

INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

A requerimiento URGENTE del Sr. Delegado de Hábitat urbano y del Sr. Delegado de Agricultura, Industria y Empleo, de 31/07/2025 y vista la documentación aportada al expediente **2025/URB_01/000006**, en referencia a "Reformado de 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 fechas 23/07/2025 y 24/07/2025 se ha emitido informe técnico urbanístico sobre el Proyecto de urbanización, con carácter desfavorable.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ANALIZADA.-

1/ Modificado de Proyecto de Urbanización, suscrito por D. José Román Carrasco Escribano, arquitecto, colegiado nº 2678, del COA de Sevilla, visado con nº 25/000858-T003, de fecha 30/07/2025.

Que contiene Documento V.- Análisis Ambiental.

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.

Código Seguro de Verificación	IV7T4SR3DFH44WF3S37FG7QEAE	Fecha	01/08/2025 07:15:26
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/IV7T4SR3DFH44WF3S37FG7QEAE	Página	1/3





Delegación Municipal de Hábitat Urbano

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

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.-

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

Que según lo dispuesto por el artículo 44.bis de la L7/2007 GICA:

Código Seguro de Verificación	IV7T4SR3DFH44WF3S37FG7QEAE	Fecha	01/08/2025 07:15:26
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/IV7T4SR3DFH44WF3S37FG7QEAE	Página	2/3





Delegación Municipal de Hábitat Urbano

4. El Ayuntamiento consultará a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el proyecto y la documentación preceptiva que acompañe, entre la que estará el documento ambiental.

Que se estima que se encuentran afectadas las entidades gestoras de los servicios públicos de: red de abastecimiento de agua, red de saneamiento, red eléctrica de baja tensión, red telecomunicaciones, red de alumbrado público, residuos sólidos urbanos.

En Umbrete, a treinta y uno de julio de dos mil veinticinco.
Arquitecto municipal.

Código Seguro de Verificación	IV7T4SR3DFH44WF3S37FG7QEAE		Fecha	01/08/2025 07:15:26	
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/IV7T4SR3DFH44WF3S37FG7QEAE		Página	3/3	