



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

INFORME TÉCNICO SOBRE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PARA
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.

Vista la documentación técnica aportada al expediente **2024/LOE_02/000035**, en referencia a "Proyecto de Reparcelación 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 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.

2/ Que con fecha 23/07/2025 fue informada la documentación técnica aportada al expediente de manera desfavorable.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA ANALIZADA.-

1/ Proyecto de Reparcelación, suscrito por D. José Román Carrasco Escribano, arquitecto, colegiado nº 2678, del COA de Sevilla, de fecha 07/08/2025.

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 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. 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.

Código Seguro de Verificación	IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU	Fecha	28/08/2025 07:57:57
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/IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU	Página	1/5



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

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):

SUBSECCIÓN 3. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.

Artículo 148. Contenido del proyecto de reparcelación.

1. La reparcelación, en cualquiera de sus variantes, se formalizará documentalmente en un proyecto expreso de su contenido, objeto y determinaciones.

2. El proyecto de reparcelación constará de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Descripción de las fincas o parcelas de origen.
- c) Valoración de los derechos, edificaciones, construcciones, instalaciones o plantaciones que deban extinguirse.
- d) Descripción de las fincas o parcelas resultantes, propuesta de adjudicación y correspondencia con fincas de origen.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos.
- g) Documentación complementaria.

3. La documentación anterior podrá reducirse o ampliarse en congruencia con la efectiva finalidad de la reparcelación, conforme al artículo 140.

Artículo 149. Memoria del proyecto de reparcelación.

La memoria del proyecto de reparcelación dispondrá el siguiente contenido:

- a) Antecedentes de los instrumentos de ordenación cuya ejecución se realiza y demás circunstancias o acuerdos que motiven la reparcelación y peculiaridades que, en su caso, concurren, incluido el convenio suscrito con agente urbanizador, en caso de gestión indirecta, así como los acuerdos con empresa urbanizadora, cuando impliquen retribución en terrenos edificables o superficie edificada.
- b) Descripción del ámbito o la unidad reparcelable y, en su caso, de los sistemas generales afectados.
- c) Relación de titulares e interesados afectados por la reparcelación, comprensiva de los datos que permitan su correcta identificación en los términos establecidos por la normativa hipotecaria, y criterios utilizados para definir y cuantificar sus derechos.
- d) Criterios de valoración de las superficies adjudicadas de las fincas resultantes.
- e) Criterios de adjudicación de las fincas resultantes.
- f) Criterios de valoración de los edificios y demás elementos que deban destruirse y de las cargas y gastos que correspondan a los adjudicatarios. La descripción o indicación de las construcciones que se mantienen con especificación de las parcelas de resultado en las que se localizan.
- g) Las cargas y derechos inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que son objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado. Especificación, en su caso, de otras cargas y derechos no inscritos sobre las fincas o parcelas de origen que sean objeto de cancelación o traslado a las fincas o parcelas de resultado.
- h) Determinación de la existencia de derechos de realojo y retorno y previsiones para hacerlos efectivos.
- i) Relación de gastos de urbanización conforme a lo establecido en el artículo 189.

El coste de las obras de urbanización se calculará según los datos contenidos en el presupuesto del proyecto de urbanización y, en su defecto, con sujeción a los importes que figuren en el instrumento de ordenación que establezca la ordenación detallada. En otro caso, se calculará mediante una cifra estimativa que habrá de ser suscrita por técnico competente.

El documento incluirá un cuadro en el que se relacionen y cuantifiquen económicamente todos los gastos de urbanización.

j) Determinación de las operaciones jurídicas que deban efectuarse de conformidad con la normativa hipotecaria.

Código Seguro de Verificación	IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU	Fecha	28/08/2025 07:57:57
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/IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU	Página	2/5



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

k) Cualquier otra circunstancia que contribuya a explicar los acuerdos que se propongan.

Artículo 150. Descripción de las fincas o parcelas de origen.

1. En este documento se incluirá la descripción de cada una de las fincas o parcelas, partes de estas y unidades de aprovechamiento incluidas en el ámbito o unidad y en los sistemas generales y locales afectos o adscritos, con inclusión también de los bienes de titularidad pública existentes, ya sean demaniales o patrimoniales.

2. El proyecto deberá contener la certificación registral de titularidad y cargas de cada una de las fincas afectadas. El documento describirá, en su caso, las circunstancias especiales de las fincas o parcelas, como la necesidad de efectuar segregaciones, inmatriculaciones o reanudaciones del tracto registral en el seno del proyecto. Asimismo, se hará constar la existencia de fincas o parcelas no inscritas, de titularidad desconocida, dudosa o controvertida, los casos de doble inmatriculación y todas las discrepancias entre la realidad de las fincas o parcelas y los datos del Registro de la Propiedad, a los efectos de restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extrarregistral. En particular se describirán las servidumbres y cargas tanto vigentes como no vigentes sobre las que la aprobación del proyecto de reparcelación tendrá como efecto su cancelación registral.

3. Cada finca o parcela tendrá una hoja o ficha independiente en el proyecto. En el caso de segregaciones por causa de parcelas parcialmente incluidas en el ámbito, se describirán en hojas independientes la parcela matriz original, la parcela que se segregue y el resto de parcela matriz, identificando de estas dos últimas la afecta al proyecto.

Se especificarán también respecto de cada finca o parcela de origen las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del registro no coincidan con los del proyecto.

4. El documento incluirá un cuadro resumen en el que consten todas las fincas o parcelas, con indicación de su numeración en el proyecto, superficie y propietario. El cuadro indicará la superficie total, resultado de la suma de las superficies de todas las parcelas.

Artículo 151. Indemnizaciones.

1. Serán indemnizables los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del instrumento de ordenación. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y con el acto administrativo legitimante que requiriesen, o hayan sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

Deberán extinguirse o destruirse los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación. La memoria recogerá la descripción y localización de los que sean incompatibles con el instrumento de ordenación, así como la exposición y relación de los criterios seguidos para efectuar su valoración.

2. En todo caso, se entenderá incompatible con el instrumento de ordenación cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en dicho instrumento y cuando sea manifiestamente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.

3. También serán indemnizables las servidumbres y cargas y los derechos de arrendamiento y cualesquiera otros que, por ser incompatibles con la ejecución del instrumento de ordenación, deban extinguirse con el acuerdo de aprobación de la reparcelación.

4. La tasación de dichos elementos se efectuará conforme a la legislación estatal. Se entenderá iniciado el procedimiento, a los efectos de determinar la fecha de referencia de las valoraciones según el artículo 34.2.a) del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RCL 2015, 1699) y Rehabilitación Urbana, con la presentación del proyecto de reparcelación ante la Administración actuante conforme al artículo 156 o, en el caso de proyectos tramitados de oficio, con el acuerdo de formulación del proyecto para su sometimiento a información pública.

Artículo 152. Propuesta de adjudicación de las fincas o parcelas resultantes.

La propuesta de adjudicación de las fincas resultantes expresará el aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y la designación nominal de los adjudicatarios. La propuesta de adjudicación contendrá los siguientes extremos:

a) Descripción conforme a la normativa hipotecaria de todas y cada una de las fincas o parcelas de resultado, lucrativas o no, y designación del adjudicatario o adjudicatarios de estas, con expresión, en su caso, del título por el que se efectúa la adjudicación.

Se incluirá la descripción de las fincas o parcelas de sistemas generales y locales de cesión al Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución del instrumento de ordenación.

Estas tendrán la condición de bienes de uso y dominio público libres de cargas y gravámenes. Igualmente, describirá las fincas o parcelas que deban ser reconocidas a otras Administraciones Públicas.

b) Cuando las fincas o parcelas que deban ser adjudicadas a la Administración actuante en virtud de su participación en las plusvalías derivadas de la actuación sean sustituidas por el abono de su valor de conformidad a lo dispuesto en los artículos 49 y 51, se harán constar las limitaciones, obligaciones, plazos o condiciones a que se haya sujetado la transmisión.

c) Referencia, en su caso, a las fincas o parcelas o porciones de éstas aportadas a la reparcelación por la persona adjudicataria correspondiente que determine la adjudicación. Se formalizará en un cuadro que

Código Seguro de Verificación	IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU	Fecha	28/08/2025 07:57:57
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/IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU	Página	3/5



Delegación Municipal de Hábitat Urbano

tendrá por objeto determinar la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las parcelas de resultado adjudicadas, conforme al mismo, a los titulares de las primeras.

En el supuesto de las fincas o parcelas de resultado adjudicadas a la Administración actuante tanto lucrativas correspondientes a su participación en las plusvalías derivadas de la actuación como de sistemas generales y locales, de cesión obligatoria y gratuita, no se tendrá en cuenta la correspondencia registral, afecciones urbanísticas y participación en los gastos de urbanización, al tenerse que adjudicar libres de cargas y gravámenes.

d) Aprovechamiento urbanístico que corresponda a cada finca o parcela resultante y coeficiente de participación de ésta en el aprovechamiento total y en los gastos de urbanización de la actuación. En su caso, se hará constar igualmente la cuota de participación en los costes de conservación de aquélla.

e) Cargas trasladadas, en su caso, a las fincas o parcelas resultantes, con referencia a la originaria aportada de la que procedan, en los casos previstos en la normativa hipotecaria correspondiente.

f) Cargas que se impongan a las fincas o parcelas de resultado por así disponerlo el instrumento de ordenación que se ejecuta o que resulten precisas para la funcionalidad de la edificación que se ejecute en las fincas de resultado.

g) En los casos en que, conforme a lo previsto en el artículo 168, se adjudiquen fincas o parcelas cuya edificabilidad se sitúe en el subsuelo, suelo o vuelo y los adjudicatarios de cada uno de tales planos sean diferentes, el proyecto de reparcelación contendrá el régimen jurídico que regulará el ejercicio del derecho de propiedad por cada uno de los adjudicatarios, determinando el modo de redacción del proyecto de edificación, el plazo para la solicitud de la licencia de obras, el plazo en que el proyecto de edificación deberá ser ejecutado, la asignación de las cuotas destinadas a sufragar la actuación, así como las reglas para la formulación de los estatutos de la comunidad de los propietarios resultante y la cuota de participación en la misma de cada una de ellas, cuando resulte precisa su constitución.

El incumplimiento de los plazos que se establezcan comportará que la parcela, solar o finca quedará en situación de ejecución por sustitución en los términos establecidos en el artículo

136.3 de la Ley y en este Reglamento. Los adjudicatarios, de común acuerdo, podrán solicitar del Ayuntamiento la ampliación de los referidos plazos en el marco de la programación prevista en el instrumento de ordenación detallada, salvo que se trate de fincas constituidas en régimen de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario que incluyan cesiones de suelo para sistemas locales o generales, o superficie edificada u otras formas de cumplimiento de los deberes de cesión de sistemas locales o generales y de aprovechamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

Artículo 153. Cuenta de liquidación provisional.

1. La cuenta de liquidación provisional contendrá la distribución a prorrata entre todos los adjudicatarios de fincas resultantes de los gastos de urbanización.

2. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo las cargas totales de la actuación entre todas las resultantes de ésta, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico. Excepcionalmente podrá corregirse este criterio de reparto según reglas objetivas y generales, estipuladas en el instrumento de ordenación urbanística, o al aprobarse el proyecto de urbanización o de reparcelación, así como, en su caso, en las bases de actuación, con objeto de compensar las situaciones diferenciales que se reporten para determinadas fincas o parcelas y que supongan un valor de repercusión distinto respecto de otras del mismo ámbito. Dicha situación diferencial habrá de justificarse adecuadamente en el proyecto de reparcelación en función de estudio de mercado avalado por sociedad de tasación, otros servicios de tasación o por profesionales homologados.

3. En la cuenta de liquidación provisional del proyecto se incluirán las indemnizaciones a que se refiere el artículo 151, así como las que correspondan a las diferencias de adjudicación que se hayan producido, tanto por defecto como por exceso, y cualquiera que sea su cuantía, determinándose la condición de acreedor o deudor. Las indemnizaciones resultantes serán objeto de compensación en la cuenta de liquidación provisional, con las cantidades de las que resulte deudor el interesado por diferencia de adjudicación o por gastos de urbanización.

4. Se incluirán también como diferencias de adjudicación los excesos de aprovechamiento que queden atribuidos a determinados propietarios que mantengan sus edificaciones por compatibilidad con el instrumento de ordenación.

5. La cuenta de liquidación establecerá un saldo provisional, de tal manera que, de resultar una persona propietaria acreedora neta, su finca, parcela o solar inicial sólo podrá ser ocupada previo pago del saldo que a su favor prevea la cuenta de liquidación y a reserva de la liquidación definitiva.

Artículo 154. Planos del proyecto de reparcelación

1. El proyecto de reparcelación deberá contener, como mínimo, los siguientes planos:

a) Plano de situación y emplazamiento del ámbito o unidad objeto de reparcelación.

b) Plano de delimitación e información, con expresión de los límites del ámbito o unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

c) Plano de ordenación detallada del instrumento de ordenación que se ejecute, incluyendo la calificación, edificabilidad y aprovechamiento de las parcelas.

d) Plano de adjudicación, con expresión de los linderos, de las parcelas o fincas resultantes adjudicadas, tanto de las parcelas o fincas de resultado lucrativas como de las parcelas o fincas de sistemas generales y locales.

Código Seguro de Verificación	IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU	Fecha	28/08/2025 07:57:57
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/IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU	Página	4/5





Delegación Municipal de Hábitat Urbano

e) Plano de superposición de las fincas o parcelas de origen y de las fincas o parcelas de resultado.
2. Se elaborarán utilizando las bases gráficas catastrales y el levantamiento topográfico realizado a los efectos por técnico competente, de manera que resulten compatibles con el Catastro y los demás instrumentos coordinados con éste, en especial el Registro de la Propiedad, y con los habitualmente utilizados por el municipio.
Se empleará la escala y nivel de detalle adecuado para la medición e identificación precisas de sus determinaciones, con la claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.
Se aportarán en soporte digital en formato que contenga georreferenciadas las parcelas de resultado finales y la representación gráfica alternativa conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, de Catastro inmobiliario y, en particular, la normativa estatal aplicable a la coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad.

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.

CONCLUSIONES.-

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

En Umbrete, a veintiocho de agosto de dos mil veinticinco.
Arquitecto municipal.

Código Seguro de Verificación	IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU		Fecha	28/08/2025 07:57:57	
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/IV7TY7TPOAHT5LOJW45QJ4ZXKU		Página	5/5	