



ANUNCIO

APROBACIÓN CON CARÁCTER DEFINITIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE PARA LA MANZANA M-13, RESULTANTE DEL PLAN PARCIAL SR “MACORES”.

Inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento: 2025/02
Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos: 10.554

A tenor de lo establecido en los artículos 82 y 83 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se da publicidad al acuerdo Plenario relativo a la aprobación con carácter definitivo del Estudio de Detalle para la Manzana M-13, resultante del Plan Parcial SR “Macores”, y al articulado de las Normas del mismo, poniendo de manifiesto que se ha procedido previamente al depósito del citado instrumento de planeamiento en el registro del Ayuntamiento con el núm. 2025/02, y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el núm. 10.554.

Acuerdo Plenario de 7 de julio de 2025:

2. Propuesta de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la Manzana 13 de Macores, cuyo documento técnico fue Registrado de Entrada en esta Corporación con el nº 2532, el día 28/03/2025. (Expte. SEC/326/2024. 2024/URB_01/000073).

El Alcalde cede la palabra al Primer Teniente de Alcalde Delegado de Economía y Hacienda, Hábitat Urbano, Obras Públicas y Servicios, D. José García Guerrero, que explica el asunto.

Promovido debate, el Alcalde va dando turno de palabra, produciéndose, por el orden que seguidamente se indica, las intervenciones de los miembros del Ayuntamiento Pleno, que se encuentran recogidas en la grabación de la sesión plenaria, realizada a través de la Plataforma Videoactas de la Excm. Diputación Provincial de Sevilla, que se encuentra disponible en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Umbrete, <http://transparencia.umbrete.es/es/transparencia/indicadores-de-transparencia/indicador/Actas-integras-de-los-Plenos-Municipales-00022/>

- Portavoz del Grupo PP, Dña. Dolores Bautista Lora
- Portavoz del Grupo Vox, D. José Antonio Sabalette Mármol.
- Primer Teniente de Alcalde, D. José García Guerrero.

Tras ello, resultando de la propuesta que nos ocupa los siguientes antecedentes que constan en el expediente 2024/URB_01/000073, incoado por la Secretaría General:

“Vista la documentación que obra en el expediente identificado como SEC/326/2024 (MOAD 2024/URB_01/000073), tramitado en la Secretaría General Municipal, que seguidamente se relaciona:

1. Solicitud presentada por D. José Román Carrasco Escribano, con NIF 28528187E, en representación de la entidad HISPALCOM BUILDING GROUP S.L., con CIF B90319575, mediante registro de entrada nº 8269, de fecha 30/09/2024, para la tramitación del Estudio de Detalle para la manzana M-13, resultante del Plan Parcial SR “MACORES”, Umbrete, Sevilla.
2. Documento del Estudio de Detalle para la manzana M-13, resultante del Plan Parcial SR “MACORES”, Umbrete, Sevilla, suscrito por D. José Román Carrasco Escribano, Arquitecto Colegiado 2678 del COAS, de fecha 30/09/2024.
3. Justificante del pago de la tasa por prestación de servicios urbanísticos, presentado mediante registro de entrada nº8677, de fecha 10/10/2024, la cual requerirá su comprobación y liquidación definitiva, en su caso.
4. Nueva instancia presentada por D. José Román Carrasco Escribano, con NIF 28528187E, en representación de la entidad HISPALCOM BUILDING GROUP S.L., con CIF B90319575, mediante registro de entrada nº 9069, de fecha 23/10/2024, por la que se presenta nuevo documento técnico del

Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	24/07/2025 15:09:29
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==		





- Estudio de Detalle para la manzana M-13, resultante del Plan Parcial SR "MACORES", Umbrete, Sevilla.
5. Informe técnico DESFAVORABLE, emitido por el Arquitecto municipal, D. Luis Alfonso Mir Álvarez, con fecha 25/10/2024.
6. Nuevo documento del Estudio de Detalle para la manzana M-13, resultante del Plan Parcial SR "MACORES", Umbrete, Sevilla, presentado con fecha 31/10/2024, mediante registro de entrada nº9254, por D. José Román Carrasco Escibano, con NIF 28528187E, en representación de la entidad HISPALCOM BUILDING GROUP S.L., con CIF B90319575.
7. Informe técnico FAVORABLE, emitido por el Arquitecto municipal, D. Luis Alfonso Mir Álvarez, con fecha 05/11/2024.
8. Informe emitido por D. Antonio Pérez-Marín Benítez, en representación de la entidad Pérez Marín Abogados, de fecha 03/12/2024, en virtud de la asistencia jurídica prestada al Ayuntamiento de Umbrete en asuntos de materia urbanística, sobre el Estudio de Detalle correspondiente a la Manzana 13 (C/Pertegaz) de la Urbanización MACORES, en suelo urbano de Umbrete, en el que se concluye que se ajusta plenamente a la legalidad.
9. Providencia Alcaldía solicitando informe a la Secretaría General. 8/11/2025.
10. Informe emitido con fecha 23/12/2024, por D. Antonio Pérez-Marín Benítez, en representación de la entidad Pérez Marín Abogados, al del 3 de diciembre de 2024, sobre el Estudio de Detalle correspondientes a la Manzana 13 (C/Pertegaz) de la Urbanización MACORES, en suelo urbano de Umbrete, complementario al emitido el día 3/12/2024.
11. Informe jurídico emitido por la Secretaría General Municipal, con fecha 22 de enero de 2025.
12. Resolución de Alcaldía núm. 64/2025, de 22 de enero, que aprueba inicialmente este expediente.
13. Notificación de la Resol. Alcaldía 64/2025, enviada a Hispalcon Building.
14. Anuncio de exposición pública insertado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 18, de 28/01/2025.
15. Providencia Alcaldía stdo. Informe al Arquitecto Municipal.
16. Informe emitido por el Arquitecto Municipal, de fecha 24/01/2025, en relación a los organismos a los que hay que solicitar informes sectoriales.
17. Audiencia a los propietarios de los terrenos incluidos en el sector que nos ocupa.
18. Peticiones de informes sectoriales a los organismos incluidos en el informe del Arquitecto Municipal:
- a) Aljarafesa: Registro Salida nº 251, 28/01/2025.
 - b) Agencia Estatal de Seguridad Aérea: Registro nº 253, 28/01/2025.
 - c) Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales: Registro nº 254, 28-01-2025.
 - d) Endesa: Registro nº 252, 28-01-2025.
19. Informe emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, de fecha 6/02/2025.
20. Informe emitido por la Dirección General de Aviación Civil, de fecha 7/02/2025.
21. Informe emitido por Endesa, de fecha 25/03/2025.
22. Nuevo documento técnico Registrado de Entrada el día 28/03/2025, con el nº 2532.
23. Informe emitido por el Arquitecto Municipal de fecha 10/04/2025.
24. Nueva solicitud de informe a la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales. Registro Salida nº 1318, 11/04/2025.
25. Informe emitido por Aljarafesa, de fecha 20/05/2025.
26. Nuevo informe emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales, de fecha 29/05/2025.
27. Informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 2/06/2025.
28. Informe emitido por la Secretaría General de la Corporación, de fecha 30/06/2025.

Visto que la aprobación corresponde al Pleno de la Corporación conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto todo ello, esta Alcaldía eleva a Pleno la siguiente propuesta de acuerdo [...]"

En consecuencia con lo anterior, el Ayuntamiento Pleno, con la asistencia de sus (13) miembros de derecho, en votación ordinaria, con cinco (5) abstenciones de los miembros del Grupo Popular, con un

Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	24/07/2025 15:09:29
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==		





(1) voto en contra del Concejal del Grupo Vox, y con siete (7) votos a favor emitidos por los miembros del Grupo Socialista, lo que supone **mayoría absoluta, acuerda:**

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle de la Manzana 13 de Macores, cuyo documento técnico fue Registrado de Entrada en esta Corporación con el nº 2532, el día 28/03/2025, con las condiciones señaladas en los informes sectoriales recibidos.

SEGUNDO. Remitir la documentación completa del Estudio de Detalle al Registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<https://sede.umbrete.es/opencms/opencms/sede>].

La publicación indicará que se ha procedido al depósito en los registros indicados, así como el portal en el que podrá consultarse el documento íntegro del instrumento de ordenación urbanística.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo a los interesados que consten en el expediente.

QUINTO. La entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística y los efectos que la misma tiene conforme al artículo 84 de la Ley se producirán a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente, salvo que el acuerdo de aprobación definitiva establezca un plazo superior.

Artículos de las Normas Urbanísticas del Estudio Detalle para la Manzana M-13, resultante del Plan Parcial SR “Macores”.

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	250m ²
Se permite un margen del 10% en estas dimensiones	
Parcela máxima: No se limita	

TIPOLOGÍAS

Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	24/07/2025 15:09:29
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==		





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

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.

Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	24/07/2025 15:09:29
Observaciones		Página	4/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==		





El vial proyectado cuenta con un ancho de 5 metros.

3.5. AFECCIONES 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 Metropol, planta tercera, módulo 20, C.P. 41927, Mairena del Aljarafe (Sevilla).

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.

Umbrete, (a fecha de firma electrónica)
El Alcalde
(firmado electrónicamente)
José Llorente Prieto

Plaza de la Constitución, 5. 41806 Umbrete (Sevilla). Teléfono 955 715 300/30 Fax 955 715 721
secretariaumbrete@dipusevilla.es

Código Seguro De Verificación	HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Llorente Prieto	Firmado	24/07/2025 15:09:29
Observaciones		Página	5/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/HkKdLSGfgAwmybPcz4ULNg==		

