

INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA ESTUDIO DE DETALLE.

A requerimiento urgente del Sr. Delegado de Hábitat urbano y vista la documentación técnica asignada con fecha 23/10/2024, **2024/LOE_02/000034**, en referencia a Estudio de Detalle correspondiente a la manzana 13 (C/ Pertegaz) de la urbanización Macores del suelo urbano de Umbrete, SE INFORMA:

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

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

ANTECEDENTES.-

1/ Que con fecha 25/10/2024 fue informado técnicamente de manera desfavorable.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ANALIZADA.-

1/ Estudio de Detalle, suscrito por D. José Román Carrasco Escribano, arquitecto, colegiado nº 2678, del COA de Sevilla, de fecha 31/10/2024.

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 del sector:

Artículo 140.- División en zonas y sectores.

"Zona M. Residencial

SR. Macores.

Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación nº 3.a, 3.b, 3.c, 3.d, 3.e, 3.f, 3.g, 3.h, 3.i, 3.j y 3.k

Para el desarrollo de la clase de suelo urbanizable sectorizado, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y Reglamentos que la desarrollan.

En el caso del municipio de Umbrete, el párrafo anterior es de aplicación a los Sectores SR-10 y SI-14. Los Sectores SR-11, SR-12, SR-13, SR-15, SI-15 y El Sector MACORES, que tienen el Plan Parcial aprobado definitivamente se desarrollarán según se ordena en los Planes Parciales correspondientes.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes."

Código Seguro de Verificación	IV7VUMJ3PDZCVWBDQTQ46VLW6E	Fecha	05/11/2024 09:27:31
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/IV7VUMJ3PDZCVWBDQTQ46VLW6E	Página	1/4



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

CAPITULO VII BIS.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR MACORES.

Artículo 199 bis.1.-Definición, caracterización y superficie. (O. E.)

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación núm. 2.1 de este documento, como sector SR-Macores, Zona M Residencial.

La superficie total es: SR-Macores: 100.000 m.

El Sector tiene un Plan Parcial aprobado definitivamente.

Artículo 199 bis.2.- Objetivos.

El objetivo en esta área es cubrir las necesidades de viviendas del núcleo urbano durante el período de tramitación del nuevo PGOU de Umbrete, y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 199 bis.3.- Condiciones de uso.

I. Uso global: Residencial. (O.E.)

II. Usos pormenorizados permitidos:

Uso característico: Residencial en todos sus grados.

Usos complementarios: Equipamiento comunitario. Espacios Libres.

Uso que se permite: Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

Agrícola.- Servicios de infraestructuras y transportes.

Industria. Categoría 1.ª a 6.ª.

Artículo 199 bis.4.- Nivel de intensidad. (O.E.)

I. Aprovechamiento objetivo: Se permite un aprovechamiento objetivo de 0,50 m de techo/m de suelo, que aplicado a la superficie total del sector SR-Macores, suponen 50.000m de techo.

II. Edificabilidad máxima de los equipamientos: Será la necesaria para el desarrollo de las actividades públicas a implementar; no tendrá la consideración de aprovechamiento lucrativo ni aprovechamiento medio.

III. Densidad máxima: Se permite una densidad máxima de 35Viv./ha.

IV. Capacidad máxima: La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima y la superficie total del sector, será: Sector SR-Macores: 350 viviendas.

Artículo 199.bis.5.- Condiciones de edificación.

I. Parcelación: Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6m.

Fondo: 12m.

Superficie: 100m.

Se permite un margen del 10% en estas dimensiones.

- Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria.

La que establece el Plan Parcial aprobado definitivamente. Así pues, las ordenanzas y normas de edificación pormenorizadas se determinan en el propio Plan Parcial para cada tipología que éste establece, no estando obligadas a corresponderse con ninguna de las predefinidas en el Plan General de Ordenación Urbanística (adaptación de Normas Subsidiarias) para las distintas zonas de suelo urbano

3/ Que mediante Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha de 10/06/2005, se aprobó definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias "Macores", y el contenido de las Normas Urbanísticas. El Texto Refundido de Plan Parcial de Ordenación de Ordenación del sector residencial

Código Seguro de Verificación	IV7VUMJ3PDZCVWBDQTQ46VLW6E	Fecha	05/11/2024 09:27:31
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/IV7VUMJ3PDZCVWBDQTQ46VLW6E	Página	2/4



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

Macores fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 28/07/2006. El Modificado de Plan Parcial de Ordenación del sector residencial Macores fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 27/11/2008.

A modo de resumen se extraen del documento aprobado definitivamente de Plan Parcial de Ordenación del sector residencial Macores las condiciones particulares de la edificación, pormenorizadas para la referida manzana 13:

- Superficie: 5.433'0349m².
- Nº máximo de viviendas por manzana: 54.
- % Ocupación manzana: 75%.
- Coeficiente edificabilidad manzana: 1'74m²_i/m²_s.
- Superficie construida máxima por manzana: 9.453'30m²_i.
- Altura máxima permitida: 4.
- Tipología permitida: Plurifamiliar bloque aislado.
- Parcela mínima: 400m².
- Uso característico: Residencial.
- Usos complementarios: Equipamiento comunitario y espacios libres.
- Uso permitido: Terciario.

4/ Que según lo dispuesto por el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA:

1. 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.

2. 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.

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.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencia de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

4. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, 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.

Código Seguro de Verificación	IV7VUMJ3PDZCVWBDQTQ46VLW6E	Fecha	05/11/2024 09:27:31
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/IV7VUMJ3PDZCVWBDQTQ46VLW6E	Página	3/4





Delegación Municipal de Hábitat Urbano

ANÁLISIS.-

1/ Objetivos de la ordenación del Estudio de Detalle:

- Apertura de viario secundario peatonal.
- Establecer la tipología unifamiliar aislada intensiva.
- Considerar uso Servicios de Infraestructura y Transporte afecto a Centro de Transformación.

CONCLUSIONES.-

Que por lo expuesto, se informa la documentación técnica aportada
FAVORABLEMENTE.

En Umbrete, a cinco de noviembre de dos mil veinticinco.
Arquitecto municipal.

Código Seguro de Verificación	IV7VUMJ3PDZCVWBDQTQ46VLW6E	Fecha	05/11/2024 09:27:31	
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/IV7VUMJ3PDZCVWBDQTQ46VLW6E	Página	4/4	