

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA MANZANA M-13 RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL SR
"MACORES". UMBRETE. SEVILLA.

ARQUITECTO: JOSÉ ROMÁN CARRASCO ESCRIBANO
PROMOTOR: HISPALCOM BUILDING GROUP S.L.

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	1/17



INDICE

DOCUMENTO I. MEMORIA

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

- 1.1 INICIATIVA, OBJETO Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.2 DELIMITACIÓN DEL SUELO AFECTO POR EL ESTUDIO DE DETALLE.
- 1.3 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.
- 1.4 NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- 1.5 CONTENIDO DOCUMENTAL.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

- 3.1 ORDENACIÓN PROYECTADA
- 3.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 3.2.1. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 71 DE LA LISTA.
 - 3.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 94 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LISTA.
- 3.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE.
- 3.4. ALINEACIONES Y RASANTES.
- 3.5. AFECCIONES SECTORIALES.

4. RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA.

- ARTÍCULO 1. ÁMBITO Y RÉGIMEN DE APLICACIÓN
- ARTÍCULO 2. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD
- ARTÍCULO 3. OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- ARTÍCULO 5. NORMAS DE EDIFICACIÓN

DOCUMENTO III: CARTOGRAFÍA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI-1. PLANO DE SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO Y LOCALIZACIÓN DE MANZANA EN EL S. R. "MACORES".
- PI-2. PLANO DE ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN. TOPOGRÁFICO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO-1. PLANO DE NUEVA ORDENACIÓN (1 de 2): ZONIFICACIÓN. PARÁMETROS GENERALES.
- PO-2. PLANO DE NUEVA ORDENACIÓN (2 de 2): ALINEACIONES Y RASANTES. RETRANQUEO OBLIGATORIO.
- PO-3. PLANO DE COORDENADAS DE GEORREFERENCIADAS DE PARCELAS RESULTANTES.

DOCUMENTO IV: ANEXOS

- 1. NOTA SIMPLE REGISTRAL
- 2. FICHA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	2/17



DOCUMENTO I. MEMORIA

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

I.1. INICIATIVA, OBJETO Y REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.

Se redacta el presente Estudio de Detalle de la Manzana 13 del Plan Parcial Residencial Macores de Umbrete, por encargo de HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., con CIF B90319575 y con domicilio en POLÍGONO PISA, calle Industria N.º 5, Edificio Metropol, planta tercera, módulo 20, C.P. 41927, Mairena del Aljarafe (Sevilla), en calidad de promotor de futura ordenación a realizar, representado por D. José David Domínguez Morales, con NIF 28604155K, en calidad de Administrador Único.

El objeto del Estudio de Detalle en la Manzana M13, resultante del Plan Parcial Residencial Macores, comprendida entre las calles Elio Bernhayer, Avenida Pepín Castillo, calle Pertegaz y calle Pilar Vera, es la apertura de un viario peatonal secundario de titularidad pública con acceso restringido a vehículos de las viviendas que vuelcan al mismo, que comunicará la calle Pilar Vera con la Avenida Pepín Castillo.

El Estudio de Detalle, a su vez, para las manzanas resultantes con la apertura del nuevo vial, M13.A y M13.B, establece la tipología edificatoria incluida en el La Normativa Urbanística del Documento de ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DEL MUNICIPIO DE UMBRETE A LOUA, en el CAPÍTULO X, como ZONA IX – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA.

El Estudio de Detalle, considera así mismo, el suelo afecto al Centro de Transformación que para dar servicio al Sector Macores, se ejecutó en la Manzana M13, dotándolo del uso de Servicios de Infraestructura y Transporte.

El Estudio de Detalle lo redacta el arquitecto José Román Carrasco Escribano, colegiado número 2.678 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, con domicilio profesional en calle Evangelista, 69 – 71, casa 8, local 20, en Sevilla (41010).

I.2. DELIMITACIÓN DEL SUELO AFECTO POR EL ESTUDIO DE DETALLE.

El suelo afectado por el Estudio de Detalle corresponde a la parcela de suelo urbano, Manzana M13 resultante del Plan Parcial SR Macores de las NN.SS. de Umbrete (Sevilla).

Referencia catastral: 0895101QB5309N0001FZ. Cuenta con una superficie de 5.434 m².

Datos Registrales: La finca se encuentra inscrita en el Registro de La Propiedad de Sanlúcar La Mayor nº1, con número 5473.

Descripción literal de la finca:

URBANA: FINCA M13. Parcela en el término municipal de Umbrete, SR Macores de Umbrete, de forma rectangular con una superficie de CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES METROS, CINCUENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, que linda al Noreste con la calle B, al Sureste con calle F, al Sureste con la Calle C y al Noreste con la calle E. Usos: Residencial Libre Colectiva. Libre Colectiva. Edificabilidad: nueve mil cuatrocientos cincuenta y tres metros treinta decímetros cuadrados de techo. 9.453,30 m² t. U.A: 9.453,30. LA FINCA DESCRITA ES UNA DE LAS RESULTANTES DEL PROYECTO

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	3/17



DE REPARCELACIÓN DE LOS TERRENOS PERTENECIENTES AL SECTOR SR MACORES DE UMBRETE-SEVILLA.

Titularidad: al 100%. HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., con CIF B90319575

Levantamiento topográfico:

El estudio topográfico que se aporta en la planimetría del Estudio de Detalle, arroja una superficie real del solar de 5.445,33 m², de los que 28,14 m² están afectos al Centro de Transformación ejecutado en la misma para la urbanización del Plan Parcial SR Macores, por lo que, el suelo urbano a considerar previo a la inclusión del nuevo vial es de 5.417,19 m².

La manzana M13, queda comprendida entre las calles Elio Bernhayer (calle E en Plan Parcial); Avenida Pepín Castillo (calle B en Plan Parcial); calle Pertegaz (calle F en Plan parcial); y calle Pilar Vera (calle C en Plan Parcial).

1.3. ESTRUCTURA DE PROPIEDAD DEL SUELO.

Según acredita la certificación Registral que se aporta como Anexo al presente Estudio de Detalle, la titularidad al 100 % pertenece a HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., con CIF B90319575.

1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

Legislación urbanística:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Planeamiento urbanístico: NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NSM DE UMBRETE A LOUA.

- Disposición transitoria novena de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, declarada vigente por la disposición derogatoria única de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, que establece que la normativa y los instrumentos de planificación territorial o urbanística elaborados por las administraciones públicas competentes que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberán adaptarse a lo establecido en los artículos 34 y 35 de la citada Ley 9/2014 en el plazo máximo de un año desde su entrada en vigor. Dicho plazo venció en el año 2015 y que, por tanto, cualquier normativa o instrumento de planificación territorial o urbanística adoptado por esa administración que no esté adaptado a las disposiciones de la Ley General de Telecomunicaciones (artículos 49 y 50 de la vigente Ley 11/2022), no resulta de aplicación, tal y como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo 883/2017 del 22 de mayo de 2017.

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	4/17



I.5. CONTENIDO DOCUMENTAL.

El contenido documental del presente instrumento de ordenación urbanística, reflejado en su índice, se ajusta a lo establecido en el artículo 71 de la LISTA y el artículo 94 del Reglamento General de la LISTA.

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	5/17



2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

En virtud de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tiene derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, como es el caso del presente Estudio de Detalle.

Para garantizar el ejercicio de este derecho, el Excmo. Ayuntamiento de Umbrete facilitará el acceso a la información durante la tramitación del Estudio de Detalle y realizará las actuaciones necesarias para la difusión de los procesos participativos entre los colectivos potencialmente afectados. El Ayuntamiento habilitará los medios y cauces necesarios para que este derecho pueda ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del Estudio de Detalle completo en cada una de las fases de tramitación. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

A efectos del ejercicio de este derecho y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

Según lo establecido en el artículo 78 de la LISTA, el Ayuntamiento de Umbrete aprobará inicialmente el presente Estudio de Detalle y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días, practicando, además, el trámite a las personas propietarias.

Durante el período de información pública la ciudadanía tiene derecho a:

- Consultar la documentación que forma parte del Estudio de Detalle y a obtener copia de la misma.
- Presentar alegaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

El anuncio de información pública indicará:

- Órgano que acuerda la información pública que será, en este caso, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Umbrete.
- Fecha del acuerdo.
- Instrumento sometido a información pública, que es el presente Estudio de Detalle.
- Ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia.
- Identidad del promotor.
- Duración del período de información pública, y momento a partir del cual deba considerarse iniciado.
- Lugar, horarios y portal de internet dispuestos para la consulta del Estudio de Detalle, indicando si la posibilidad de consulta es total, y de no ser así qué partes pueden consultarse.
- Medios y plazos dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

Estos procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal, al objeto de integrar los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la LISTA.

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	6/17



3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1. ORDENACIÓN PROYECTADA.

La ordenación proyectada para la parcela del suelo urbano, Manzana M13 resultante del Plan Parcial SR Macores, comprendida entre las calles Elio Bernhayer, Avenida Pepín Castillo, calle Pertegaz y calle Pilar Vera, es la apertura de un viario secundario de titularidad pública de carácter peatonal con acceso restringido a vehículos de las viviendas que vuelcan al mismo, que comunica la calle Pilar Vera con la Avenida Pepín Castillo.

Se considera en el ED además el suelo afecto por el Centro de Transformación que se ha ejecutado en la Manzana M13 a fin de dotarlo del carácter y uso de Infraestructura que le pertenece.

El Estudio de Detalle, establece para las Manzanas residenciales resultantes con la apertura del vial, la tipología unifamiliar aislada intensiva.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3.2.1. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 71 DE LA LISTA.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, regula los Estudio de Detalle en su artículo 71.

Así, el artículo dice:

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.
2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística (ATU).

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la apertura de un vial secundario en la Manzana M13 resultante del Plan Parcial SR Macores, y establecer para las manzanas edificables resultantes la tipología, ZONA IX – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA, lo que en ningún caso incumple lo establecido en el artículo 71 de la LISTA, ya que:

- o - Modifica las determinaciones de la ordenación detallada, sin modificar el uso, sin incrementar la edificabilidad, ni el aprovechamiento urbanístico.
- o - No se suprime o reduce suelo dotacional público, ya que este uso no está previsto en el área de actuación que nos compete.
- o - El Estudio de Detalle afecta a un suelo urbano y no a un ámbito sometido a actuación de transformación urbanística (ATU).

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	7/17



3.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 94 DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.

Artículo 94. Los Estudios de Detalle.

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.

- El Estudio de Detalle:

- o No modifica el uso urbanístico del suelo, no altera la edificabilidad, no incrementa el número máximo de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico.

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	8/17



- Está motivado la apertura de un viario secundario, lo cual queda habilitado por el apartado a).
- Fija las alineaciones y rasantes del nuevo viario, lo cual queda habilitado por el apartado b)
- Modifica la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en la parcela de suelo urbano, lo cual queda habilitado por el apartado c)
- No se suprime o reduce suelo dotacional público, ya que este uso no está previsto en el área de actuación que nos compete.
- No altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, ya que la manzana está comprendida entre viales sin la existencia de medianeras.

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

PARCELA MÍNIMA EN TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA	
Fachada	10 m
Fondo	15 m
Superficie	250 m²
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.

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 250 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²t/m²s.
- En las parcelas edificables con superficie inferior a 250 m², la edificabilidad máxima será de 1,30 m²t/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).

3.4. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones y rasantes del nuevo vial, se especifican gráficamente en el plano PO-2 del presente Estudio de Detalle.

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	10/17



AYUNTAMIENTO DE UMBRETE
ENTRADA
28/03/2025 12:05
2532

El ARTÍCULO 199.bis.6 de la NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL del PLANEAMIENTO GENERAL A LA L.O.U.A. DEL MUNICIPIO DE UMBRETE. CAPITULO VII BIS. - NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SECTOR MACORES., establece:

Artículo 199 bis.6.- Condiciones de las infraestructuras.
El viario peatonal, en caso de existir, tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

El vial proyectado cuenta con un ancho de 5 metros.

3.5. AFECIONES SECTORIALES.

La apertura del vial, para la tipología unifamiliar aislada intensiva, no supone alteraciones en el área urbana, reduciéndose la altura máxima prevista por el Plan Parcial en dos plantas, disminuyéndose a su vez la edificabilidad máxima prevista en el mismo.

Conforme al artículo 40.5 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, los Estudios de Detalle no se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

4. RESUMEN EJECUTIVO.

- **Arquitecto proyectista:** José Román Carrasco Escribano. Colegiado 2.678 COAS.
- **Fecha del documento:** septiembre de 2024.
- **Ámbito:** Manzana M13 resultante del Plan Parcial Residencial Macores, comprendida entre las calles Elio Bernhayer, Avenida Pepín Castillo, calle Pertegaz y calle Pilar Vera.
- **Objetivos y Finalidades de la Ordenación:**
 - Apertura de un viario secundario de titularidad pública de carácter peatonal con acceso restringido a vehículos de las viviendas que vuelcan al mismo, que comunica la calle Pilar Vera con la Avenida Pepín Castillo.
 - Considerar el suelo afecto por el Centro de Transformación ejecutado en la Manzana M13, dentro del uso de Servicios de Infraestructura y Transporte que le corresponde.
 - Establecer como Tipología la unifamiliar aislada intensiva.
- **Iniciativa:** HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., con CIF B90319575 y con domicilio en POLÍGONO PISA, calle Industria N.º 5, Edificio Metropól, planta tercera, módulo 20, C.P. 41927, Mairena del Aljarafe (Sevilla).

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	11/17



DOCUMENTO II. NORMATIVA URBANÍSTICA.

ARTÍCULO ÚNICO.

Para las no relacionadas en el apartado 3.3. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE del presente Estudio de Detalle, será de aplicación con carácter general la NORMATIVA URBANÍSTICA ADAPTADA DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NSM DE UMBRETE A LOUA DE UMBRETE.

DOCUMENTO III: CARTOGRAFÍA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-1. PLANO DE SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO Y LOCALIZACIÓN DE MANZANA EN EL S. R. "MACORES".

PI-2. PLANO DE ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN. TOPOGRÁFICO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

PO-1. PLANO DE NUEVA ORDENACIÓN (1 de 2): ZONIFICACIÓN. PARÁMETROS GENERALES.

PO-2. PLANO DE NUEVA ORDENACIÓN (2 de 2): ALINEACIONES Y RASANTES. RETRANQUEO OBLIGATORIO.

PO-3. PLANO DE COORDENADAS DE GEORREFERENCIADAS DE PARCELAS RESULTANTES.

PO 03. GEORREFERENCIADAS.

DOCUMENTO IV: ANEXOS

1. NOTA SIMPLE REGISTRAL.

2. FICHA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA.

Sevilla, septiembre de 2.024.

Arquitecto redactor.

Fdo. José Román Carrasco Escribano.

Arquitecto. N.º 2.678 COAS.

Estudio ALTOZANO ARQUITECTURA.

C/Evangelista nº 69-71. Casa 8. Local 20. Sevilla. Teléfono: 954 34 29 03. E-mail: estudio@altozanoarquitectos.com

Código Seguro de Verificación	IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Fecha	28/03/2025 12:05:07
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	JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A	Página	12/17





5443.33 m² de suelo

ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN. MANZANA 13 DEL PLAN PARCIAL SECTOR RESIDENCIAL MACORES, UMBRETE (SEVILLA).

Titularidad: al 100%, HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L., con CIF B90318975.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO URBANO CONSOLIDADO.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR BLOQUE AISLADO.



PLANO DE INFORMACIÓN



ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA 13.
RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL SR "MACORES".
UMBRETE, SEVILLA.

PLANO DE ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN
TOPOGRÁFICO, ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD,
CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

PI-2

08/03/2024

HISPALCOM BUILDING GROUP, S.L.
C/EL SANCTI SPIRITUS
41011

JOSE ROMÁN CARRASCO ESCRIBANO
C/EL SANCTI SPIRITUS
41011

ALTO ZANG
ALTO ZANG, S.L.
C/EL SANCTI SPIRITUS
41011

Código Seguro de Verificación

IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A

Fecha

28/03/2025 12:05:07

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

JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO

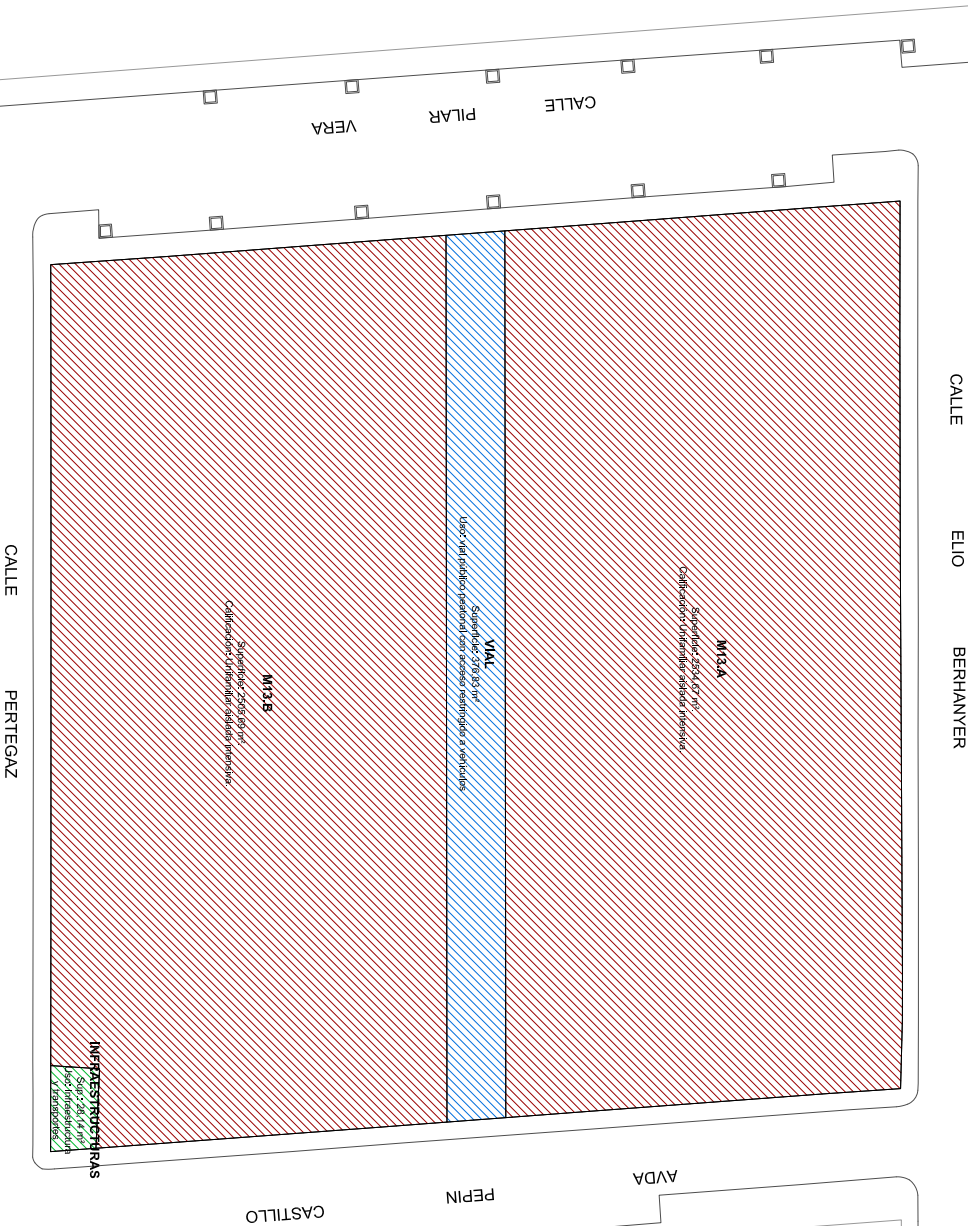
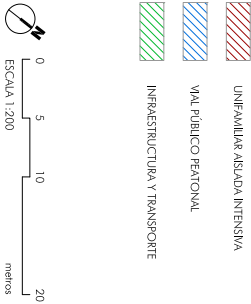
Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A>

Página

14/17





ALTO ZANG

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA M13.
RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL SR "VIAJEROS".
UMBRETE, SEVILLA.

PLAN DE NUEVA ORDENACIÓN (1 de 2):
ZONIFICACIÓN, PARÁMETROS GENERALES.

PO-1

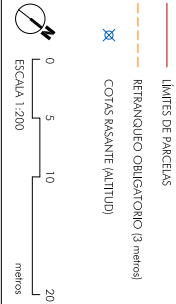


HEPACOM BUILDING GROUP S.L.
C/EL SANCTI
41011

JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO
C/EL SANCTI
41011

ALTO ZANG
C/EL SANCTI
41011





0

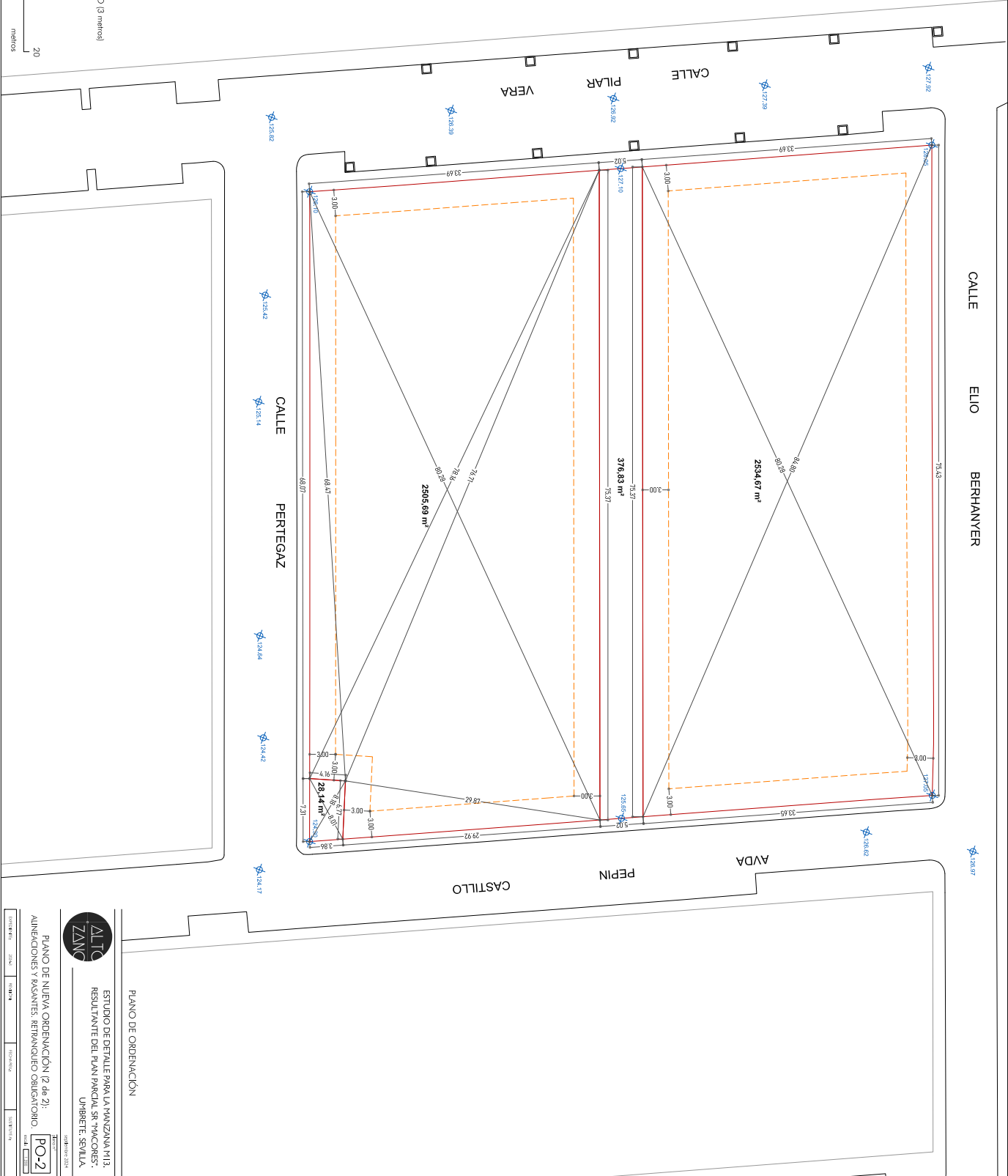
5

10

20

ESCALA 1:200

metros



PLANO DE ORDENACION

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA H13.
RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL SR "VACORES".
UMBRETE, SEVILLA.



PLANO DE NUEVA ORDENACION (2 de 2):
ALINEACIONES Y BASANTES, RETRANQUEO OBLIGATORIO.

PO-2

HEPACOM BUILDING GROUP, S.L.
C/EL SANCTI SPIRITUS
41013 SANCTI SPIRITUS (SE)

JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO
C/EL SANCTI SPIRITUS
41013 SANCTI SPIRITUS (SE)

estudio
ALTO ZANG arquitectos
C/EL SANCTI SPIRITUS
41013 SANCTI SPIRITUS (SE)

Código Seguro de Verificación

IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A

Fecha

28/03/2025 12:05:07

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

JOSE ROMAN CARRASCO ESCRIBANO

Url de verificación

<https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7SSXPSDDUPV7H4W34SMXSQ6A>

Página

16/17



