

ESTUDIO DE DETALLE

**Parcelas M2, M3, M4, M5, M6,
M7 y M8 del Plan Parcial PA-
SUO- R.P. CU-5 “Camino de
Umbrete”**

Espartinas

(Sevilla)

Expte.: 25008

Fecha: Junio 2025

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	2
A.1. Objeto del documento	3
A.2. Promotor del Estudio de Detalle	3
A.3. Antecedentes	3
A.4. Información urbanística	4
A.4.1. Situación y delimitación	4
A.4.2. Superficie	4
A.4.3. Determinaciones urbanísticas vigentes	4
A.4.4. Características Naturales del Territorio	5
A.5. Justificación de la procedencia del Estudio de Detalle	5
A.6. Justificación de la formulación Estudio de Detalle	8
A.7. Determinaciones del Estudio de Detalle	10
B. PLANOS	11
C. RESUMEN EJECUTIVO	12
C.1. resumen ejecutivo	13
C.2. contenido y alcance	13
C.3. Ámbito del estudio de detalle	14
C.4. Objeto del estudio de detalle	15
C.5. Parámetros urbanísticos iniciales	15
C.6. Parámetros urbanísticos Nueva ordenación	16
C.8. Planos	17

A. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

A.1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El objeto del presente documento es redistribuir edificabilidades, tipologías, número de viviendas y área de movimiento entre las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 de la Modificación del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete", sin que se altere la suma total de las edificabilidades y número de viviendas que tiene asignada por el instrumento de planeamiento, ni modificar el uso, ni aumentar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, tal como indica la Ley 7/2021, Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

A.2. PROMOTOR DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se desarrolla por iniciativa privada, redactándose por encargo de, Alta Marea 22, s.l. con CIF B-41944513, en virtud de lo establecido en el Capítulo II de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

A.3. ANTECEDENTES

El Planeamiento General vigente para el municipio es el PGOU Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Espartinas a la L.O.U.A. aprobado por el Ayuntamiento de Espartinas el 30 de Junio de 2009, publicado en el BOP de Sevilla nº 242 de 19 de octubre de 2009.

El Planeamiento de desarrollo es el Plan Parcial Sector PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete" de aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento el 30 de diciembre de 2005, modificado por acuerdo plenario el 6 de mayo de 2005. Posteriormente, se tramitó una modificación del Plan Parcial Sector PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete", que tuvo aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 18 de octubre de 2010 y fue publicada en el BOP de Sevilla nº 300 el 30 de diciembre de 2010. Proyecto de Reparcelación y modificación posterior, aprobada definitivamente el 20 de enero de 2011 y publicada en el boletín oficial de la provincia el 15 de febrero de 2011.

A.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.4.1. Situación y delimitación

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle, se encuentran situadas en el término municipal de Espartinas (Sevilla), siendo denominadas Manzanas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 perteneciente a los terrenos del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete", un sector en el suroeste del término municipal de Espartinas con frente a la calle Omeyas.

A.4.2. Superficie

El área afectada por el presente Estudio de Detalle se centra en las superficies de todas las Manzanas sobre las que se interviene, con una superficie total de 39.338,55 m².

A.4.3. Determinaciones urbanísticas vigentes

A.4.3.1. Modificación del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete".

La Modificación del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete" establece para la parcela objeto del Estudio de Detalle los siguientes parámetros:

	M2	M3	M4	M5	M8	TOTAL R. LIBRE	M6	M7	TOTAL R. PROTEGIDO	TOTAL
Uso	Residencial en Régimen de Renta Libre.						Presidencial en Régimen Protegido			
Superficie (m²)	8.214,75	2.602,12	7.579,28	3.041,57	4.692,94	26.130,66	6.666,12	6.541,77	13.207,89	39.338,55
Tipología	Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar						Plurifamiliar			
Edificabilidad (m²)	4.589,31	1.443,08	4.171,46	1.703,28	2.622,87	14.530,00	10.320,23	10.199,77	20.520,00	35.050,00
Altura	B+1 / 7,50 m.						B+2 / 10,50 m.			
Número de Viviendas	36	12	33	13	20	114	120	108	228	342

A.4.3.2. Ordenanzas Regulatoras de la Modificación del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete".

Las Ordenanzas Regulatoras de la Modificación Integral Sustitutiva del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete" establece en su art. 5 *Instrumentos Complementarios de*

Ordenación, apartado 3 que “Los ESTUDIOS DE DETALLE que en su caso se puedan redactar podrán redistribuir las edificabilidades, número de viviendas y tipologías de unas manzanas a otras dentro del sector, siempre que no se produzcan alteraciones en las ordenanzas particulares de cada tipología”.

A.4.4. Características Naturales del Territorio

A.4.4.1. Topografía

Las parcelas objeto del presente Estudio de Detalle presentan una topografía con escaso desnivel entre sus extremos.

A.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Las parcelas objeto de este Estudio de Detalle son propiedad de Alta Marea 22, S.L.

A.6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación Integral Sustitutiva del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 “Camino de Umbrete” establece en su art. 5 *Instrumentos Complementarios de Ordenación*, apartado 3 que *“Los ESTUDIOS DE DETALLE que en su caso se puedan redactar podrán redistribuir las edificabilidades, número de viviendas y tipologías de unas manzanas a otras dentro del sector, siempre que no se produzcan alteraciones en las ordenanzas particulares de cada tipología”.*

El apartado 1 del artículo 20 del TRLSRU, impone a las Administraciones Públicas, y en particular a las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, el deber de destinar suelo adecuado y suficiente para, entre otros, a usos productivos, si bien con la limitación que impone a la transformación de suelo rural en suelo urbanizado, mediante la urbanización, que debe ser sólo el preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen.

De forma similar se expresa la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), que en su artículo 4.2 establece que las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y, entre otros, al principio de ocupación sostenible del suelo, de acuerdo con el

cuál, debe promoverse la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Esto es por lo que, suelos vacantes desde hace 20 años es necesario adaptarlos para así poderlos poner en carga y que cumplan su función social.

Según el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), el objeto de los Estudios de Detalle es *"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."*

Así mismo en el Reglamento de la Lista en el punto 2C del artículo 94 dice que los estudios de detalle podrán:

"a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes d 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 consecuencias 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"

El presente Estudio de Detalle redistribuye las viviendas de protección oficial de las parcelas M6 y M7 a las parcelas M5, M6, M7 y M8, para poder desarrollarlas como vivienda unifamiliar. Para ello precisa de una redistribución de número de viviendas y edificabilidades entre todas las parcelas objeto del Estudio de Detalle, un cambio de la tipología de las Manzanas M6 y M7, en las que se desarrollaban todas las viviendas protegidas como edificio Plurifamiliar pasando a Unifamiliar en Hilera, y una modificación de las alineaciones de las parcelas M5, M6, M7 y M8 suprimiendo los retranqueos de estas parcelas.

A.7. JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN ESTUDIO DE DETALLE

El presente Estudio de Detalle se formula atendiendo a realizar un trasvase de edificabilidad entre las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8, una reordenación de volúmenes en las parcelas M5, M6, M7 y M8 y cambio de tipología en las parcelas M6 y M7 del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete".

La motivación del presente Estudio de Detalle es adaptar la fisonomía del conjunto de las parcelas resultantes del Plan Parcial a la trama urbana del municipio, para que la vivienda protegida que se incluye en el sector no se vea penalizada y puedan edificarse como vivienda unifamiliar, al igual que el resto de vivienda predominante en el municipio de Espartinas.

Para poder desarrollar la totalidad de Viviendas Protegidas como viviendas unifamiliares y así consumir la edificabilidad destinada a vivienda protegida con las parcelas M6 y M7 no es suficiente, por lo que se hace necesario destinar también las parcelas M5 y M8 a residencial protegido.

La edificabilidad y número de viviendas de estas parcelas M5 y M8 que ahora se destinarán a Vivienda Protegida se distribuye entre las parcelas M2, M3 y M4.

Esto se realiza **Sin aumentar en ningún momento el Techo Edificable ni el Número de Viviendas del Total de Vivienda Libre ni de Vivienda Protegida**, tal como se recoge en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA)

Para poder albergar las Viviendas Protegidas en las Parcelas M5, M6, M7 y M8 es necesario establecer además una reordenación volumétrica de dichas parcelas y modificar el área de Movimiento de la edificación dentro de estas parcelas.

Estas modificaciones consisten en:

- a) Disminuir la altura establecida para las parcelas en cuestión dejándola en PB+1, al igual que el resto de las parcelas, continuando con la imagen del municipio.
- b) Establecer un área de movimiento de la edificación eliminando los retranqueos de las viviendas a los linderos exteriores e interiores que establece el Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete". El área de movimiento de la edificación queda definida en la planimetría. Dentro del área de movimiento la posición de la edificación podrá ser libre en todas sus plantas. Esto permitirá alinearse a vial para liberar espacio en el interior de las parcelas para disfrute de las viviendas y realizar retranqueos en planta baja para acceso de vehículos en superficie y cumplir la dotación de plazas de aparcamiento por viviendas que se establece en dicho plan parcial.
- c) Modificar la Tipología de las parcelas M6 y M7 de Plurifamiliar a Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar.

La finalidad del estudio de detalle es posibilitar la edificación de Vivienda Protegida como Vivienda Unifamiliar, tipología implantada y que responde al modelo de ciudad del municipio. Consiguiendo de este modo poner a disposición de la población vivienda unifamiliar a precio asequible para contribuir a resolver el acceso a la vivienda desde la iniciativa privada.

A.8. DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle redistribuye la Edificabilidad y el Número de Viviendas entre las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 sin alterar las sumas totales y reordena volúmenes disminuyendo el número de alturas y definiendo las alineaciones como el área de movimiento dentro del cual desarrollar la edificación en las parcelas M5, M6, M7 y M8.

Los parámetros de cada una de las parcelas quedan tal y como se muestran a continuación:

	M2	M3	M4	TOTAL R. LIBRE	M5	M6	M7	M8	TOTAL R. PROTEGIDO	TOTAL
Uso	Residencial en Régimen de Renta Libre.				Presidencial en Régimen Protegido					
Superficie (m²)	8.214,75	2.602,12	7.579,28	18.396,15	3.041,57	6.666,12	6.541,77	4.692,94	20.942,40	39.338,55
Tipología	Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar				Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar					
Edificabilidad (m²)	6.882,63	2.41,67	5.225,70	14.530,00	1.900,00	7.010,00	6.840,00	4.770,00	20.520,00	35.050,00
Altura	B+1 / 7,50 m.				B+1 / 7,50 m.					
Número de Viviendas	54	19	41	114	19	79	77	53	228	342

El área de movimiento de la edificación queda definida en la planimetría. Dentro del área de movimiento la posición de la edificación podrá ser libre en todas sus plantas.

Se permitirán trasvases de edificabilidad y de número de viviendas hasta de un 20% entre manzanas, se deberá tramitar proyecto conjunto.

Junio 2025

Los Arquitectos

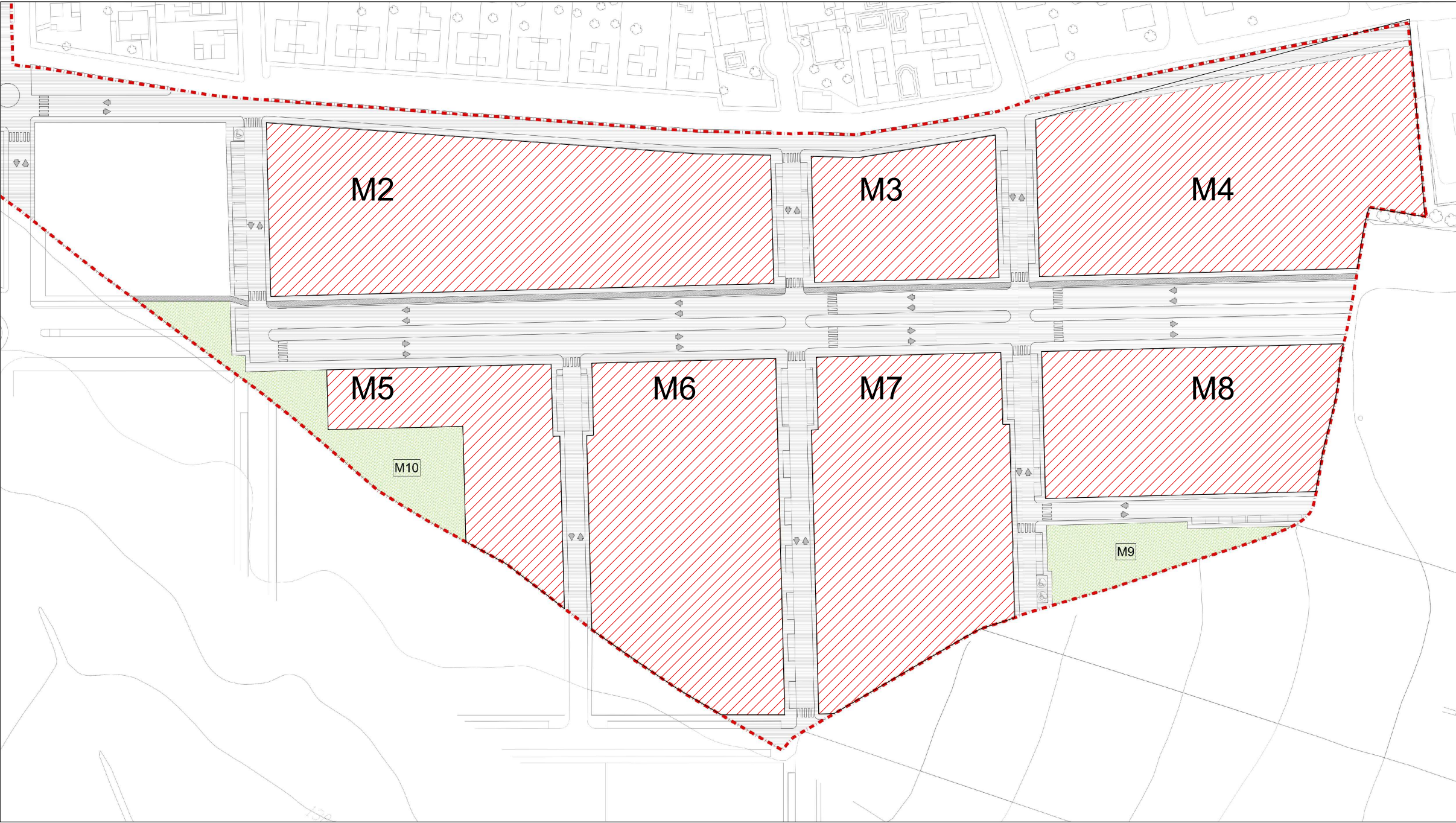
José J. Martín Crespo

Colegiado nº 4571 en el COAS

Raquel Chabrera Rubio

Colegiada nº 6087 en el COAS

B. PLANOS



ESCALA 1/1.500



E.R.M. ARQUITECTURA
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS M2, M3, M4, M5, M6, M7 Y M8 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PA-SUO-R.P. CU-5 "CAMINO DE UMBRETE" DE ESPARTINAS (SEVILLA)

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

01

Expediente: 25008 | Cod.: | Fecha: Junio 2025 | Escala: VARIAS | Dibujado: VARIOS | Fichero: |

PROMOTOR: | PROYECTISTAS: |



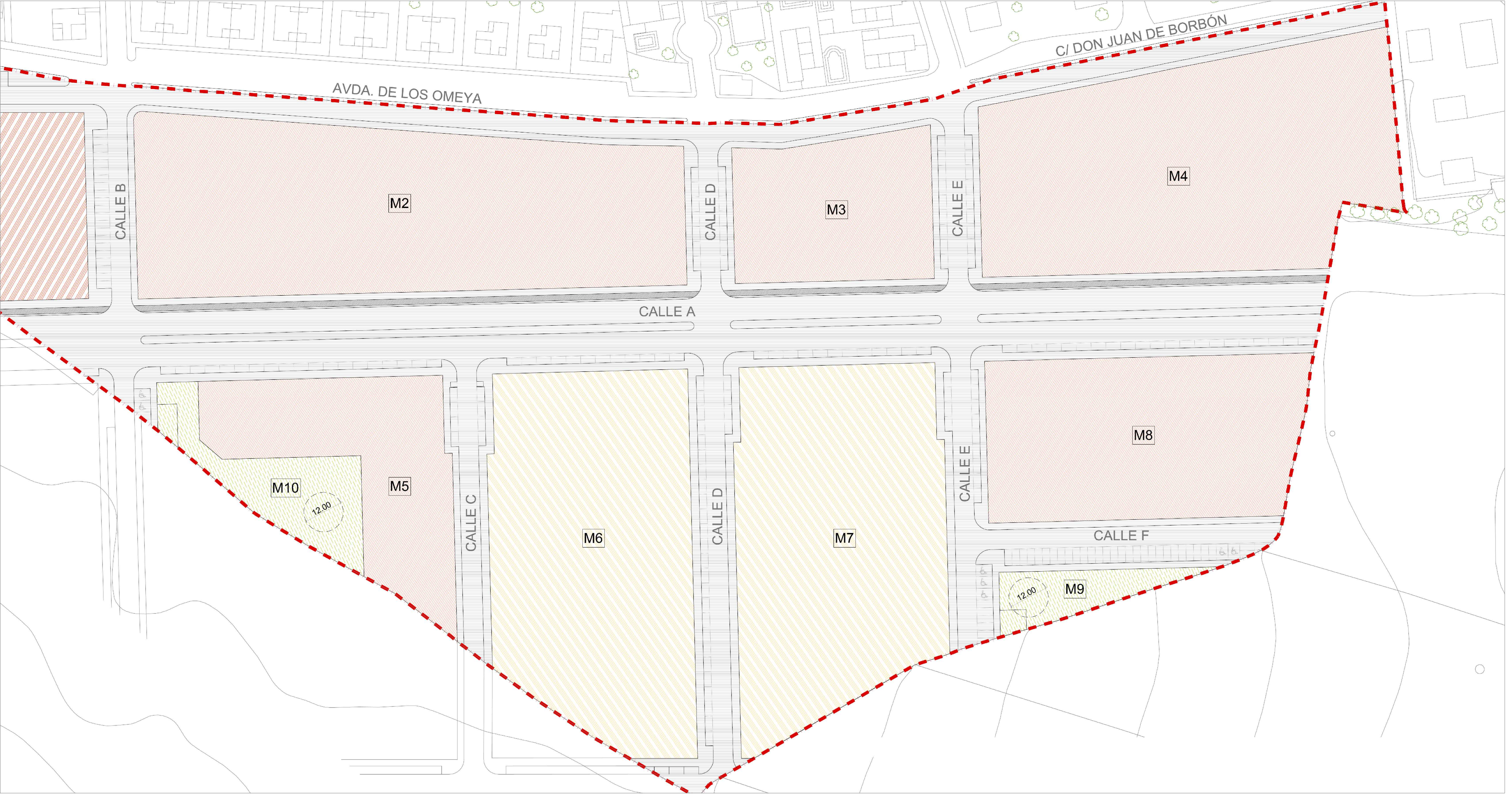
ALTA MAREA 22 S.L.
C.I.F.: B-41944513



José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.



Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



ZONIFICACIÓN

- RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE RENTA LIBRE
- RESIDENCIAL EN RÉGIMEN PROTEGIDO

TIPOLOGÍA

- UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA, PAREADA, AISLADA / PLURIFAMILIAR
- PLURIFAMILIAR

	M2	M3	M4	M5	M8	TOTAL R. LIBRE	M6	M7	TOTAL R. PROTEGIDO	TOTAL
Uso	Residencial en Régimen de Renta Libre.						Presidencial en Régimen Protegido			
Superficie (m²)	8.214,75	2.602,12	7.579,28	3.041,57	4.692,94	26.130,66	6.666,12	6.541,77	13.207,89	39.338,55
Tipología	Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar						Plurifamiliar			
Edificabilidad (m²)	4.589,31	1.443,08	4.171,46	1.703,28	2.622,87	14.530,00	10.320,23	10.199,77	20.520,00	35.050,00
Altura	B+1 / 7,50 m.						B+2 / 10,50 m.			
Número de Viviendas	36	12	33	13	20	114	120	108	228	342

E.R.M. ARQUITECTURA
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS M2, M3, M4, M5, M6, M7 Y M8 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PA-SUO-R.P. CU-5 "CAMINO DE UMBRETE" DE ESPARTINAS (SEVILLA)

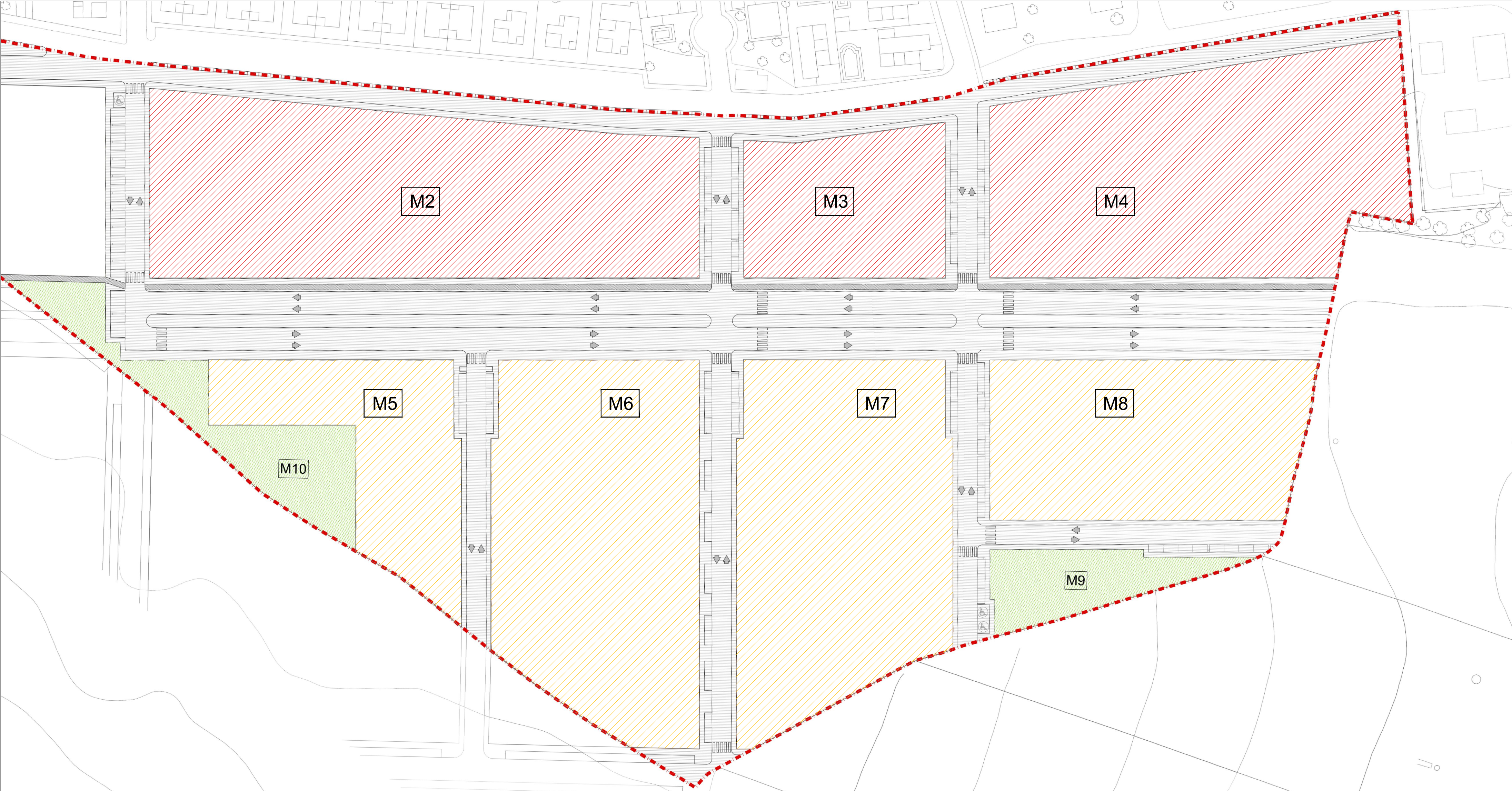
ESTADO ACTUAL
ZONIFICACIÓN

Expediente:	25008	Cod.:	Fecha:	Junio 2025	Escala:	1/800	Dibujado:	VARIOS	Fichero:
PROMOTOR:					PROYECTISTAS:				

ALTA MAREA 22 S.L.
C.I.F.: B-41944513

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



ZONIFICACIÓN

- RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE RENTA LIBRE
- RESIDENCIAL EN RÉGIMEN PROTEGIDO

TIPOLOGÍA

- UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA, PAREADA, AISLADA / PLURIFAMILIAR
- UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA, PAREADA, AISLADA / PLURIFAMILIAR

	M2	M3	M4	TOTAL R. LIBRE	M5	M6	M7	M8	TOTAL R. PROTEGIDO	TOTAL
Uso	Residencial en Régimen de Renta Libre.				Presidencial en Régimen Protegido					
Superficie (m²)	8.214,75	2.602,12	7.579,28	18.396,15	3.041,57	6.666,12	6.541,77	4.692,94	20.942,40	39.338,55
Tipología	Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar				Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar					
Edificabilidad (m²)	6.882,63	2.41,67	5.225,70	14.530,00	1.900,00	7.010,00	6.840,00	4.770,00	20.520,00	35.050,00
Altura	B+1 / 7,50 m.				B+1 / 7,50 m.					
Número de Viviendas	54	19	41	114	19	79	77	53	228	342

E.R.M. ARQUITECTURA
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS M2, M3, M4, M5, M6, M7 Y M8 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PA-SUO-R.P. CU-5 "CAMINO DE UMBRETE" DE ESPARTINAS (SEVILLA)

ESTADO MODIFICADO ZONIFICACIÓN

03

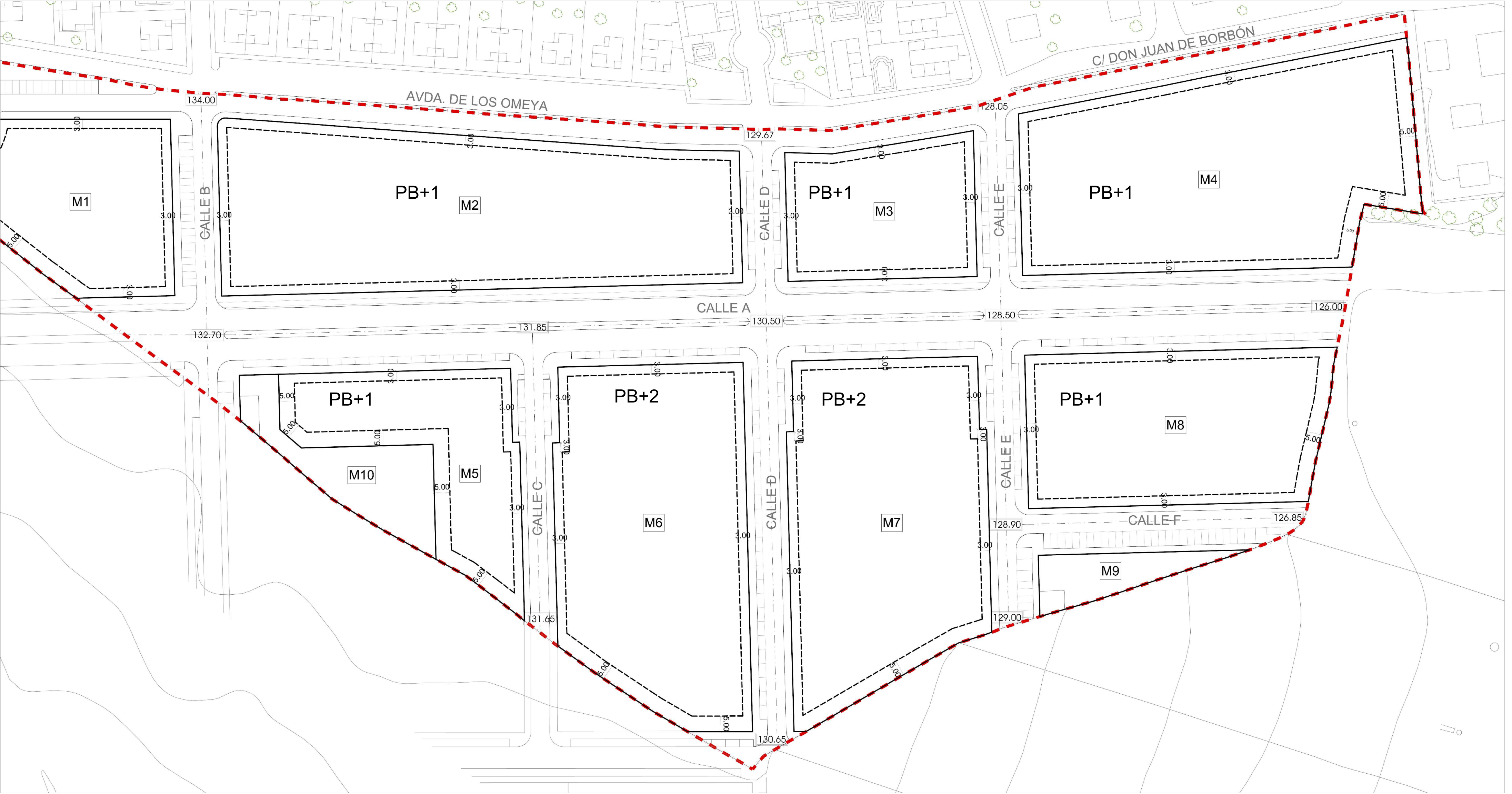
Expediente: 25008 | Cod.: | Fecha: Junio 2025 | Escala: 1/800 | Dibujado: VARIOS | Fichero:

PROMOTOR:

ALTA MAREA 22 S.L.
C.I.F.: B-41944513

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



ALINEACIONES

- ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANA
- - - ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA

E.R.M. ARQUITECTURA
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS M2, M3, M4, M5, M6, M7 Y M8 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PA-SUO-R.P. CU-5 "CAMINO DE UMBRETE" DE ESPARTINAS (SEVILLA)

ESTADO ACTUAL
ALINEACIONES Y ALTURA

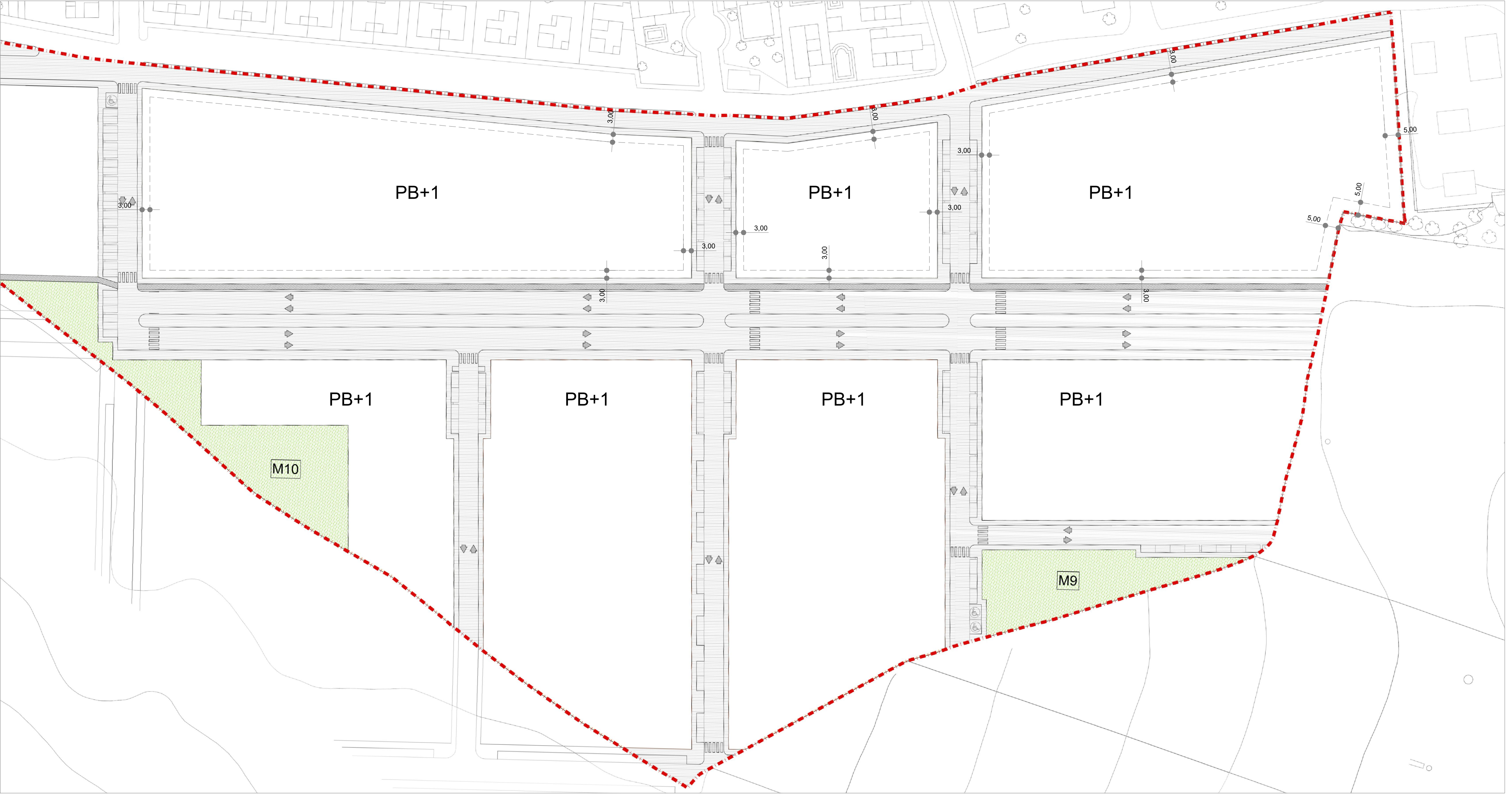
04

Expediente:	25008	Cod.:		Fecha:	Junio 2025	Escala:	1/800	Dibujado :	VARIOS	Fichero:	
PROMOTOR:				PROYECTISTAS:							

ALTA MAREA 22 S.L.
C.I.F.: B-41944513

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



ALINEACIONES

- ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANA
- - ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA

E.R.M. ARQUITECTURA
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS M2, M3, M4, M5, M6, M7 Y M8 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PA-SUO-R.P. CU-5 "CAMINO DE UMBRETE" DE ESPARTINAS (SEVILLA)

ESTADO MODIFICADO
ALINEACIONES Y ALTURA

05

Expediente:	25008	Cod.:		Fecha:	Junio 2025	Escala:	1/800	Dibujado :	VARIOS	Fichero:	
PROMOTOR:				PROYECTISTAS:							

ALTA MAREA 22 S.L.
C.I.F.: B-41944513

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.

C. RESUMEN EJECUTIVO

C.1. RESUMEN EJECUTIVO

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto redistribuir edificabilidades, tipologías, número de viviendas y área de movimiento entre las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 de la Modificación del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete" sin que el algún momento se altere la suma total de las edificabilidades y número de viviendas de la Modificación Integral Sustitutiva del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete", en el término municipal de Espartinas (Sevilla).

C.2. CONTENIDO Y ALCANCE

El apartado 1 del artículo 20 del TRLSRU, impone a las Administraciones Públicas, y en particular a las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, el deber de destinar suelo adecuado y suficiente para, entre otros, usos productivos, si bien con la limitación que impone a la transformación de suelo rural en suelo urbanizado, mediante la urbanización, que debe ser sólo el preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen.

De forma similar se expresa la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), que en su artículo 4.2 establece que las actuaciones territoriales y urbanísticas deberán ajustarse al principio de desarrollo sostenible y, entre otros, al principio de ocupación sostenible del suelo, de acuerdo con el cuál, debe promoverse la ocupación racional del suelo como recurso natural no renovable, fomentando el modelo de ciudad compacta mediante las actuaciones de rehabilitación de la edificación, así como la regeneración y renovación urbana y la preferente culminación de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística ya iniciadas frente a los nuevos desarrollos.

Esto es por lo que, suelos vacantes desde hace 20 años es necesario adaptarlos para así poderlos poner en carga y que cumplan su función social.

El artículo 71 de la sección 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), indica que:

*"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."*

Así mismo en el Reglamento de la Lista en el punto 2C del artículo 94 dice que los estudios de detallan podrán:

"a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes d 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 consecuencias 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"

El presente Estudio de Detalle en ningún caso modifica el uso urbanístico del suelo, incrementa el aprovechamiento urbanístico de los terrenos.

C.3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

Las determinaciones del presente Estudio de Detalle alcanzan a las Manzanas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 perteneciente a los terrenos del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete".

C.4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El objeto del presente documento es realizar un trasvase de edificabilidad entre las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8, una reordenación de volúmenes en las parcelas M5, M6, M7 y M8 y cambio de tipología en las parcelas M6 y M7 del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete".

C.5. PARÁMETROS URBANÍSTICOS INICIALES

De acuerdo con el Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete" las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 tenían la siguiente caracterización urbanística:

	M2	M3	M4	M5	M8	TOTAL R. LIBRE	M6	M7	TOTAL R. PROTEGIDO	TOTAL
Uso	Residencial en Régimen de Renta Libre.						Presidencial en Régimen Protegido			
Superficie (m²)	8.214,75	2.602,12	7.579,28	3.041,57	4.692,94	26.130,66	6.666,12	6.541,77	13.207,89	39.338,55
Tipología	Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar						Plurifamiliar			
Edificabilidad (m²)	4.589,31	1.443,08	4.171,46	1.703,28	2.622,87	14.530,00	10.320,23	10.199,77	20.520,00	35.050,00
Altura	B+1 / 7,50 m.						B+2 / 10,50 m.			
Número de Viviendas	36	12	33	13	20	114	120	108	228	342

C.6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS NUEVA ORDENACIÓN

Como resultado del Estudio de Detalle Modificado, las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 "Camino de Umbrete" adquieren la siguiente caracterización urbanística:

	M2	M3	M4	TOTAL R. LIBRE	M5	M6	M7	M8	TOTAL R. PROTEGIDO	TOTAL
Uso	Residencial en Régimen de Renta Libre.				Presidencial en Régimen Protegido					
Superficie (m²)	8.214,75	2.602,12	7.579,28	18.396,15	3.041,57	6.666,12	6.541,77	4.692,94	20.942,40	39.338,55
Tipología	Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar				Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar					
Edificabilidad (m²)	6.882,63	2.41,67	5.225,70	14.530,00	1.900,00	7.010,00	6.840,00	4.770,00	20.520,00	35.050,00
Altura	B+1 / 7,50 m.				B+1 / 7,50 m.					
Número de Viviendas	54	19	41	114	19	79	77	53	228	342

El área de movimiento de la edificación queda definida en la planimetría. Dentro del área de movimiento la posición de la edificación podrá ser libre en todas sus plantas.

Se permitirán trasvases de edificabilidad y de número de viviendas hasta de un 20% entre manzanas. Se deberá tramitar proyecto conjunto.

Junio 2025

Los Arquitectos

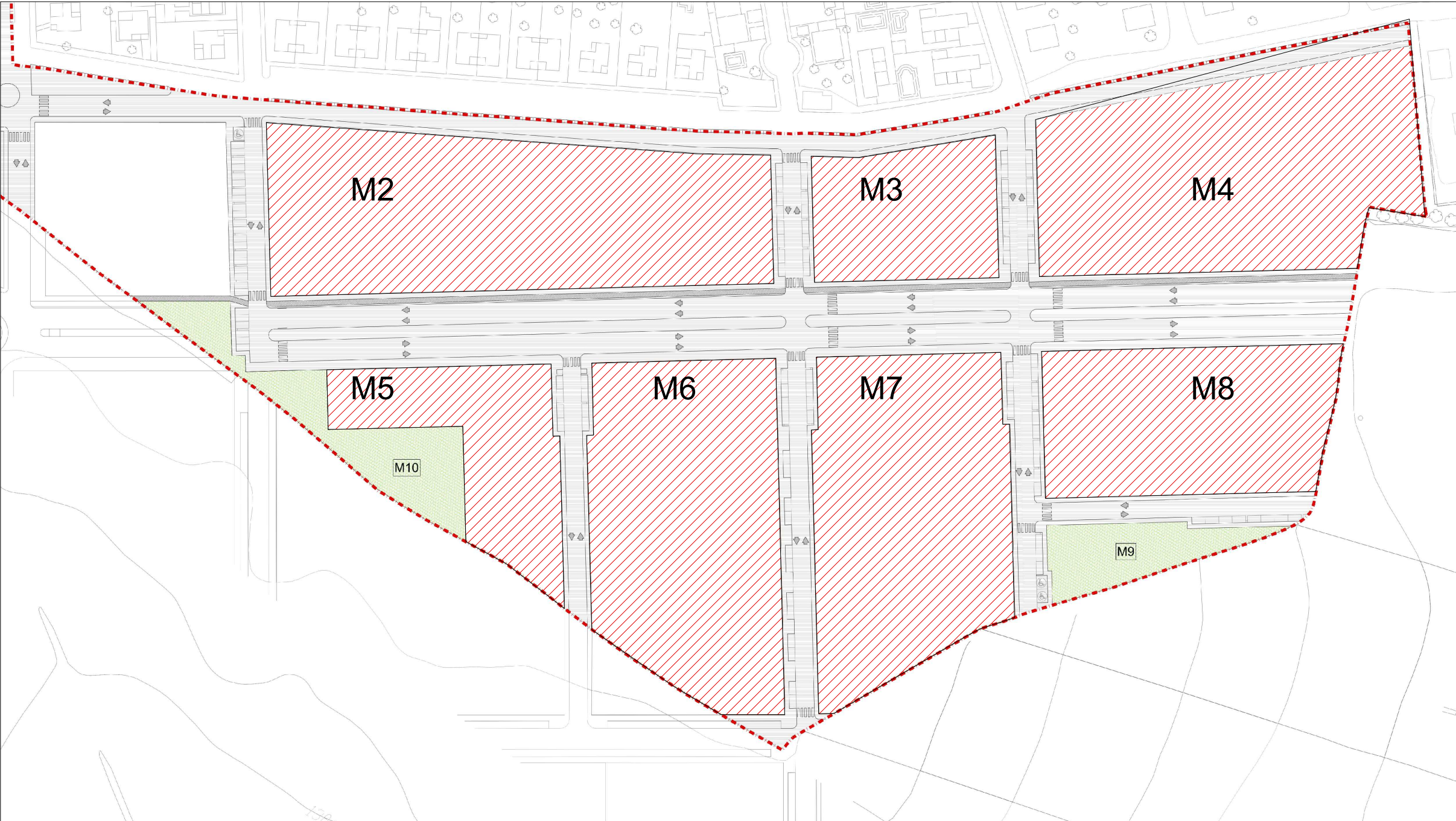
José J. Martín Crespo

Raquel Chabrera Rubio

Colegiado nº 4571 en el COAS

Colegiada nº 6087 en el COAS

C.7. PLANOS



ESCALA 1/1.500



E.R.M. ARQUITECTURA

Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.

41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS M2, M3, M4, M5, M6, M7 Y M8 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PA-SUO-R.P. CU-5 "CAMINO DE UMBRETE" DE ESPARTINAS (SEVILLA)

RESUMEN EJECUTIVO
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

01

Expediente:	25008	Cod.:	Fecha:	Junio 2025	Escala:	VARIAS	Dibujado:	VARIOS	Fichero:
-------------	-------	-------	--------	------------	---------	--------	-----------	--------	----------

PROMOTOR: PROYECTISTAS:



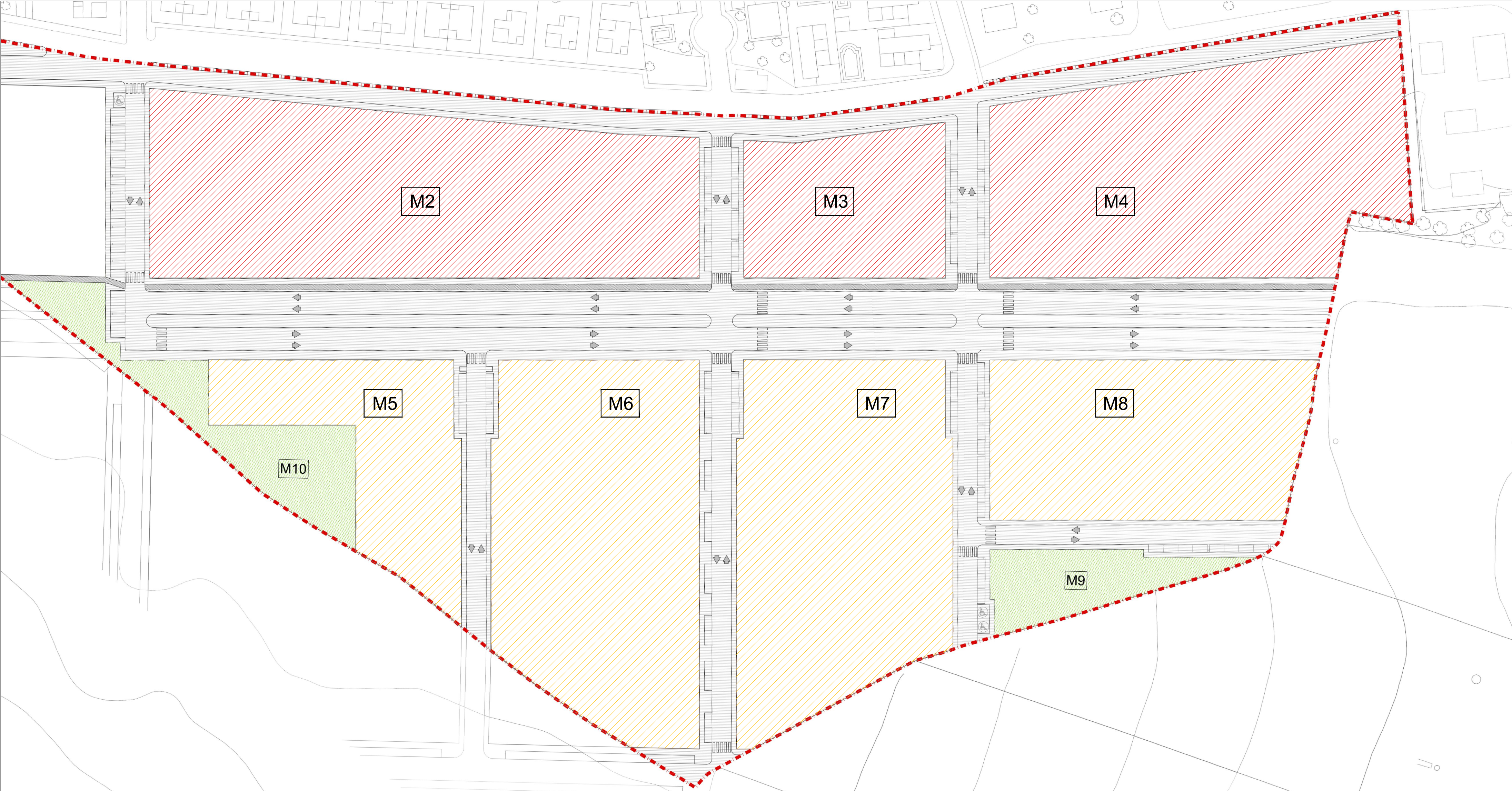
ALTA MAREA 22 S.L.
C.I.F.: B-41944513



José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.



Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



ZONIFICACIÓN

- RESIDENCIAL EN RÉGIMEN DE RENTA LIBRE
- RESIDENCIAL EN RÉGIMEN PROTEGIDO

TIPOLOGÍA

- UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA, PAREADA, AISLADA / PLURIFAMILIAR
- UNIFAMILIAR ADOSADA EN HILERA, PAREADA, AISLADA / PLURIFAMILIAR

	M2	M3	M4	TOTAL R. LIBRE	M5	M6	M7	M8	TOTAL R. PROTEGIDO	TOTAL
Uso	Residencial en Régimen de Renta Libre.				Presidencial en Régimen Protegido					
Superficie (m²)	8.214,75	2.602,12	7.579,28	18.396,15	3.041,57	6.666,12	6.541,77	4.692,94	20.942,40	39.338,55
Tipología	Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar				Unifamiliar Adosada en hilera, Pareada, Aislada / Plurifamiliar					
Edificabilidad (m²)	6.882,63	2.41,67	5.225,70	14.530,00	1.900,00	7.010,00	6.840,00	4.770,00	20.520,00	35.050,00
Altura	B+1 / 7,50 m.				B+1 / 7,50 m.					
Número de Viviendas	54	19	41	114	19	79	77	53	228	342

E.R.M. ARQUITECTURA
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS M2, M3, M4, M5, M6, M7 Y M8 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PA-SUO-R.P. CU-5 "CAMINO DE UMBRETE" DE ESPARTINAS (SEVILLA)

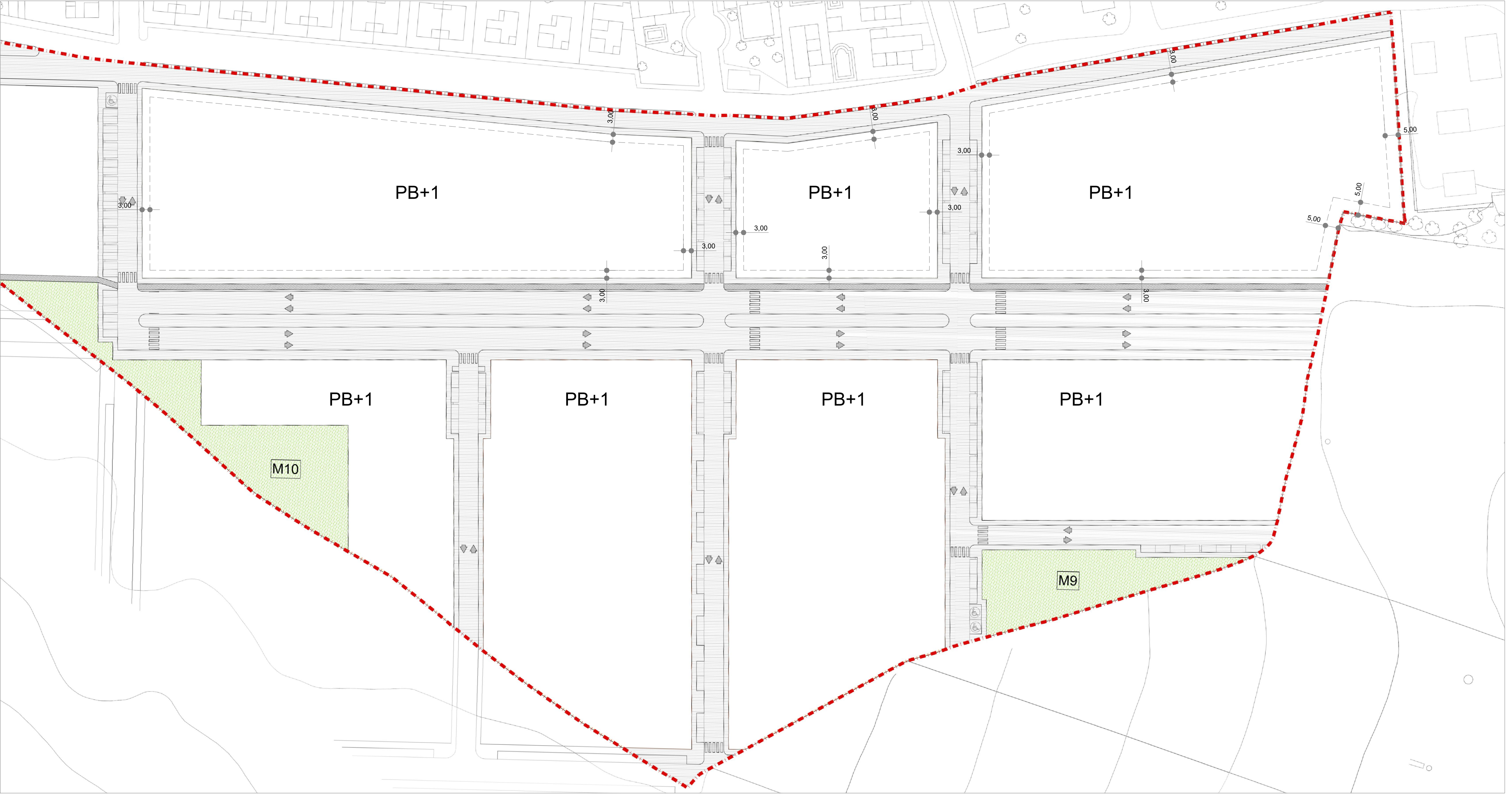
RESUMEN EJECUTIVO
ESTADO MODIFICADO ZONIFICACIÓN

Expediente: 25008 | Cod.: | Fecha: Junio 2025 | Escala: 1/800 | Dibujado: VARIOS | Fichero: | PROMOTOR: | PROYECTISTAS:

ALTA MAREA 22 S.L.
C.I.F.: B-41944513

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.



ALINEACIONES

- ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANA
- - ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA

E.R.M. ARQUITECTURA
Parque Aljarafe s/n. Edificio Puerta Aljarafe.
41940 - Tomares - Sevilla. Tfno: 902 25 73 25

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS M2, M3, M4, M5, M6, M7 Y M8 DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL PA-SUO-R.P. CU-5 "CAMINO DE UMBRETE" DE ESPARTINAS (SEVILLA)

RESUMEN EJECUTIVO
ESTADO MODIFICADO ALINEACIONES Y ALTURA

03

Expediente:	25008	Cod.:		Fecha:	Junio 2025	Escala:	1/800	Dibujado :	VARIOS	Fichero:	
PROMOTOR:				PROYECTISTAS:							

ALTA MAREA 22 S.L.
C.I.F.: B-41944513

José J. Martín Crespo
ARQUITECTO Nº 4.571 DEL C.O.A.S.

Raquel Chabrera Rubio
ARQUITECTA Nº 6.087 DEL C.O.A.S.