

INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA ESTUDIO DE DETALLE.

Vista la documentación técnica aportada al expediente **2024/URB_01/000073**, con fecha 28/03/2025, en referencia a "Modificación de Estudio de Detalle para la manzana M13" (C/ Pertegaz), de la urbanización Macores del suelo urbano de Umbrete, SE INFORMA:

ANTECEDENTES.-

1/ Que mediante Resolución de Alcaldía nº 64/2025, de 22 de enero, se ha aprobado inicialmente el Estudio de Detalle correspondiente a la Manzana 13 (C/ Pertegaz) de la urbanización Macores, promovido por Hispalcom Building Group S. L.

2/ Que el expediente se somete a información pública, BOP de Sevilla nº 18, de 28/01/2025.

3/ Que con fecha 07/02/2025, se recibe informe sectorial de la Subdirección general de aeropuertos y navegación aérea, del Ministerio de Transportes y Movilidad sostenible, sobre **servidumbres aéreas**, suscrito por D. Andrés López Morales. Resolviéndose lo siguiente:
"se exige al Ayuntamiento de Umbrete de disponer del informe preceptivo y vinculante solicitado sobre el "Estudio de Detalle de la Manzana 13 de la Urbanización Macores (Sevilla)".

4/ Que con fecha 10/02/2025, se recibe informe sectorial de la Secretaría General de Telecomunicaciones del Ministerio para la Transformación digital y de la función pública, sobre **infraestructura de telecomunicaciones**, donde se concluye que el documento de Estudio de Detalle **no se encuentra alineado con la legislación vigente** en materia de telecomunicaciones y se establece que:
En consecuencia, el AYUNTAMIENTO DE UMBRETE dispondrá de un plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de este informe, para remitir a este Ministerio dicho instrumento adaptado al ordenamiento legal vigente, o para, en su caso, remitir a este Ministerio sus alegaciones, motivadas por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial.
En el caso de que se formulen alegaciones, este Ministerio emitirá un nuevo informe en el plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de las alegaciones. Este nuevo informe tendrá carácter vinculante, de forma que, si el mismo vuelve a ser no favorable, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.

5/ Que con fecha 25/03/2025 se recibe informe sectorial de la empresa de infraestructura eléctrica E-Distribución Redes Digitales S.L.U., sobre **infraestructura de red eléctrica**, haciendo constar que no existe inconveniente para su tramitación, si bien se establecen condicionantes adicionales, de tipo económico y técnico a la urbanización.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ANALIZADA.-

1/ (Modificación) Estudio de Detalle, suscrito por D. José Román Carrasco Escribano, arquitecto, colegiado nº 2678, del COA de Sevilla, de fecha 28/03/2025.

2/ Resumen de modificación del ED, suscrito por D. José Román Carrasco Escribano,

Código Seguro de Verificación	IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Fecha	10/04/2025 09:12:26
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/IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Página	1/6



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

arquitecto, colegiado nº 2678, del COA de Sevilla, de fecha 28/03/2025.

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."

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.

Industrial. Categoría 1.ª a 6.ª.

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

Código Seguro de Verificación	IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Fecha	10/04/2025 09:12:26
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/IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Página	2/6



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

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 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.
- N° 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:

Código Seguro de Verificación	IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Fecha	10/04/2025 09:12:26
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/IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Página	3/6



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

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.

5/ Que según lo dispuesto por el artículo 108 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA:

1. La Administración urbanística o los interesados que hubieran solicitado la tramitación del instrumento de ordenación, a la vista del resultado del trámite de información pública y audiencia y de los informes emitidos en el procedimiento, elaborarán una nueva versión del documento. Esta versión tendrá la consideración de propuesta final cuando el instrumento de ordenación urbanística esté sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

2. Será preceptivo un nuevo trámite de información pública, conforme al artículo 78.6 de la Ley, cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente. A estos efectos, se consideran modificaciones sustanciales:

a) Las modificaciones que supongan una diferencia, de tal trascendencia y magnitud respecto al documento aprobado inicialmente, que deba entenderse como un nuevo documento y no solo diferente en aspectos puntuales o accesorios.

b) Las modificaciones que supongan una alteración global del instrumento de ordenación urbanística en sus aspectos esenciales, mediante la adopción de nuevos criterios respecto a la clasificación y calificación del suelo o respecto a los elementos que conforman los sistemas generales y locales y, como consecuencia de ello, pueda entenderse afectado el propio modelo de ordenación inicialmente elegido.

c) Las modificaciones que supongan un cambio del ámbito de ordenación inicialmente propuesto que afecten a más del veinte por ciento de su superficie.

3. Será necesario un nuevo trámite de solicitud de informes sectoriales cuando las modificaciones del documento afecten al contenido de un informe preceptivo ya emitido. El mero cumplimiento de las condiciones impuestas en un informe sectorial no determinará, por sí mismo, la necesidad de un nuevo informe.

Código Seguro de Verificación	IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Fecha	10/04/2025 09:12:26
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/IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Página	4/6



ANÁLISIS.-

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.

2/ 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 según lo dispuesto por el Art.108 del RGLISTA, el documento de Modificación aportado **no supone una modificación sustancial** del Estudio de Detalle aprobado inicialmente

Por lo expuesto, se informa el documento técnico aportado, **FAVORABLEMENTE**.

Que tal como se establece en el **Informe sectorial en materia de telecomunicaciones**: En consecuencia, el AYUNTAMIENTO DE UMBRETE dispondrá de un plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de este informe, para remitir a este Ministerio dicho instrumento adaptado al ordenamiento legal vigente, o para, en su caso, remitir a este Ministerio sus alegaciones, motivadas por razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial.

En el caso de que se formulen alegaciones, este Ministerio emitirá un nuevo informe en el plazo máximo de un mes a contar desde la recepción de las alegaciones. Este nuevo informe tendrá carácter vinculante, de forma que, si el mismo vuelve a ser no favorable, no podrá aprobarse el correspondiente instrumento de planificación territorial o urbanística en lo que se refiere al ejercicio de las competencias estatales en materia de telecomunicaciones.

Que hasta la fecha no consta en el expediente el **Informe sectorial en materia de infraestructuras de aguas** (saneamiento y abastecimiento). Que el informe fue solicitado por el Ayuntamiento de Umbrete con fecha 28/01/2025. Que según lo dispuesto por el artículo 109 del RGLISTA:

4. Los informes deberán ser emitidos en el plazo establecido en su normativa reguladora o, en su defecto, en el plazo máximo de tres meses, transcurrido el cual se entenderán emitidos con carácter favorable y podrá continuarse con la tramitación del procedimiento, salvo que afecte al dominio o al servicio público.

No obstante, si la Administración urbanística no tuviera los elementos de juicio suficientes, bien porque no se hubiesen recibido los informes, o bien porque, habiéndose recibido, éstos resultasen insuficientes para decidir, requerirá personalmente al titular del órgano jerárquicamente superior de aquel que tendría que emitir el informe, para que, en el plazo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del requerimiento, ordene al órgano sectorial competente la entrega del correspondiente informe en el plazo de diez días hábiles, sin perjuicio de las responsabilidades en que pudiera incurrir el responsable de la demora. El requerimiento efectuado se comunicará al promotor en los casos en que el procedimiento se tramite a iniciativa privada y este último podrá también reclamar a la Administración competente

Código Seguro de Verificación	IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Fecha	10/04/2025 09:12:26
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/IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Página	5/6





Delegación Municipal de Hábitat Urbano

la emisión del informe, a través del procedimiento previsto en el artículo 29.1 de la ley 29/1988, de 13 de julio de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

En Umbrete, a diez de abril de dos mil veinticinco.
Arquitecto municipal.

Código Seguro de Verificación	IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Fecha	10/04/2025 09:12:26	
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/IV7S43XC2AMKX7J5VU4SMATUN4	Página	6/6	