

**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE EN
MANZANA M-12, DELIMITADA POR EL PLAN PARCIAL DE
ORDENACION CU-2, EN ESPARTINAS (SEVILLA).**

**PROMOTOR: GRUPO NL SPAIN 2023 S.L.
D. JOSE MAESTRE CALANCHA.**

FECHA: MAYO DE 2.024

Nº EXPEDIENTE: 19/24

**ANTONIO FRANCISCO MORILLA RODRÍGUEZ
ARQUITECTO**

C/ Duquesa de Arcos Nº 26

Tlf: 95 581 08 71

41720 LOS PALACIOS Y VFCA (SEVILLA)

1.1.- ANTECEDENTES

La Ley de Impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA) establece que los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

La ordenación proyectada no altera la ordenación vigente. Al ser un ámbito sin desarrollar, no se pueden otorgar licencias en el mismo, con lo que no es necesario acordar a suspensión de las mismas en la Aprobación Inicial del documento.

1.2.- LOCALIZACIÓN

Se redacta el presente Estudio de Detalle para definir una nueva distribución de parcelas en la manzana M-12, delimitada por el Plan Parcial de Ordenación CU-2, en Espartinas (Huelva).

1.3.- INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OPORTUNO

El Plan Parcial CU-2 y su Modificación Puntual nº1, cita textualmente que en la manzana denominada M-12 se podrán aplicar las normas de Tipología Unifamiliar Pareada, si previamente se redacta un Estudio de Detalle que la ordene.

Este Estudio de Detalle tiene como objeto establecer una nueva parcelación en la manzana M-12, siempre respetando los índices de ocupación y edificabilidad que fija el Plan Parcial de Ordenación CU-2, en Espartinas, Sevilla.

El Plan Parcial permite una cantidad de 14 viviendas, con una edificabilidad global de la manzana para vivienda unifamiliar pareada de 0,58 m²/m²s.

1.4.- DETERMINACIONES ACTUALES

- Planeamiento Vigente:

MORFOLOGÍA
VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA-COMERCIAL (AC)

TIPOLOGÍA	
PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA
Frente: 5,00 m Superficie: 125 m ²	PB + 1 (7M)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
OCUPACIÓN	100 % de la superficie posterior a la línea de retranqueo.
EDIFICABILIDAD	1,16 M2T/M2S
ALINEACIÓN	5 m. en linderos.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	No se limita

1.5.- ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

- Estudio de Detalle:

MORFOLOGÍA	
VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA (P)	

TIPOLOGÍA	
PARCELA MÍNIMA	ALTURA MÁXIMA
Frente: 6,00 m Superficie: 200 m ² Fondo mínimo: 15 m	PB + 1 (7M)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	
OCUPACIÓN	Máximo 50%
EDIFICABILIDAD	0,58 M2T/M2S
ALINEACIÓN	La edificación se retranqueará de la fachada principal un mínimo de 3m.
FONDO MÁXIMO EDIFICABLE	Se separará de la fachada trasera un mínimo de tres metros.

Los solares poseerán las condiciones urbanísticas de:

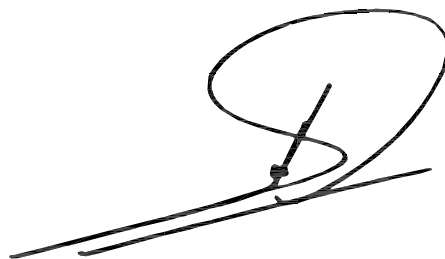
- VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA

De la ordenación propuesta no se obtiene suelo neto edificable superior al determinado. La ocupación máxima que se establece en dicho Plan Parcial, y que en ningún momento se altere es:

- Ocupación: máximo 50 %.
- Edificabilidad: 0,58 m²t/m²s.
- Alineación: La edificación se retranqueará de la fachada principal un mínimo de 3m.
- Fondo máximo: La separará de la fachada trasera un mínimo de 3m.

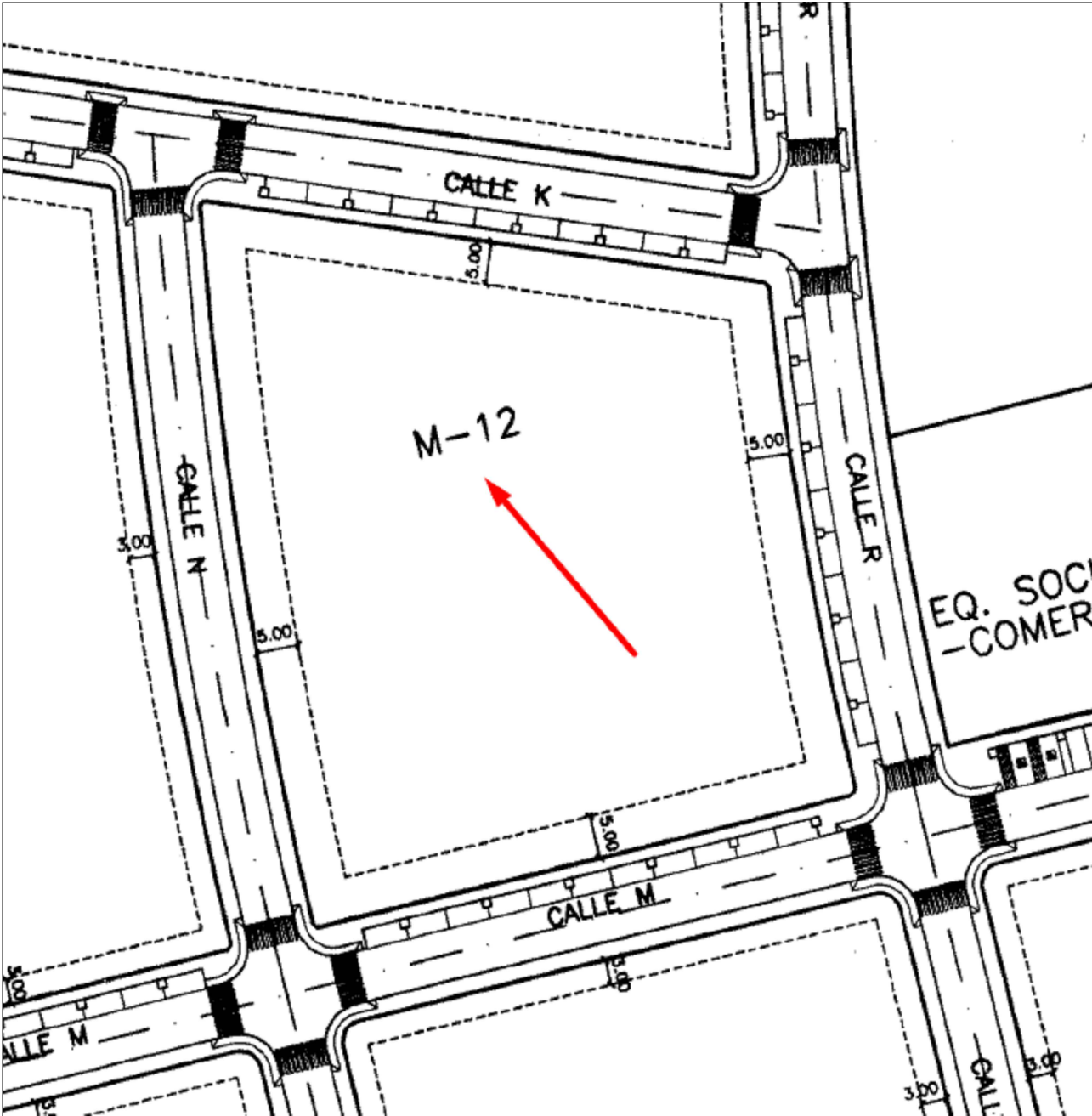
Ninguno de estos límites se sobrepasan con el cambio de Alineación propuestos, así como tampoco se modifican el uso urbanístico del suelo, las condiciones de Ordenación, el aprovechamiento urbanístico.

El Arquitecto,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal stroke and a small mark at the end.

D. Antonio F. Morilla Rodríguez
Nº Colegiado: 3.619

DETERMINACIONES PLAN PARCIAL VIGENTE



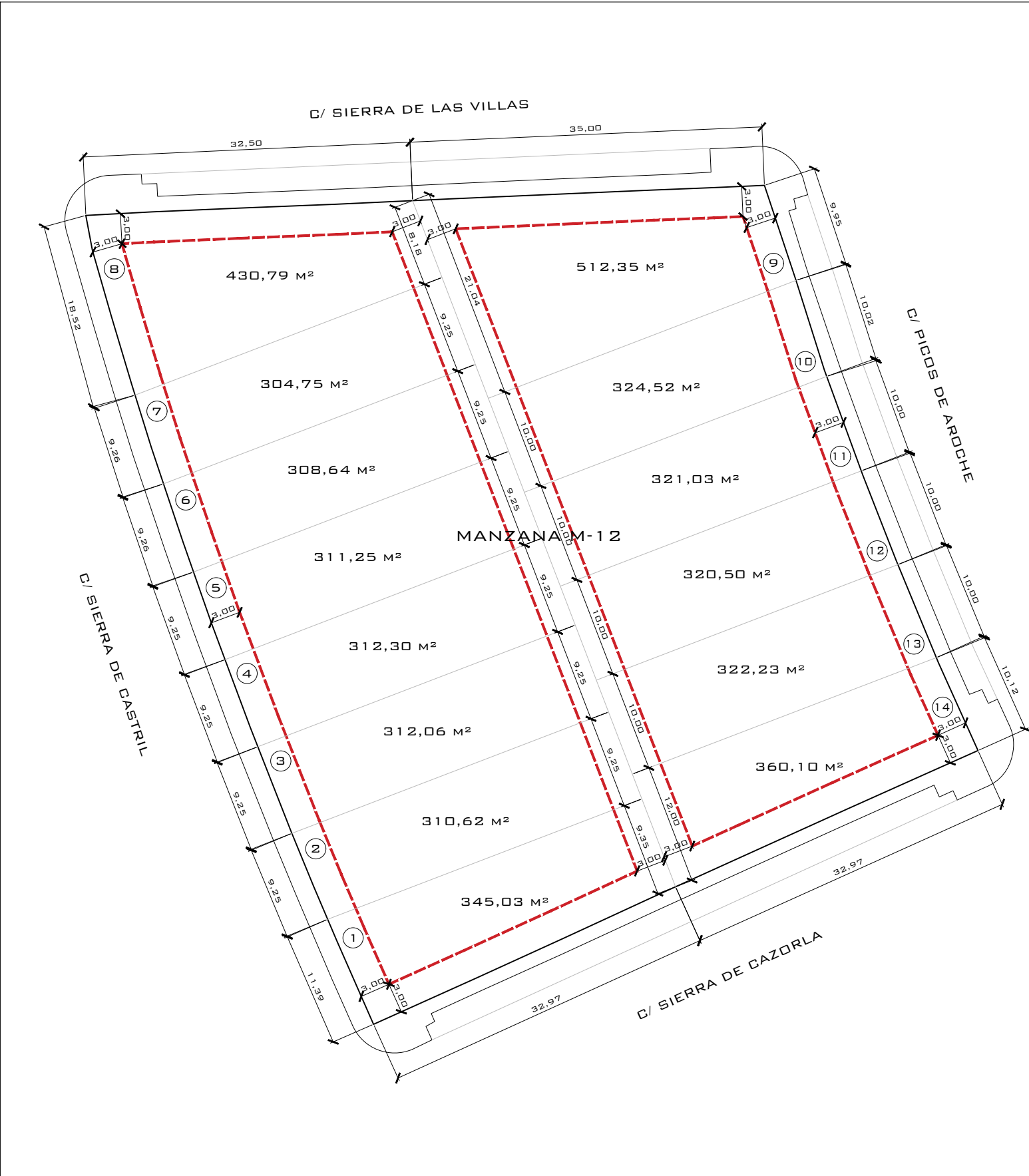
4. SUBZONA TIPOLOGÍA UNIFAMILIAR ADOSADA-COMERCIAL AC

- Delimitación.** Esta zona comprende exclusivamente la manzana denominada M-12, en el plano de Proyecto O.1. En esta zona se aplicarán las normas desarrolladas a continuación, siendo de aplicación opcional las normas de Tipología unifamiliar pareada, si previamente se redacta un Estudio de Detalle que la ordene.
- Carácter.** Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso privado.
- Condiciones de parcelación.** En caso de no promoverse la manzana como una sola unidad con las características que se definen para esta tipología, deberá redactarse un estudio de detalle que modifique dichas condiciones, y pudiendo segregarse parcelas, siempre que no se supere la edificabilidad y número de viviendas que se fijan para la misma.
- Condiciones de la edificación:**
 - Ocupación máxima : 100% de la superficie posterior a la línea de retranqueo marcada en planos.
 - Tipo de edificación : Vivienda unifamiliar adosada, entendida como el edificio adosado a uno o dos linderos laterales, con uso de vivienda unifamiliar y acceso independiente desde la vía pública, o patio mancomunado. Las plantas bajas pueden desarrollarse como unidades independientes, o agrupadas.
 - Se admiten como usos complementarios en planta baja, todos los usos autorizados en el ámbito de este Plan Parcial.
 - Edificabilidad. Sobre el total de la manzana, 1,16 m²/m²
 - Alineación. La edificación se retranqueará de la fachada principal un mínimo de 5 m.
 - Fondo máximo edificable. No se limita
 - Altura de la edificación
 - Número de plantas : baja +1

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1. PLAN PARCIAL CU-2 ESPARTINAS



ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL ESTUDIO DE DETALLE



USO GLOBAL LUCRATIVO			
MANZANA	EDIFICABILIDAD (M ² T/M ² S)	Nº MÁX. DE VIVIENDAS	Nº DE VIV. CONSUMIDAS
M12	0,58	14	14

CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES
NORMATIVA VIGENTE ESTUDIO DE DETALLE MANZANA M-12
*TIPO DE EDIFICACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA
*OCUPACIÓN OCUPACIÓN MÁXIMA: 50%
*EDIFICABILIDAD EDIFICABILIDAD SOBRE LA MANZANA 0,58 M2T/M2S
*ALINEACIÓN LA EDIFICACIÓN SE RETRANQUEARÁ DE LA FACHADA PRINCIPAL UN MÍNIMO DE 3M.
*FONDO MÁXIMO SE SEPARARÁ DE LA FACHADA TRASERA UN MÍNIMO DE 3M.
*ALTURA DE LA EDIFICACIÓN BAJA + 1 (7 METROS).
*APARCAMIENTO RESERVA DE UNA PLAZA POR VIVIENDA

RESUMEN EJECUTIVO DELESTUDIO DE DETALLE EN MANZANA M-12, DELIMITADA POR EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN CU-2, EN ESPARTINAS (SEVILLA).

MORILLA ASOCIADOS ARQUITECTURAS Y DISEÑO S.L.P.
CIF: B-41962697

ANTONIO F. MORILLA RODRIGUEZ
ARQUITECTO PROYECTISTA

PLANO DE PROYECTO

P:1

PROMOTOR: GRUPO NL SPAIN 2023 S.L.
REPRESENTANTE: JOSÉ MAESTRE CALANCHA

ESCALA:
1/500

C/ DUQUESA DE ARCOS, 26. 41720
LOS PALACIOS Y VFCA. (SEVILLA).
TFNO. 95 581 08 71. FAX: 95 581 90 24
E-MAIL: MORILLAASO@MORILLAASOCIADOS.COM

FECHA:
MAY. 2024

Nº EXPDTE:
RLR 19/24