



Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

REF: SEC/LRG
EXPTE: URB-Estudio de Detalle.
EXPD MOAD: 2023/PES_02/003200
INFORME SEC. URB nº 3 /2023.

INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3 a) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional y teniendo en cuenta los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. Con fecha de 6 de diciembre de 2022, tuvo entrada la solicitud, D^a M^a Isabel Serra Herrero, con DNI 44204877-G, actuando como apoderada de la Sociedad de Inversiones Inmobiliarias Canvives S.A, Sociedad Unipersonal domiciliada en Madrid y con CIF A-85527604, como propietaria de dos fincas registrales nº1868 y 1869 del Registro de la propiedad nº1 de Sanlúcar la Mayor, incluidas dentro del ámbito de sector SR-14 del PGOU de Umbrete, en cuyo sector existe un plan parcial aprobado definitivamente por el pleno del Excmo. Ayuntamiento de Umbrete el 30 de septiembre de 2020, de la documentación para que se proceda a la tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle que afecta exclusivamente a las parcelas de uso residencial unifamiliar, con el objeto de incluir la posibilidad de implantar la tipología de vivienda aislada y/o pareada, que podrá ser complementaria o sustitutiva de la edificación en hilera inicialmente contemplada, de conformidad con lo dispuesto en la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO. Según se prevé, la modificación afecta únicamente al uso pormenorizado lucrativo alterándose el parámetro correspondiente al número de viviendas en función de las condiciones de parcela para cada tipología, que en cualquier caso es número "máximo" de viviendas.

Se incluyen Memoria de Ordenación, modificaciones de la Ordenanza del Plan Parcial que afectan a los Arts. 34.2 (usos) y 35.6.7 y 8. (ámbito y características de la categoría de vivienda unifamiliar aislada, pareada (aislada intensiva) y en hilera) y planos.

Se indica expresamente que la tipología de cada manzana quedará definida en el correspondiente Proyecto de Edificación o parcelación.

TERCERO. Con fecha de 23 de enero de 2023, el Arquitecto Municipal ha emitido informe Técnico sobre el estudio de detalle, suscrito por D. Juan Carlos Cordero Magariñas, arquitecto colegiado nº3053 del COAS, de fecha de 29/11/2022, en sentido favorable, de conformidad con lo dispuesto en el art.71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

INFORME JURÍDICO

PRIMERO. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

Código Seguro de Verificación	IV7OQTZPHRGTR5B74JHGCRBOGE	Fecha	21/04/2023 12:58:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUCIA RIVERA GARCIA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OQTZPHRGTR5B74JHGCRBOGE	Página	1/3





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene establecida por:

- Los artículos 60, 71, 75 a 77, 81 a 84 y Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.
- Los artículos 94, 102 a 110 y 112 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.
- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 16 de abril de 2009, publicado en BOP nº 301, de 31 de diciembre de 2009.
- Plan Parcial SR-14, aprobado definitivamente por pleno de 30 de septiembre de 2020 (expediente de planeamiento nº 2011/02).

TERCERO. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 85 de su Reglamento General, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

CUARTO. De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.5 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle, no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, así como sus revisiones y modificaciones.

QUINTO. El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle es el siguiente:

A. Los estudios de detalle serán redactados de oficio por el ayuntamiento, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración, o por los particulares, y de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico que se emita, la Alcaldía procederá, si se estima pertinente, a la aprobación inicial del Estudio de Detalle, artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. En este caso, ha sido redactado por iniciativa particular, tal como se exponía los antecedentes del presente informe.

B. Con la aprobación inicial, se acordará la apertura del trámite de información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla y en el portal web del Ayuntamiento de Umbrete. El anuncio de información pública incluir el contenido mínimo que contempla el artículo 8.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre:

- a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
- c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
- d) Identidad del promotor.
- e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
- f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.
- g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos

Código Seguro de Verificación	IV7OQTZPHRGTR5B74JHGCRBOGE	Fecha	21/04/2023 12:58:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUCIA RIVERA GARCIA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OQTZPHRGTR5B74JHGCRBOGE	Página	2/3





Ayuntamiento de Umbrete
Secretaría

Plaza de la Constitución, 5
41806 Umbrete (Sevilla)
C.I.F. P-4109400-D
Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
www.umbrete.es
secretariaumbrete@dipusevilla.es

por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

C. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:

-A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses.

-A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

D. Asimismo, durante el trámite de información pública se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.

E. Además, se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

F. A la vista de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos y previa modificación del proyecto si fuera necesario, se aprobará definitivamente el Estudio de Detalle por el Pleno de la Corporación, artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

G. Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

H. Una vez aprobado definitivamente y depositado en los correspondientes registros se notificará a los interesados y se publicará el Acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Umbrete.

CONCLUSIONES

Examinada la documentación presentada, vista la legislación aplicable y visto el informe del arquitecto municipal favorable a la aprobación del estudio de detalle correspondiente al Sector Residencial SR-14 de la Modificación Puntual de las NNSS Municipales de Umbrete y atendiendo al procedimiento legalmente establecido, desde esta secretaria no le consta que exista inconveniente jurídico para su aprobación inicial.

Es cuanto se tiene el deber de informar salvo mejor criterio fundado en derecho.

En Umbrete (fecha de firma electrónica)

La Secretaria General

Lucía Rivera García

Código Seguro de Verificación	IV7OQTZPHRGTR5B74JHGCRBOGE	Fecha	21/04/2023 12:58:49
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	LUCIA RIVERA GARCIA (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7OQTZPHRGTR5B74JHGCRBOGE	Página	3/3

