

INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

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 (este informe ambiental y urbanístico completa y sustituye al informe urbanístico emitido con fecha 23/07/2025):

ANTECEDENTES.-

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

2/ Que con fecha 23/07/2025 se ha emitido informe técnico urbanístico sobre el Proyecto de urbanización, con carácter desfavorable.

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/ 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 31/12/2009.

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

2/ Estudio de Detalle de la manzana 13 de la urbanización Macores, aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Umbrete con fecha 07/07/2025.

3/ 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.
- Artículo 191.- Contenido y documentación.
- Artículo 192.- Procedimiento de aprobación del proyecto de urbanización.

Código Seguro de Verificación	IV7TS7KMOEN33GW6S4SDOVZGMU	Fecha	24/07/2025 12:28:05
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/IV7TS7KMOEN33GW6S4SDOVZGMU	Página	1/4



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

NORMATIVA AMBIENTAL.-

- 1/ Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - Artículo 45.- Solicitud de inicio de la evaluación de impacto ambiental simplificada.
 - Anexo II.- Proyectos sometidos a la evaluación ambiental simplificada regulada en el título II, capítulo II, sección 2ª.
- 2/ Real Decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anexos I, II, III de la L21/2013.
- 3/ Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. (LGICA).
 - Artículo 44. Bis.- Especificaciones del procedimiento de calificación ambiental que deba incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada.
 - Anexo I.- Categorías de actuaciones sometidas a Calificación Ambiental y a Declaración Responsable de los efectos ambientales.
- 4/ Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental.

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).
- 3/ Que según el Anexo I.- Categorías de actuaciones sometidas a Calificación Ambiental y a Declaración Responsable de los efectos ambientales, de la Ley GICA: CATEGORÍA 25: Proyectos de urbanizaciones, incluida la construcción de centros comerciales y aparcamientos, en suelo urbano.
INSTRUMENTO: CA (Anexo II): **Calificación ambiental que incluye el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada**, de acuerdo con lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con las adaptaciones a la misma recogidas en esta Ley y sus desarrollos reglamentarios.

CONCLUSIONES.-

Informe Ambiental.-

- 1/ Que el procedimiento de Calificación Ambiental que deba incluir el resultado de la evaluación de impacto ambiental simplificada se tramitará conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con las adaptaciones reguladas en el artículo 44 bis de la Ley 7/2007, de 9 de julio:

Código Seguro de Verificación	IV7TS7KMOEN33GW6S45DOVZGMU	Fecha	24/07/2025 12:28:05
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/IV7TS7KMOEN33GW6S45DOVZGMU	Página	2/4



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

Que el titular de la actuación sujeta al trámite de calificación ambiental, deberá dirigir al Ayuntamiento, junto con los documentos necesarios para la solicitud de la licencia municipal, al menos, la siguiente documentación:

- a) Un proyecto técnico. (Aportado Proyecto de Urbanización)
- b) **SÍNTESIS de las características de la actuación para la que se solicita la licencia.**
- c) **DOCUMENTO AMBIENTAL** que contendrá la información recogida en el artículo 45 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, esto es:
 - a) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada.
 - b) La definición, características y ubicación del proyecto, en particular:
 - 1º.- una descripción de las características físicas del proyecto en sus tres fases: construcción, funcionamiento y cese.
 - 2º.- una descripción de la ubicación del proyecto, en particular por lo que respecta al carácter sensible medioambientalmente de las áreas geográficas que puedan verse afectadas.
 - c) Una exposición de las principales alternativas estudiadas, incluida la alternativa cero, y una justificación de las principales razones de la solución adoptada, teniendo en cuenta los efectos ambientales.
 - d) Una descripción de los aspectos medioambientales que puedan verse afectados de manera significativa por el proyecto.
 - e) Una descripción y evaluación de todos los posibles efectos significativos del proyecto en el medio ambiente, que sean consecuencia de:
 - 1º las emisiones y los desechos previstos y la generación de residuos.
 - 2º el uso de los recursos naturales, en particular el suelo, la tierra, el agua y la biodiversidad.
 Se describirán y analizarán, en particular, los posibles efectos directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del proyecto sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, el medio marino, el clima, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, explotación y, en su caso, durante la demolición o abandono del proyecto.

Informe Urbanístico.-

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).
- 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

Código Seguro de Verificación	IV7TS7KMOEN33GW6S45DOVZGMU	Fecha	24/07/2025 12:28:05
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/IV7TS7KMOEN33GW6S45DOVZGMU	Página	3/4





Delegación Municipal de Hábitat Urbano

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 veinticuatro de julio de dos mil veinticinco.
Arquitecto municipal.

Código Seguro de Verificación	IV7TS7KMOEN33GW6S45DOVZGMU	Fecha	24/07/2025 12:28:05	
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/IV7TS7KMOEN33GW6S45DOVZGMU	Página	4/4	