

INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

A requerimiento URGENTE del Sr. Delegado de Agricultura, Industria y Empleo y vista la documentación aportada al expediente **2025/URB_01/000006**, en referencia a "Proyecto de urbanización del Estudio de Detalle de la manzana M13" (C/ Pertegaz), de la urbanización Macores del suelo urbano de Umbrete, SE INFORMA:

ANTECEDENTES.-

1/ Que mediante resolución de Alcaldía nº171/2010, de 22 de Marzo, se aprobó definitivamente el "5º Texto Refundido del Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud, del SR Macores". Que en dicha resolución se seguía condicionando la recepción de la urbanización a las exigencias recogidas en la Resolución de Alcaldía 46/2009 de 30 de Enero.

2/ Que mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Umbrete en sesión celebrada con fecha 07/07/2025, se ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle correspondiente a la Manzana 13 (C/ Pertegaz) de la urbanización Macores, promovido por HISPALCOM BUILDING GROUP S. L.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ANALIZADA.-

1/ Proyecto de Urbanización, suscrito por D. José Román Carrasco Escribano, arquitecto, colegiado nº 2678, del COA de Sevilla, visado con nº 25/000858-T001, de fecha 26/03/2025.

2/ Estudio Básico de Seguridad y Salud, suscrito por D. José Román Carrasco Escribano, arquitecto, colegiado nº 2678, del COA de Sevilla, visado con nº 25/000858-T002, de fecha 26/03/2025.

3/ Informe de viabilidad para la dotación de los servicios hidráulicos de abastecimiento y saneamiento al proyecto de urbanización del Estudio de Detalle de la manzana M13 del sector Macores, suscrito por D. Joaquín Fernández Garro, Director Gerente de ALJARAFESA.

NORMATIVA URBANÍSTICA.-

1/ Que la Normativa Urbanística vigente es la Adaptación Parcial del Instrumento Urbanístico de Planeamiento General del municipio de Umbrete a la LOUA, de 16/04/09, publicada por el BOP nº 301, con fecha 31/12/09.

- Clasificación del suelo: Suelo Urbano.
- Calificación global: Residencial.
- Zonificación: Zona M.

2/ Que conforme a lo dispuesto por la Normativa urbanística adaptada vigente en lo referente a las condiciones particulares de la manzana 13 (Estudio de Detalle):

3.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.

En el suelo urbano afecto al Estudio de Detalle, M13, tiene la condición de suelo urbano consolidado. El Estudio de Detalle, establece para la Manzana M13.A y M13.B, la tipología unifamiliar aislada intensiva. Dichas condiciones se recogen en la NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NSM DE UMBRETE A LOUA, CAPÍTULO X, ZONA IX – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA.

Código Seguro de Verificación	IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Fecha	23/07/2025 10:12:33
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	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Página	1/5



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

Según se recoge en el artículo 114, las condiciones urbanísticas para la segregación de parcelas y la edificación son las que siguen:

PARCELA MÍNIMA EN TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA

Fachada 10m.

Fondo 15m.

Superficie 250m².

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

Parcela máxima: No se limita.

TIPOLOGÍAS

La tipología edificatoria: Edificación aislada intensiva en al menos el 75% del perímetro de la edificación, autorizándose pues, la edificación pareada.

OCUPACIÓN

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

En las parcelas de superficie inferior a 250 m², la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.

ÁREA DE MOVIMIENTO

El área de movimiento de la edificación queda descrita en el plano número PO-2 del presente documento.

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

USOS PORMENORIZADOS PERMITIDOS

- Uso característico: Residencial unifamiliar o bifamiliar.

- Usos complementarios: Equipamiento comunitario y espacios libres.

- Uso permitido: Terciario.

El artículo 113 regula los **USOS PROHIBIDOS**

- Agrícola.

- Industrial.

EDIFICABILIDAD.

- En las parcelas edificables con superficie igual o superior a 250m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00m²/m²s.

- En las parcelas edificables con superficie inferior a 250m², la edificabilidad máxima será de 1,30m²/m²s.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado (o la arista inferior del faldón de cubierta).

3/ Que según lo dispuesto por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA (RGLISTA):

Artículo 188. Clases de obras de urbanización.-

...

2. Para la ejecución de las obras de urbanización se precisará la aprobación o autorización de un proyecto de obras de urbanización. En función de la actuación de urbanización que se trate se llevarán a cabo mediante:

a) Proyectos de urbanización, cuando tengan por objeto el diseño y desarrollo de las obras de urbanización precisas para la ejecución de actuaciones de nueva urbanización y de reforma o renovación de la urbanización. Su aprobación se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 192 y a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales.

...

Artículo 191. Contenido y documentación

1. El proyecto de urbanización es un proyecto técnico de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de ordenación, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras, y deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las normas de urbanización contenidas en los instrumentos de ordenación u ordenanzas municipales.

2. El proyecto de urbanización podrá delimitar y modificar las fases establecidas en los instrumentos de ordenación para la recepción parcial de la urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de efectuar dichas operaciones a través del procedimiento previsto en el apartado 1 del artículo 96 de la Ley. Las fases definidas constituirán unidades funcionales autónomas de forma que doten de todos los servicios a parcelas concretas y ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de todas ellas, incluidas las dotaciones, garantizando la viabilidad del conjunto del proceso de ejecución urbanística. Para asegurar el acceso a los servicios y dotaciones podrá considerarse la preexistencia y accesibilidad a dotaciones, equipamientos o servicios de la trama urbana.

Código Seguro de Verificación	IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Fecha	23/07/2025 10:12:33
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	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Página	2/5



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

3. El proyecto de urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano, y en general las descritas en el artículo 189. El proyecto garantizará la sostenibilidad energética de la actuación fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurará la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

4. El proyecto de urbanización definirá, en base a las fases de urbanización establecidas, los servicios urbanísticos que deban ponerse en servicio para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

5. Las empresas suministradoras y distribuidoras de los servicios prestarán su colaboración en orden a garantizar la redacción del proyecto y su ejecución.

6. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras sobre una base cartográfica idónea, con la precisión, escala y referenciación adecuadas para su correcta interpretación; mediciones; cuadro de precios; presupuesto; pliego de condiciones de las obras y servicios; y estudios de seguridad y calidad que procedan. Contendrán, igualmente, las determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.

7. Si se hubieran establecido distintas fases de urbanización, el proyecto de urbanización definirá las soluciones provisionales que garanticen la funcionalidad y puesta en servicio sucesiva de cada fase que permitan su recepción de forma independiente, así como la solución definitiva una vez ejecutada la totalidad de las obras de urbanización de la unidad de ejecución o ámbito de actuación. También habrá de identificar, para cada parcela resultante, la fase concreta cuya ejecución le permitiría alcanzar la condición de solar.

8. Los Ayuntamientos, en el ejercicio de sus competencias y mediante Ordenanza Municipal, podrán determinar cualquier otra documentación que deba acompañar a las solicitudes de aprobación de los proyectos de urbanización, así como el contenido de los proyectos técnicos. También podrán aprobar modelos normalizados de solicitud para facilitar a los interesados la aportación de los datos y la documentación requerida. Dichos modelos se deberán poner a disposición a través del portal web o sede electrónica del Ayuntamiento.

Artículo 192. Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización se aprobarán por la Administración actuante conforme a lo establecido en este Reglamento y, en su caso, a las particularidades que dispongan las Ordenanzas Municipales, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. En la fase de redacción del proyecto de urbanización se podrá solicitar información a las compañías suministradoras de los servicios, debiendo las mismas aportar cuantos datos resulten necesarios para la redacción del proyecto. Cuando la información se solicite a compañías en sectores sujetos a la competencia, podrán ser consultadas las que vengán prestando servicios en el municipio.

3. El procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se iniciará mediante solicitud dirigida a la Administración actuante acompañada de la documentación relacionada en el artículo 191. Si la solicitud no reúne los requisitos exigidos, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos en el plazo de diez días, con indicación de que si así no lo hiciera se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que así lo declare.

4. Los servicios técnicos y jurídicos de la Administración actuante, o en su defecto, los correspondientes de la Diputación Provincial, de conformidad con lo previsto en la normativa de régimen local, en la forma y casos en que lo determine una norma provincial, deberán emitir los correspondientes informes técnico y jurídico. Si del contenido de dichos informes resultas en deficiencias subsanables, se requerirá al solicitante por una sola vez, con indicación de las deficiencias detectadas, para que, en plazo no superior a un mes, pueda subsanarlas. En el requerimiento se indicará que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición previa resolución, conforme a las normas reguladoras del procedimiento administrativo común. Cuando las deficiencias no afecten a la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística, podrá procederse a la admisión a trámite del proyecto de urbanización sin perjuicio de su subsanación en el plazo indicado.

5. Admitido a trámite el proyecto de urbanización por el órgano de la Administración actuante competente se requerirá trámite de información pública de forma simultáneo a la notificación a los propietarios y demás interesados del ámbito por plazo mínimo de veinte días, mediante anuncio que se publicará en el Boletín Oficial correspondiente y en el portal web de la Administración actuante. El citado anuncio deberá indicar expresamente lo recogido en el artículo 8.2. Durante la información pública se solicitarán los informe sectoriales previstos legalmente como preceptivos, o cuando el instrumento urbanístico hubiera establecido motivadamente esa condición. También se realizará consulta a las compañías suministradoras sobre la adecuación técnica del proyecto a las condiciones informadas y recogidas en el instrumento de ordenación.

6. Transcurrido un mes desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante sin que sea notificada la admisión a trámite del proyecto de urbanización o los informes técnico y jurídico solicitando la subsanación de deficiencias, la persona interesada podrá instar la información pública.

Código Seguro de Verificación	IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Fecha	23/07/2025 10:12:33
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	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Página	3/5



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

7. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a calificación ambiental conforme a la legislación ambiental, ésta se integrará en el procedimiento de aprobación de dicho proyecto. A tales efectos, se realizarán de forma conjunta y coordinada los requerimientos de subsanación, los informes técnicos del Ayuntamiento, los trámites de información pública y la resolución de las alegaciones presentadas.

8. Cuando el proyecto de urbanización deba someterse a autorización ambiental unificada o autorización ambiental unificada simplificada, conforme a la legislación ambiental, con la solicitud que inicie el procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización se entenderá solicitado el informe de compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. Los informes previstos en el apartado 4 se pronunciarán expresamente sobre la compatibilidad con el instrumento de ordenación urbanística requerido en el procedimiento de autorización ambiental. El proyecto técnico que cuente con informe de compatibilidad urbanística se acompañará a la solicitud de la autorización ambiental junto al estudio ambiental correspondiente y resto de documentación exigida. Con la solicitud de la autorización ambiental unificada se suspenderá el plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización hasta la resolución de dicha autorización.

En este caso, los trámites de información pública y de informes previstos legalmente como preceptivos en la instrucción del procedimiento de autorización ambiental y de aprobación del proyecto de urbanización se podrán llevar a cabo de manera simultánea. Dichos trámites también se podrán llevar a cabo de manera conjunta y coordinada por las Administraciones competentes, respetando los plazos de información pública que se establecen en la legislación ambiental.

9. El plazo máximo en el que deberá notificarse la resolución expresa de aprobación del proyecto de urbanización será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración actuante. El plazo se podrá suspender en los casos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo común, incluidos los siguientes:

a) Plazos para la subsanación de deficiencias en la solicitud.

b) Plazos para la concesión de autorizaciones o emisión de informes preceptivos conforme a la normativa urbanística o a la legislación sectorial.

La falta de notificación de la resolución dentro del plazo indicado tendrá efecto estimatorio, salvo que se haya emitido algún informe vinculante en sentido desfavorable.

ANÁLISIS.-

1/ Que en el emplazamiento aportado, según consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales:

- Referencia catastral: 0895101QB5309N0001FZ.
- Localización: CL PERTEGAZ, 13(M).
- Superficie gráfica: 5.434m².
- Uso principal: Suelo sin edificar.

2/ Que se estima un coste de la ejecución material de las obras de urbanización de: **202.513'52€**. (Módulos COAS).

CONCLUSIONES.-

1/ Que según lo dispuesto por el artículo 191 del RGLISTA, el Proyecto de Urbanización deberá incluir el contenido mínimo, en lo referente a:

- **Cuadros de precios.**
- **Pliego de condiciones de las obras y servicios.**

2/ Que se deberá aportar justificación adecuada y completa del cumplimiento de la normativa aplicable en materia de accesibilidad (Decreto 293/2009, de 7 de julio + Orden TMA 851/2021, de 23 de julio), en lo referente a:

- Vado para vehículos en el denominado Encuentro 2. (Artículo 16.2. D293/2009). Los vados destinados a entrada y salida de vehículos **se diseñarán de manera que los itinerarios que atraviesen no queden afectados por pendientes, siendo el itinerario peatonal prioritario. Cuando sea posible, el itinerario mantendrá su nivel**, alcanzando el vehículo la cota de itinerario fuera de éste en la calzada o en la banda de aparcamiento o infraestructura.
- Requisitos de los pavimentos en itinerarios peatonales. (Artículo 31. D293/2009).

Código Seguro de Verificación	IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Fecha	23/07/2025 10:12:33
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	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Página	4/5





Delegación Municipal de Hábitat Urbano

- Señales. (Artículo 49. D293/2009).

3/ Que deberá definirse gráficamente la unidad denominada "09.002 Ejecución de badenes de acceso a viviendas". Entendiéndose que existe errata y que se hace referencia a "Ejecución de vado de vehículos para acceso a viviendas". Que en ese caso deberá justificarse adecuadamente el cumplimiento de la normativa aplicable en materia de accesibilidad referida en el punto anterior de este informe.

4/ Que las secciones tipo de las calles perimetrales aportados (Plano 8. Planta vial tipo 2. Sección Vial tipo 2. Sección vial tipo 3), no coinciden con las del Proyecto de Urbanización del sector Macores (aprobado con fecha 22/03/2010) en lo referente a la anchura del acerado, por lo que deberá subsanarse esta discrepancia e incluirse, en su caso, la reposición del acerado hasta alcanzar la referida anchura mínima.

5/ Que se estima necesaria la inclusión de la **señalización vertical homologada** que indica la prioridad peatonal sobre los vehículos en el viario de nueva apertura (**S-30a. Zona peatonal**).

Que por lo expuesto, se informa la documentación técnica aportada de manera **DESFAVORABLE**.

En Umbrete, a veintitrés de julio de dos mil veinticinco.
Arquitecto municipal.

Código Seguro de Verificación	IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Fecha	23/07/2025 10:12:33	
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	LUIS ALFONSO MIR ALVAREZ (FIRMANTE_13)			
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7TS3PILQB67WV4AJINIXTC6A	Página	5/5	