

DOCUMENTO NÚMERO: 23/003673-003

TIPO DOCUMENTO: ESTUDIO DE DETALLE

OBRA: ESTUDIO DETALLE ORDENACION PARC. 9, MZ. 6, C-10

EMPLAZAMIENTO: CL JARDINES DE LA ALHAMBRA

POBLACIÓN: ESPARTINAS

ARQUITECTO(S): VARGAS VANEGAS, RAUL FERNANDO

PROMOTOR(ES): GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (Decreto 550/2022), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

INFORMA

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 300 del Reglamento General de la Ley 7/2021 de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía:

- a) La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del trabajo.
- b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo referenciado de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

QUE se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el artículo 27.c) de la Ley 10/2003 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el artículo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR EL VISADO DEL DOCUMENTO** referenciado al cumplirse las condiciones exigidas en la normativa de aplicación.

Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Sevilla a 22 de Diciembre de 2.023



INDICE

1.	MEMORIA DE INFORMACION	2
1.1.	Agentes	2
1.2.	Marco legal	2
1.3.	Ámbito de actuación	2
1.4.	Antecedentes	2
1.5.	Objeto.....	4
1.6.	Contenido del Estudio de Detalle.....	5
1.7.	Procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios	5
1.8.	Circunstancias urbanísticas de los solares afectados	8
1.9.	Descripción del ámbito de actuación.....	10
2.	MEMORIA DE ORDENACION	11
2.1.	Justificación de la ordenación propuesta	11
2.2.	Descripción de la ordenación propuesta	12
2.3.	Normativa urbanística de aplicación para los solares resultantes según la ordenación propuesta	16
2.4.	Viabilidad de la propuesta	17
3.	RESUMEN EJECUTIVO	
4.	PLANOS	
3.1.	Situación	
3.2.	Emplazamiento ámbito de actuación sobre planeamiento vigente	
3.3.	Finca original	
3.4.	Parcelación. Cotas y superficies	
3.5.	Parcelación. Coordenadas UTM georreferenciadas	

1. MEMORIA DE INFORMACION

1.1. Agentes:

El presente Estudio de Detalle, para la Ordenación de la Parcela 9, de la Manzana M6 del Sector C-10, sita en la esquina que conforman la calle Jardines de la Alhambra y la Avenida Sevilla, del municipio de Espartinas (Sevilla); se redacta a petición de D^a. Alejandra Paula Jiménez Calvo, con DNI: 31722079-L, en representación de la empresa GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U., con CIF: B-91990606 y domicilio en C/Arjona 10, escalera 2, 1ºD, 41001, Sevilla; siendo su redactor, el arquitecto D. Raúl Fernando Vargas Vanegas, colegiado número 640 del Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, con domicilio en Calle Belén, 12 – 1º B, de Hinojosa del Duque (Córdoba) 14270. Teléfono: 957140699.

1.2. Marco Legal:

GENERAL:

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (BOJA núm. 233, de 03/12/2021, BOE núm. 303, de 20/12/2021.).
- 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 (BOJA núm. 232 de 02 de Diciembre de 2022.).
- Los artículos 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.
- El artículo 21.3 del Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

LOCAL:

- PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las normas subsidiarias de Espartinas, con Aprobación Definitiva en Sesión Extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento en Pleno con fecha 30 de julio de 2009. Con asiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de fecha 15/10/09. (BOP número 242 de fecha 19 de octubre de 2009).
- Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, documentos (I) y (II), con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de fechas 18/10/2010 y 25/02/2011 respectivamente.
- Innovación con carácter de Modificación Pormenorizada de los Artículos del Título XII. Aprobada con fecha 14/05/15.
- Normativa del Documento Reformado del Plan Parcial C-10, con Aprobación Definitiva de fecha 18/12/00, por acuerdo plenario.
- Estudio de Detalle del Sector C-10, aprobado definitivamente en Sesión Plenaria de fecha 25/04/2007.

1.3. Ámbito de actuación

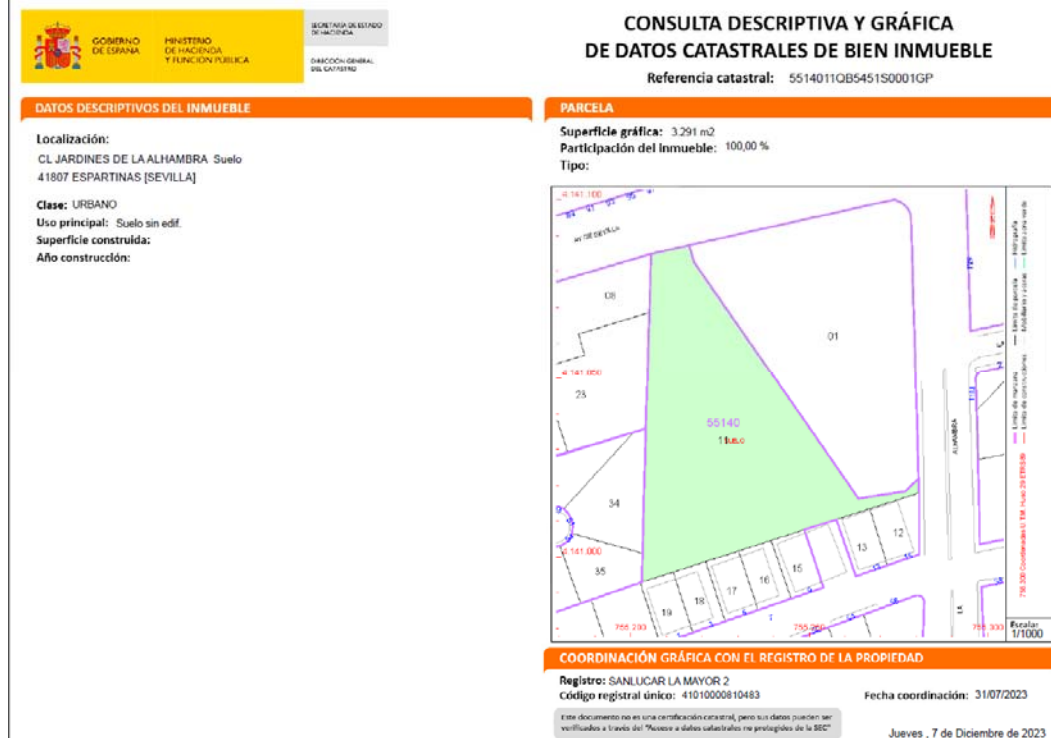
El ámbito de actuación del presente estudio de detalle, es la parcela de propiedad del Ayuntamiento de Espartinas y de la empresa GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U., que se localiza en la esquina que conforman la Avenida de Sevilla y la calle Jardines de la Alhambra, del municipio de Espartinas (Sevilla).

1.4. Antecedentes

1. La parcela nº 9, de la manzana 6, fue definida con la aprobación del Proyecto de Reparcelación del Sector C-10, en fecha 13/07/01, que en la actualidad corresponde con la parcela de referencia catastral urbana número 5514011QB5451S0001GP, propiedad, en su momento, de la actual empresa GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.; cuyas datos se incluyen en la ficha catastral que se incluye a continuación, advirtiéndose

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10.
ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS (SEVILLA).**

que la superficie indicada no corresponde con la realidad, la cual se especificará en puntos posteriores.



2. En el referido Proyecto de Reparcelación, también quedo definida la parcela que conforma la esquina, entre la calle Jardines de la Alhambra y la Avenida Sevilla, de propiedad, en su momento, del Excmo. Ayuntamiento de Espartinas, identificada con referencia catastral 5312501QB5451S0001QP, en cuya ficha tampoco es correcta la superficie que en esta se indica.



3. Según se recoge tanto en el PGOU, como en las Ordenanzas Regulatoras del Reformado del Plan Parcial C-10 y su Estudio de Detalle, se recomienda para el desarrollo del suelo de este ámbito, dada la configuración tan irregular de la parcela en cuestión, la tramitación de un Estudio de Detalle, que configure una geometría más regular, que permita la ejecución del suelo resultante.

4. De acuerdo con el punto anterior, se tramita, por parte de la empresa GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U., proyecto para agregación de las referidas parcelas, obteniéndose la correspondiente licencia urbanística, según acuerdo de Junta de Gobierno celebrada el 29 de diciembre de 2021; con el siguiente literal:

“Otorgar a la entidad GEA SERVICIOS INTEGRADOS S.L.U., licencia para la agrupación de la Parcela A finca registral 8702, con una superficie registral de 5.980 m2 de referencia catastral 5514011QB5451S0001GP, con una Superficie según catastro: 3.291 m2 , propiedad de la entidad solicitante; y la finca registral 10916, con una superficie registral de 3.409,98 m2 propiedad del Ayuntamiento de Espartinas, destinada a Áreas Libres, parcela de referencia catastral 5312501QB5451S0001QP, con una superficie de 3.269 m2 (según catastro), a fin de obtener una finca de mayor cabida con una superficie de 6.738,24 m2 , según el Proyecto redactado por el arquitecto D. Sergio Navarro Millán.”

1.5. Objeto

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su artículo 71, establece en términos generales los objetivos que debe perseguir un Estudio de Detalle; definiéndose con exactitud en el artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021 los siguientes puntos:

“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.”.

Según lo anterior, el presente Estudio de Detalle busca los siguientes objetivos:

- Tras la determinación de la superficie correspondiente a los dos propietarios (Ayuntamiento de Espartinas y GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.), la definición, por una parte, del solar de titularidad del Ayuntamiento de Espartinas, que se destinará a zonas verdes; y por otra parte la definición en el suelo de propiedad de GEA SERVICIOS

INTEGRADOS, S.L.U., de 8 parcelas que cumplan las determinaciones urbanísticas de la zona, que se pretenden destinar, finalmente, a la edificación de 8 viviendas.

- La reordenación de los volúmenes de las distintas tipologías edificatorias, en el ámbito de actuación de la manzana M6 y definición de las alineaciones para dichos volúmenes edificatorios.

1.6. Contenido del Estudio de Detalle

El apartado 4 del artículo 94 del Reglamento General de la Ley 7/2021, determina, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de dicha Ley y del artículo 85 de este Reglamento, que un Estudio de Detalle, 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.

1.7. Procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios.

El artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía regula las competencias en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, correspondiendo a los municipios las competencias relativas a la tramitación y aprobación de todos los instrumentos de ordenación urbanística y sus innovaciones, salvo lo establecido en el apartado 2 del mismo artículo.

El apartado 2 del mismo artículo establece que corresponde a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- a) Tramitar y aprobar definitivamente los Planes de Ordenación Intermunicipal y tramitar y aprobar los Planes Especiales que tengan incidencia supralocal y sus innovaciones.
- b) Emitir informe preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística. Este informe será vinculante en los instrumentos de ordenación urbanística general y en aquellos que en ausencia de estos o por no estar previstos en ellos delimiten actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o ámbitos de Hábitat Rural Diseminado. El informe, cuyo contenido se regulará reglamentariamente, se emitirá en el plazo máximo de tres meses. No podrá aprobarse ningún instrumento que contenga determinaciones contrarias al contenido de dicho informe, cuando este sea vinculante.
- c) Redactar y aprobar las Normas Directoras.

La sección 3 del Reglamento General de la Ley 7/2021, establece el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y de los instrumentos complementarios, el cual, se incluye a continuación, para el caso concreto de un Estudio de Detalle:

Aprobación inicial

1. El inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística tendrá lugar mediante acuerdo de la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan.
2. Conforme a lo previsto en los artículos siguientes, el acuerdo de aprobación inicial dispondrá someter el instrumento de ordenación urbanística a información pública y, en su caso, audiencia, así como requerir los informes

previstos legalmente como preceptivos. El acuerdo se publicará conforme a lo previsto en el artículo 8.

Información pública y audiencia

1. El instrumento de ordenación urbanística aprobado inicialmente se someterá a información pública por un plazo no inferior a veinte días.
2. El anuncio de información pública será publicado en el Boletín Oficial que corresponda y en el portal de la Administración urbanística con el contenido mínimo que para el mismo se establece en el artículo 8.
3. La documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo con el contenido que se establece en el artículo 85.1.e).
4. Durante el periodo de información pública, se dará audiencia a los siguientes interesados en el procedimiento:
 - c) A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto, incluidas en la delimitación de los instrumentos de ordenación urbanística que establezcan la ordenación detallada. Este trámite no será obligatorio en los instrumentos de ordenación urbanística que afecten a una pluralidad indeterminada de propietarios.

Informes sectoriales y consultas

1. Durante la información pública se solicitarán los siguientes informes:
 - a) Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por el instrumento de ordenación urbanística.
 - b) El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107.
3. Conforme al artículo 79.2 de la Ley, la Administración urbanística podrá acordar la suspensión del plazo máximo para resolver el procedimiento, por el tiempo que medie entre la solicitud de los informes preceptivos y la recepción de estos.

Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo

1. Conforme al artículo 75.2.b de Ley, corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios.
2. El informe tiene carácter vinculante en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística general; de los planes parciales de ordenación de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, cuyas propuestas de delimitación no estuvieran contenidas en el instrumento de ordenación urbanística general; y de los planes especiales de ordenación de ámbitos de hábitat rural diseminado, cuando su ámbito no estuviera delimitado en el instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de éste.
3. El informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública, adjuntando a la solicitud un ejemplar del instrumento de ordenación urbanística aprobado, completo y diligenciado. El informe será emitido en el plazo de tres meses, a contar

desde el día siguiente a la presentación de la documentación anterior en el registro del órgano competente para su emisión.

4. En los supuestos en los que el informe tenga carácter vinculante deberá ser ratificado. A estos efectos, será remitido el documento que vaya a someterse a aprobación definitiva para que, a la vista de las modificaciones incorporadas en el mismo y del informe anterior, verifique o adapte su contenido en el plazo de un mes. Este plazo será de tres meses cuando el documento aprobado inicialmente se modifique sustancialmente conforme a los criterios establecidos en el artículo 108.
5. Transcurridos los plazos señalados en los apartados anteriores sin que el informe o su ratificación hubieran sido recibidos por el Ayuntamiento, podrá considerarse emitido en sentido favorable y continuar la tramitación del procedimiento.

Aprobación definitiva

1. Cuando no se aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, la Administración urbanística, previo los informes técnicos o jurídicos que procedan, podrá adoptar motivadamente alguna de estas decisiones:
 - a) Aprobar definitivamente, de forma completa o parcial.
La aprobación definitiva parcial, suspendiendo o denegando una parte de sus determinaciones, podrá adoptarse si con ello no se desvirtúa el modelo de ordenación propuesto por el instrumento de ordenación urbanística por afectar las deficiencias detectadas a concretas partes del instrumento de ordenación susceptibles de gestión y ejecución autónomas.
 - b) Suspender la aprobación definitiva por deficiencias sustanciales a subsanar.
 - c) Denegar la aprobación definitiva.
2. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres años a contar desde la fecha del acuerdo de aprobación inicial, transcurrido el mismo, sin que la Administración urbanística adopte la decisión que corresponda conforme a lo previsto en el apartado 1, se producirá la caducidad del procedimiento.
3. La subsanación de las deficiencias contenidas en los acuerdos que suspenden total o parcialmente el instrumento de ordenación urbanística deberá acordarse en el plazo de dos años desde la publicación del acuerdo correspondiente. Transcurrido este plazo, sin que se haya dictado un nuevo acuerdo por el que se aprueban definitivamente las determinaciones inicialmente suspendidas, éstas se entenderán denegadas. Será necesario un nuevo trámite de información pública y la solicitud de informes sectoriales antes de adoptar el citado acuerdo en los supuestos del artículo 108. Asimismo, se requerirá la ratificación del informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio cuando las determinaciones suspendidas afecten a su ámbito competencial.

Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª, antes indicado, con las siguientes particularidades:
 - a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o

- para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
- b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
 - c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.
2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.

1.8. Circunstancias urbanísticas de los solares afectados

Planeamiento vigente

Las parcelas en cuestión, se ven afectadas por el PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA, con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de 30/07/09, así como por la Modificación de las Normas Urbanísticas del PGOU, documentos (I) y (II), con Aprobación Definitiva por acuerdo plenario de fechas 18/10/2010 y 25/02/2011 respectivamente y, la Innovación con Carácter de Modificación Pormenorizada de los Artículos del Título XII, aprobada con fecha 14/05/15. Dicho Planeamiento General Clasifica el sector como Suelo Urbano Consolidado en su Uso Global Residencial en su Área Homogénea de los Nuevos Crecimientos Residenciales al ser procedente del desarrollo de Plan Parcial C-10.

Consecuentemente sobre esta parcela nº 9 será también de aplicación la normativa del documento Reformado del Plan Parcial C-10, que terminó su tramitación obteniendo la Aprobación Definitiva el 18/12/00 por acuerdo plenario, y el Estudio de Detalle del Sector C-10 en Espartinas, aprobado definitivamente en Sesión Plenaria de fecha 25/01/2007.

Según se recoge tanto en el PGOU como en las Ordenanzas Reguladoras del Reformado del Plan Parcial C-10 aprobado, y su Estudio de Detalle, para esta parcela 9 de la Manzana 6 se dan las siguientes circunstancias urbanísticas:

Clasificación: Suelo Urbano (Consolidado, según la derogada LOUA)

Calificación: Residencial Libre.

Uso Global: Residencial. Vivienda unifamiliar.

Uso compatible: Obligatorio al menos una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela, y en proporción de una plaza por cada 100 m² construidos.

Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar Adosada, Pareada, Independiente.

Condiciones de parcela: Se admite la segregación de la manzana siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- 1. VIVIENDA ADOSADA
 - a) Superficie mínima: 120 m²
 - b) Frente mínimo: 6 metros
- 2. VIVIENDA PAREADA
 - a) Superficie mínima: 160 m²

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10.
ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS (SEVILLA).**

- b) Frente mínimo: 9 metros
3. VIVIENDA INDEPENDIENTE
- a) Superficie mínima: 400m²
- b) Frente mínimo: 12 metros

Edificabilidad: Para la totalidad de la Manzana 6 de este Sector C-10 se establecen los siguientes parámetros:

SECTOR C-10			
MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
6	7.341 m ² s	5.220 m ² t	22

La superficie de la parcela 9, según datos de Catastro, es de 3.291 m², no obstante, su superficie real, según levantamiento topográfico realizado, es de **3.368,87 m²**.

SECTOR C-10				
PARCELA	MANZANA	SUPERFICIE REAL DE LA PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
Nº 9	6	3.368,87 m ² s	2.340 m ² t	10

Ocupación sobre rasante: Según tipología

Para viviendas adosadas 80%

Para viviendas pareadas 60%

Para viviendas independientes 40%

Ocupación sobre rasante: Se permite la construcción de un sótano o semisótano para el uso de garaje-aparcamiento o instalaciones.

Separación a linderos:

Las viviendas adosadas se separarán un mínimo de tres (3) metros de los linderos de fachada y trastero.

Para viviendas pareadas se separarán un mínimo de tres (3) metros de los linderos de fachada, trastero y uno (1) lateral.

Para viviendas independientes. La vivienda aislada se separará un mínimo de tres (3) metros de todos los linderos.

Altura de la edificación: La altura máxima permitida será de dos (2) plantas (PB +1), con un total de siete (7) metros. La altura libre de piso será superior o igual a 270 cm, en al menos el 45% de la superficie útil de la vivienda.

Construcciones Auxiliares (Art. 5.4.4.): La superficie construida y ocupación, será como máximo del 5% de la superficie de la parcela, con un límite de 20 m². Dicha superficie no computará a efectos del cumplimiento de la edificabilidad u ocupación máxima de la parcela establecidas por las Ordenanzas Urbanísticas.

Cerramientos de Parcela (Artículo 5.11.4.b): Como criterio general los cerramientos de parcela o solares que den a vial podrán ser opacos hasta un máximo de 1,00 metro de altura y el resto hasta dos (2) metros de malla, elemento transparente o seto vegetal. No obstante, se podrán autorizar paños ciegos de longitud no superior al 30% de la longitud de dicho lindero frontal. Sobre los linderos medianeros, además de la solución anterior, también se podrán elevar cerramientos de muros ciegos en su totalidad hasta una altura máxima de dos (2) metros medidos desde la cota interior de parcela. Dicho cerramiento deberá quedar acabado por su trasdós a dichas parcelas, no siendo admisible la ejecución de muros de fábrica de ladrillo sin revestimiento enfoscado o pintado.

1.9. Descripción del ámbito de actuación

Según se indicó en el apartado de antecedentes, en la actualidad, las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, de propiedad del Ayuntamiento de Espartinas y de GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U. se encuentran agrupadas.

Dadas las discrepancias de superficie entre la información aportada por Catastro, la nota simple del Registro de la Propiedad, y la real, obtenida del levantamiento topográfico realizado; en la siguiente tabla se puede analizar dicho comparativo, aclarando, que a todos los efectos, la superficie a considerar es la real; debiéndose actualizar, una vez se obtenga la aprobación definitiva del presente Estudio de Detalle, la información tanto de Catastro, como del Registro de la Propiedad:

PARCELA A.

TITULAR: GEA SERVICIOS, S.L.U.

Según Catastro	Según Registro de la Propiedad	Real, según levantamiento topográfico
Ref. Catastral: 5514011QB5451S0001GP	Finca Registral: 8702 Identificador: 4101.0000.810483	
Superficie: 3.291 m ²	Superficie: 5.980 m ²	Superficie: 3.368,87 m²

PARCELA B.

TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS

Según Catastro	Según Registro de la Propiedad	Real, según levantamiento topográfico
Ref. Catastral: 5312501QB5451S0001QP	Finca Registral: 10.916	
Superficie: 3.269 m ²	Superficie: 3.409,98 m ²	Superficie: 3.369,37 m²

PARCELA RESULTANTE (ORIGINAL):

Superficie: 6.738,24 m²

Linderos:

Norte: con Avenida de Sevilla, en una longitud de 37,67 m + 27,08 m.

Sur: con Parcelación de solares con frente de fachada a calle Jardines de Aranjuez, en una longitud de 80,24 m.

Este: con Calle Jardines de la Alhambra, en una longitud de 81,31 m.

Oeste: con patios de edificios con frente de fachada a calle Antonio Albanés, calle Gutierrez Mellado y a Av. de Sevilla, y con solar sin edificar de propiedad del Ayuntamiento de Espartinas, con frente a calle Antonio Albanés, que será destinado a zona verde, integrándolo con el solar de su propiedad que resulte de la división de solares según el presente documento; en una longitud de 92,97 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: No existen.

Servicios urbanísticos: La zona cuenta con abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

2. MEMORIA DE ORDENACION

2.1. Justificación de la ordenación propuesta:

En el marco de lo establecido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y en su Reglamento General de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones de los instrumentos de desarrollo urbanístico del municipio y de la zona en particular, tras la modificación en la parcelación de la manzana M6; procede la redacción de un estudio de detalle, que concrete y defina la nueva parcelación propuesta.

Dicha parcelación, se basa en la determinación de un solar principal, de propiedad del Ayuntamiento de Espartinas, que, junto con el solar, también de su propiedad, ubicado al oeste del mismo y con frente de fachada a calle Antonio Albanés, conformarán una zona verde pública, destinada al servicio de las edificaciones de la zona principalmente, y a la ciudadanía en general.

El suelo propiedad de la empresa GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U., se dividirá en ocho solares independientes, cada uno de estos cumplirá con las exigencias establecidas por la normativa urbanística de aplicación en vigor, específicamente para la implantación de la tipología edificatoria Vivienda Independiente, constituyendo la propuesta, la unificación volumétrica bajo una misma tipología dentro del ámbito de actuación concreto de esta zona; siendo este, uno de los objetivos que puede resolver un estudio de detalle, según lo establecido en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en concreto, en el artículo 94 de su Reglamento General de desarrollo.

La propuesta también busca la definición de las alineaciones respecto a los viarios existentes, tanto a avenida de Sevilla, como a calle Jardines de la Alhambra, otro de los objetivos que establece la legislación antes indicada, relacionada con los estudios de detalle.

Con la aprobación del estudio de detalle, se conseguirían 8 parcelas urbanas aptas para edificar, según la tipología establecida, siendo este el fin que persigue la empresa GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U., contribuyendo de esta manera a cumplir con el objetivo final de la gestión urbana, que se concreta con la ejecución edificatoria, en este caso, con la unificación volumétrica y desarrollo de la zona.

Finalmente, la propuesta busca unificar la zona verde que constituirá el solar de propiedad del Ayuntamiento de Espartinas según el presente estudio; con el solar mencionado en puntos anteriores, también de su propiedad, con frente a la calle Antonio Albanés, lo cual facilitará ejecutar una propuesta general de desarrollo de las áreas verdes del sector.

2.2. Descripción de la ordenación propuesta:

La ordenación propuesta se concreta con la conformación de los siguientes solares:

FINCAS RESULTANTES:

- Finca Resultante 1:

Titular. GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.
Clasificación: Urbana.
Emplazamiento: Avenida de Sevilla. Espartinas (Sevilla)
Superficie: 419,90 m².
Geometría: Trapezoidal
Frente de fachada: Avenida de Sevilla
Estado actual: Sin edificar
Linderos:

Norte: (fachada), con Av. de Sevilla, en una longitud de 17,49 m.
Este: con finca resultante 2, en una longitud de 23,50 m y con finca resultante 9 propiedad del Ayto. de Espartinas, en una longitud de 3,50 m.

Sur: con finca resultante 9 propiedad del Ayto. de Espartinas, en una longitud de 16,72 m.

Oeste: con patio de edificación sita en C/ Antonio Albanés, 1, en una longitud de 17,16 m y con finca de propiedad del Ayto. de Espartinas sito en C/ Antonio Albanés, en una longitud de 5,65 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: No existen.

Servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

- Finca Resultante 2:

Titular. GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.
Clasificación: Urbana.
Emplazamiento: Avenida de Sevilla. Espartinas (Sevilla)
Superficie: 437,98 m².
Geometría: Trapezoidal
Frente de fachada: Avenida de Sevilla
Estado actual: Sin edificar
Linderos:

Norte: (fachada), con Av. de Sevilla, en una longitud de 17,61 m.
Este: con finca resultante 3, en una longitud de 25,64 m y con finca resultante 9 propiedad del Ayto. de Espartinas, en una longitud de 2,10 m.

Sur: con finca resultante propiedad del Ayto. de Espartinas, en una longitud de 17,10 m.

Oeste: con finca resultante 1, en una longitud de 23,50 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: No existen.

Servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

- Finca Resultante 3:

Titular. GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.
Clasificación: Urbana.
Emplazamiento: Avenida de Sevilla. Espartinas (Sevilla)
Superficie: 471,20 m².
Geometría: Trapezoidal con chaflán en esquina a Av. de Sevilla.

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10.
ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS (SEVILLA).**

Frente de fachada: Avenida de Sevilla

Estado actual: Sin edificar

Linderos:

Norte: (fachada), con Av. de Sevilla, en una longitud de 11,83 m + 5,63 m.

Este: con finca resultante 4, en una longitud de 17,26 m y con finca resultante 5, en una longitud de 11,22 m.

Sur: con finca resultante 9 propiedad del Ayto. de Espartinas, en una longitud de 17,12 m.

Oeste: con finca resultante 2, en una longitud de 25,64 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: No existen.

Servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

- Finca Resultante 4:

Titular: GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.

Clasificación: Urbana.

Emplazamiento: Av. de Sevilla, esquina C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).

Superficie: 400,02 m².

Geometría: Trapezoidal

Frente de fachada: Av. de Sevilla - C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).

Estado actual: Sin edificar

Linderos:

Norte: (fachada), con Av. de Sevilla, en una longitud de 22,98 m.

Este: con C/ Jardines de la Alhambra, en una longitud de 17,26 m

Sur: con finca resultante 5, en una longitud de 23,37 m.

Oeste: con finca resultante 3, en una longitud de 17,26 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: No existen.

Servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

- Finca Resultante 5:

Titular: GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.

Clasificación: Urbana.

Emplazamiento: C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).

Superficie: 400,40 m².

Geometría: Trapezoidal

Frente de fachada: C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).

Estado actual: Sin edificar

Linderos:

Norte: con finca resultante 4, en una longitud de 23,37 m.

Este: (fachada) con C/ Jardines de la Alhambra, en una longitud de 16,99 m.

Sur: con finca resultante 6, en una longitud de 23,76 m.

Oeste: con finca resultante 3, en una longitud de 11,22 m y con finca resultante 9 propiedad del Ayto. de Espartinas, en una longitud de 5,77 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: No existen.

Servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10.
ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS (SEVILLA).**

- Finca Resultante 6:

Titular. GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.
Clasificación: Urbana.
Emplazamiento: C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).
Superficie: 400,18 m².
Geometría: Trapezoidal
Frente de fachada: C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).
Estado actual: Sin edificar
Linderos:

Norte: con finca resultante 5, en una longitud de 23,76 m.

Este: (fachada) con C/ Jardines de la Alhambra, en una longitud de 16,71 m.

Sur: con finca resultante 7, en una longitud de 24,14 m.

Oeste: con finca resultante 9 propiedad del Ayto. de Espartinas, en una longitud de 16,70 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: No existen.

Servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

- Finca Resultante 7:

Titular. GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.
Clasificación: Urbana.
Emplazamiento: C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).
Superficie: 400,06 m².
Geometría: Trapezoidal
Frente de fachada: C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).
Estado actual: Sin edificar
Linderos:

Norte: con finca resultante 6, en una longitud de 24,14 m.

Este: (fachada) con C/ Jardines de la Alhambra, en una longitud de 16,44 m.

Sur: con finca resultante 8, en una longitud de 24,52 m.

Oeste: con finca resultante 9 propiedad del Ayto. de Espartinas, en una longitud de 16,45 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: No existen.

Servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

- Finca Resultante 8:

Titular. GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.
Clasificación: Urbana.
Emplazamiento: C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).
Superficie: 400,19 m².
Geometría: Trapezoidal
Frente de fachada: C/ Jardines de la Alhambra, Espartinas (Sevilla).
Estado actual: Sin edificar
Linderos:

Norte: con finca resultante 7, en una longitud de 24,52 m.

Este: (fachada) con C/ Jardines de la Alhambra, en una longitud de 12,18 m.

Sur: con parcelación de solares con frente de fachada a calle Jardines de Aranjuez, en una longitud de 26,07 m.

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10.
ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS (SEVILLA).**

Oeste: con finca resultante 9 propiedad del Ayto. de Espartinas, en una longitud de 20,23 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: No existen.

Servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

- Finca Resultante 9:

Titular: AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS

Clasificación: Urbana.

Emplazamiento: C/ Antonio Albanés, Espartinas (Sevilla).

Superficie: 3.369,37 m².

Geometría: Irregular

Frente de fachada: Vinculada a C/ Albanes, Espartinas (Sevilla).

Estado actual: Sin edificar

Linderos:

Norte: con fincas resultantes 1, 2 y 3, propiedad de GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L., en una longitud total de 50,64 m.

Este: con fincas resultantes 5, 6, 7 y 8, propiedad de GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L., en una longitud total de 59,15 m.

Sur: con parcelación de solares con frente de fachada a calle Jardines de Aranjuez, en una longitud de 54,17 m.

Oeste: con patios de edificios con frente de fachada a calle Gutierrez Mellado y con solar sin edificar de propiedad del Ayuntamiento de Espartinas, con frente a calle Antonio Albanés, en una longitud de 42,47 m + 27,57 m.

Estado actual: Sin edificar.

Servidumbres: Se unirá a solar sin edificar de propiedad del Ayuntamiento de Espartinas, con frente a calle Antonio Albanés, para conformar área verde.

Servicios urbanísticos: Abastecimiento de agua potable, red general de alcantarillado, suministro de energía eléctrica en baja tensión, calzadas pavimentadas, encintado de aceras y demás servicios urbanísticos que le hacen merecer la calificación de solar.

**ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10.
ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS (SEVILLA).**

2.3. Normativa urbanística de aplicación para los solares resultantes según la ordenación propuesta:

La normativa urbanística de aplicación para los solares resultantes es la establecida por el PGOU de Espartinas, y se resume en el siguiente cuadro:

SECTOR C-10 / P9/M6		
Clasificación del suelo	Urbano (consolidado según derogada LOUA)	
Uso global	Residencial	
Uso pormenorizado	Vivienda unifamiliar	
Uso compatible	Obligatorio una plaza en el interior de la parcela por cada 100 m ² construidos.	
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar adosada, pareada o independiente	
Condiciones de parcela	Vivienda adosada	Superficie mínima: 120 m ² . Frente mínimo: 6 m.
	Vivienda pareada	Superficie mínima: 160 m ² . Frente mínimo: 9 m.
	Vivienda independiente	Superficie mínima: 400 m ² . Frente mínimo: 12 m.
Edificabilidad	Total parcela 9	2.340,00 m ²
	Por cada solar resultante (vivienda independiente)	292,50 m ²
Ocupación sobre rasante	Para viviendas adosadas	80 %
	Para viviendas pareadas	60%
	Para viviendas independientes	40 %
Ocupación bajo rasante	Se permite sótano y semisótano para garaje o instalaciones.	
Separación a linderos	Para viviendas adosadas	3 m de fachada y trasero
	Para viviendas pareadas	3 m de fachada, trasero y uno lateral
	Para viviendas independientes	3 m de todos los linderos
Altura máxima edificación	2 plantas (P.B. + 1) – 7 m. Altura libre interior: 270 cm en al menos el 45% de la superficie útil de la vivienda.	
Construcciones auxiliares	5 % de la superficie de la parcela. Máx. 20 m ² (no computa para edificabilidad ni ocupación)	
Cerramientos de parcela	A vial podrán ser opacos hasta un máximo de 1 m de altura y el resto hasta 2 m de malla, elemento transparente o seto vegetal. No obstante, se podrán autorizar paños ciegos de longitud no superior al 30% de la longitud de dicho lindero frontal. En linderos medianeros, además de lo anterior, también se podrán elevar cerramientos de muros ciegos en su totalidad hasta una altura máxima de 2 m, medidos desde la cota interior de parcela. Dicho cerramiento deberá quedar acabado por su trasdós a dichas parcelas, no siendo admisible la ejecución de muros de fábrica de ladrillo sin revestimiento enfoscado o pintado.	

2.4. Viabilidad de la propuesta:

Se considera que la propuesta es viable, ya que se limita a la ordenación y unificación volumétrica bajo una misma tipología dentro del ámbito de actuación, al igual que la definición de las alineaciones respecto a los viarios existentes, cumpliendo con los fines establecidos por la legislación en vigor para un estudio de detalle.

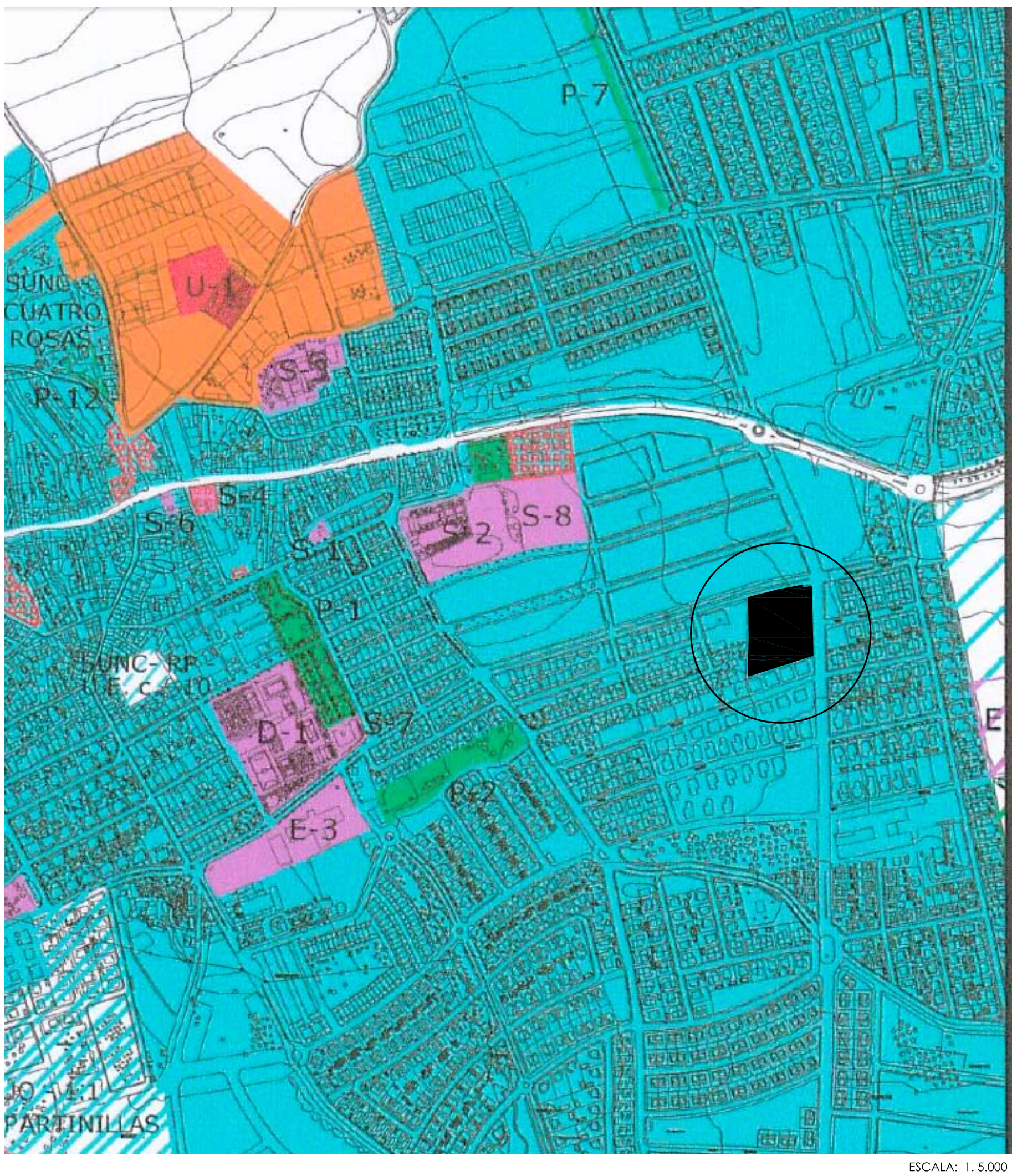
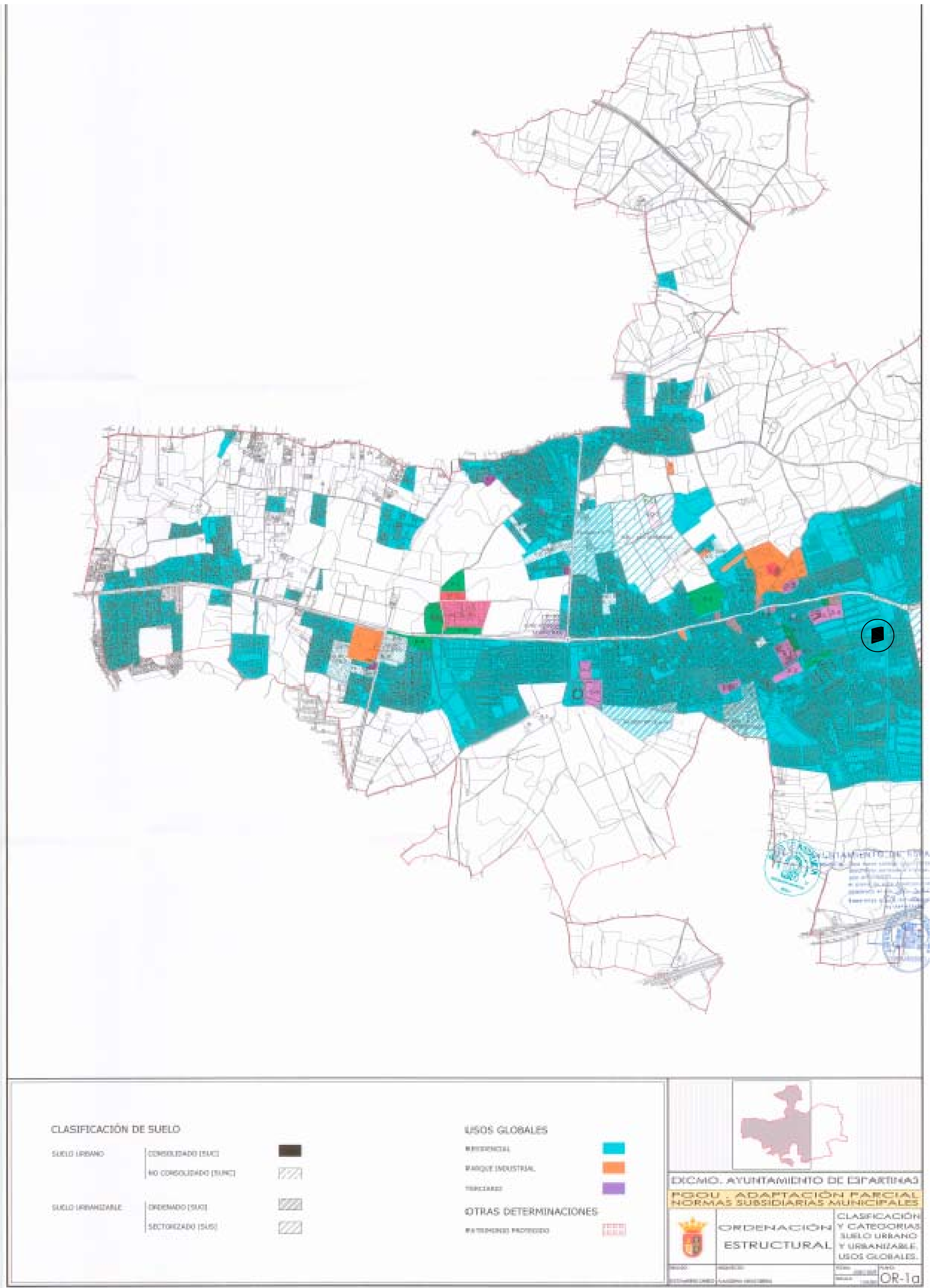
Según lo anterior, el presente documento no afecta los índices de aprovechamiento edificatorio ni distribución de cargas, que ya han sido definidos en el proyecto de reparcelación del sector.

La capacidad de las infraestructuras de servicios que abastecerán la zona, también está garantizada, ya que son el resultado de las directrices establecidas en el proyecto de urbanización ya ejecutado, y que permite la clasificación de la zona como suelo urbano, según la denominación de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

Espartinas, diciembre de 2023


Fdo. Raúl F. Vargas Vanegas

Arquitecto



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10. ESPARTINAS (SEVILLA).

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
C/ Bello, 12 - 1.º B
41013 Sevilla (España)
Tf: 957140899

SITUACIÓN:
Esquina C/ Jardines de la Alhambra - Av. de Sevilla

PROMOTOR:
GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.

ARQUITECTO:
RAUL F. VARGAS VANEGAS

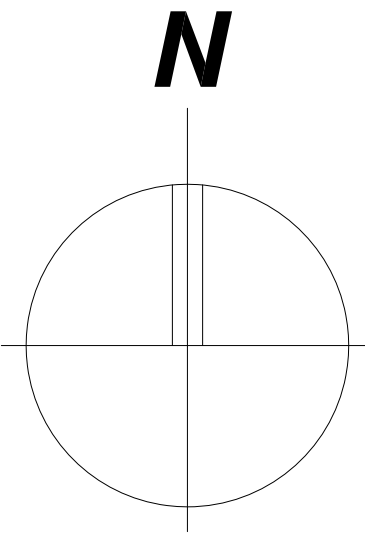
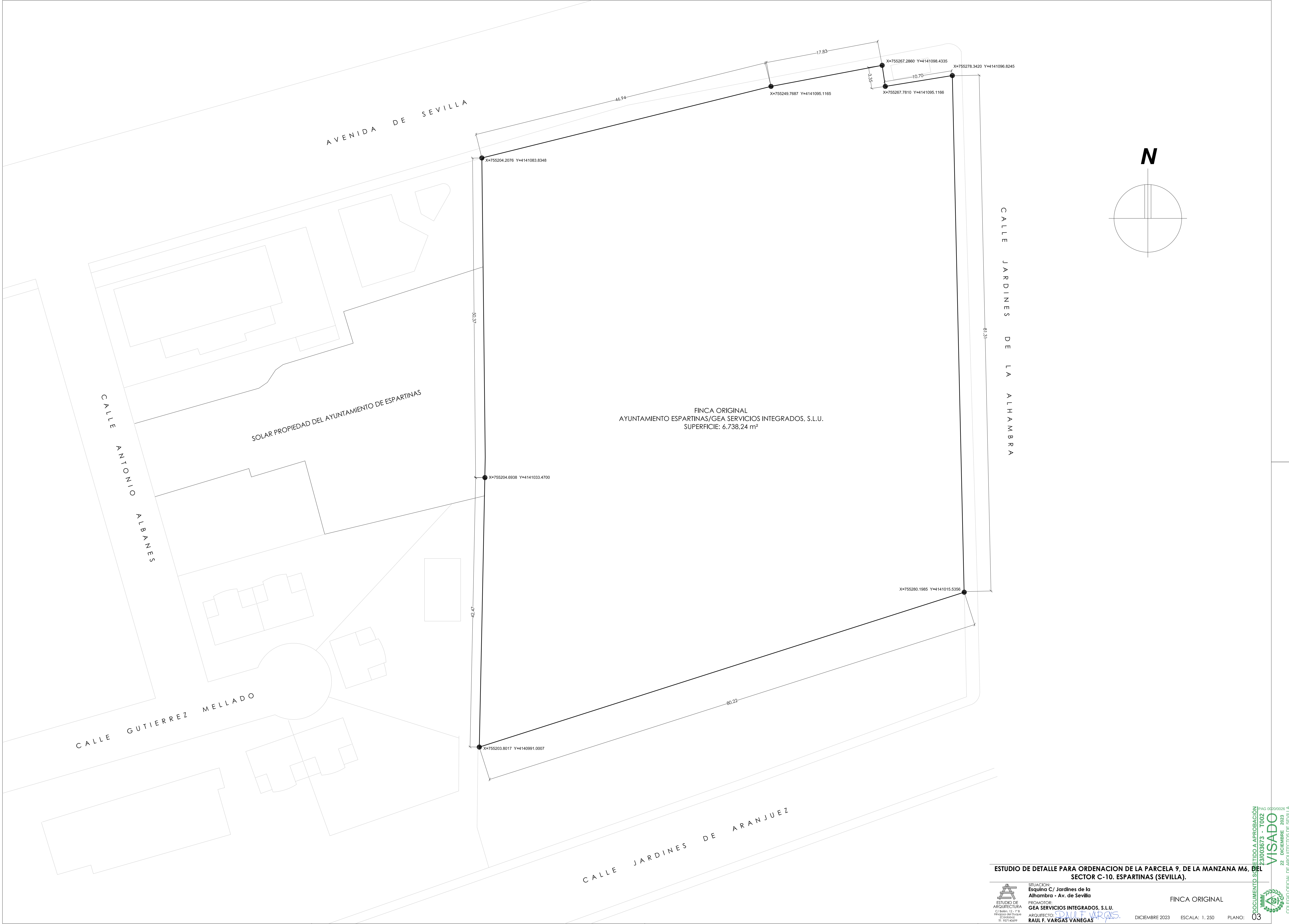
EMPLAZAMIENTO AMBITO DE ACTUACIÓN
SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE

1. 2.000
1. 5.000
1. 15.000

DICIEMBRE 2023

ESCALAS:

PLANO:



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10. ESPARTINAS (SEVILLA).

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
C/ Bealón, 12 - 1.º B
41013 Sevilla (Sevilla)
Tf: 957140899

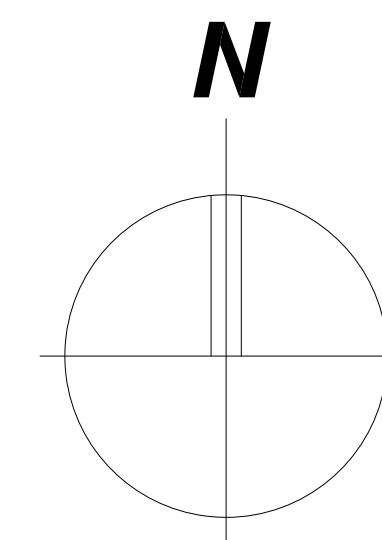
SITUACION:
Esquina C/ Jardines de la Alhambra - Av. de Sevilla

PROMOTOR:
GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.

ARQUITECTO:
RAUL F. VARGAS VANEGAS

FINCA ORIGINAL

DICIEMBRE 2023 ESCALA: 1: 250 PLANO: 03



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10. ESPARTINAS (SEVILLA).

ESTUDIO DE ARQUITECTURA
C/ Bealón, 12 - 1.º B
41013 Sevilla (Sevilla)
Tf: 957140899

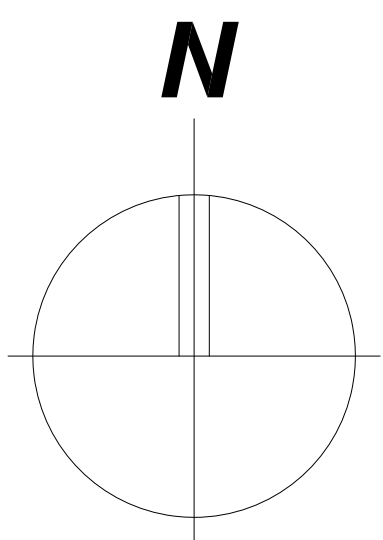
SITUACION:
Esquina C/ Jardines de la Alhambra - Av. de Sevilla

PROMOTOR:
GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.

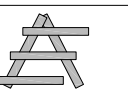
ARQUITECTO:
RAUL F. VARGAS VANEGAS

PARCELACION
COTAS Y SUPERFICIES

DICIEMBRE 2023 ESCALA: 1: 250 PLANO: 04



ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10. ESPARTINAS (SEVILLA).



ESTUDIO DE ARQUITECTURA
C/ Beato, 12 - 1º B
41013 Sevilla (Sevilla)
Tf: 957140899

SITUACION:
Esquina C/ Jardines de la Alhambra - Av. de Sevilla

PROMOTOR:
GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.

ARQUITECTO:
RAUL F. VARGAS VANEGAS

PARCELACION. COORDENADAS UTM GEORREFERENCIADAS

DICIEMBRE 2023 ESCALA: 1: 250 PLANO: 05

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN DEL COLLEJO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

23/03/2023 - T002

22 DICIEMBRE 2023

Documentación de arquitectura



COLEJO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

3. RESUMEN EJECUTIVO.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6,
DEL SECTOR C-10
ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS
(SEVILLA).

PROMOTOR:

GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U.

REPRESENTANTE:

D^a. ALEJANDRA PAULA JIMENEZ CALVO.

ARQUITECTO:

D. RAÚL FERNANDO VARGAS VANEGAS

DICIEMBRE DE 2023

RESUMEN EJECUTIVO.
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10
ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS (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.

1.2 LOCALIZACION

El ámbito de actuación del presente estudio de detalle, es la parcela de propiedad del Ayuntamiento de Espartinas y de la empresa GEA SERVICIOS INTEGRADOS, S.L.U., que se localiza en la esquina que conforman la Avenida de Sevilla y la calle Jardines de la Alhambra, del municipio de Espartinas (Sevilla).

1.3 INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO OPORTUNO

Según se recoge tanto en el PGOU, como en las Ordenanzas Reguladoras del Reformado del Plan Parcial C-10 y su Estudio de Detalle, se recomienda para el desarrollo del suelo de este ámbito, dada la configuración tan irregular de las parcelas originales; la tramitación de un Estudio de Detalle, que configure una geometría más regular, que permita la ejecución del suelo resultante. Por lo que, teniendo en cuenta, además, que la actuación no modifica el uso ni la edificabilidad, no incrementa el aprovechamiento urbanístico ni afecta negativamente a las dotaciones, enmarcándose dentro de los objetivos establecidos por la normativa autonómica para un Estudio de Detalle, se considera que es este el instrumento de planeamiento oportuno para dicha actuación.

1.4 DETERMINACIONES ACTUALES

Según se recoge tanto en el PGOU como en las Ordenanzas Reguladoras del Reformado del Plan Parcial C-10 aprobado, y su Estudio de Detalle, para esta parcela 9 de la Manzana 6 se dan las siguientes circunstancias urbanísticas:

Clasificación: Suelo Urbano (Consolidado, según la derogada LOUA)

Calificación: Residencial Libre.

Uso Global: Residencial. Vivienda unifamiliar.



RESUMEN EJECUTIVO.

ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10 ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS (SEVILLA).

Uso compatible: Obligatorio al menos una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela, y en proporción de una plaza por cada 100 m² construidos.

Tipología edificatoria: Vivienda Unifamiliar Adosada, Pareada, Independiente.

Condiciones de parcela: Se admite la segregación de la manzana siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones mínimas:

1. VIVIENDA ADOSADA
 - a) Superficie mínima: 120 m²
 - b) Frente mínimo: 6 metros
2. VIVIENDA PAREADA
 - a) Superficie mínima: 160 m²
 - b) Frente mínimo: 9 metros
3. VIVIENDA INDEPENDIENTE
 - a) Superficie mínima: 400m²
 - b) Frente mínimo: 12 metros

Edificabilidad: Para la totalidad de la Manzana 6 de este Sector C-10 se establecen los siguientes parámetros:

SECTOR C-10			
MANZANA	SUPERFICIE DE PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
6	7.341 m ² s	5.220 m ² t	22

La superficie de la parcela 9, según datos de Catastro, es de 3.291 m², no obstante, su superficie real, según levantamiento topográfico realizado, es de **3.368,87 m²**.

SECTOR C-10				
PARCELA	MANZANA	SUPERFICIE REAL DE LA PARCELA	EDIFICABILIDAD	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
Nº 9	6	3.368,87 m ² s	2.340 m ² t	10

Ocupación sobre rasante: Según tipología

Para viviendas adosadas 80%

Para viviendas pareadas 60%

Para viviendas independientes 40%

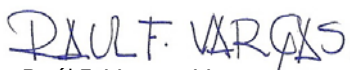
RESUMEN EJECUTIVO.
ESTUDIO DE DETALLE PARA ORDENACION DE LA PARCELA 9, DE LA MANZANA M6, DEL SECTOR C-10
ESQUINA C/ JARDINES DE LA ALHAMBRA Y AVDA. DE SEVILLA – ESPARTINAS (SEVILLA).

1.5 ORDENACION PROPUESTA EN EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

La ordenación de las parcelas edificables respeta escrupulosamente la ordenación detallada del Plan General y se resumen en el siguiente cuadro:

SECTOR C-10 / P9/M6		
Clasificación del suelo	Urbano (consolidado según derogada LOUA)	
Uso global	Residencial	
Uso pormenorizado	Vivienda unifamiliar	
Uso compatible	Obligatorio una plaza en el interior de la parcela por cada 100 m ² construidos.	
Tipología edificatoria	Vivienda unifamiliar adosada, pareada o independiente	
Condiciones de parcela	Vivienda adosada	Superficie mínima: 120 m ² . Frente mínimo: 6 m.
	Vivienda pareada	Superficie mínima: 160 m ² . Frente mínimo: 9 m.
	Vivienda independiente	Superficie mínima: 400 m ² . Frente mínimo: 12 m.
Edificabilidad	Total parcela 9	2.340,00 m ²
	Por cada solar resultante (vivienda independiente)	292,50 m ²
Ocupación sobre rasante	Para viviendas adosadas	80 %
	Para viviendas pareadas	60%
	Para viviendas independientes	40 %
Ocupación bajo rasante	Se permite sótano y semisótano para garaje o instalaciones.	
Separación a linderos	Para viviendas adosadas	3 m de fachada y trasero
	Para viviendas pareadas	3 m de fachada, trasero y uno lateral
	Para viviendas independientes	3 m de todos los linderos
Altura máxima edificación	2 plantas (P.B. + 1) – 7 m. Altura libre interior: 270 cm en al menos el 45% de la superficie útil de la vivienda.	
Construcciones auxiliares	5 % de la superficie de la parcela. Máx. 20 m ² (no computa para edificabilidad ni ocupación)	
Cerramientos de parcela	A vial podrán ser opacos hasta un máximo de 1 m de altura y el resto hasta 2 m de malla, elemento transparente o seto vegetal. No obstante, se podrán autorizar paños ciegos de longitud no superior al 30% de la longitud de dicho lindero frontal. En linderos medianeros, además de lo anterior, también se podrán elevar cerramientos de muros ciegos en su totalidad hasta una altura máxima de 2 m, medidos desde la cota interior de parcela. Dicho cerramiento deberá quedar acabado por su trasdós a dichas parcelas, no siendo admisible la ejecución de muros de fábrica de ladrillo sin revestimiento enfoscado o pintado.	

Espartinas, diciembre de 2023


Fdo. Raúl F. Vargas Vanegas

Arquitecto