial.

- Vivienda unifamiliar aislada:

Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 15 m

Fondo: 15 m

Superficie: 400 m2

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

(Artículo 35)

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios

- La edificación se situará retranqueada del lindero frontal (alineación a la calle) y trasero (línea media longitudinal de cada manzana) un mínimo de TRES metros
- Cada vivienda siempre estará adosada por los dos lados, salvo en los casos de esquina, en los que se podrá adosar a uno solo y/o en los casos en que se quiera interrumpir longitudes de fachada que se consideren excesivas.
- La altura correspondiente a dos plantas, medida en el punto medio de la fachada, será de 7,2 m. entre la rasante de acerado y la cara inferior del último forjado de cubierta o alero de tejas.
- Por encima de esta altura se estará a lo determinado en los artículos 57 y 58 de las Normas Urbanísticas adaptadas del planeamiento general de Umbrete.

- Vivienda unifamiliar pareada (aislada intensiva):

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

(nueva redacción)

(artículo 35)

4. Condiciones de volumen y forma de los edificios

- Vivienda unifamiliar aislada

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.

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

- 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 será de 1,00 m²/m²., con la limitación que pueda resultar del proyecto de Parcelación que procederá al reparto de la edificabilidad asignada a cada Manzana, por el Plan Parcial, entre las parcelas resultantes.

- Vivienda unifamiliar pareada (aislada intensiva)

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela.

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

- 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 será de 1,00 m²/m²., con la limitación que pueda resultar del proyecto de Parcelación que procederá al reparto de la edificabilidad asignada a cada Manzana, por el Plan Parcial, entre las parcelas resultantes.

- Conjunto arquitectónico: el conjunto formado por dos viviendas pareadas constituirá un conjunto arquitectónico que responderá a una unidad constructiva y de diseño unitario.

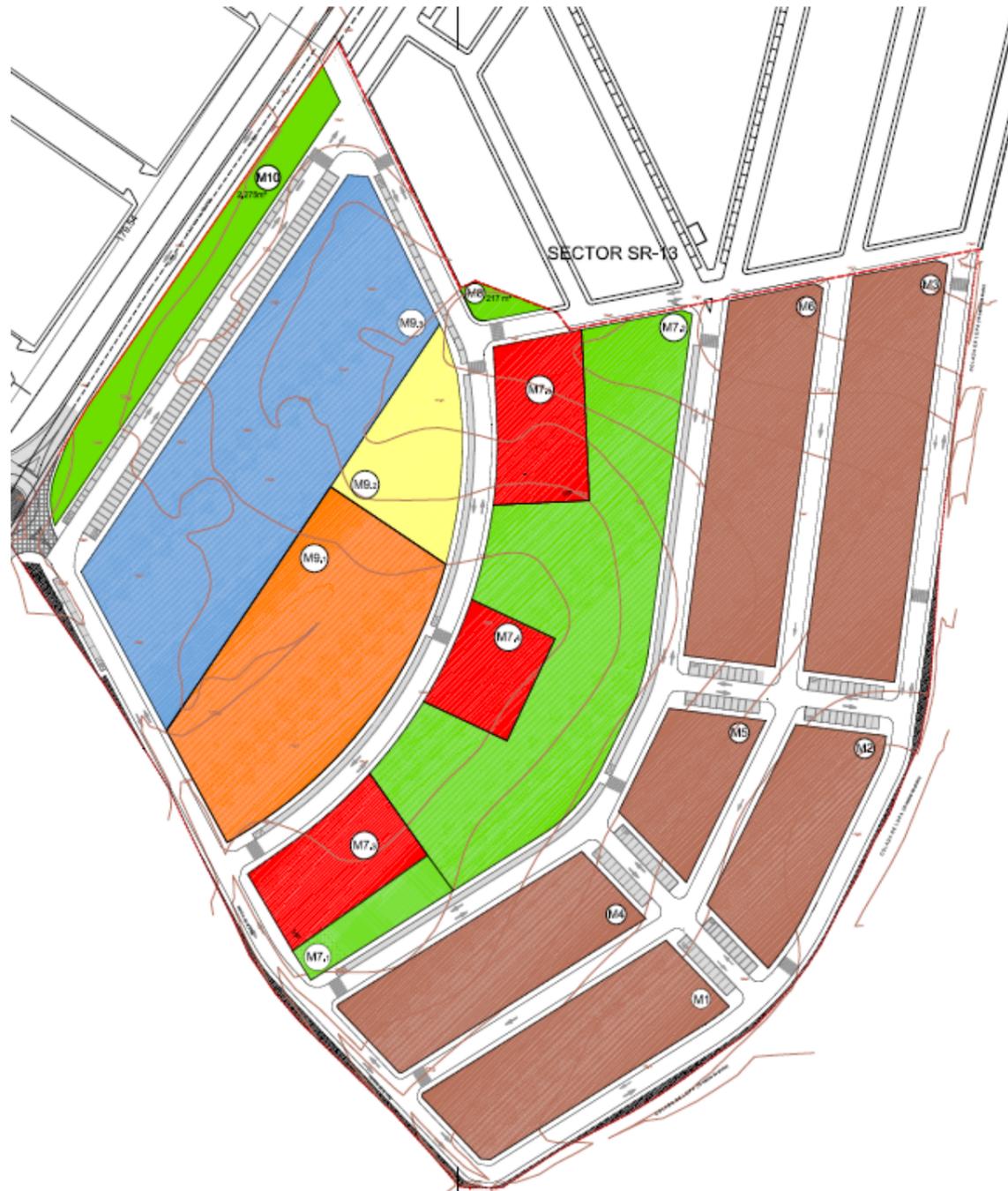
- Vivienda unifamiliar en hilera

-La edificación se situará retranqueada del lindero frontal (alineación a la calle) y trasero (línea media longitudinal de cada manzana) un mínimo de TRES metros.

-Cada vivienda siempre estará adosada por los dos lados, salvo en los casos de esquina, en los que se podrá adosar a uno solo y/o en los casos en que se quiera interrumpir longitudes de fachada que se consideren excesivas.

-La altura correspondiente a dos plantas, medida en el punto medio de la fachada, será de 7,2 m. entre la rasante de acerado y la cara inferior del último forjado de cubierta o alero de tejas.

Para las tres tipologías, por encima de esta altura se estará a lo determinado en los artículos 57 y 58 de las Normas Urbanísticas adaptadas del planeamiento general de Umbrete.



CALIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

-  USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR / Edificación en hilera, pareada o aislada
-  USO RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR / Edificación en bloque
-  USO TERCIARIO/ Edificación aislada o en hilera
-  SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO CON EL USO DOTACIONAL DOCENTE / Edificación aislada o en hilera
-  SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO DE INTERÉS PÚBLICO Y/O SOCIAL / Edificación aislada o en hilera
-  SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO CON EL USO DE ESPACIOS LIBRES
-  SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (M7.1 + M10)
-  SISTEMA LOCAL VIARIO, ZONAS AJARDINADAS ASOCIADAS Y DOTACION DE APARCAMIENTOS
-  CONEXIÓN AL VIARIO GENERAL Y OBRAS INTERIORES A EJECUTAR
-  CONEXIÓN AL VIARIO GENERAL Y OBRAS EXTERIORES A EJECUTAR

MODIFICACIÓN

Plan parcial de ordenación del sector SR-14 (Umbrete, Sevilla)

04

Calificación, usos pormenorizados y aprovechamientos
 Documento adaptado al Informe
 Evaluación Ambiental Estratégica
 ordenación

Juan Carlos Cordero_arquitecto col 3053 COAS