



Ayuntamiento de Umbrete

Secretaría

ANUNCIO

APROBACIÓN CON CARÁCTER DEFINITIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR SR14.

Inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento: 2025/01
 Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos: 10.365

A tenor de lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se da publicidad al acuerdo Plenario relativo a la aprobación con carácter definitivo del Estudio de Detalle del Sector SR14, y al articulado de las Normas del mismo, poniendo de manifiesto que se ha procedido previamente al depósito del citado instrumento de planeamiento en el registro del Ayuntamiento con el núm. 2025/01, y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con el núm. 10.365.

Acuerdo Plenario de 30 de enero de 2025:

7. Propuesta dictaminada de aprobación definitiva del Estudio de Detalle correspondiente al Sector Residencial SR-14 de la Modificación Puntual de las NNSS Municipales de Umbrete (Expte. SEC/274/2022. MOAD 2022/PES_02/003200).

El Alcalde cede la palabra a la Secretaria General de la Corporación, que da cuenta de que esta propuesta ha sido dictaminada favorablemente por la Comisión Informativa Permanente General y Especial de Cuentas, en su sesión celebrada el día 24 de enero de 2025, con el voto favorable del Grupo Socialista, y la abstención de los Grupos Popular y Vox.

A continuación el Alcalde cede la palabra al Primer Teniente de Alcalde Delegado de Economía y Hacienda, Hábitat Urbano, Obras Públicas y Servicios, D. José García Guerrero, que explica el asunto, sin que se produzcan intervenciones, como queda recogido en la grabación de la sesión plenaria, realizada a través de la Plataforma Videoactas de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, que se encuentra disponible en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Umbrete, <http://transparencia.umbrete.es/es/transparencia/indicadores-de-transparencia/indicador/Actas-integras-de-los-Plenos-Municipales-00022/>

Tras ello, resultando de la propuesta que nos ocupa los siguientes antecedentes que constan en el expediente 2022/PES_02/003200, incoado por la Secretaría General:

“D. David Barroso Sainz, con NIF 50875755P, en representación de la entidad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U., con NIF A85527604, mediante registro de entrada nº 9373, de fecha 06/12/2022, presenta instancia junto con documento técnico para la tramitación del Estudio de Detalle SR-14.

En la Secretaría General se ha iniciado la tramitación del oportuno expediente que ha sido identificado como SEC/274/2022 (MOAD 2022/PES_02/003200).

Iniciado el expediente y realizada la tramitación establecida en la normativa aplicable, que ha quedado plasmada mediante la incorporación de la siguiente documentación:

1. *Solicitud presentada por D. David Barroso Sainz, con NIF 50875755P, en representación de la entidad INVERSIONES INMOBILIARIAS CANVIVES S.A.U., con NIF A85527604, mediante registro de entrada nº 9373, de fecha 06/12/2022, para la tramitación del Estudio de Detalle SR-14.*
2. *Documento técnico del Estudio de Detalle del Sector SR-14 de Umbrete, suscrito por D. Juan Carlos Cordero Magariño, Arquitecto Colegiado 3053 del COAS, de fecha 29/11/2022.*

Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
 secretariaumbrete@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	19/02/2025 13:38:20
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==		





Ayuntamiento de Umbrete

Secretaría

3. Informe técnico FAVORABLE, emitido por el Arquitecto municipal, D. Luis Alfonso Mir Álvarez, con fecha 23/01/2023
4. Informe jurídico FAVORABLE, emitido por la Secretaría General, Dña. Lucía Rivera García, de fecha 21/04/2023.
5. Resolución de Alcaldía núm. 457/2023, de 24 de abril de 2023, por la que se aprueba inicialmente el “Estudio de Detalle del Sector SR-14”, redactado con fecha 29 de noviembre de 2022, promovido por la Sociedad Inversiones Inmobiliarias Canvives SAU.
6. Anuncio publicado en BOP núm. 107, de fecha 12/05/2023.
7. Informe técnico sobre afecciones sectoriales para el Estudio de Detalle del Sector SR-14, emitido por el Arquitecto municipal, D. Luis Alfonso Mir Álvarez, de fecha 16/05/2023.
8. Notificación a los propietarios de los terrenos comprendidos en el Estudio de Detalle SR-14, mediante registros de salida nº1595 y nº1596, de fecha 16/05/2023.
9. Solicitud de informes sectoriales a las Administraciones y entidades correspondientes, de acuerdo con lo indicado por el Arquitecto municipal, D. Luis Alfonso Mir Álvarez, de fecha 16/05/2023.
10. Informe sectorial en materia de comunicaciones electrónicas, emitido por la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, en sentido FAVORABLE, recibido mediante registro de entrada nº 5301, de fecha 23/06/2023.
11. Informe sectorial en materia de servidumbres aeronáuticas, emitido por la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea, de la Secretaría General de Transportes y Movilidad, en sentido FAVORABLE, recibido mediante registro de entrada nº 6323, de fecha 03/08/2023.
12. Informe sectorial en materia de redes de infraestructuras de agua y saneamiento, emitido por ALJARAFESA, en el que se establecen una serie de condicionantes que deberán ser recogidos en el Proyecto de Urbanización del Sector, recibido mediante registro de entrada nº 5191, de fecha 10/06/2024.
13. Informe técnico sobre documentación técnica para el Estudio de Detalle, emitido por el Arquitecto municipal, D. Luis Alfonso Mir Álvarez, de fecha 14/11/2024, por el que se informa que habiéndose requerido los informes sectoriales de las Administraciones competentes en las materias afectadas, no se han recibido en su totalidad, produciéndose el silencio administrativo positivo en los mismos, de conformidad con lo dispuesto en el art. 106 del RD 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.
14. Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, mediante registro de entrada nº 10063, de fecha 29/11/2024, por el que se informa a este Ayuntamiento la no procedencia de la emisión del informe preceptivo por parte de la Consejería, tras la aprobación inicial que se estipula en el artículo 78.4 de la LISTA, en el caso de los Estudios de Detalle, al ser considerados instrumentos complementarios de la ordenación urbanística.
15. Informe de la Secretaría General en sentido favorable, sobre la adecuación del proyecto al procedimiento legalmente establecido, de fecha 13/01/2025.

Visto que consta en el expediente que se han solicitado los informes sectoriales pertinentes, y visto que han transcurrido los plazos legalmente establecidos sin haber recibido respuesta de la totalidad de las Administraciones sectoriales competentes por razón de la materia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78.4 de la LISTA, se produce la institución del silencio administrativo, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa reguladora del procedimiento administrativo común y con las especialidades establecidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, ostentando carácter favorable y permitiendo la continuidad de la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o servicio público, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 78.4 de la LISTA.

Visto que la aprobación corresponde al Pleno de la Corporación conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto todo ello, esta Concejalía eleva a Pleno la siguiente propuesta de acuerdo:[...]

Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	19/02/2025 13:38:20
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==		





Ayuntamiento de Umbrete

Secretaría

En consecuencia con lo anterior, el Ayuntamiento Pleno, con la asistencia de sus trece (13) miembros de derecho, en votación ordinaria, con la abstención del Concejal del Grupo Vox (1) y de los integrantes del Grupo Popular (5), y con siete (7) votos favorables emitidos por los miembros del Grupo Socialista, lo que supone mayoría absoluta, acuerda:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del Sector Residencial SR-14, con las condiciones señaladas en los informes sectoriales recibidos.

SEGUNDO. Remitir la documentación completa del Estudio de Detalle al Registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<https://sede.umbrete.es/opencms/opencms/sede>].

La publicación indicará que se ha procedido al depósito en los registros indicados, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo a los interesados que consten en el expediente.

QUINTO. La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la Ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.

Artículos de las Normas Urbanísticas del Estudio Detalle del Sector SR-14.

I.3 MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL SR-14.

Las ORDENANZAS del Plan Parcial mantienen su vigencia, completándose en el presente Estudio de Detalle, para dar cabida a las nuevas tipologías de vivienda unifamiliar libre permitidas.

(nueva redacción)

Artículo 34. Usos.

1. El uso de esta zona es 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 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 máxima edificable y el número máximo de viviendas por manzana viene definida según el siguiente cuadro:

MANZANA	USO	M ² SUPERFICIE	M ² EDIFICABLES	UNIDADES APROVECHAMIENTO	Nº VIVIENDAS
1	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.236 m ²	3.146 m ²	3.146 UTC	26

Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax: 955 715 721
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	19/02/2025 13:38:20
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==		




Ayuntamiento de Umbrete

Secretaría

2	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	2.567 m ²	2.420 m ²	2.420 UTC	20
3	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.590 m ²	4.477 m ²	4.477 UTC	37
4	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	3.323 m ²	3.146 m ²	3.146 UTC	26
5	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	1.647 m ²	1.573 m ²	1.573 UTC	13
6	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	4.150 m ²	3.993 m ²	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.
- 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.

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, retranqueo 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.

Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
 secretariaumbrete@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	19/02/2025 13:38:20
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==		





Ayuntamiento de Umbrete

Secretaría

- 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.

Umbrete, (a fecha de firma electrónica)

El Alcalde

(firmado electrónicamente)

José Llorente Prieto

*Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
secretariaumbrete@dipusevilla.es*

Código Seguro De Verificación	7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	19/02/2025 13:38:20
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/7k2TOuNNma2nFz67WG/u1Q==		

