

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.



ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS

FDO. Juan Luis Álvarez Mateos, Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonet, Arquitecto.

aBot
arquitectura



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.

INICIATIVA Y REDACCIÓN

1. INTRODUCCIÓN.
2. DOCUMENTACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.
3. REDACCIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.

INICIATIVA Y REDACCIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento constituye la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO (Actuación de Reforma Interior) sobre una parcela de suelo urbano casi vacía incluida en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Espartinas, clasificado en aquel como suelo urbano consolidado que abarca una parcela denominada Espartinillas con frente a la Avenida de Huelva, flanqueada por la calle Villa Irene y la calle Camino de Cufin. Y tiene por objeto el establecer los límites concretos de la parcela cuya ordenación pormenorizada se llevará a cabo mediante un PLAN DE REFORMA INTERIOR (PRI), como corresponde a actuaciones de transformación urbanística en parcelas de suelo urbano, al amparo de lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y los artículos artículo 43 a 45 de su REGLAMENTO (RGLISTA).

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

El municipio de Espartinas cuenta con un documento de ordenación urbanística en vigor redactado al amparo de las anteriormente vigentes leyes del suelo estatales, que son las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Espartinas aprobadas definitivamente en el año 2000 (texto refundido aprobado el 21 de julio de 2000), y un documento de Adaptación Parcial a la antigua LOUA aprobado definitivamente el 30 de julio de 2009 (Decreto 11/2008).

En este sentido la actual legislación urbanística denominada LISTA, Ley 7/2021 de 1 de diciembre, en su Disposición Transitoria Primera "Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor", establece:

Disposición transitoria primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

*1º. Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y **TAMBIÉN AQUELLOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO POR EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE**, si lo hubiera.*

El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.

*2º. Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de **ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DELIMITADAS SOBRE SUELO URBANO** o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.*

[...].

A renglón seguido, en la Disposición Transitoria Segunda "Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes", continúa:

[...]

*1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley, **CONSERVARÁN SU VIGENCIA Y EJECUTIVIDAD** hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta ley.*

2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta ley se establecen.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.



3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior. **PODRÁN DELIMITARSE ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA O ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO**, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.
[...]

En este mismo sentido se expresa el Reglamento de la LISTA en su Disposición Transitoria Primera y Disposición Transitoria Segunda.

Con esta base legislativa, lo primero que deberá contemplar este documento de Propuesta de Delimitación de Actuación Urbanística en Suelo Urbano, son las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente para la parcela de suelo urbano que se pretende abarcar en esta Propuesta de Delimitación, que como veremos afectan a una parcela regular, única y compacta flanqueada por la Avenida de Huelva y las calles Villa Irene y Camino de Cufin.

En este apartado de la INTRODUCCIÓN exponemos que **el objeto de la Propuesta de Delimitación de esta Actuación de Reforma Interior** es establecer nuevos criterios de ordenación del vacío de suelo urbano ocupado por una sola edificación unifamiliar aislada situada en un área central del suelo urbano, rodeada por urbanizaciones consolidadas, que por su ubicación es de una gran importancia para completar la trama urbana en esta zona ya que cerraría las circulaciones de esta área residencial. Se pretende la apertura de un viario que genere nuevas perspectivas y la introducción de una tipología edificatoria que no distorsione la fisonomía urbana que la rodea a la par que la actuación llevará consigo la creación de nuevas zonas verdes de uso público/privado acorde con el paisaje urbano circundante y del suelo rústico que le es próximo. La Propuesta de Delimitación de Actuación Transformación Urbanística de Reforma Interior la denominaremos concretamente **ARI-1 "Espartinillas"**.

Este documento se redacta y formula a instancias de las personas propietarias del suelo, con el apoyo expreso del Excelentísimo Ayuntamiento de Espartinas, con domicilio en el Parque Nuestra Señora de Rocío, 1. Espartinas. 41807 SEVILLA.

Los trabajos de redacción del presente documento urbanístico y su tramitación, se han impulsado y dirigido bajo la supervisión del Ayuntamiento encaminados a coordinar la necesaria intervención pública municipal en la redacción de documentos de planeamiento que afecten a la ordenación de áreas urbanas consolidadas, concertada con la iniciativa privada propietaria de los terrenos, y su coordinación con las especificaciones urbanísticas requeridas por la Oficina Técnica Municipal, con la finalidad de controlar el desarrollo de los vacíos urbanos, diversificar la oferta de suelo residencial del municipio, en especial la obtención de dotaciones de uso público, según lo establecido en la legislación urbanística en vigor.

2. DOCUMENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

La presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior ARI-1 "Espartinillas" del actual PGOU de Espartinas, se compone de la siguiente documentación, acorde con lo dispuesto en el artículo 62 de la LISTA y el artículo 44 del RGLISTA:

- Documento I. MEMORIA INFORMATIVA.
- Documento II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- Documento III. PLANOS.
 - I. Planos de Información.
 - O. Planos de Ordenación.

3. REDACCIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR.

3.1. EQUIPO REDACTOR.

Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto. [ABOT arquitectura](#)

Marcelo Álvarez Bonet. Arquitecto. [ABOT arquitectura](#)

3.2. EQUIPO COLABORADOR.

María Dolores Castro Valdecantos. Arquitecta.

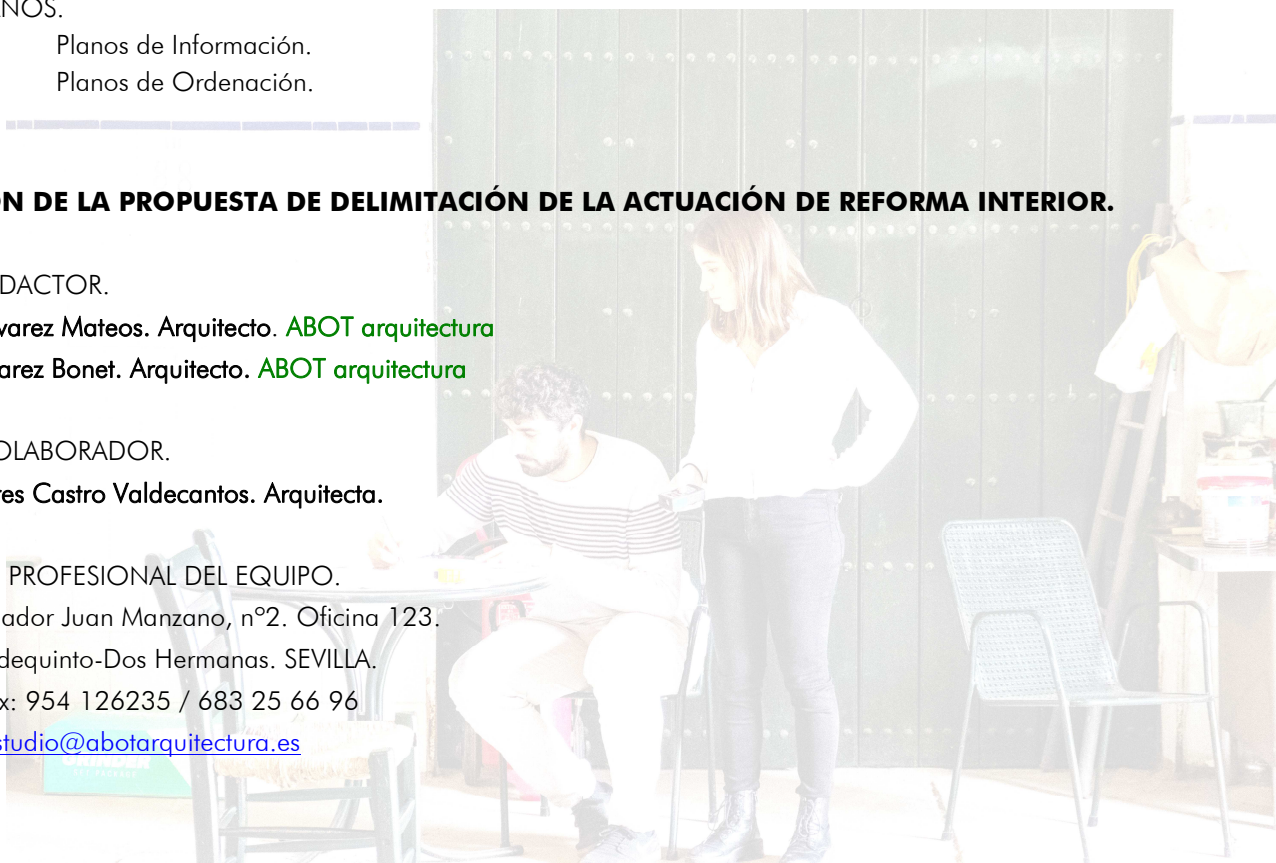
3.3. DOMICILIO PROFESIONAL DEL EQUIPO.

Calle Historiador Juan Manzano, nº2. Oficina 123.

41089 Condequinto-Dos Hermanas. SEVILLA.

Teléfono/Fax: 954 126235 / 683 25 66 96

Correo E. estudio@abotarquitectura.es





PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.

DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA.

ÍNDICE.

1. Cuestiones generales.
 - 1.1. Promotor y Equipo Redactor
 - 1.2. La finca Espartinillas. Espartinas.
 - 1.3. Datos Catastrales y Registrales. "Espartinillas".
2. Planeamiento vigente. Vivienda Aislada Unifamiliar en Grandes Parcelas Consolidadas.
3. Ámbito de la Propuesta de Delimitación.
4. Condiciones del estado de la red viaria e infraestructuras en el entorno.
5. Determinaciones del Planeamiento Urbanístico vigente. Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU. Modificaciones Puntuales.
 - 5.1. Clasificación y calificación actual del suelo.
 - 5.2. Regulación del uso residencial de las Normas Urbanísticas. Capacidad de acogida residencial del actual suelo urbano.



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.

MEMORIA INFORMATIVA.

NOTA PREVIA.

Con carácter general, la Información Urbanística del presente documento de Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano, se centrará en los aspectos de la realidad física y urbanística del área objeto de la Propuesta de Delimitación, en relación con la zona urbana en la que se inserta.



1. CUESTIONES GENERALES.

1.1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

La presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano se realiza a instancias y por iniciativa de la propiedad de los terrenos que es la familia FERNÁNDEZ MÁRQUEZ (Juan Ignacio, Enrique, Francisco Javier y Mercedes), representados por la persona identificada con los siguientes datos:

Mercedes Fernández Márquez
NIF. 28.864.105 N
Domicilio. Ronda de Capuchinos, 3. 4ºD. 41009 Sevilla.

El presente documento de Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior lo redacta por encargo expreso de la familia Fernández Márquez, la sociedad profesional ABOT ARQUITECTURA, S.L.U., identificada con los siguientes datos:

Abot arquitectura SLU
CIF. B90048125
Domicilio. Calle Historiador Juan Manzano, nº2. Oficina 123. 41500 Quinto/Dos Hermanas. Sevilla

Los redactores del documento son los arquitectos D. Juan Luis Álvarez Mateos y D. Marcelo Álvarez Bonet, arquitectos colegiados nº 002822 y 007333 respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

1.2. LA FINCA ESPARTINILLAS EN ESPARTINAS.

Finca Espartinillas es la denominación de la parcela de suelo urbano de unos 14.000,00 metros cuadrados aproximadamente, en cuyo interior existe una vivienda unifamiliar aislada a la que rodean algunas instalaciones deportivas (todas situadas en la zona norte de la parcela) y una plantación de naranjas que ocupa más de la mitad sur de la parcela, cuya explotación se encuentra en desuso. En la actualidad realmente es un vacío urbano situado en el borde sur del núcleo central de la localidad consolidado por edificaciones en todo su perímetro, que cuenta con viales urbanizados en su entorno, resto de un proceso urbanizador previo gestionado por el planeamiento general vigente, las actuales NN.SS. aprobadas en el año 2000, y su Adaptación Parcial a la LOUA aprobada en 2009.

El término municipal de Espartinas se ubica en una zona central de la comarca del Aljarafe entre la primera corona que presiden municipios como Bormujos o Tomares, y la segunda corona limitada por municipios como Sanlúcar la Mayor, Benacazón o Aznalcázar. Espartinas limita con los

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

términos municipales de Gines, Valencina de la Concepción, Salteras, Olivares (escasos metros), Villanueva del Ariscal, Sanlúcar la Mayor, Umbrete, Bollullos de la Mitación y Bormujos. Su extensión superficial es relativamente pequeña y cuenta con una población censada permanente que supera ligeramente los 16.500 habitantes según el censo de 2023 publicado por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Espartinas por su situación equidistante entre las dos coronas de la formación geológica de la Cornisa del Aljarafe, presenta una elevación sensiblemente uniforme sobre el nivel de mar de entrono a los 125m, y cuenta con una suave topografía de ondulantes colinas que descienden hacia las vegas de los arroyos Majalberraque a poniente y Repudio a levante entre los términos municipales de Bormujos y Salteras. Por su situación en la comarca su principal acceso se produce por la carretera A-8076 (antigua nacional a Huelva) que atraviesa en horizontal toda la Comarca del Aljarafe. Entronco a esta vía de comunicación principal se extiende el núcleo urbano histórico y las nuevas urbanizaciones que se desarrollan al amparo de los diferentes planes urbanísticos, fundamentalmente al sur de la carretera A-8076, área en la que se ubica el suelo que estamos tratando en esta Propuesta de Delimitación de ATU.

En efecto. Los terrenos ocupados por la parcela que denominamos "Espartinillas" se encuentra situada flanqueada por los viales denominados Avenida de Huelva, Calle Villa Irene, y Calle Camino de Cufin. La finca conforma una parcela perfectamente delimitada situada en el límite sur del suelo urbano, totalmente integrada en la trama urbano del núcleo de población área mayormente ocupadas por viviendas unifamiliares ya sea aisladas en parcela de mediano tamaño, o pareadas. Linda al norte con la Avenida de Huelva, al este con la Calle Villa Irene, y al oeste con la Calle Camino de Cufin. Todo el entorno de nuestro sector está completamente consolidado mediante áreas de suelo formadas por el desarrollo de urbanizaciones con tipologías de edificación residencial aislada o adosada con densidad baja y media.

Los objetivos de la ordenación que se derivará de esta Propuesta de Delimitación, procuran mantener una tipología de media densidad formando un paisaje urbano fácilmente mimetizable con el entorno. A su vez se pretende la mejora del medio ampliando los viales existentes, creando amplias zonas libres en el interior de la parcela, y cumpliendo con la cesión de dotaciones previstas en el Planeamiento General, completando la construcción de un nuevo vial que remate la malla urbana existente. Se trata de promover una oferta residencial de viviendas unifamiliares pareadas, muy comunes en el término municipal de Espartinas en las áreas de extensión de casco, de dos plantas de altura, y zonas comunes dotadas de vegetación, en consonancia con la exposición de motivo de la LISTA que dice:

"Uno de los principales retos del urbanismo sostenible es dar respuesta a lo que se ha denominado «el derecho a la ciudad», entendido como aquel que permite preservar la identidad de la ciudad como un conjunto de rasgos sociales, espaciales, históricos y culturales que la caracterizan, como soporte de la vida cotidiana de su ciudadanía en un contexto urbano seguro, de calidad adecuada e integrado socialmente. [...] Dentro del espacio público urbano, la configuración de los espacios verdes desempeña un papel primordial en la consecución de pueblos y ciudades habitables. Por una parte, por su capacidad de regulación climática, de sumidero de carbono y de fijación de partículas contaminantes. Por otra, por su contribución a la biodiversidad de las áreas urbanas. Y, de manera indiscutible, por su función social como espacios de calidad para el esparcimiento, las relaciones humanas y la práctica deportiva al aire libre, favoreciendo la mejora de la salud."

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

La parcela sobre la que se realiza esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística que denominamos Espartinillas cuenta con una extensión superficial en planta de 14.095,72 m² según medición recientemente realizada, coordinada con su georreferencia catastral, 14.096,00 m² según redondeo catastral. El planeamiento de desarrollo posterior puede variar la superficie anterior corrigiéndolas levemente para adaptarse a la realidad física.



Figura 1. NÚCLEO URBANO ESPARTINAS. SITUACIÓN EN EL NÚCLEO.

La parcela proveniente del desarrollo de varias actuaciones urbanísticas del entorno, ya consolidadas y recogida como tal parcela independiente en el PGOU de Espartinas. Una vez se inició la redacción de las Normas Subsidiarias del 2000 el suelo que ocupa nuestra parcela se incluyó dentro de la Ordenanza para Vivienda Unifamiliar Aislada en Grandes Parcelas Consolidadas, de mutuo acuerdo con la propiedad, a la que se le asignaba un aprovechamiento urbanístico determinado, como parcela de suelo urbano. Su ficha catastral, es la siguiente:

MEMORIA INFORMATIVA. 6



2. PLANEAMIENTO VIGENTE. VIVIENDA AISLADA UNIFAMILIAR EN GRANDES PARCELAS CONSOLIDADAS.

El planeamiento vigente en el término municipal de Espartinas son las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente en el 30 de junio del año 2000, Texto Refundido aprobado el 21 de julio de 2000, y un documento de Adaptación Parcial a la antigua LOUA aprobado definitivamente el 30 de julio de 2009, según Decreto 11/2008.

El PGOU vigente clasifica nuestro suelo como urbano consolidado de uso residencial localizado en la zona nº5 "Unifamiliar en Grandes Parcelas", según el plano OR-2a "Ordenación Estructural-Áreas Homogéneas", usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbano del PGOU. En concreto en las Condiciones Particulares de las distintas zonas de suelo urbano, el Capítulo 6º se destina a la Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada en Grandes Parcelas en la que resumidamente se establecen las siguientes condiciones para el desarrollo del área:

Clase de suelo.	URBANO CONSOLIDADO
Superficie bruta.	14.095,72 m ² s.
Edificabilidad máxima.	0,14 m ² t/m ² s.
Densidad bruta.	5 viviendas/hectárea
Parcela mínima.	2.000,00 m ² s.
Usos.	RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
Usos compatibles.	Hospedaje / Espectáculos / Comercial / Oficinas / Educacional / Deportivo / SIPS
Objetivos.	Mantenimiento y preservación de la tipología de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran dimensión que fueron 2ª residencia en la época de su construcción y ha quedado englobadas en los tejidos urbanos

Por su parte la Adaptación a la LOUA del PGOU recoge esta misma categoría de suelo, Vivienda Unifamiliar Aislada en Grandes Parcelas, en base a un mismo uso global, forma de crecimiento, antigüedad y tipología edificatoria.

De esta forma, según el planeamiento vigente, el desarrollo de la actuación se realiza directamente mediante la redacción de un estudio de detalle que ordene el área según las determinaciones incluidas en la Ordenanza de Zona, parcelación de la superficie bruta y edificación posterior, pudiéndose ordenar el conjunto directamente mediante proyecto edificatorio que incluya la división parcelaria.

Como suelo urbano consolidado, no está obligado a someterse al trámite de las actuaciones sistemáticas características de los suelos urbanos no consolidados de la antigua LOUA, mediante instrumento de ordenación urbanística detallada, proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación para redistribución de beneficios y cargas. Según la Ordenación Estructural de las NNSS, este suelo se encuentra dentro del Área Homogénea grafiada nº. 5 en los planos de ordenación y sus condiciones particulares de desarrollo se recogen en el Capítulo 6º Ordenanza Vivienda Unifamiliar Aislada en Grandes Parcelas Consolidadas. En éste, se establece:

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.**Artículo 10.6.1.- Definición y Objetivo.**

Comprende esta zona parte del suelo urbano correspondiente a edificaciones aisladas en parcelas de gran dimensión, que fueron de 2ª residencia en su época de construcción y han quedado englobadas en los tejidos urbanos. La edificación carece de interés normalmente, pero la significación morfológica de estas parcelas es muy importante en la trama urbana y también en el paisaje, al estar dotadas de jardinería de gran porte. El Objeto de la ordenanza es el mantenimiento y preservación de esta tipología, a la que tanto debe el paisaje urbano y territorial de Espartinas, evitando su segregación especulativa.

Artículo 10.6.2.- Delimitación.

Las presentes ordenanzas se aplicarán a la totalidad de la zona así calificada y como tal grafiada en los planos de ordenación.

Artículo 10.6.3.- Condiciones Particulares de Parcelación.

A efecto de segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie mínima: 2.000 m².
- Longitud mínima de fachada a vial: 20 metros.

Artículo 10.6.4.- Condiciones Particulares de Posición, Ocupación, Edificabilidad y Altura.**1. Posición**

Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, separadas un mínimo de tres (3) metros de todos los linderos.

2. Ocupación

La ocupación en planta no podrá superar el 20 % medida sobre parcela neta.

3. Ocupación bajo rasante.

Podrá construirse sótanos para uso según lo regulado en los Arts. 4.2.2 y 4.2.3 de estas normas urbanísticas, cuya ocupación máxima no podrá exceder del 20% de la superficie de parcela.

4. Edificabilidad

La edificabilidad en las parcelas se distribuirá de la forma siguiente.

- a) En parcelas con superficie hasta 2000 m², la edificabilidad total será de 280 m²t.
- b) En parcelas con superficie mayor de 2000 m², la edificabilidad será de 0,14 m²t/m²s.

La aplicación de los coeficientes de edificabilidad, nunca supondrá que una parcela de superficie menor tenga más edificabilidad que las que cuenten con mayor superficie. De esta forma si la edificabilidad de una parcela con superficie próxima al cambio de tramo fuera inferior a la edificabilidad correspondiente a la de la parcela máxima del tramo anterior, se aplicará la edificabilidad asignada a ésta última.

5. Altura

La altura máxima será de dos (2) plantas en siete (7) metros o tres (3) plantas en once (11) metros en caso de existir, medidas según los criterios fijados en el artº 5.6.5 para la nueva edificación.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.**Artículo 10.6.5.- Condiciones Particulares de Estética.**

Las ampliaciones mantendrán el carácter de la edificación existente.

Deberá respetarse la jardinería existente, y especialmente el arbolado de buen porte, en las ampliaciones y nuevas edificaciones.

Será obligatorio vallar todas las parcelas. Las condiciones para el cerramiento serán las establecidas en el Art. 5.11.4.b

Artículo 10.6.6.- Condiciones particulares de uso.

El uso global de la zona es el residencial en su uso pormenorizado de vivienda unifamiliar aislada y bifamiliar.

Además, se permiten los siguientes usos pormenorizados tanto con carácter exclusivo como no exclusivo:

- Hospedaje.
- Espectáculos y Salas de Reunión.
- Comercial.
- Oficinas.
- Educacional.
- Deportivo.
- S.I.P.S. en todas sus categorías.

La Adaptación Parcial a la LOUA reproduce los usos, densidades y edificabilidades globales del suelo urbano de las NN. SS., en la que para la Zona de Edificación Aislada en Grandes Parcelas Consolidadas determina como uso global el RESIDENCIAL, como edificabilidad global 0,14 m²/m²s, y densidad global 5 viviendas/ha según se deduce de la aplicación de los artículos 10.6.3 y siguientes de las NN.SS. como deja entrever el apartado 4.5.1. de la Adaptación Parcial a la LOUA.

Con estas condiciones urbanísticas el desarrollo este suelo **ha permanecido sin desarrollarse** desde la aprobación del Texto Refundido en julio de 2000, en gran parte motivado por las características urbanísticas de este tipo de Ordenanza, a pesar de ser un suelo completamente rodeado de viario urbanizado y localizarse en un área con un alto grado de consolidación.

En este sentido tenemos que entender que el objeto del planeamiento urbanístico es la planificación del desarrollo urbanístico de la ciudad según un modelo predeterminado con el objeto de establecer un desarrollo controlado que ponga a disposición de los habitantes una razonable y variada gama de edificaciones residenciales dotadas de accesibilidad y de los servicios urbanísticos necesarios para el desarrollo de las personas (centros de ocio, cultura, administrativos, sanitarios...). Según lo expresado, el urbanismo tiene por fin último su ejecución. Es por eso por lo que se realiza una programación en el tiempo según una expectativa de desarrollo demográfico y económico. Se pone por tanto de manifiesto que el bajo nivel de desarrollo de una planificación urbanística puede deberse a una errónea planificación y que los servicios urbanísticos que se esperaban obtener con su desarrollo en beneficio de la comunidad, se ven incumplidos y la oferta residencial insatisfecha.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

Conociendo que esta situación se repite en innumerables municipios de Andalucía, la nueva LISTA, es su exposición de motivos ya reconoce este déficit detectado por aplicación de anteriores legislaciones urbanísticas, cuando expresa: *“El modelo urbanístico vigente en la actualidad mantiene, en lo esencial, el sistema tradicional de planeamiento y gestión establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Se caracteriza por una rígida estructura jerárquica de planes y de instrumentos que no responde a los cambios sociales y económicos con la misma velocidad en la que estos se producen en las ciudades del siglo XXI.”*

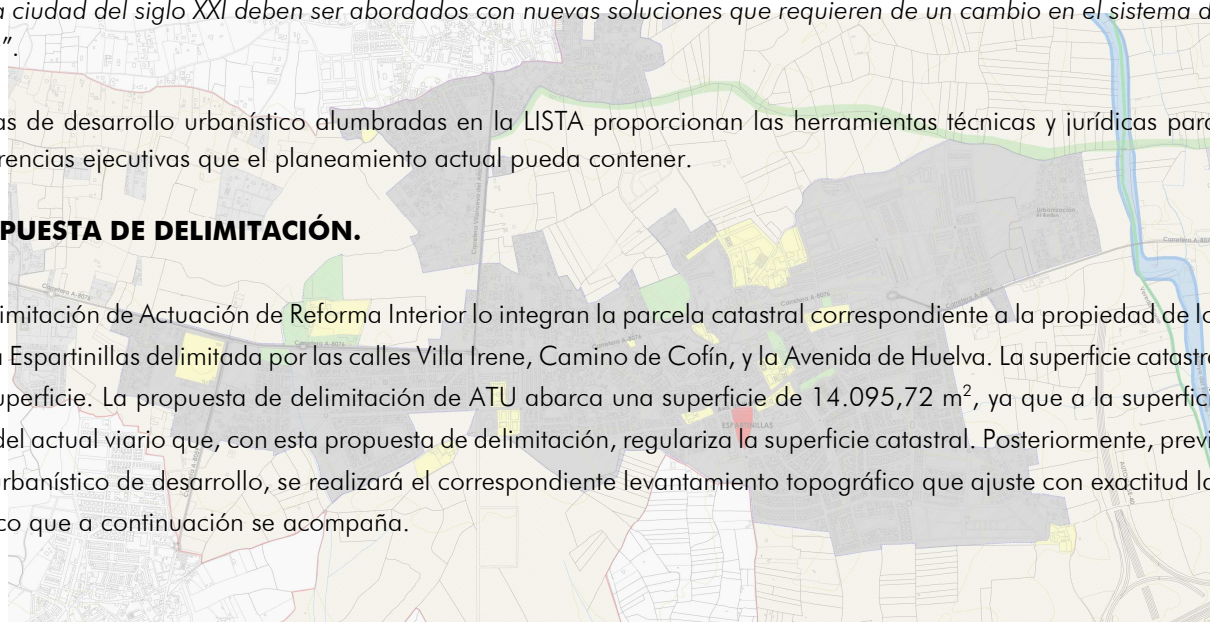
En este sentido cabe plantearse si los parámetros urbanísticos y tipología residencial que las actuales NN. SS y la Adaptación d la LOUA mantienen para el suelo “Grandes Parcelas Consolidadas”, son en estos momentos (después de 24 años de ejecución del PGOU) razonables para el tipo de edificación residencial que la sociedad necesita motivados por los evidentes cambios sociales que se están produciendo, multiplicados por la creciente demanda de cierta tipología de viviendas y su escasez, y para la zona en la que se inserta.

En este punto la LISTA nuevamente en su exposición de motivos, apunta intenciones claras: *“La nueva propuesta, aunque mantiene principios y técnicas del antiguo sistema que siguen teniendo hoy plena validez, debe ser relativamente disruptiva con el sistema territorial y urbanístico que ha regido en Andalucía y en España en los últimos años, ya que pretende superarlo y adaptarlo a las nuevas demandas y necesidades de la sociedad. Los problemas y demandas de la ciudad del siglo XXI deben ser abordados con nuevas soluciones que requieren de un cambio en el sistema de planes territoriales y urbanísticos”*.

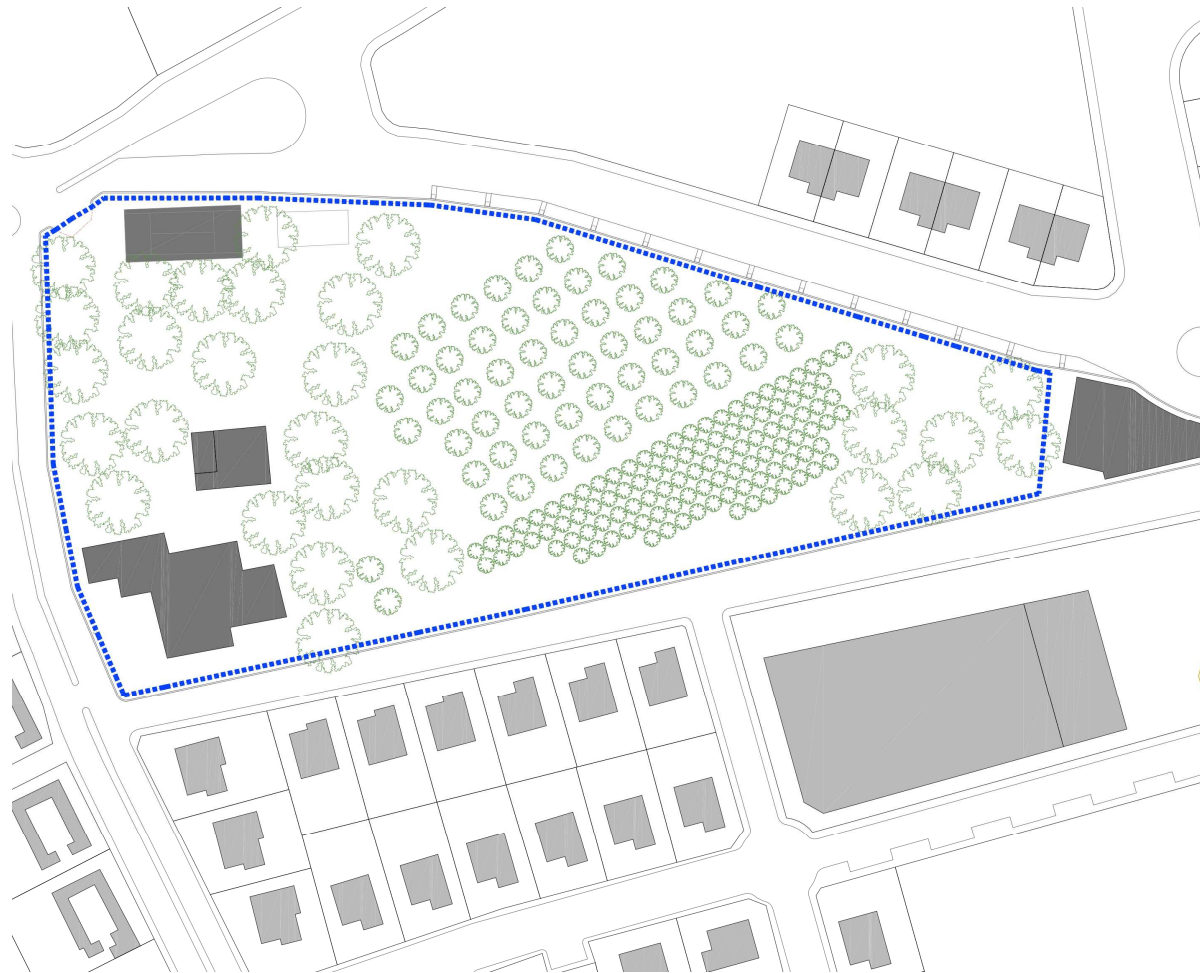
Es aquí donde las nuevas figuras de desarrollo urbanístico alumbradas en la LISTA proporcionan las herramientas técnicas y jurídicas para, justificadamente, resolver las carencias ejecutivas que el planeamiento actual pueda contener.

3. ÁMBITO DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.

El ámbito de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior lo integran la parcela catastral correspondiente a la propiedad de los terrenos abarcados en la parcela Espartinillas delimitada por las calles Villa Irene, Camino de Cofín, y la Avenida de Huelva. La superficie catastral bruta es de 14.096,00 m² de superficie. La propuesta de delimitación de ATU abarca una superficie de 14.095,72 m², ya que a la superficie catastral se le suma cierta parte del actual viario que, con esta propuesta de delimitación, regulariza la superficie catastral. Posteriormente, previa la redacción del planeamiento urbanístico de desarrollo, se realizará el correspondiente levantamiento topográfico que ajuste con exactitud las superficies. Se indica en el gráfico que a continuación se acompaña.



ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.



En AZUL. Perímetro de Delimitación Propuesto ARI
SOMBREADO. Edificaciones existentes en la parcela y medianeras



4. CONDICIONANTES DEL ESTADO DE LA RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS EN EL ENTORNO.

RED VIARIA EXISTENTE.

El ámbito abarcado por la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación presenta fachada con acceso rodado al norte por la Avenida de Huelva, al este por la calle Villa Irene, y al oeste por la calle Camino de Cufín. Observada la trama urbana que rodea la parcela, parece que la operación más lógica en el futuro desarrollo de esta trama urbana, pasa por dar continuidad a la calle Constitución para unirla con la calle Camino de Cufín. Todas son vías de circulación que circundan la parcela se encuentran asfaltadas y dotadas de calzada y acerado, con anchura variable.

Topográficamente el conjunto presenta una caída desde la intersección de la Avenida de Huelva con la Plaza Sector C-12 (único acceso actual a la finca) al norte, hacia la intersección de las calles Villa Irene y Camino de Cufín, al sur. Se produce una caída a lo largo de la fachada de la Avenida de Huelva hacia el este, de 2,50m. Caída a lo largo de la calle Villa Irene desde la Avenida de Huelva hacia el sur, de 3,20m, y a lo largo de la calle Camino de Cufín también hacia el sur, de 4,40m. En total un desnivel máximo de 440cm.

Las pendientes varían entre el 2,5% aproximado en la Avenida de Huelva, al 2% aproximado en la calle Camino de Cufín. La diferencia de cota en la transversal entre las calles Villa Irene y Camino de Cufín, es de 2,50m para una longitud aproximada de 70,00 metros, es decir, el 3,6%.

El ámbito de la Actuación de Transformación presenta un perímetro relativamente regular siguiendo la topografía de los viales que la circundan, no manifestándose accidente topográfico reseñable, a falta de la disposición de un levantamiento topográfico preciso que se realice posteriormente. La propuesta que defina el Plan de Reforma Interior deberá respetar necesariamente la topografía del viario circundante que, por otra parte, es beneficioso e interesa su vinculación al nuevo área.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS EXISTENTES.

A) ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Las redes más próximas de abastecimiento de agua se encuentran en las calles que circunda la Actuación de Transformación, estando formadas por redes enterradas bajo acerado según especificaciones técnicas de la Empresa Gestora ALJARAFESA. Existe cinturón de abastecimiento a lo largo de la Avenida de Huelva y un ramal de reparto por la calle Villa Irene y otro por la calle Camino de Cufín en la

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

aceras opuestas a la parcela donde realizamos la Actuación. Aparte de proyectar y construir la infraestructura de abastecimiento que sea necesaria para suministro de nuestro sector, será la Empresa Gestora la que habrá de indicar si son necesarios refuerzos en la red actual o no para satisfacer la nueva demanda de abastecimiento.

En el plano "INSTALACIONES" se representa un esquema de las características de las redes próximas de agua en las calles antes indicadas, normalmente en polietileno con cruces de calle en fundición dúctil.

No obstante, será preceptivo el Informe de Viabilidad de la Sociedad Gestora del suministro, ALJARAFESA, para la ejecución de la urbanización, una vez se hayan estudiado, en su caso, las mejoras en la red que se estimen pertinentes.

B) ALCANTARILLADO.

Dada la topografía de la Unidad, la evacuación de aguas fecales se realizará casi en su totalidad a los colectores existentes en las calles Villa Irene y Camino de Cufin, aunque existe la posibilidad de evacuar parte de las edificaciones a la Avenida de Huelva.

Nueva mente hay que decir que será la Empresa Gestora ALJARAFESA la que habrá de indicar si son necesarios refuerzos en la red actual o no para satisfacer la nueva demanda de abastecimiento.

C) DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Existen varios centros de transformación en el entorno a la Unidad que se pretende delimitar:

- Uno con doble transformador en la calle Camino de Cufin.
- Otro doble en la calle Villa Irene.
- Otro en la calle Monte Sión.
- Un último, también doble, en la Avenida de Huelva.

Entre todos ellos se podrá trazar un enlace de la red de media tensión que nos permita la construcción de un centro de transformador propio en el interior de la Unidad al servicio de sus edificaciones o espacios públicos. No obstante, lo anterior, será la Empresa Suministradora la que nos establezca el punto de conexión definitivo y la forma de ejecutarlo.

D) CANALIZACIÓN TELEFÓNICA.

Las infraestructuras se encuentran en el entorno de la Unidad en forma de red trenzada aérea. No obstante, será la Compañía Suministradora la que indique punto de conexión y forma de ejecución.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

E) CANALIZACIÓN DE GAS

No se ha podido comprobar la existencia de red de gas natural en el entorno. No obstante, será consultada Compañía Suministradora de gas en el momento procedimental oportuna, y será esa misma Compañía Suministradora la que indique punto de conexión y forma de ejecución de este apartado en el proyecto correspondiente.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las propiedades afectadas por la Propuesta de Delimitación son las siguientes:

PARCELAS	SUPERFICIE M2	PROPIETARIOS
1	14.095,72	HERMANOS FERNÁNDEZ MÁRQUEZ

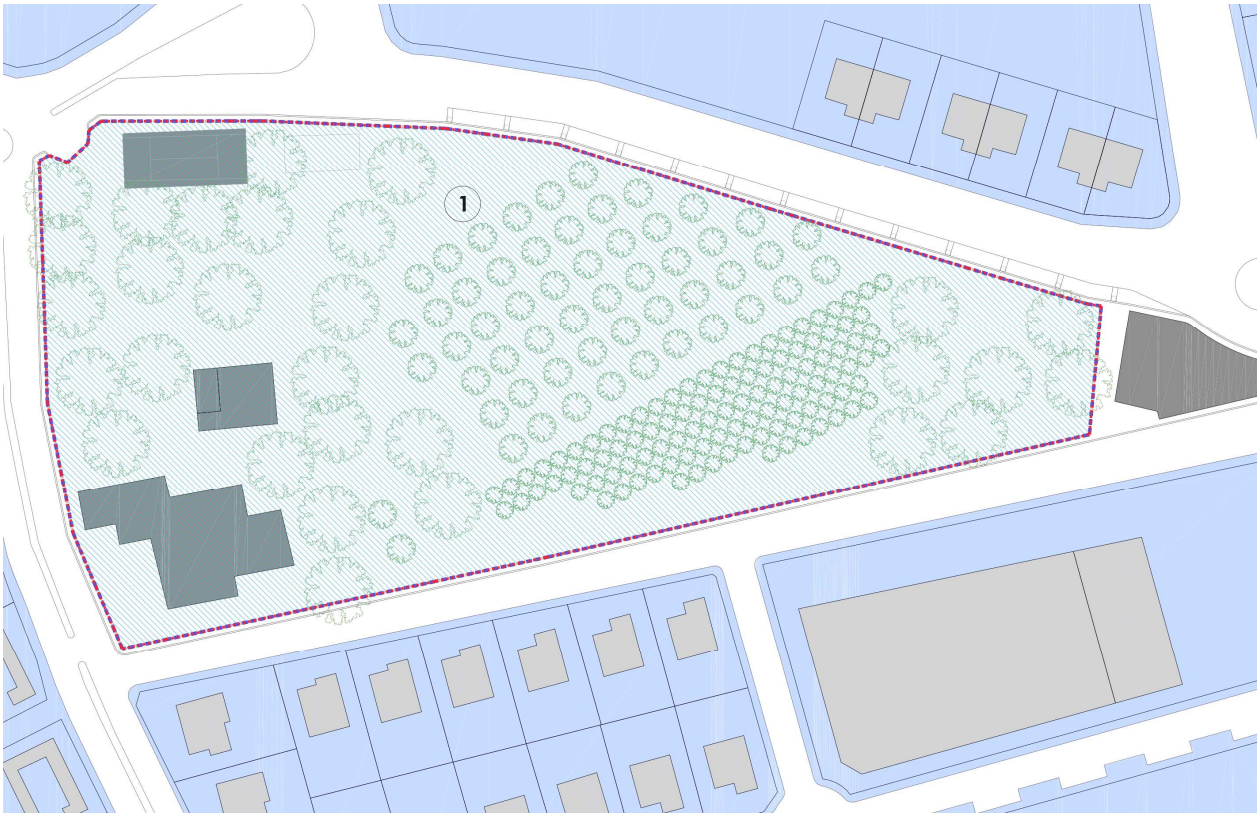


Figura 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN.

Ámbito total de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior ARI-1 ESPARTINILLAS: 14.095,72 m2.

1. HERMANOS FERNANDEZ MARQUEZ
14.095,72 m²/ 100%

5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, con fecha 30 de junio de 2000, Texto Refundido aprobado definitivamente el 21 de julio de 2000 y Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente el 30 de julio de 2009.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente las Veintiuna Modificaciones Parciales de las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente (en especial las relativas a las Ordenanzas de la Normas Urbanísticas aprobadas definitivamente el 18 de octubre de 2010 y el 25 de febrero de 2011), además de la mencionada la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU aprobada por aplicación del Decreto 11/2008 de fecha 30 de julio de 2009. Por lo tanto, el presente documento se confecciona según las determinaciones urbanísticas contenidas en el planeamiento vigente y atendiendo a los principios generales establecidos en el Capítulo I, Título II "Régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística" de la vigente Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA y su Reglamento.

En los apartados siguientes analizamos estas determinaciones en orden a comprobar la viabilidad de la Propuesta de Delimitación en relación con las NN. SS. vigentes, sus Modificaciones y su Adaptación a la LOUA, en la medida en que para los objetivos previstos sean válidas las actuales regulaciones de las Normas Urbanísticas para el desarrollo residencial propuesto, o introducir los ajustes que sean precisos. Así mismo indicaremos los parámetros de referencia que el planeamiento general establece para el cálculo de los espacios libres o equipamientos comunitarios que en su caso se deban aportar.

5.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN ACTUAL DEL SUELO.

Según se deduce del Plano de Ordenación nº OR-1a y OR-2a, el ámbito de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior está clasificado como suelo urbano consolidado, área homogénea nº5 "Unifamiliar Grandes Parcelas" del PGOU vigente, aunque el ámbito más próximo lo conforman áreas de nuevo crecimiento residencial (desarrollados mediante plan parcial o estudio de detalle), con los siguientes



ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

parámetros urbanísticos de desarrollo:

– Uso residencial.	Tipología unifamiliar (aislada o pareada)
– Edificabilidad global.	0,40 m ² t/m ² s
– Densidad global.	25 viv/ha.

De esta forma, aunque el planeamiento vigente de asigne los parámetros urbanísticos correspondientes al área homogénea 5 correspondiente a áreas destinadas a viviendas unifamiliares en grandes parcelas especificado en el apartado 2 de esta memoria (viviendas unifamiliares aisladas, edificabilidad global 0,14 m²/m², y densidad global 5 viv/ha), los parámetros a los que nos debemos acercar serán los próximos a los aplicados en las áreas circundantes.

5.2. RATIOS DE REFERENCIA ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO GENERAL DE ESPARTINAS.

Estas referencias (parámetros urbanísticos actuales y propuestos) son las que utilizaremos en la Propuesta de Delimitación de ATU para calcular los incrementos de edificabilidad o incremento de población en relación a las cesiones sobre el incremento del aprovechamiento, de espacios libres o de equipamiento comunitario, si hieran de producirse, y conforme se determinan en el artículo 28.a) de la LISTA y artículo 82 del Reglamento de la LISTA (RGLISTA).

Ahora pasamos a detallar los estándares que el planeamiento general vigente establece para los sistemas generales y los sistemas locales que aplicaremos en relación al incremento de población que la propuesta de delimitación de ATU, pudiera proponer.

La Adaptación Parcial a la LOUA establece el parque de viviendas existentes en 8.011 viviendas. Mientras, las viviendas previstas en el conjunto de actuaciones urbanísticas son de 3.752 viviendas entre viviendas libres y VPO. Así pues, el parque de viviendas horizonte cumpliéndose las previsiones del planeamiento será de 11.763 viviendas, libres y VPO. Aplicando la ratio que establece la LISTA y RGLISTA de 2,4 habitantes por vivienda supone la capacidad máxima poblacional de Espartinas estimada en 28.231 habitantes.

El Sistema General de Espacios libres se cifra en 153.951 m², lo que supone una ratio de 5,45 m²/hab.

El cómputo total del Sistema General de Equipamiento Comunitario está establecido por en planeamiento en 252.088 m² de suelo. Por lo que la ratio por habitante referido al horizonte de 28.231 habitantes, es de 8,93 m²/habitante.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

5.3. REGULACIÓN DEL USO RESIDENCIAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. CAPACIDAD DE ACOGIDA RESIDENCIAL DEL ACTUAL SUELO URBANO.

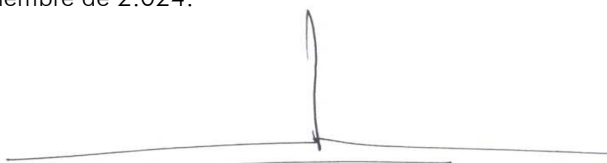
La parcela para la que realizamos esta Propuesta de Delimitación de ATU, al margen de la actual normativa urbanística de aplicación (Vivienda Unifamiliar Aislada en Grandes parcelas Consolidadas), se inserta en un entorno regulado por las normas urbanísticas aplicables al área homogénea 8 "Nuevos Crecimiento Residenciales", área homogénea 3 "Ciudad Jardín Consolidada", cuyo desarrollo viene regulado por las normas urbanísticas de los planes parciales con los que se desarrollaron, y por los artículos 10.4.5. Condiciones Particulares de Ocupación, Edificabilidad y Alturas contenidas en la Modificación de Ordenanzas de las Normas Urbanísticas aprobada el 25 de febrero de 2011.

Independientemente de las condiciones de desarrollo de la parcela, ésta se conforma como un gran vacío urbano dentro de un área consolidada por la urbanización se, viales urbanizados en todo su entorno e infraestructuras urbanísticas capaces de absorber el incremento de población que pudiera producirse, y por tanto, óptima para acoger un uso residencial, con el que ahora cuenta.

Todo el articulado regulador del uso residencial en esta zona del suelo urbano nos transmite que los terrenos incluidos en la Propuesta de Delimitación de ATU, son idóneos para la propuesta de desarrollo urbanístico que este documento contiene y capaces de acoger los parámetros urbanísticos por los que se regulará según nuestra propuesta. Se establecen los siguientes parámetros urbanísticos de desarrollo previstos:

- SUPERFICIE TOTAL. 14.095,72 m² de superficie bruta
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA 0,45 m²/m² s/14.095,72 = 6.343,07 m² construidos
- NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS. 25 viv/ha s/1,4096 has = 35,24 → 35 (36) viviendas

En Espartinas, a 2 de noviembre de 2.024.


 FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Marcelo Álvarez Bonet, Arquitectos.


 aBot
arquitectura



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.

DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN. IMAGEN URBANA.

INDICE

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU. AJUSTE DE LA PROPUESTA A LAS DIRECTRICES DEL PGOU DE ESPARTINAS.
 - 1.1. Desarrollo urbanístico de un vacío urbano en coherencia con el modelo territorial del PGOU vigente.
 - 1.2. Adecuación de los terrenos para el nuevo uso residencial y de espacios libres previstos.
 - 1.3. Relación con la estructura general del núcleo de Espartinas y su desarrollo futuro.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA "PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU".
3. MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONALES Y DE CALIDAD URBANA DEL PGOU VIGENTE.
4. CONCLUSIÓN: ES CONVENIENTE Y OPORTUNA LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU.
5. OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.
 - 5.1. Objetivos y criterios.
 - 5.2. Criterios de Ordenación.
6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA. BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.
 - 6.1. Bases Generales para el Desarrollo y Ejecución de la Actuación.
 - 6.1.1. Clasificación y calificación del suelo.
 - 6.1.2. Determinaciones básicas de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior y su cuantificación.
 - 6.2. Criterios para la ordenación urbanística detallada. Sistemas locales.
 - 6.3. Bases para la Ejecución de la Actuación de Transformación Urbanística
7. ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN DEL ENLACE CON LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.

DOCUMENTO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN. IMAGEN URBANA.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ATU. AJUSTE DE LA PROPUESTA A LAS DIRECTRICES DEL PGOU DE ESPARTINAS.

La justificación de la conveniencia y oportunidad de redactar esta Propuesta de Delimitación de ATU en suelo urbano, formulada al amparo de lo dispuesto en el Título II "Régimen de las Actuaciones de Transformación Urbanística" de la Ley de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), su Reglamento y las actuales determinaciones del PGOU, y que denominamos genéricamente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística **ARI-01 "Espartinillas"**, asumiendo los propietarios del terreno la iniciativa del mismo con el impulso del Excmo. Ayuntamiento de Espartinas, se fundamenta en los siguientes argumentos:

- Prioridad al desarrollo urbanístico de los vacíos urbanos en coherencia con el modelo territorial del PGOU vigente y el Art. 79.2a) del Reglamento de la LISTA.
- Adecuación de los terrenos delimitados para el uso residencial y de espacios libres previstos. Art. 61.2. LISTA
- Relación con la estructura general del núcleo de Espartinas y su desarrollo futuro.

1.1. DESARROLLO URBANÍSTICO DE LOS VACÍOS URBANOS EN COHERENCIA CON EL MODELO TERRITORIAL DEL PGOU VIGENTE.

En el municipio de Espartinas el planeamiento vigente son la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente en el año 2.000 (Texto Refundido aprobado el 21 de julio de 2.000). Este instrumento de ordenación urbanística y su

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

Adaptación Parcial a la LOUA aprobada por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el 30 de julio de 2009 (Decreto 11/2008), son los documentos urbanísticos que describen el modelo territorial vigente propuesto para su término municipal, y más concretamente para el suelo urbano. Forman parte integrante de los documentos urbanísticos que definen el modelo territorial, las sucesivas Modificaciones Puntuales de las NN. SS. de Planeamiento, en especial la Modificación de las Normas Urbanísticas, documentos I y II, aprobadas en octubre de 2010 y febrero de 2011.

En la Memoria de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, se realiza un análisis del suelo urbano que el Plan delimita en un total de 326.60 has., en las que se computan diferentes áreas de suelo urbano (casco urbano y sus ensanches), y las urbanizaciones ya consolidadas con grado superior a las dos terceras partes del espacio para edificar.

En este sentido la Adaptación Parcial a la LOUA describe como suelo urbano, los siguientes:

- Los clasificados como "urbanos" por el Planeamiento General vigente de 2000 y sus modificaciones.
- Los clasificados como suelo urbanizable en el Planeamiento General de año 2000, y que se encuentran ya ordenados mediante Planes Parciales o Planes Especiales, aprobados definitivamente, se ha ejecutado la urbanización de acuerdo con la ordenación pormenorizada, se han efectuado las cesiones y se ha producido la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación.

El ámbito de suelo incluido en esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística abarca un vacío urbano clasificado como consolidado en el planeamiento vigente y por tanto su delimitación es plenamente coherente con las disposiciones del artículo 29 de la LISTA ya que se trata de vacíos urbanos que no cuentan con ordenación detallada, o teniéndola, se considere necesaria su revisión. Por otro lado, se establece en la Adaptación Parcial que el uso global previsto es el uso residencial para el conjunto del suelo delimitado, y el PGOU define como uno de los objetivos prioritarios el apoyar al municipio como importante núcleo residencial complementado por una amplia red de comunicaciones, que, si bien no están actualmente en servicio (SE40), si convertirán en el futuro a Espartinas en un importante núcleo de atracción residencial, aunque siga vertebrado por la carretera A-8076 que cruza el término en horizontal, resultando nuestro suelo incluido en lo que la Planeamiento General denomina "núcleo central" más accesible desde la futura red general de comunicaciones, y de potenciación preferente según los Fines y Objetivos de la RNNSSM.

La Propuesta de Delimitación de ATU que se expone es coherente, en su idea de ordenación, con el objetivo de implantación de nuevos espacios libres y de interconexión viaria interior en el núcleo urbanizado, priorizando uno de los principales retos del urbanismo sostenible,

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

que es coherente con lo dispuesto en el ART. 80 "Criterios de ordenación del espacio público urbano y espacio verde urbano" del Reglamento de la LISTA. En su exposición de motivos la LISTA expresa que "el derecho a la ciudad" es aquel que permite preservar su identidad como un conjunto de rasgos sociales, espaciales, históricos y culturales que la caracterizan y para ello, entre otras cuestiones, transformar el espacio público urbano en lugares accesibles, confortables y habitables, con una vinculación entre la escala urbana y la escala humana, conforme establece el Art. 79.3 del Reglamento.

Las previsiones de la programación del actual PGOU actualizadas en la Adaptación Parcial a la LOUA se han visto parcialmente satisfechas en la medida en que, aunque algunos de los sectores han iniciado su tramitación, otros no la han concluido hasta la fecha. Esta situación parece derivada de los problemas coyunturales que atravesó el sector inmobiliario a finales del año 2007-2008. La inactividad de la gestión urbanística trajo consigo una escasa o nula oferta de suelo urbanizado en la zona de ensanche (aunque en general en todo el suelo urbano), lo que ha provocado el alza de los precios. Por no mencionar la inexistencia de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

Pero la tendencia de la demanda parece que ya ha cambiado si tenemos en cuenta que, a la escasez y carestía de la oferta de suelo, se une la mejora de las comunicaciones a corto y medio plazo, por lo que en esta situación el municipio de Espartinas se convierte en una alternativa clara de nuevas opciones de primera residencia vinculadas al desarrollo del suelo del Área Metropolitana y su importante red de comunicaciones. La escasez de suelo residencial o de oferta variada hace más complicado aún el acceso a la vivienda, cuestión que de alguna forma se intenta minimizar con esta Propuesta de Delimitación de ATU.

Por estos motivos, el desarrollo urbanístico de éste gran vacío dentro del suelo urbano que esta Propuesta de Delimitación contempla, de uso característico residencial, que al mismo tiempo remata la red viaria en esta zona sur del núcleo central (que precisamente se busca su potenciación dentro de los objetivos de las RNNSSM) y genera nuevos espacios libres públicos contemplados en el cómputo global del PGOU, parece totalmente coherente con los objetivos y el modelo territorial propuesto en el propio PGOU vigente y el articulado de la LISTA.

1.2. ADECUACIÓN DE LOS TERRENOS PARA EL USO RESIDENCIAL Y DE ESPACIOS LIBRES PREVISTOS.

El Documento I de la Memoria de esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano se refiere a la Información Urbanística, en la que se analizan las condiciones actuales de los terrenos objeto de la Propuesta de Delimitación. Una vez conocido el estado actual de los terrenos, en esta Memoria Justificativa, en este apartado, justificamos la absoluta adecuación de estos

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

terrenos para el uso residencial previsto. Y esto lo aseguramos por los siguientes motivos:

- Se trata de una zona del núcleo central de extensión del casco histórico en la zona sur casi completamente consolidada con edificación tipo residencial unifamiliar aislada y pareada.
- Por encontrarse completamente integrada en el núcleo urbano rodeada de infraestructura viaria, Avenida de Huelva al norte, calle Camino de Cufín al oeste, y calle Villa Irene al este.
- Por ser un vacío urbano (antigua huerta con una vivienda unifamiliar aislada) dotado de unos parámetros urbanísticos muy diferentes de los del entorno lo que lo convierte en de muy difícil desarrollo urbanístico desde la aprobación del PGOU del año 2000, con una superficie total de 14.096,00 m² según perímetro catastral, rodeado de edificaciones residenciales y de uso terciario en menos medida, bien comunicada con el entorno y una topografía uniforme y suave.

Por lo tanto, cabe concluir, que los terrenos desde el punto de vista físico-urbanístico, tienen la capacidad de acogida adecuada para su incorporación al uso residencial previsto. Al mismo tiempo se aprovecha la Propuesta de Delimitación de ATU para dotar a esta zona del núcleo urbano de un nuevo sistema local espacios libres (y otros posibles equipamientos que pudieran ser precisos), además de abrir un viario no planificado en el planeamiento general pero que consideramos muy congruente con la ordenación prevista para completar la red viaria en esta zona, de acuerdo incluso con los Criterios de Ordenación promovidos por el Art. 61 de la LISTA.

1.3. RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL DEL NÚCLEO DE ESPARTINAS Y SU DESARROLLO FUTURO.

La parcela de suelo urbano consolidado que se incluye esta Propuesta de Delimitación de ATU se sitúa en la zona sur de núcleo urbano central casi en el límite de éste con el suelo rústico, pero en un área céntrica relacionada directamente con los principales servicios y dotaciones urbanas de Espartinas.

El desarrollo de esta área propone la ejecución de un tramo de viario que daría comunicación definitiva entre la zona sur ya que vincula la calle Constitución con el área del Sector 11 y la zona urbana de viviendas pareadas del conjunto de la zona sur del Núcleo Central, y futura comunicación con la Ronda de Circunvalación SE-40.

En definitiva, el desarrollo urbano lanzado en esta Propuesta de Delimitación remata la ordenación del suelo urbano completando el desarrollo urbanístico del área y generando nuevos espacios libres y comunicaciones entre las diferentes zonas, y nuevas tipologías residenciales más demandadas cuya imagen no distorsiona con las existentes en el entorno inmediato.



2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ARI.

La entrada en vigor en diciembre de 2021 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) vino a suponer un cambio en la base normativa de la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Teniendo como primer objetivo el principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y urbanística, pretende configurarse como un marco normativo sencillo con el propósito de acortar los plazos en los trámites de aprobación. Este marco normativo parece, además, **concentrar sus esfuerzos en potenciar el desarrollo de la ciudad consolidada**. Es clara la apuesta que la LISTA hace por la ciudad compacta y diversificada con la que se evita el consumo innecesario de suelo, primándose la colmatación de los grandes vacíos urbanos a la transformación de nuevos suelos, aunque éstos mantengan la colindancia necesaria con los núcleos urbanos existentes.

Así, la LISTA pretende el impulso de una ciudad sostenible e integrada, mediante la diversificación en la dotación de servicios, espacios y equipamientos públicos, y también en la diversificación de la oferta de vivienda que haga más accesible ésta a la ciudadanía. En la línea de lo expuesto previamente, la LISTA y su Reglamento (RGLISTA) aprobado en 2022, regula y desarrolla lo que denomina "Actuaciones de Transformación Urbanística" que es otra forma de describir los ámbitos de desarrollo mediante los antiguos planeamientos de detalle, aunque establece un procedimiento novedoso para delimitar y modificar los parámetros urbanísticos de estas actuaciones sin necesidad de proceder a una modificación del planeamiento general en suelo urbano.

Las Actuaciones de Transformación Urbanística cuando pretenden modificar un ámbito no definido o modificar aquellos que están previamente definidos en el planeamiento general o cuando pretendan (como es nuestro caso) modificar los parámetros urbanísticos vigentes (tipología, densidad, edificabilidad), precisan de la aprobación de una propuesta de delimitación previa.

Es por esto que la figura del PROPUESTA DE DELIMITACIÓN de transformación urbanística regulada por el artículo 25 de la LISTA desarrollada reglamentariamente en el artículo 48 RGLISTA, es la específicamente establecida para un caso como el de ESPARTINILLAS, que encaja en las actuaciones de reforma interior descritas en el artículo 29 "Actuaciones de reforma interior", ya que se trata de áreas de suelo urbano consideradas como vacíos urbanos sobre los que se ha determinado una obsolescencia en su uso y no cuenta con ordenación detallada o se considera necesaria su revisión.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.**3. MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DOTACIONES Y DE CALIDAD URBANA DEL PGOU VIGENTE.**

Las reservas y estándares dotacionales que afectan a los ámbitos de transformación urbanística en suelo urbano están regulados por el Art. 82 del Reglamento de la LISTA. Específicamente el punto 5 del artículo 82 del Reglamento expresa:

"En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.

Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de la población superior al veinte por ciento."

En el caso concreto que estamos planteando en la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano que denominamos ARI-01 ESPARTINILLA, proponemos como más adelante se pormenorizará un aumento de la edificabilidad y de la densidad de viviendas respecto a la que le otorga en la actualidad el Plan a través de la clasificación establecida en los planos de Ordenación Estructural y en las Normas Urbanísticas para el caso específico de la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar Aislada en Grandes Parcelas Consolidadas. Habremos de comprobar a la luz de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 RGLISTA, apartado 5, si se da pleno cumplimiento a todos los estándares dotacionales y de calidad urbana prevista en el PGOU vigente o si por el contrario es necesario un incremento de las dotaciones públicas locales o generales.

4. CONCLUSIÓN: ES CONVENIENTE Y OPORTUNA LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ARI.

Como conclusión de todo lo expuesto, se estima que está argumentada la conveniencia y oportunidad de la redacción de esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística en este ámbito de suelo urbano consolidado mediante una actuación de reforma interior y su adecuación al articulado de la LISTA y su Reglamento, por las siguientes razones:

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

- a) Plena coherencia con el modelo territorial, objetivos y necesidades del PGOU vigente, Adaptación y Modificaciones, proponiendo la ordenación de una gran parcela urbana consolidada para abrir nuevas vías que den continuidad a la trama viaria actual, y que complete la ciudad en este sector sur del Núcleo Central.
- b) Los terrenos delimitados ya estaban dispuestos para acoger el uso residencial.
- c) La Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística planteada es la figura instrumental más adecuada para el alcance y objeto perseguido en el artículo 24 de la LISTA para áreas de suelo urbano, y artículo 29, como Actuación de Reforma Interior porque tiene por objeto una nueva ordenación urbanística que mejorando los parámetros urbanísticos posibles de ejecutar, cumpliendo los plazos establecidos en la LISTA, aseguramos una adecuada oferta residencial, consecución de los equipamientos previstos y terminación del viario en este sector de suelo urbano.

Como conclusión de todo lo expuesto, consideramos que está plenamente justificada la formulación de la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística Reforma Interior ARI-01 "ESPARTINILLAS", por el desarrollo de la ordenación urbanística del vacío suelo urbano consolidado, y por concretar una oferta suficiente de suelo urbanizado para uso residencial de una tipología específica que favorezca el acceso a la vivienda a corto plazo.

5. OBJETIVOS, CRITERIOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

5.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Los objetivos que se persiguen con la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior **ARI-01 "ESPARTINILLAS"**, en parte ya adelantados en apartados anteriores, se pueden dividir en tres fundamentales:

- A) Con carácter general se pretende acometer una nueva ordenación de una parcela de suelo, en su mayor parte vacía, rodeada de suelo urbano consolidado, con una densidad prevista de 7 viviendas por hectárea y tipología residencial unifamiliar en grandes parcelas. Se pretende la introducción de una tipología de vivienda unifamiliar pareada en consonancia con lo edificado en el entorno y demandado por el mercado residencial. La mayor densidad de viviendas propuesta, posible por una definición tipológica concreta, conllevará necesariamente un incremento en la edificabilidad respecto a la actualmente prevista en el PGOU.
- B) La Propuesta de Delimitación de la ATU-ARI-1 "ESPARTINILLAS" incluirá la apertura del viario no previsto en los planos de ordenación del PGOU que posibilita rematar la red viaria, y la previsión de localización de los espacios libres pertenecientes al

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

sistema local de espacios libres de esta Unidad de Actuación que complete el sistema de espacios libres programados en el PGOU y sus Modificaciones.

- C) La Propuesta de Delimitación rematará las fachadas a la Avenida de Huelva, calle Villa Irene y calle Camino de Cufín; sellará la medianera con la parcela que ahora ocupan unos locales comerciales en el extremo sur de la parcela; y generará un vial de circulación rodada de registro a las viviendas y los espacios libres interiores y de equipamiento interiores, que unirá las calles Villa Irene y Camino de Cufín.

La consecución de estos tres objetivos fundamentales se completa con otros que aseguran la viabilidad social y económica de la actuación, que no es otra que la necesidad objetiva de obtener nuevos suelos urbanos urbanizados de carácter residencial, para disponer a corto plazo de solares que satisfagan las necesidades de acceso a la vivienda (protegida o no) en el municipio. Dicho suelo residencial debe estar volcado a los viales con circulación rodada que circundan el perímetro delimitado, especialmente volcados hacia el norte y viales circundantes este y oeste y como se ha comentado con anterioridad, sellando la medianera con los locales colindantes.

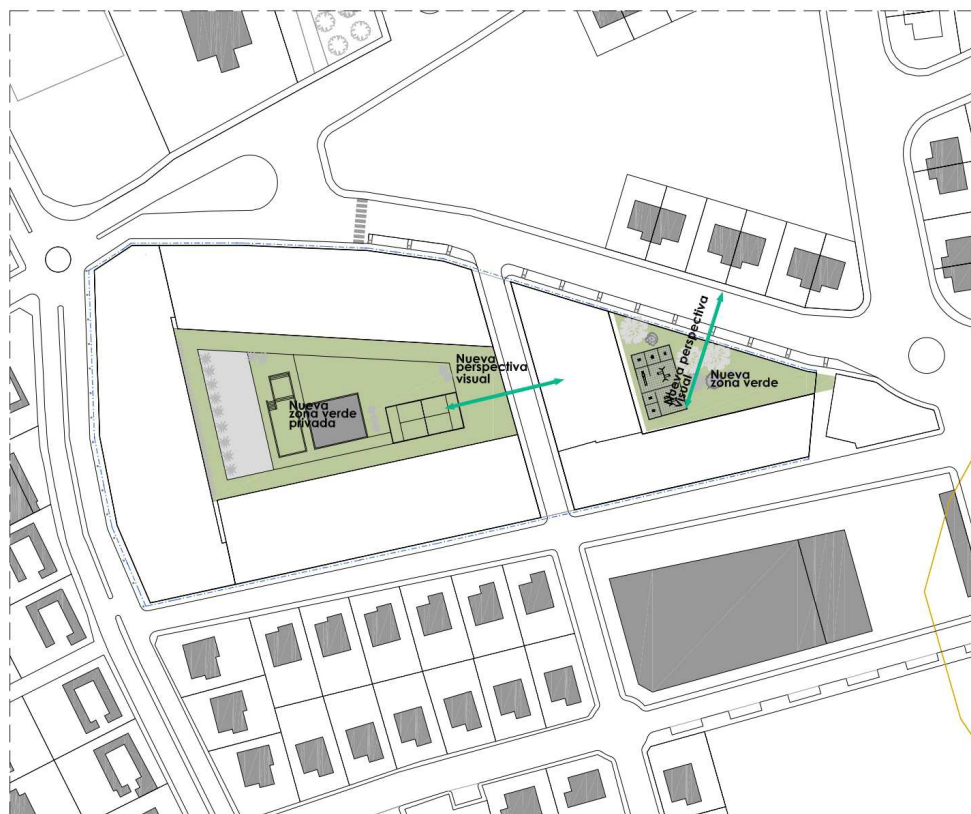
5.2. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

Como resultado del análisis del entorno urbano inmediato, el carácter de entorno límite de suelo urbano y su relación con el ámbito urbano circundante, se ha realizado una selección de posibles alternativas de ordenación, que siendo coherentes tanto con los criterios locacionales del mismo como con los del PGOU / Adaptación Parcial, reuniesen los siguientes requisitos básicos:

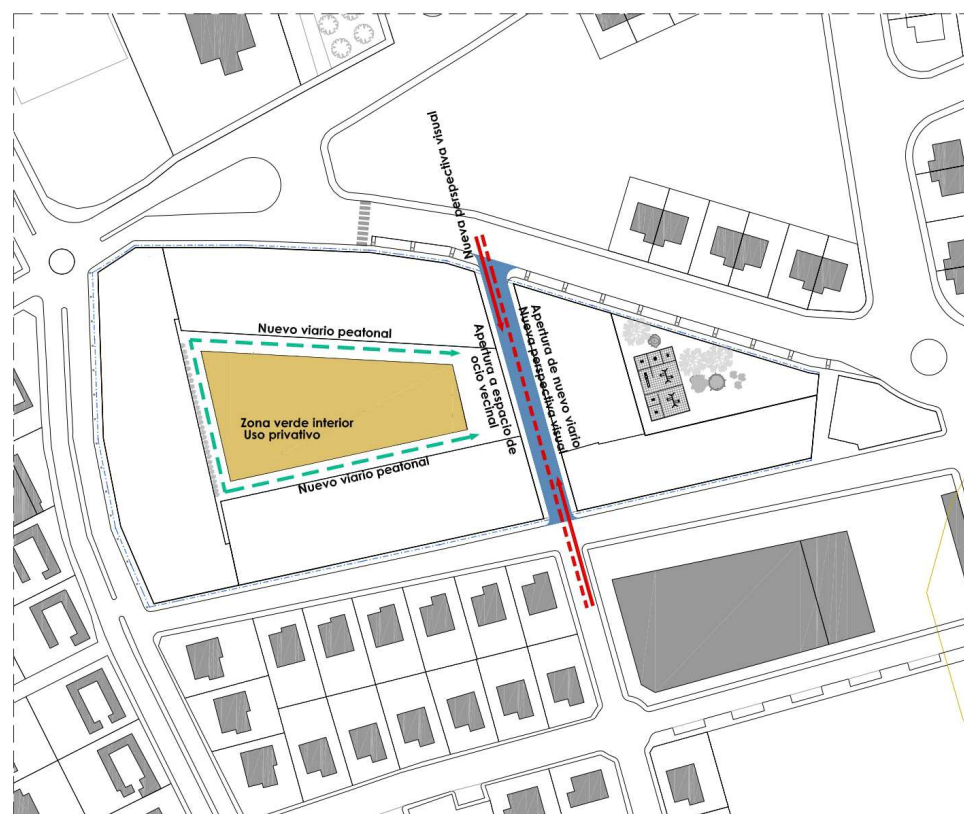
- A. Las posibles alternativas de actuación en la Propuesta de Delimitación se encuentran limitadas por la delimitación de la parcela por viales consolidados, en especial la avenida de Huelva en su fachada norte, y por la localización en el extremo sur de locales comerciales construidos existentes.
- B) Esta configuración viaria parece pedir un registro intermedio que interconecte la zona urbana al este y oeste de la parcela ya que esta tiene una configuración longitudinal norte-sur, mas ancha al norte, uniéndose los viales al sur.
- C) Y las manzanas resultantes acogerán la edificación residencial localizándola en su perímetro, cerrando la manzana norte, volcando las edificaciones residenciales en los viales en la manzana sur, y sellando la medianera con los locales del extremo sur. Esta distribución del uso residencial en la manzana norte podrá generar un espacio comunitario, abierto, verde, que sea usado como espacio verde público-privado y espacio para localización de equipamiento deportivo, comunitario, privado, al servicio de las viviendas que integran la manzana.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

Se tratarían ahora de fijar las determinaciones básicas a tener en cuenta por la ordenación, en especial la ubicación de las reservas de equipamiento local (sistema local de espacios libres y/o parcela para equipamiento general) y la localización de las parcelas destinadas a vivienda protegida, así como los aprovechamientos privados genéricos. Esto nos lleva a la definición de unos criterios previos de ordenación que se reflejan en los esquemas siguientes.

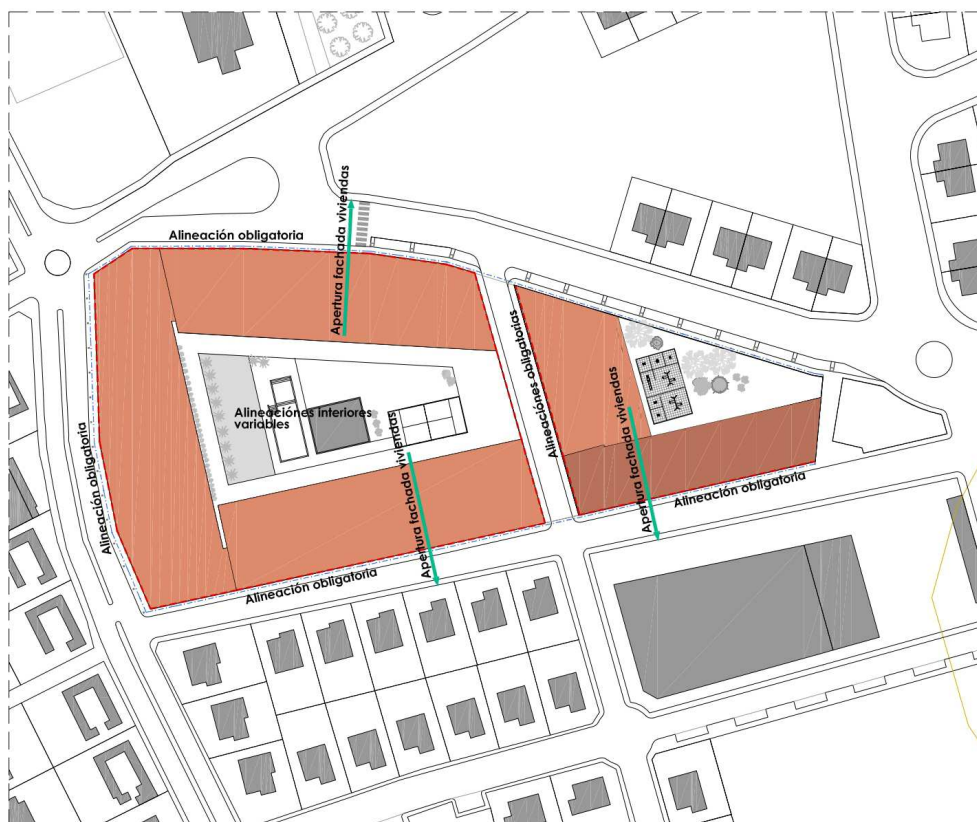
CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA **ARI-01 "Espartinillas"**

APERTURA DE NUEVO VIARIO Y ESPACIOS LIBRES



APERTURA DE NUEVOS VIALES Y NUEVA PERSPECTIVAS VISUALES

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.



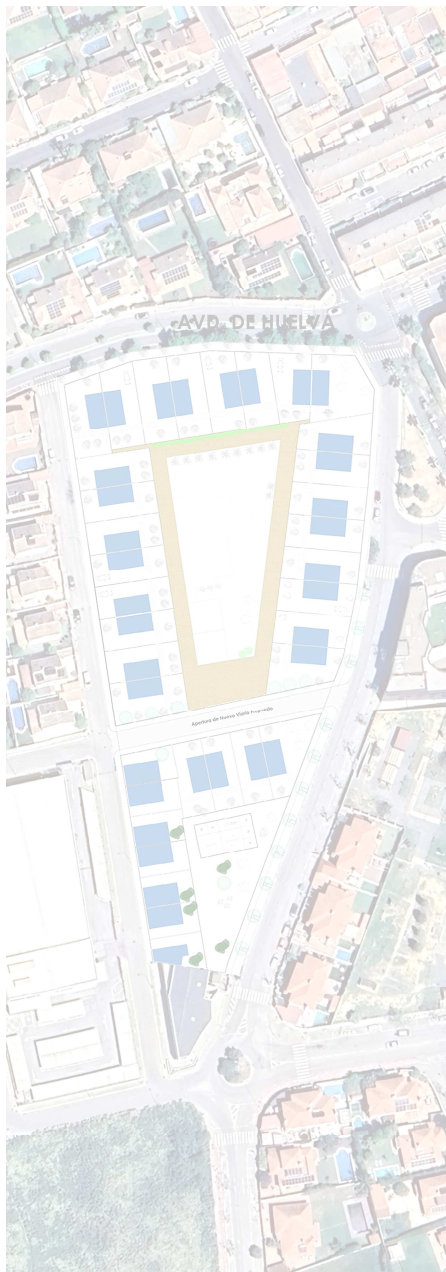
DISTRIBUCIÓN DE PARCELAS RESIDENCIALES Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS



IMAGEN URBANA DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

6. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA. BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de formular la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística, analizadas las características físicas, urbanísticas y arquitectónicas de los terrenos y su adecuación como soporte de la

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

intervención para los objetivos perseguidos; así como fijados los criterios con los que se pretenden conseguir, y deducido que las posibles alternativas están muy acotadas, procede en este apartado, a modo de conclusión, describir y cuantificar las determinaciones de ordenación de esta Propuesta, y justificar que las mismas se encuentran dentro del ámbito de funcionalidad del PGOU vigente, no alterándose la estructura, determinaciones y estándares dotacionales básicos del planeamiento vigente, como así lo propone el Art. 80 del Reglamento LISTA.

6.1. BASES GENERALES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

6.1.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

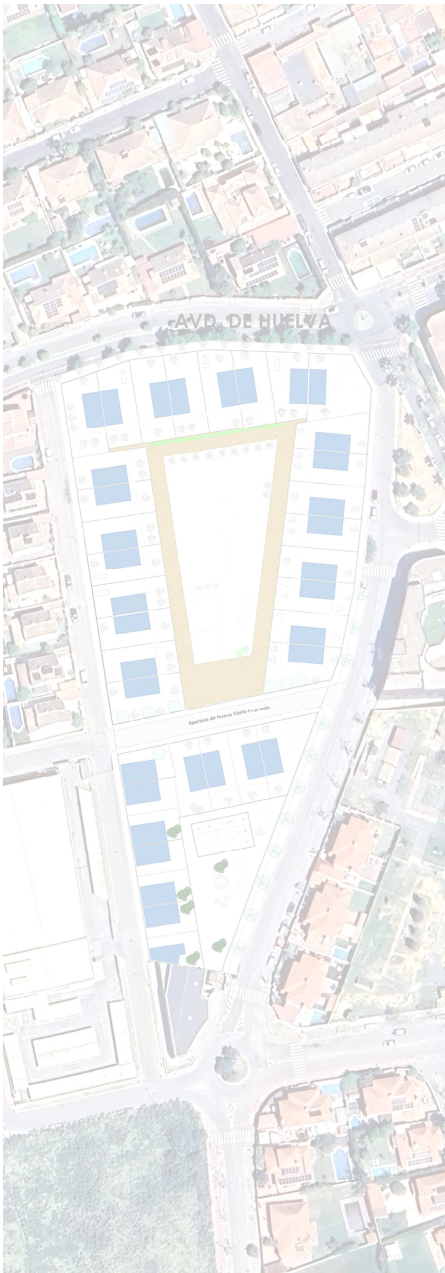
Las determinaciones urbanísticas que afectan a la Delimitación de ATU **ARI-1 "Espartinillas"** propuesta, emanan de las determinaciones que para el ámbito que nos ocupa, se encuentra contenidas en el PGOU vigente, su Adaptación y sus Modificaciones Puntuales, en los planos de determinaciones en el suelo urbano, relativos a las diferentes zona, y específicamente a las denominadas Ciudad Jardín Consolidada, Ciudad Jardín o nuevos Crecimientos Residenciales (Zonas 3, 4 y 8 de los planos OR-2a y OR-2b) de los planos de Ordenación Estructural del PGOU, Adaptación a la LOUA y Modificaciones Puntuales, reproducidas en los Planos de Información I01 de la presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Reforma Interior.

La Propuesta de Delimitación de ATU aquí expresada se refiere a una parcela de SUELO URBANO CONSOLIDADO clasificada dentro de perímetro de suelo urbano, dentro de la Zona 5 Vivienda Unifamiliar en Grandes Parcelas, A LA QUE SE LE CAMBIAN SUS DETERMINACIONES para posibilitar la construcción de viviendas unifamiliares pareadas que, distribuidas en el perímetros de las parcelas resultantes, generen un perfil urbano similar al existentes en el entorno constituido por edificaciones unifamiliares aisladas en parcelas de en torno a 500,00 m², además de viviendas unifamiliares pareadas.

De esta forma, los parámetros urbanísticos básicos a aplicar en la ordenación de esta Propuesta de Delimitación, serían:

- USO GLOBAL. Residencial. Se establece el uso global RESIDENCIAL, con LA TIPOLOGÍA ESPECÍFICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR PAREADA con independencia de que desde el Plan de Reforma Interior se autorice la posible implantación de otros usos.
- EDIFICABILIDAD máxima. 0,45 m²t/m²s bruto (se duplica la actual).
- DENSIDAD de viviendas. 25 viviendas/Ha.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.



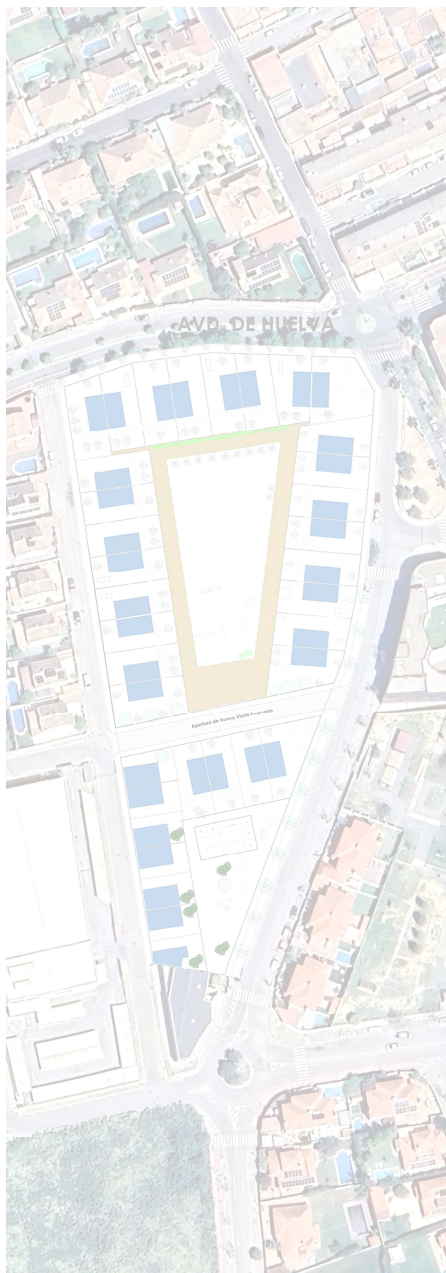
Se propone la introducción en la parcela de la tipología de la vivienda unifamiliar pareada con una parcela de en torno a 200,00 – 250,00 metros cuadrados (pareadas dos a dos), separada de su linde medianero libre para que la visión urbanística general se asimile a las viviendas aisladas que tiene en su entorno, aunque en nuestra propuesta en lugar de una vivienda aislada por parcela, se podría decir que se asimila a una edificación bifamiliar (pareada) con parcela doble.

Conforme a la documentación gráfica presentada, el suelo objeto de la presente Propuesta de Delimitación, queda clasificada como **SUELO URBANO** con la denominación específica de **Actuación de Transformación Urbanística en suelo urbano ARI-01 "Espartinillas"**. Se establece la calificación de uso global residencial, y se define en ellos la ordenación general del sector y localización preferente de las manzanas destinadas a viviendas protegidas. La cuantificación detallada se especifica en la página y apartados siguientes de la memoria, junto con su justificación. No queda afectada por la inclusión se sistemas generales dado que se trata del desarrollo de una parcela de suelo urbano consolidado cuyo incremento de edificabilidad y densidad queda absorbido por los estándares presentes en el PGOU. Sí se introducen nuevas dotaciones locales y la ejecución de un tramo de viario, todo lo cual se especificará en la ficha de desarrollo que acompaña a esta Propuesta de Delimitación de ATU.

6.1.2. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-02 "LA INDIANA II" Y SU CUANTIFICACIÓN.

La cuantificación de las determinaciones básicas de la presente Propuesta de Delimitación son las siguientes:

- Superficie total incluida en el perímetro de la Delimitación.	14.095,72 m².
- Denominación del nuevo Sector.	ARI-01 "ESPARTINILLAS".
- Área de Reparto. Uso global residencial.	14.095,72 m².
- Índice de edificabilidad máxima (ámbito lucrativo).	0,45 m2t/m²t.
- Edificabilidad residencial máxima de la Unidad.	6.343,07 m²t.
- Densidad máxima de viviendas.	25 viv / ha.
- Número máximo de viviendas.	35 (36) viviendas.
- Tipología residencial.	Vivienda Unifamiliar Aislada/Pareada
- Aprovechamiento subjetivo	5.708,76 UA
- 10% Aprovechamiento Medio.	634,31 UA
- Determinaciones adicionales: Las que se establecen en la ficha de Condiciones para el Desarrollo del Área.	

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

- Reservas mínimas de sistemas locales: Sistema local de Espacios Libres (10 m² / hab.) 840,00 m²

Según estándares mínimos del Art. 82 del Reglamento de la LISTA:

"[...] reservar las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica[...]".

El Sistema general de espacios libres será no menor de 5,45 m² / Hab., según la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (apartado 5.2 de la Memoria Informativa de esta Propuesta de Delimitación).

Ratio de habitantes por vivienda. Disposición adicional primera del Reglamento. 2,4 Hab. / vivienda.

35 viv. x 2,4 Hab. / viv = 84,00 habitantes x 5,45 m² / Hab. = 457,80 m²

TOTAL, reservas locales mínimas (10m² / hab.).

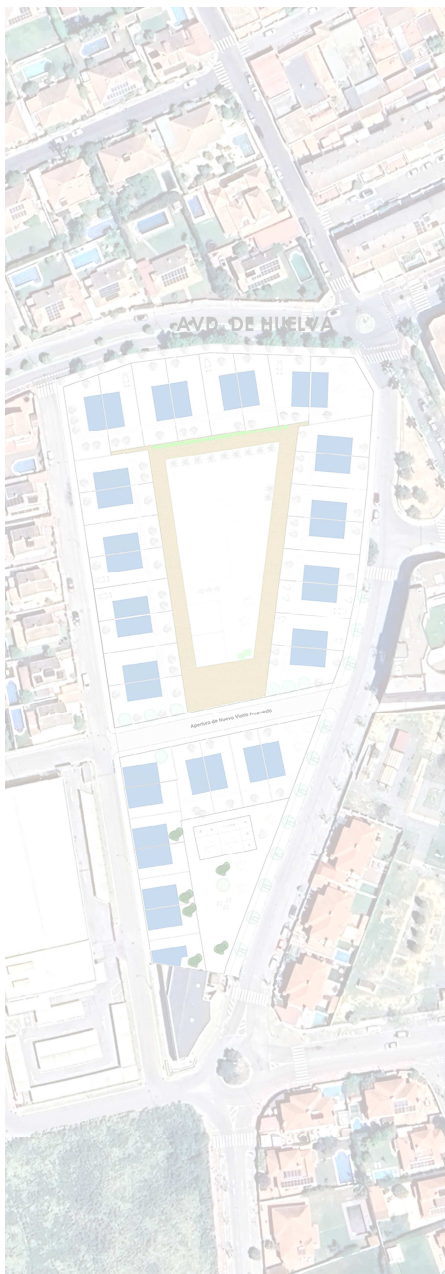
840,00 m²

Para establecer la necesidad de dotar a la Unidad de más reservas de equipamiento, tendríamos que tener en cuenta el incremento de población que se produce respecto lo establecido en el actual PGOU. En el PGOU actual (área homogénea nº5 Unifamiliar Grandes Parcelas) se establece una densidad de 5viv/ha. En total con las modificaciones propuestas en la delimitación de la ATU se produce un incremento de 28 viviendas respecto de las previsiones del PGOU.

Si establecemos que el cómputo total de equipamiento comunitario (áreas libres más equipamiento comunitario) debe ser de 14,38 m² / Hab. (5,45 m²/hab zonas verdes + 8,83 m²/hab equipamiento comunitario según apartado 5.2 de la Memoria Informativa de esta Propuesta de Delimitación) (RGLISTA baremo mínimo, 10+2,5, en cualquier caso), en nuestro caso tenemos (incremento),

28 viv. x 2,4 hab. / viv. = 68,00 habitantes x 14,38 m² / Hab. = 977,84 m². Sistema local propuesto, 1.039,11 m².

Según el Art. 61.4 de la LISTA, al menos el 10% del total de la superficie ordenada se destinará a espacios libres, es decir, 1.410,00 m² serían de áreas libre, pública (1.039,11 m²) o privada (>370,00 m² de espacio libre interior manzana norte).

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

- Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial, mas media plaza adicional por habitante previsto. De ellas un mínimo del 50% públicas. 84 habitantes x 0,5 = **42 plazas de aparcamiento** en total. 28 plazas en viales públicos. Si se generase una edificabilidad no residencial se deberán prever las plazas que establece el Reglamento.
- Plantación o conservación de un árbol por vivienda o por cada 100 m² edificables. **35 árboles**

Las Bases para la Ordenación para el ámbito objeto de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación, presenta el mismo nivel de determinaciones que el PGOU vigente establece para el resto del suelo urbano. El esquema de ordenación interior de la presente Propuesta de Delimitación contempla sólo algunas directrices obligatorias.

La ordenación pormenorizada y sus ordenanzas, serán desarrolladas por el Plan de Reforma Interior como establece el Art. 45.2 del Reglamento, ya que [...] "La aprobación de la propuesta faculta a los propietarios, en el caso de iniciativa privada, o a los particulares, sean o no propietarios, [...] para presentar a tramitación el instrumento de ordenación urbanística detallada. [...]"

Los parámetros establecidos para la ordenación general de la nueva Actuación de Transformación **ARI-01 "Espartinillas"** se estiman coherentes con los objetivos planteados en el documento, y concordantes con la Adaptación del PGOU a la LOUA, por la siguiente:

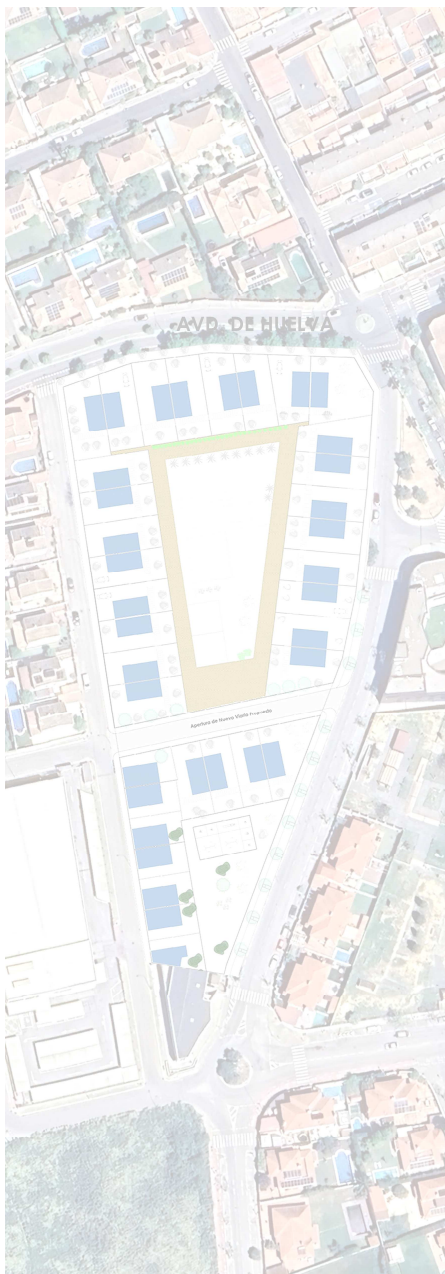
A) JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SISTEMAS LOCALES:

a) Justificación cuantitativa de no necesidad de crear nuevos Sistemas Generales:

El artículo 30 de la LISTA más concretamente 30.b). (Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de reforma interior, de conformidad con la legislación básica estatal, los siguientes: [...] b) Entregar a la Administración actuante el suelo para nuevos sistemas generales o locales incluidos o adscritos al ámbito, que demande la actuación en función del grado de colmatación del ámbito, pudiendo utilizar las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.)

Dado que la Propuesta de Delimitación ARI-01 "Espartinillas" **NO** plantea el cambio de uso de los terrenos que abarca la Unidad. Habrá que determinar si su desarrollo urbanístico supone un incremento de la población prevista en el PGOU, y en su caso la repercusión que éste incremento debiera tener en los sistemas generales del municipio.

La Adaptación a la LOUA del PGOU establece que el conjunto de espacios libres ya consolidados comporta un estándar por habitante dentro de los umbrales legales establecidos en el artículo 61 "Criterios para la ordenación urbanística " de la LISTA donde se expresa [...] a) Dotar a la ciudad de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. En su ordenación se procurará la conexión en red de estos espacios, la utilización de arbolado y superficies permeables y la integración de los elementos naturales y patrimoniales preexistentes. [...], para más adelante concretar [...] Se destinará como mínimo un diez por ciento de la superficie total de cada ámbito para zonas verdes, pudiéndose modular reglamentariamente en función de las características del municipio, [...].

En concreto el estándar de superficie del sistema general de espacios libres establecido para el municipio de Espartinas se sitúa en los 5,45 m²/habitante previstos por el PGOU vigente. Si estimamos una ratio de 2,4 habitantes por vivienda (Disposición adicional primera del Reglamento) cada nueva vivienda debería contribuir como mínimo en la creación de 13,08 m² (2,4 x 5,45) de nuevos espacios libres, para al menos mantener las dotaciones actuales. Para 35 viviendas le corresponderían, 457,80 m² de espacios libres. Si ya hemos visto que los sistemas locales mínimos son mayores de 840,00 m², ponemos de manifiesto el cumplimiento del estándar actual previsto en el PGOU.

Pero si consideramos un incremento de (35-7) nuevas viviendas respecto de las previstas en el PGOU, le corresponderían, 366,24 m² de nuevos espacios libres. Lo que abundaría que las áreas libres necesarias debidas al incremento residencial se encuentran plenamente satisfechas con los espacios libres que la presente Propuesta de Delimitación establece como bases para la ordenación. El exceso de áreas libres compensaría la reserva para equipamiento comunitario que, en el caso de Espartinas, se encuentra en exceso según el cómputo del PGOU y por tanto no sería necesario su incremento.

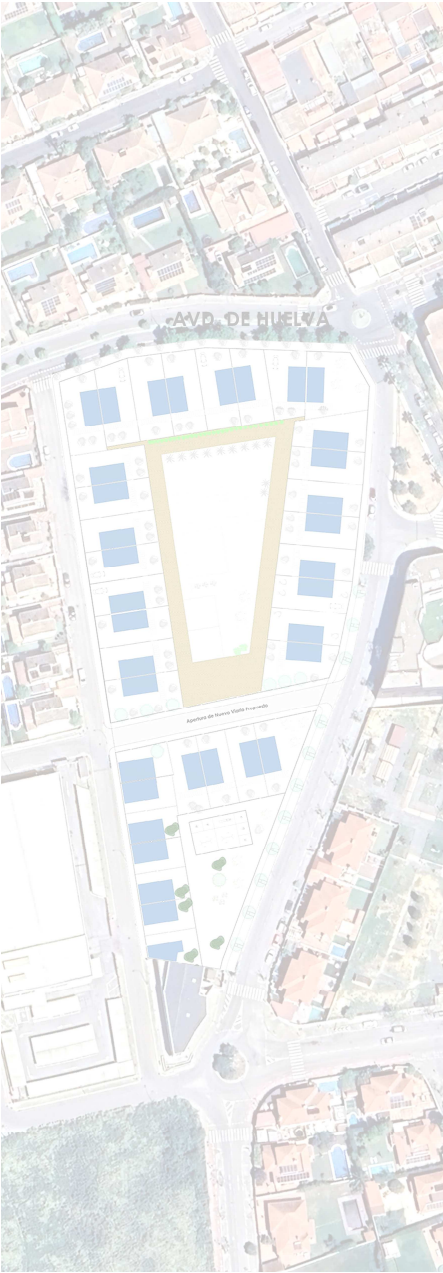
b) Justificación del destino y ubicación de los nuevos sistemas locales:

El sistema local de espacios libres se localiza abierto al área residencial consolidada contigua, medianera trasera con las VPO previstas y al resto de edificaciones residenciales en la manzana sur de la Propuesta, dado que la manzana norte ya cuenta con espacios libres privados en el interior de ella. Además, se dispone de un espacio de juego de niños público. Los sistemas locales se entregarían a la Administración Actuante y serán inscrito en el Registro de la Propiedad tras la reparcelación.

En total, la propuesta de delimitación destina un mínimo de 1.039,11 m² a cesiones entre equipamientos y áreas libres que serán definitivamente pormenorizados en el posterior Plan de Reforma Interior.

B) JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE LA LISTA.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.



Con base a la cuantificación descrita en el apartado 6.1.2. anterior, será el Plan de Reforma Interior el documento de ordenación pormenorizada que justifique su cumplimiento respecto a lo establecido en la LISTA y su Reglamento.

C) COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. ÁREAS DE REPARTO.

La Propuesta de Delimitación abarca una superficie de más de una hectárea, en suelo urbano consolidado, de uso residencial, de características muy homogéneas. Por eso establecemos un único coeficiente de ponderación $C_p = 1$, y definimos al área como una única área de reparto con el aprovechamiento que le establecemos por medio de esta Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior, que es equivalente a su índice de edificabilidad que expusimos anteriormente como $0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

De acuerdo con todos los criterios expuestos, el resultado del cálculo del aprovechamiento para ámbito definido en la Propuesta de Delimitación, es el siguiente:

- Área de reparto.	14.095,72 m ² .
- Superficie de cálculo.	14.095,72 m ² .
- Uso global.	Residencial.
- Tipología residencial.	Vivienda unifamiliar pareada
- N1 máximo de viviendas.	25 viviendas por hectárea.
- Índice de edificabilidad bruta (respecto área de reparto).	$0,45 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$
- Coeficiente de ponderación del uso global.	1,00
- Superficie edificable máxima (aprovechamiento objetivo).	6.343,07 m ² t.
- Superficie VPO máxima (20%).	A determinar en el PRI
- Aprovechamiento SUBJETIVO.	A determinar en el PRI

La cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico se refiere al "incremento del aprovechamiento medio sobre el aprovechamiento urbanístico preexistente en el planeamiento". En nuestro caso habría que determinar cuál es el incremento del aprovechamiento medio tomando como premisa que el aprovechamiento medio que le otorga el plan por medio de las Ordenanzas es de $0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Será establecido en el Plan de Reforma Interior, siguiendo el siguiente criterio:

$$0,14 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 14.095,72 \text{ m}^2 = 1.973,40 \text{ UA} - 6.343,07 \text{ UA} = 4.369,67 \text{ UA} \times 10\% = 436,97 \text{ UA} = \mathbf{436,97 \text{ m}^2 \text{ construidos}}$$

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

6.2. CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DETALLADA. SISTEMAS LOCALES.

CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL ÁREA	ARI-01 "Espartinillas"
NOMBRE: ARI-01 "Casa Alegre"	
CLASE DE SUELO: SUELO URBANO	USO: RESIDENCIAL
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN DE REFORMA INTERIOR	
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN	INICIATIVA: PRIVADA

PARÁMETROS URBANÍSTICOS				
Superficie total: 14.095,72 m² Edific. Residencial: 6.343,07 m2 Edific. Terciaria: Edific. Total: 6.343,07 m2		Sistemas generales adscritos: Superficie de cálculo: 14.095,72 m² Número máximo de viviendas: 35 (25 viv/ha.)		
USOS	Superf. Edific. m²c	CP	U.A.	Aprov. tipo
Residencial / terciario compatible	6.343,07	1,00	6.343,07	0,45 m²/m²
				Exceso/Defecto Aprozham: 0,00
CESIONES				
Espac. Libres m²s	Escolar m²s	Deporivo m²s	SIPS m²s	TOTAL m²s
1.039,11				1.039,11

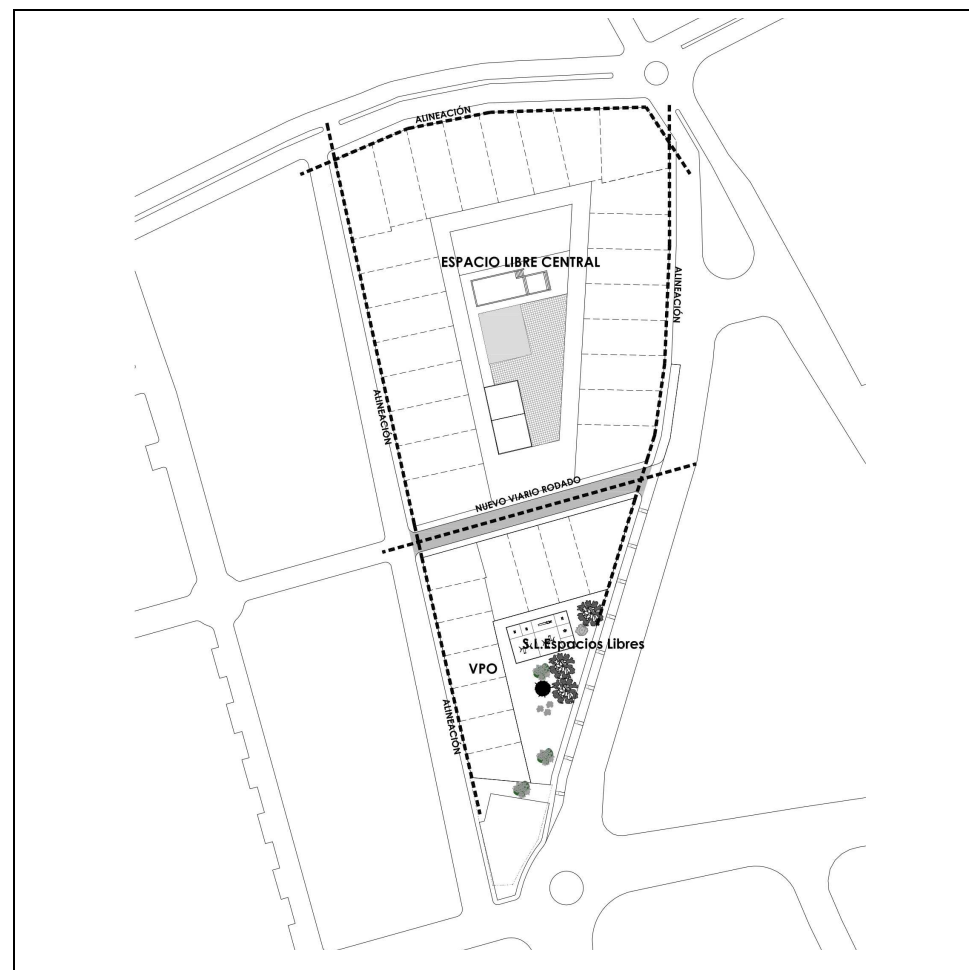
OBJETIVOS
- Modificación de la tipología residencial a vivienda unifamiliar pareada. - Completar la red viaria del entorno con la creación de un ramal que una las calles Villa Irene con Camino de Cosín - Obtención del sistema local de espacios libres según previsiones del PGOU

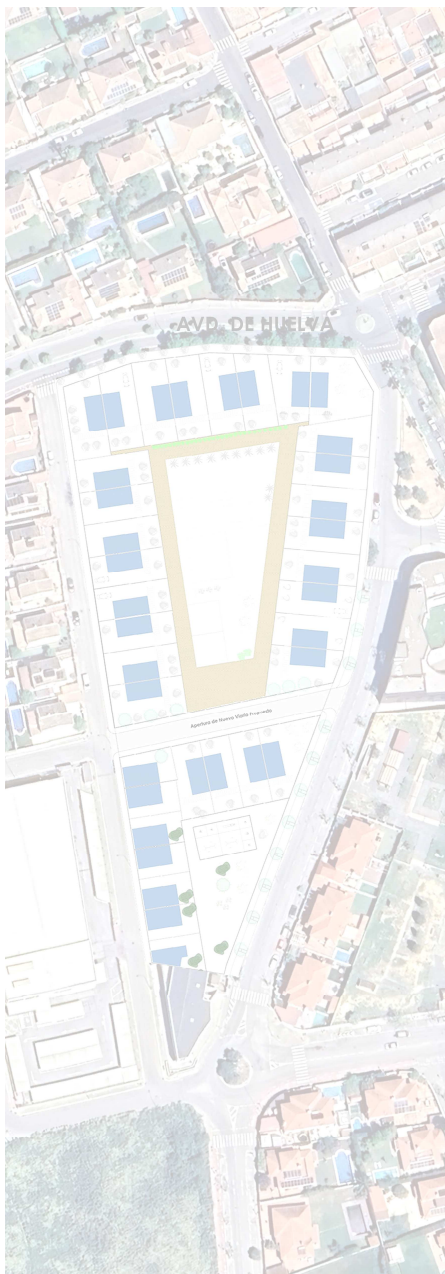
OBSERVACIONES
- Localización del uso residencial en los bordes y medianera del área delimitada - El Plan de Reforma Interior integrará en la ordenación pormenorizada usos terciarios en el espacio interior generado y lo comunicará con el nuevo vial creado.

ZONA:	ARI-01	SUELO URBANO
-------	--------	--------------

NOMBRE: Espartinillas	ESCALA:
-----------------------	---------

DETERMINACIONES CARTOGRÁFICAS A NIVEL DE DELIMITACIÓN ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN



ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

6.3. BASES PARA LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

6.3.1. Análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen.

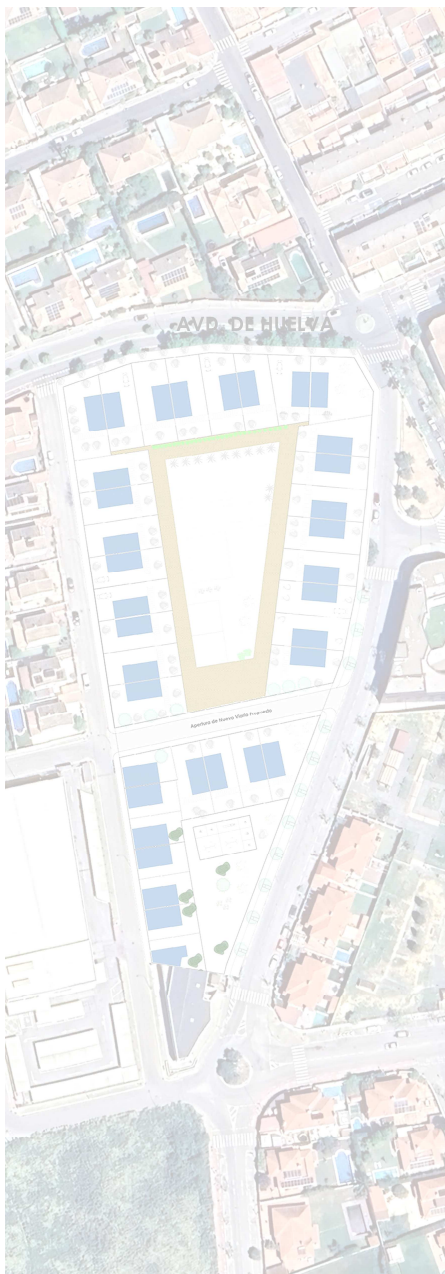
Las bases y criterios de ordenación descritas en apartados anteriores establecen la necesidad de promover el desarrollo urbanístico de esta Unidad de Actuación en la que, proponiendo un cambio en la tipología edificatoria y la edificabilidad previamente establecida, podamos completar la trama urbana de esta zona central del municipio, obtener el espacio de sistema local según parámetros establecidos en el PGOU y, si de esto se derivara en cumplimiento del artículo 82 del RGLISTA, obtener otras cesiones que el incremento de población previsto, pudiera demandar. Estos aprovechamientos de uso global residencial responden a la necesidad real de vivienda en el núcleo urbano, dado que la oferta residencial actual está volcada al oeste del término municipal, y se reduce a tipologías de viviendas aisladas en parcelas de mediana superficie, siendo que la tipología unifamiliar pareada ofrece un paisaje urbano similar a conseguida con las edificaciones aisladas, pero hacen más asequible la vivienda que previsiblemente se proyecte.

Así mismo, la viabilidad económica que emana de las bases de ordenación y ejecución propuestas, se justifican en apartados posteriores, y está relacionada con el hecho de que al ser vacíos urbanos que ya cuentan con infraestructuras urbanísticas generales en el entorno, sólo la ejecución de un vial de enlace y la urbanización de los espacios libres generados, suponen una carga de urbanización significativa que se ve compensada por los aprovechamientos urbanísticos nuevos que se generan, cuyo uso global ya hemos mencionado que es el residencial, con independencia de que se autorice la posible implantación de otros usos.

6.3.2. Justificación del ajuste de la propuesta a los criterios de sostenibilidad que se establece en el REGLAMENTO de la LISTA.

La propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística **ARI-1 "Espartinillas"** cumple con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en los artículos 79 a 83 del Reglamento de la LISTA, porque:

- Se prioriza la consolidación del núcleo urbano existente al actuar sobre una gran parcela urbana casi vacía que, de otra forma, quedaría al margen de la ordenación urbanística del municipio como así ha sucedido en los últimos 24 años.
- Los criterios de ordenación propuestos procuran la integración de los elementos materiales existentes al vincular visualmente y físicamente los espacios libres generados en el interior, con la trama urbana y su relación con las calles circundantes.
- Del mismo modo esta propuesta prioriza completar la malla urbana abriendo nuevos ejes visuales y espacios que mejoran la ciudad consolidada e integran los espacios libres con el uso global residencial previsto, que favorecen la perspectiva visual y

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

mejoran los tejidos urbanos adyacentes.

- d) Por último, la apertura de parte del viario público circundante y la generación de espacios libres interiores favorecen el soleamiento y la ventilación, así como la creación de nuevas áreas verdes colaboran a atemperar el ambiente en invierno, y sobre todo en el estío, generando interesantes ventilaciones cruzadas.

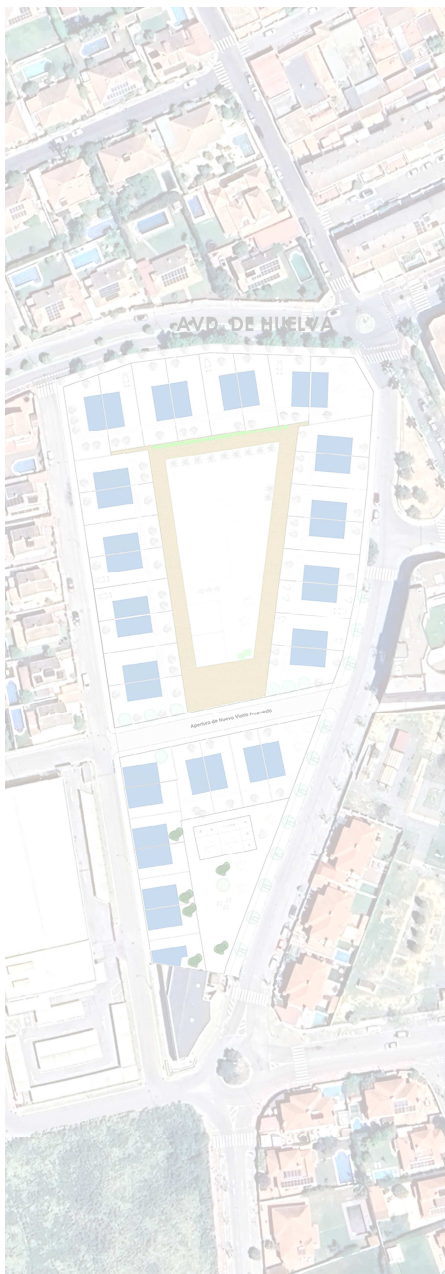
En otro orden de cosas la Propuesta de Delimitación de ATU se ajusta a lo que se determina en el artículo 80 del RGLISTA en relación con el espacio público-privado previsto en la manzana urbana y el sistema local de espacios libres, ya que:

- a) Se incentivan los desplazamientos peatonales al generarse espacios libres interiores creando recorridos confortables desde el punto de vista de la calidad del paisaje que generan, y el sistema de arborización de estos espacios libres contribuyen a la calidad del aire, el confort acústico y el confort térmico.
- b) La apertura de los espacios libres interiores y exteriores, la localización de los aprovechamientos residenciales y la posición en que los sistemas locales se insertan en el conjunto, producen una relación entre éstos, el entorno urbano próximo, y todo el conjunto, y su forma de articular los espacios disponiendo de una masa arbórea mayor que la exigida en el estándar mínimo, contribuyen a la mitigación del cambio climático.
- c) Una de las directrices que se marcan en esta Propuesta de Delimitación de ATU para el desarrollo del futuro Plan de Reforma Interior es la obligación de proyectar los espacios libres con pavimentos tradicionales, utilizar especies vegetales autóctonas, xerófilas, y en general cumplir con las indicaciones medioambientales dibujadas en el artículo 80.2 del RG de la LISTA.

De forma genérica creemos suficientemente justificado en esta Memoria de Ordenación que los criterios de ordenación que en esta Propuesta de Delimitación de ATU se han establecido para los espacios públicos, zonas verdes o la ordenación y cuantificación de las dotaciones, se han realizado tomando en consideración las directrices marcadas en los artículos 79 a 83 de la Sección 4ª "Criterios de Sostenibilidad para la Ordenación Urbanística" del Reglamento de la LISTA.

6.3.3. Iniciativa. Tipo de Gestión.

La tramitación prevista es a iniciativa privada y estará regulada por lo dispuesto para estos casos en el Art. 80 de la LISTA y el artículo 111 y siguientes de su Reglamento. Las personas físicas promotoras de la Propuesta de Delimitación de ATU son el mismo tiempo propietarias mayoritarias de los terrenos delimitados en esta Propuesta.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

El tipo de gestión es el Sistema de Compensación según lo dispuesto en los artículos 101 y siguientes de la LISTA y los artículos 210 y siguientes de su Reglamento. Al ser propietario mayoritario se desarrollará como propietario único (Art. 101.7 LISTA) responsable de los deberes de cesión a la Administración actuante establecidos en la LISTA y su Reglamento para este tipo de Actuaciones de Transformación Urbanística en Suelo Urbano.

6.3.4. Plazos Estimados para la Ordenación y Ejecución.

El plazo máximo para la aprobación inicial del documento de ordenación pormenorizada, en este caso el Plan de Reforma Interior, queda establecido en dos (2) años contados a partir de la aprobación definitiva de la Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística. En el Plan de Etapas de Plan de Reforma Interior se establecerá el programa detallado de urbanización para la Unidad de Ejecución.

Según se establece en el Art. 25.7. de la LISTA, el incumplimiento del plazo señalado determinará la caducidad de la Propuesta de Delimitación.

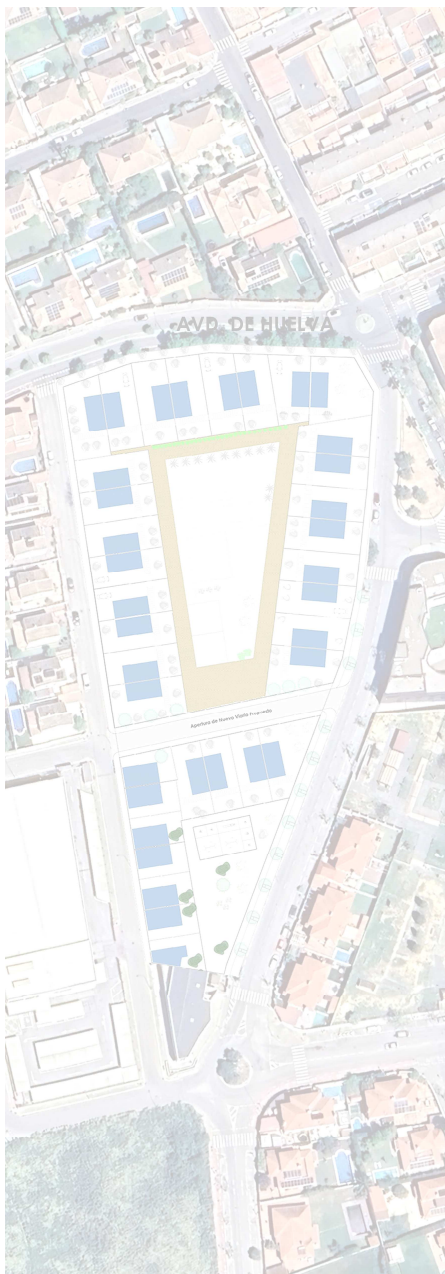
El plazo orientativo para la presentación del Proyecto de Urbanización queda establecido en seis (6) meses contados a partir de la aprobación definitiva del documento de ordenación pormenorizada. En todo caso se podrán tramitar ambos documentos de forma simultánea supeditando la aprobación del segundo a la aprobación del primero.

6.3.5. Estimación de Costes de Urbanización.

La estimación de los costes de la urbanización se realiza de forma muy genérica a falta de la definición concreta de los diseños urbanos y trazados viales peatonales interiores que sí se pormenorizarán en el futuro Plan de Reforma Interior.

La estimación de costes de urbanización se realiza en función de la superficie del nuevo vial previsto, así como las nuevas alineaciones de las parcelas generadas respecto de los viales existentes.

Así que en este apartado estimaremos los costes de las obras de urbanización, ajardinamiento del espacio libre del sistema local y los ajustes de la urbanización en los viales perimetrales, por capítulos.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.**RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE URBANIZACIÓN, POR CAPÍTULO**

1. DEMOLICIONES Y TRABAJOS PRESVIOS (edificaciones y otros).	30.000,00 €
2. MOVIMIENTO DE TIERRAS.	55.000,00 €
3. ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO (incluidos refuerzos).	45.000,00 €
4. ABASTECIMIENTO DE AGUA (incluidos refuerzos).	30.000,00 €
5. RED DE MEDIA TENSIÓN.	45.000,00 €
6. RED DE BAJA TENSIÓN.	25.000,00 €
7. ALUMBRADO PÚBLICO.	75.000,00 €
8. RED DE TELECOMUNICACIONES - GAS.	25.000,00 €
9. VIARIO Y ACERADOS.	60.000,00 €
10. AJARDINAMIENTO Y DISEÑO URBANO.	50.000,00 €

TOTAL. COSTE URBANIZACIÓN	440.000,00 €
---------------------------	--------------

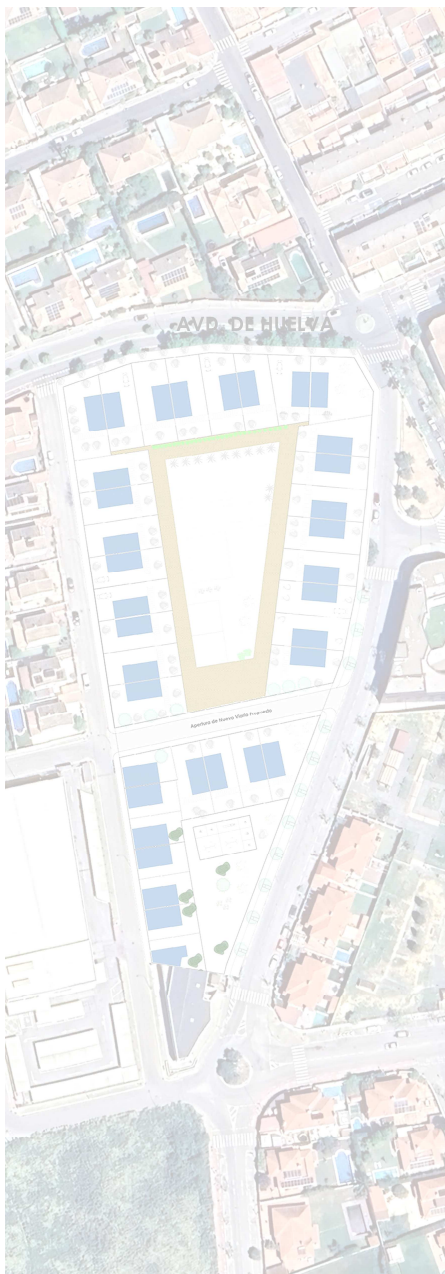
ESTUDIO ECONÓMICO ESTIMATIVO DE LA ACTUACIÓN

1. TOTAL. COSTE URBANIZACIÓN	440.000,00 €
2. GASTOS PROFESIONALES (planeamiento, urbanización, EAE, ...).	45.000,00 €
3. LICENCIAS, NOTARIAS, GASTOS ADMINISTRATIVOS.	50.000,00 €
4. OTROS GASTOS REPECUTIBLES (ventas, sistemas generales, ...).	50.000,00 €

TOTAL. GASTOS URBANIZACIÓN.	585.000,00 €
VENTA DE PARCELAS EDIFICABLES.	800.000,00 €

BENEFICIO NETO.	215.000,00 €
-----------------	--------------

Con la presente estimación de costes de urbanización, queda justificada la solvencia de la operación urbanística planteada en este Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística **ARI-01 "Espartinillas"**.



7. ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN DEL ENLACE CON LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Se especifican a continuación las determinaciones básicas de enlace con los sistemas generales, como contenido propio de la presente Propuesta de Delimitación, acompañado de las características técnicas generales de las diferentes infraestructuras, de acuerdo con los datos facilitados por la oficina municipal y que se incluyen en la presente con el carácter de "ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN@". Así mismo las especificaciones deben entenderse con carácter flexible, en el sentido de que, en fase de Proyecto de Urbanización, se podrán adaptar y reajustar las especificaciones técnicas tipo facilitadas por el Ayuntamiento y Empresas Suministradoras, a las condiciones y requerimientos particulares del espacio en el que se actúa.

Para la recepción provisional de las obras de urbanización, además de cumplimentar el proyecto presentado y sobre el que se ha dado licencia, será necesario Informe de conformidad y recepción de los servicios emitidos por las empresas gestoras correspondientes.

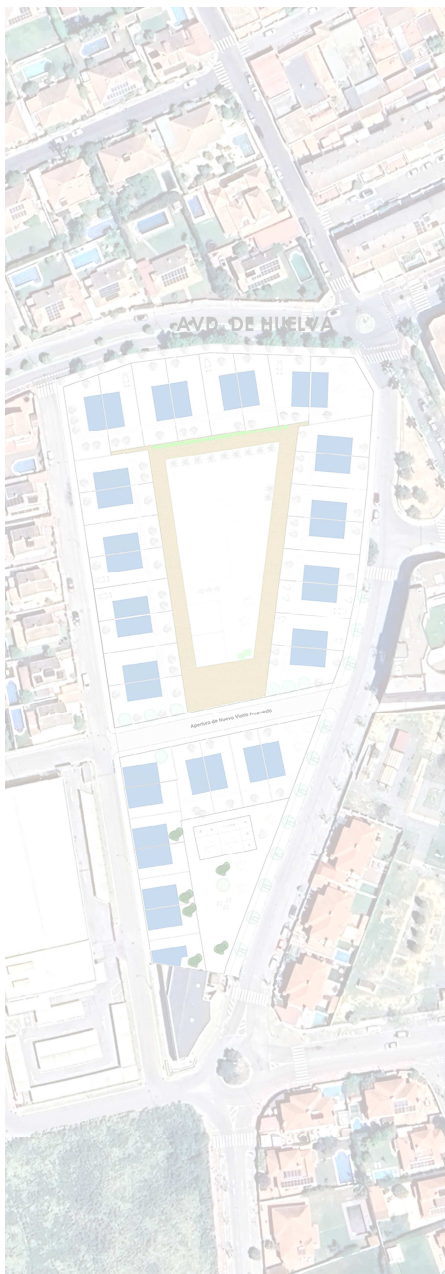
7.1. Abastecimiento de agua.

La conexión con la red general municipal gestionada por ALJARAFESA, se realizará en el punto indicado por dicha Compañía. En las calles colindantes Avenida de Huelva, Villa Irene y Camino de Cufín del Sector, hay redes a las que es viable conectar con las ampliaciones o refuerzos que procedan, a definir en fase de Proyecto de Urbanización.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ALJARAFESA que serán tenidas en cuenta en las Ordenanzas del documento Plan de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización correspondientes y son las siguientes:

- Acometidas con tubería de polietileno de baja densidad a 10 atm de presión.
- Canalización con tubería de polietileno de alta densidad a 10 atm de presión, tipo PE-100 PN-16 UNE EN 12201.
- Hidrante con carrete de fundición, racor de toma normalizada para bomberos, empotrado en pozo prefabricado, señalización y tapa de fundición color rojo.
- Válvulas de corte de acerado, trampillón, eje de maniobra fijo o telescópico.
- Boca de riego de modelo ALJARAFESA.

7.2. Saneamiento. Alcantarillado

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

La conexión con la red general municipal gestionada por ALJARAFESA se realizará en el punto indicado por dicha Compañía.

Por las condiciones topográficas e hidráulicas específicas de este sector, se propone el trazado de una red de desagüe de la escorrentía que desciende desde la calle Camino de Cufín a la calle Villa Irene y el nuevo tramo de vial que la unirá.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de ALJARAFESA que serán tenidas en cuenta en las Ordenanzas del documento Plan de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización, además de atender, para el caso del colector de canalización, las condiciones de cálculo aconsejadas en la Memoria Informativa, dadas la pluviometría, ámbito de la cuenca de la escorrentía, pendiente media, tipo de suelo, vegetación, etc. El sistema contendrá los siguientes elementos:

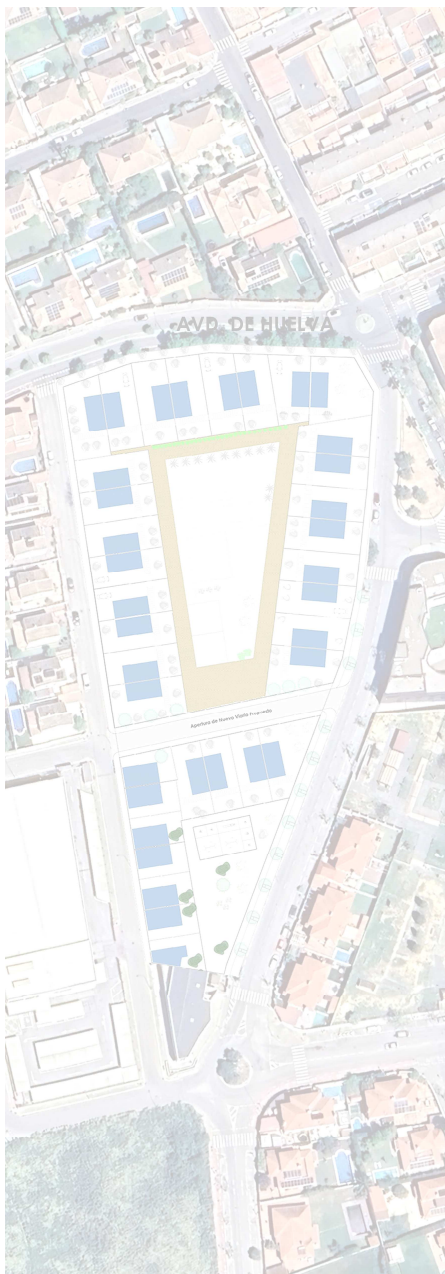
- Acometidas en PCV rojo teja con unión elástica tipo gibault.
- Acometida de imbornales de PCV.
- Redes de PVC COLOR TEJA, de sección circular, Clase SN-4 según UNE EN 1.401 con unión de junta elástica.
- Imbornal modelo ALJARAFESA.
- Pozo de registro con anillas de hormigón, cono de reducción, pates recubiertos con polipropileno y caucho, tapa de hierro fundido.

7.3. Distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

Se ha solicitado a la Compañía Enel-Endesa informe de viabilidad de enlace para la potencia estimada requerida por el Sector **ARI-01 "Espartinillas"**, y a falta de emisión y concreción del mismo, se han señalado la conexión del CT del Sector con los CT próximos, delegándose a la fase de Proyecto de Urbanización la realización de las extensiones que sean en su caso necesarias.

La red se ajustará a los Reglamentos correspondientes de Media y Baja Tensión en vigor a la ejecución de las obras, así como a las especificaciones técnicas de la Compañía Distribuidora. Respecto a la red de media y baja tensión:

- Centro de transformación prefabricado de hormigón.
- Arqueta de media tensión con cerco y tapa modelo Endesa.
- Arqueta de registro para red de baja tensión con cerco y tapa modelo Endesa.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

Respecto a la red de alumbrado se ajustará a las siguientes especificaciones:

- Pedestal para cuadro de alumbrado público.
- Arqueta de registro red cerco y tapa metálico.
- Farola a definir en proyecto de 3,50 a 4,00 m. de altura, con pie de hierro fundido, columna de tubo, luminaria formada por farol de chapa con vidrio armado, lámpara de 50 w LED temperatura fría 6000k.
- Cableado bajo tubo de PVC corrugado de 90mm de diámetro (dos tubos) y red anillada de tierra.
- Arqueta de registro bajo cada farola, sin fondo, con pica a tierra, situada tras la farola, a su vez tendrá el eje del fuste situado a 50cm como mínimo del bordillo de la acera.

7.4. Canalización telecomunicaciones / gas.

Se ejecutará según determinaciones de la Compañía dominante de servicios de telecomunicaciones que opere en el entorno y serán definidas en el proyecto de urbanización.

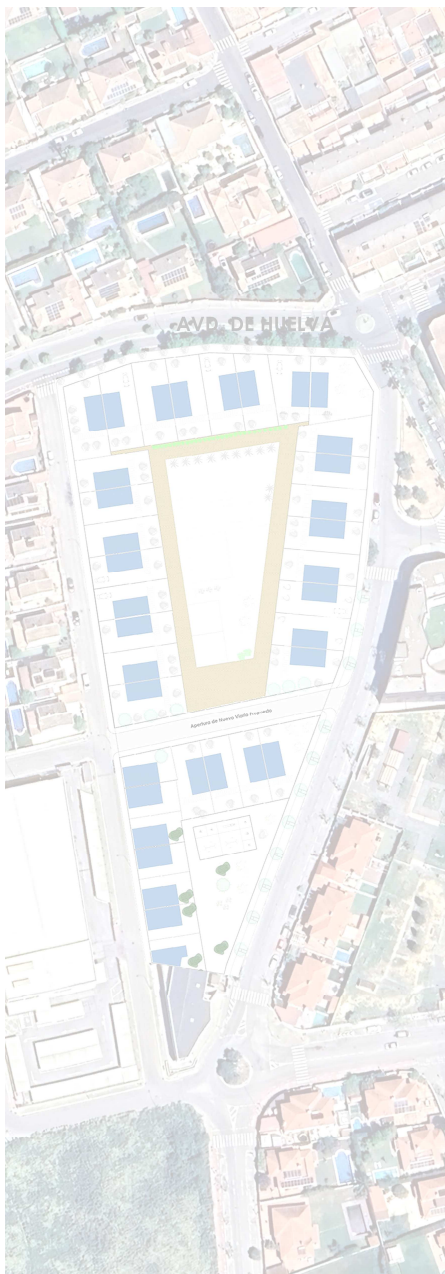
Así mismo con la red de gas que consta existe en el entorno.

7.5. Otras condiciones de urbanización. Urbanización del espacio libre central.

A) PAVIMENTACIONES VIALES.

Serán pormenorizados en el Proyecto de Urbanización. En general:

- En viales rodados bordillos de calzadas y aceras de hormigón achaflanado de 100 x 28 x 17 ó 50 x 28 x 17.
- Las calzadas de tráfico rodado tendrán su superficie de rodadura de capa de aglomerado asfáltico con espesor correspondiente según Norma a la densidad de tráfico.
- Los paquetes del pavimento con espesor correspondiente según Norma a la densidad de tráfico.
- Acerados de losa hidráulica de 33 x 33 cm., municipal.
- Los acerados de señalización, pasos de peatones y rampas serán similares.

ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.**B) PAVIMENTACIÓN, JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO.**

El espacio libre previsto, Sistema Local de Espacios Libres, se cede a la Administración actuante tras la reparcelación, completamente urbanizado, jardinería plantada y mobiliario urbano instalado.

La mayor parte de la vegetación debe ser con especies autóctonas con bajas necesidades hídricas (vegetación xerófila) y su urbanización terriza en consonancia con lo dispuesto en la LISTA y su Reglamento tendente al diseño de pavimentos "blandos" que mitiguen el efecto de "isla de calor".

Interiormente en la manzana norte proyectada se pretende diseñar un espacio privado con acceso restringido, verde, de ocio, dotado de instalaciones deportivas y sociales rodeadas de abundante vegetación.

El Ayuntamiento podrá modificar los tipos de vegetaciones sustituyéndolos por similares, pero más adaptables a la tipología de la población. Las zonas verdes llevarán sistema de riego por goteo automático.

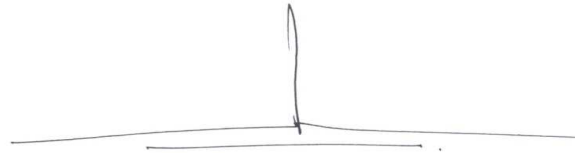
Papelera pública metálica (modelo municipal) cubo basculante de hierro cincado circular de diámetro interior 37 cm, plancha de 2 mm perforada y estructura de hierro. Banco de estructura de hierro y tabloncillos de tubo metálico galvanizado pintado, longitud de 1,75 m, con respaldo. Las señales de tráfico serán las determinadas por la policía local previa solicitud de informe vinculante a la misma y cumpliendo las normas de la DGT.

C) RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.

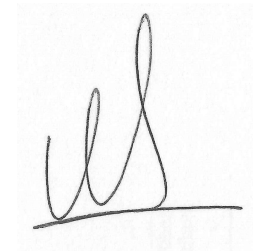
- Para el suministro y colocación de los contenedores de basura, tanto los empotrados como de los de superficie se estará a lo dispuesto por ALJARAFESA, empresa gestora de los residuos sólidos y su tratamiento.
- Para el suministro y colocación de los contenedores de papel y vidrios, tanto los empotrados como de los de superficie, se estará a lo dispuesto por ALJARAFESA, empresa gestora de los residuos sólidos y su tratamiento.
- Antes de la concesión de la licencia se aportará certificación ALJARAFESA, de aprobación de los planos donde figuren los emplazamientos de los contenedores.

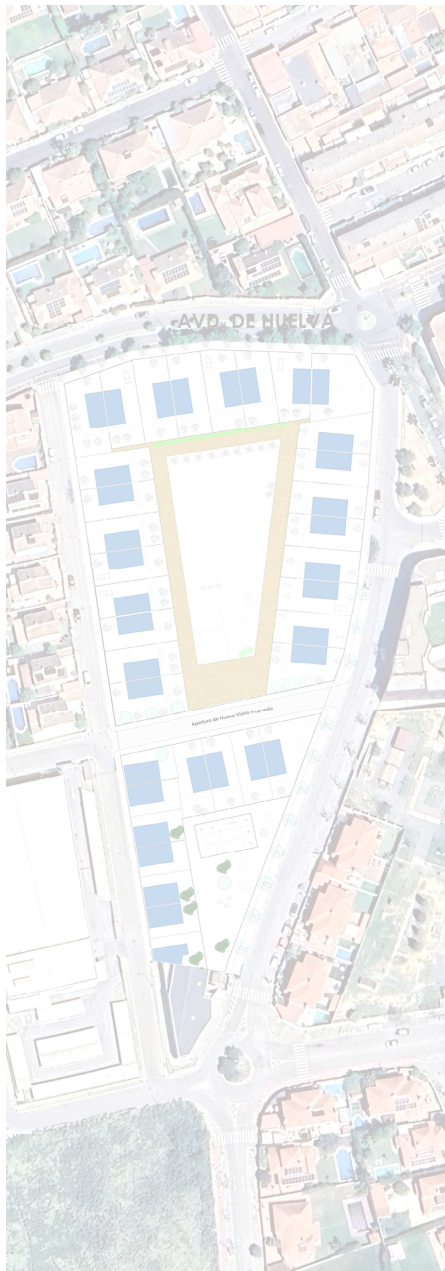
ARH "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS.

En Espartinas, a 2 de noviembre de 2.024.



FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonet. Arquitecto.

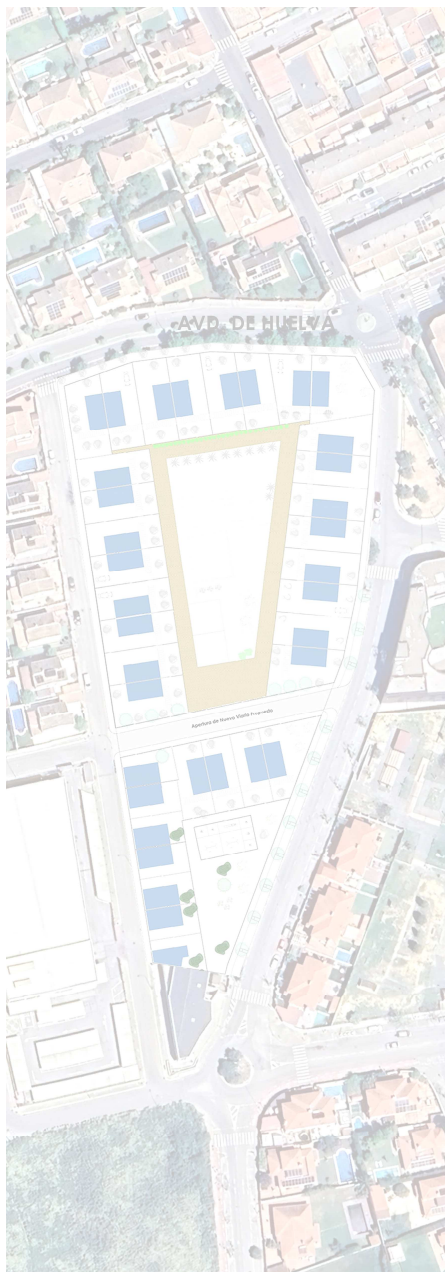




PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE MODIFICAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE.



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.

DOCUMENTO III. NORMAS URBANÍSTICAS

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NO NECESIDAD DE MODIFICAR LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE.

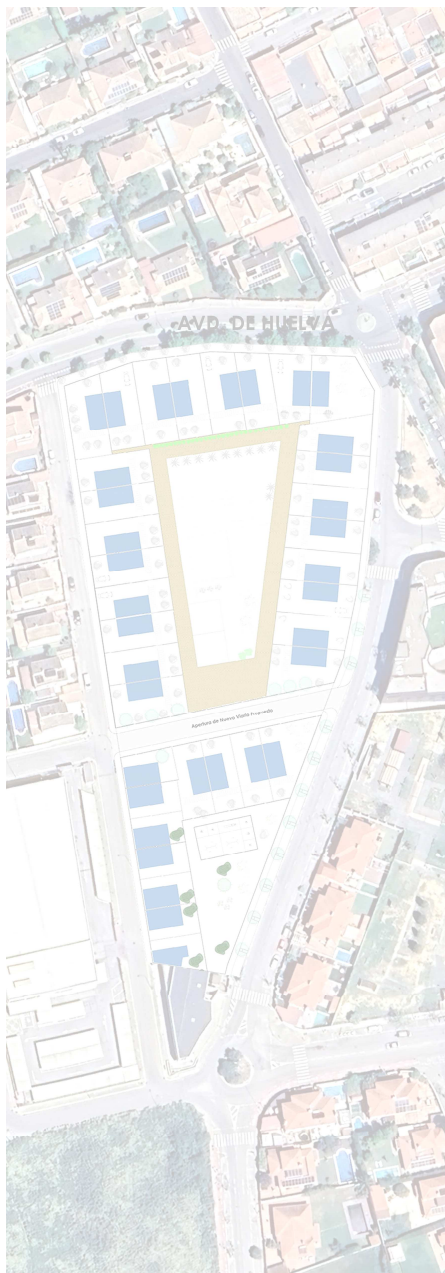
Según se deduce del análisis de las determinaciones de la Adaptación a la LOUA del PGOU vigente, podemos concluir que no es necesario que el presente documento afecte a las Normas Urbanísticas del PGOU vigente o sus Modificaciones, por lo que tendrán plena vigencia en el desarrollo de los documentos urbanísticos futuros que afecten a la Propuesta de Delimitación planteada, y en particular a las normas urbanísticas que se desarrollan en el PLAN DE REFORMA INTERIOR, que sólo es de afección al ámbito concreto de desarrollo de la Unidad **ARI-01 "Espartinillas"**. Aunque se podrán proponer tipologías o alineaciones, siempre que estén reflejadas en los planos de alineaciones y rasantes, y no desvirtúen el entorno en el que se insertan.

En este sentido, son de aplicación las Normas Urbanísticas contenidas en el PGOU vigente, complementadas con las contenidas en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA y Modificaciones Puntuales posteriores.

En Espartinas, a 2 de noviembre de 2.024.

FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonet. Arquitecto.

aBot
arquitectura



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA.

DOCUMENTO V. PLANOS DE LA PROPUESTA

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.01. INFORMACIÓN. SITUACIÓN EN TÉRMINO MUNICIPAL. SITUACIÓN EN SUELO URBANO.
- I.02. INFORMACIÓN. ESTADO ACTUAL. SECTOR NÚCLEO CENTRAL.
- I.03. INFORMACIÓN. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
- I.04. INFORMACIÓN. DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. ARI-01 "ESPARTINILLAS"

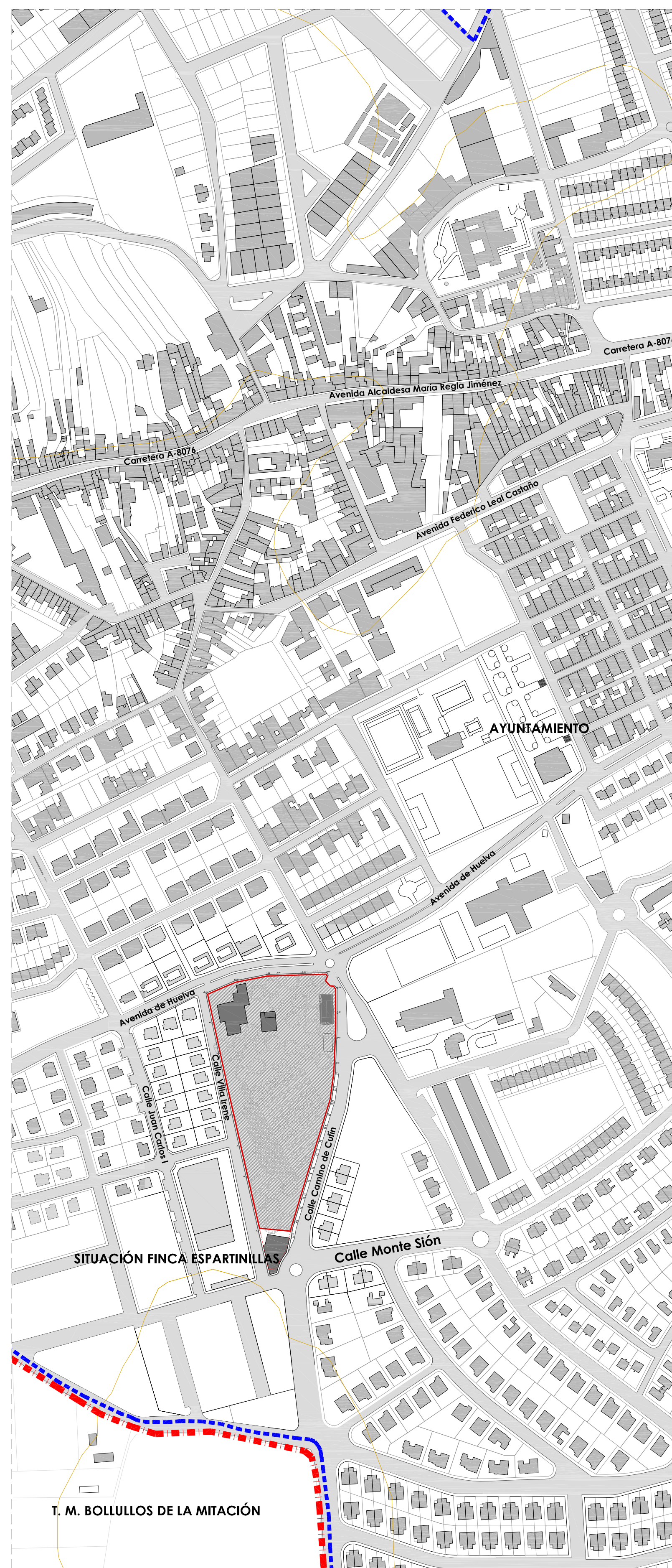
PLANOS DE ORDENACIÓN

- O.01. ORDENACIÓN. ZONIFICACIÓN. USOS. IDEACIÓN.
- O.02. ORDENACIÓN. IMAGEN URBANA. IDEACIÓN.

En Espartinas, a 2 de noviembre de 2.024.

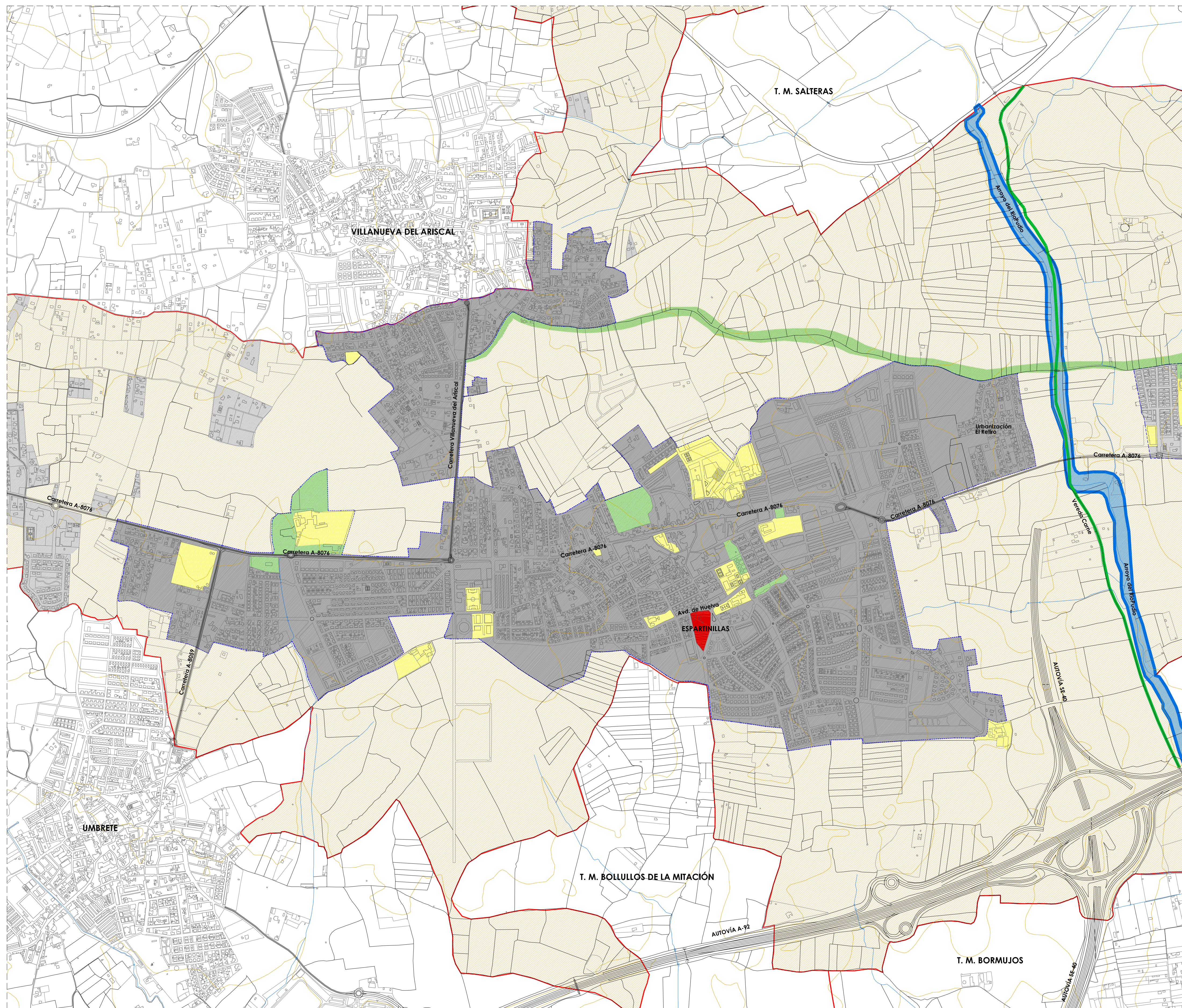
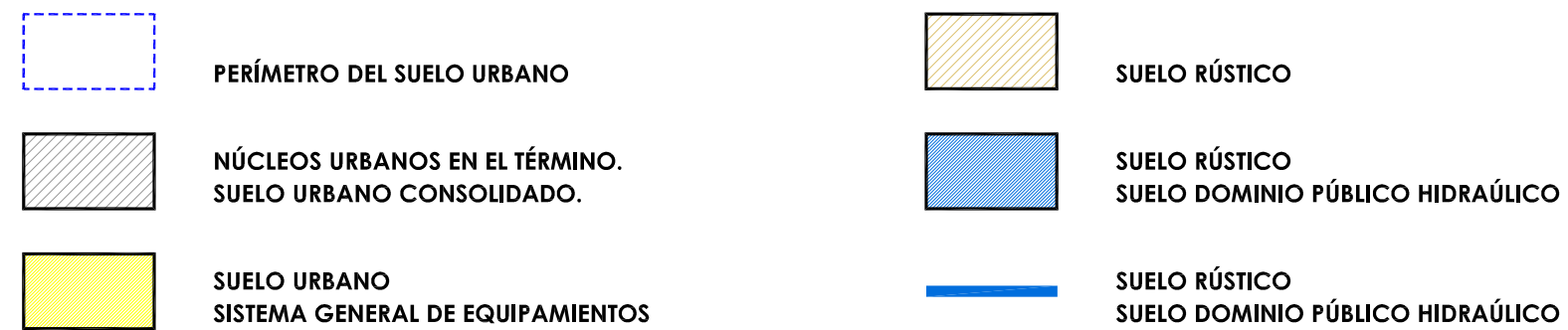
FDO. Juan Luis Álvarez Mateos. Arquitecto.
Marcelo Álvarez Bonet. Arquitecto.

aBOT
arquitectura



SITUACIÓN EN SUELO URBANO. e- 1:2.500

LEYENDA. ELEMENTOS QUE CONFORMAN EL TERRITORIO.



SITUACIÓN EN TÉMINO MUNICIPAL. e. 1:10.000

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA

TITULO



DENOMINACION	INFORMACION
SITUACIÓN EN TÉRMINO MPAL.	
SITUACIÓN EN SUELO URBANO	

Expte.
8/24
Fecha
nov.2024
Escala


Juan Luis Álvarez Mateos.
Marcelo Álvarez Bonel. Arquitectos
C/ Hatorador/ Juan Marzano, 2/123. 41089 Ginto/Dos Hermanas. SEVILLA
Tlf/Fax. 954 12 62 35

La Propiedad: HERMANOS FERNANDEZ MARQUEZ N

.01
I. PLANO.



PARCELA CATASTRAL. ESPARTINILLAS

1)	X 54462,3035 / X 0410750,6380
2)	X 54462,9135 / X 0410750,6380
3)	X 54466,1035 / X 0410750,2258
4)	X 54466,1035 / X 0410750,2258
5)	X 54484,3835 / X 0410760,0775
6)	X 54489,0235 / X 0410762,3975
7)	X 54509,3435 / X 0410762,3975
8)	X 54509,3435 / X 0410762,3975
9)	X 54556,0230 / X 0410765,5575
10)	X 54557,1030 / X 0410764,6777
11)	X 54555,7425 / X 0410761,1575
12)	X 54559,3425 / X 0410757,2373
13)	X 54559,3425 / X 0410757,2373
14)	X 54563,6625 / X 0410754,7171
15)	X 54563,6625 / X 0410754,7171
16)	X 54563,6920 / X 0410729,9337
17)	X 54563,7020 / X 0410725,1675
18)	X 54563,7020 / X 0410725,1675
19)	X 54563,7020 / X 0410725,1675
20)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
21)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
22)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
23)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
24)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
25)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
26)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
27)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
28)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
29)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
30)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
31)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
32)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
33)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
34)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
35)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
36)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
37)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
38)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
39)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
40)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
41)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
42)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
43)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
44)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
45)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
46)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
47)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
48)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
49)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
50)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
51)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
52)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
53)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
54)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
55)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
56)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
57)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
58)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
59)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
60)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
61)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
62)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
63)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
64)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
65)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
66)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
67)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
68)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
69)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
70)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
71)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
72)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
73)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
74)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
75)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
76)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
77)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
78)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
79)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
80)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
81)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
82)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
83)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
84)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
85)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
86)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
87)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
88)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
89)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
90)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
91)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
92)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
93)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
94)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
95)	X 54562,2810 / X 0410689,1185
96)	X 54

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL			
NOMBRE	ESPARTINILLAS	CODIGO	ARI-01
CLASE DE SUELO		URBANO	
AREA DE INTERVENCIÓN		Zona 5 - Vivienda Unifamiliar Aislada en Grandes Parcelas	
ORDENACIÓN			
SUPERFICIE BRUTA		14.095,72 m²	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA		0,14 m²/m²	
DENSIDAD BRUTA		5 viviendas / hectárea	
PARCELA MÍNIMA		2.000,00 m² suelo	
USOS		RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	
USOS COMPATIBLES		Hospedaje / Espectáculos / Comercial Oficinas / Educativa / Deportiva / SIPS	
OBJETIVOS			
Mantenimiento y preservación de la tipología de viviendas unifamiliares aisladas en parcelas de gran dimensión que fueron segunda residencia ejn la época de su construcción, y han quedado englobadas en los tejidos urbanos			

TITULO



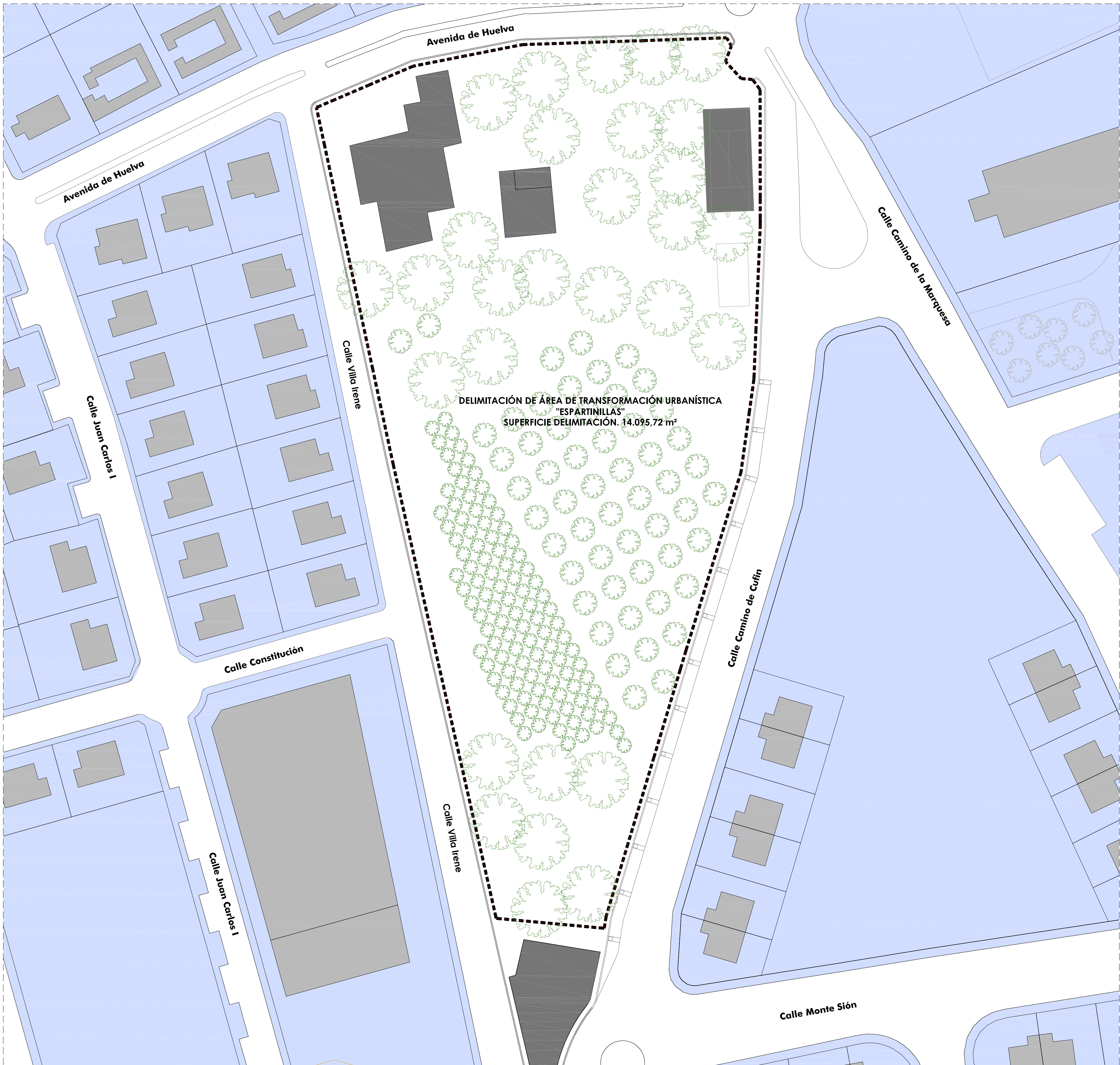
Expte.
08/24
Fecha
Nov.20
Escala
1:500

Juan Luis Álvarez Mateos.
Marcelo Álvarez Bonet. Arquitectos
C/ Historiador Juan Marzano, 2/123. 41089 Quinto/Dos Hermanas. SEVILLA
Tel/Fax. 954 12 62 35

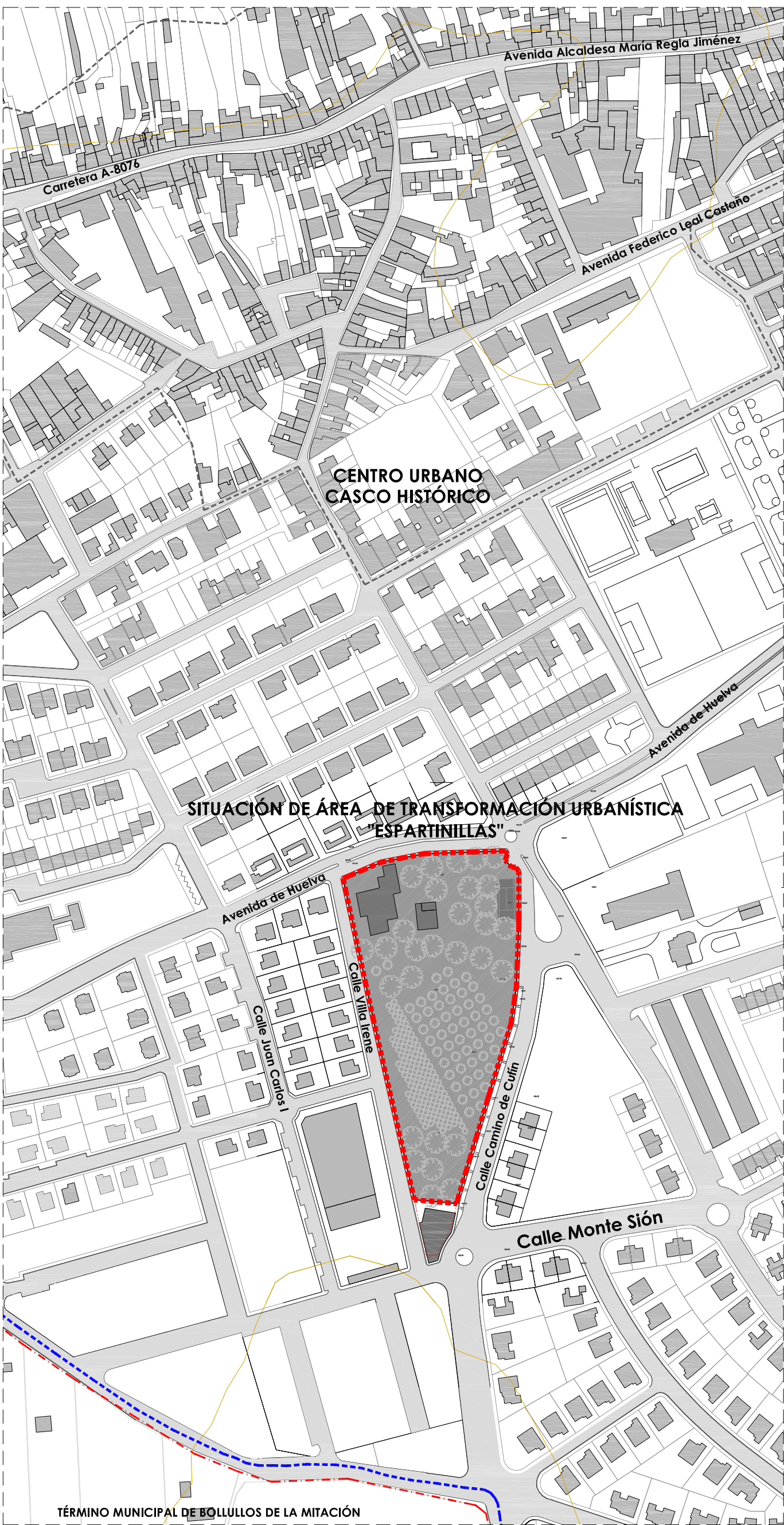
La Propiedad: HERMANOS FERNANDEZ MARQUEZ

1.02

N. PLANO



PARCELA SUELO URBANO. DELIMITACIÓN ATU. e. 1:500



SITUACIÓN EN EL ENTORNO e. 1:2.500

- PERÍMETRO DEL SUELO URBANO
- DELIMITACIÓN ACTUACIÓN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA 14.095,72 m² sup. bruta
- EDIFICACIONES EXISTENTES DENTRO DEL ÁREA DELIMITADA

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA

TÍTULO



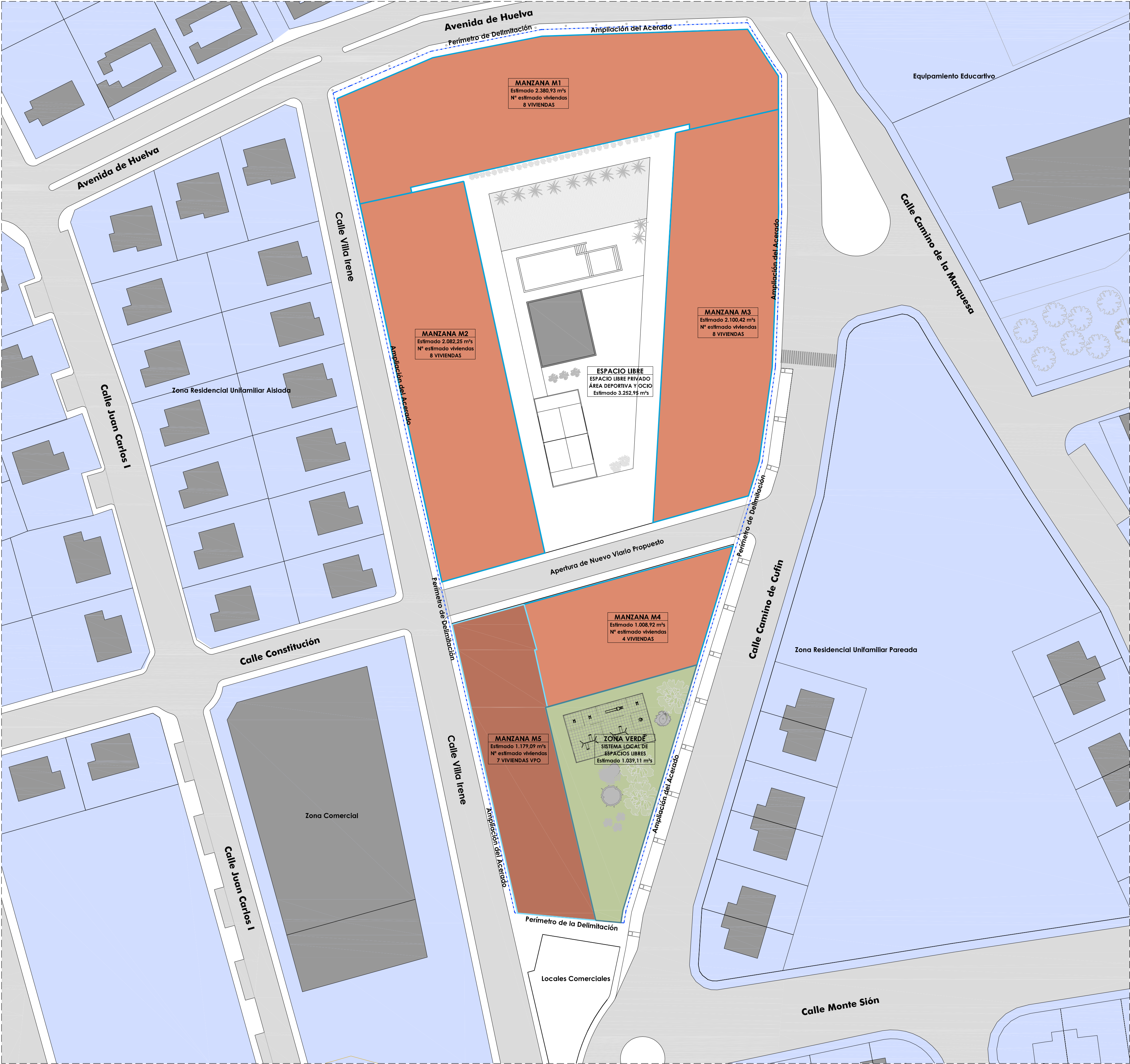
DENOMINACIÓN
INFORMACIÓN
DELIMITACIÓN A. T. U.
ARI-01 "ESPARTINILLAS"

Expte.
08/24
Fecha
Nov.2024
Escala
1:500

Z:\12\MEMORIAS_EAM\FIRMA_50001.jpg

Juan Luis Álvarez Mateos.
Marcelo Álvarez Bonet. Arquitectos
C/I Ilustrador Juan Montano, 2/123. 41099 Quinto/Dos Hermanos. SEVILLA.
Tlf/Fax: 954 12 62 35

La Propiedad: HERMANOS FERNÁNDEZ MARQUEZ

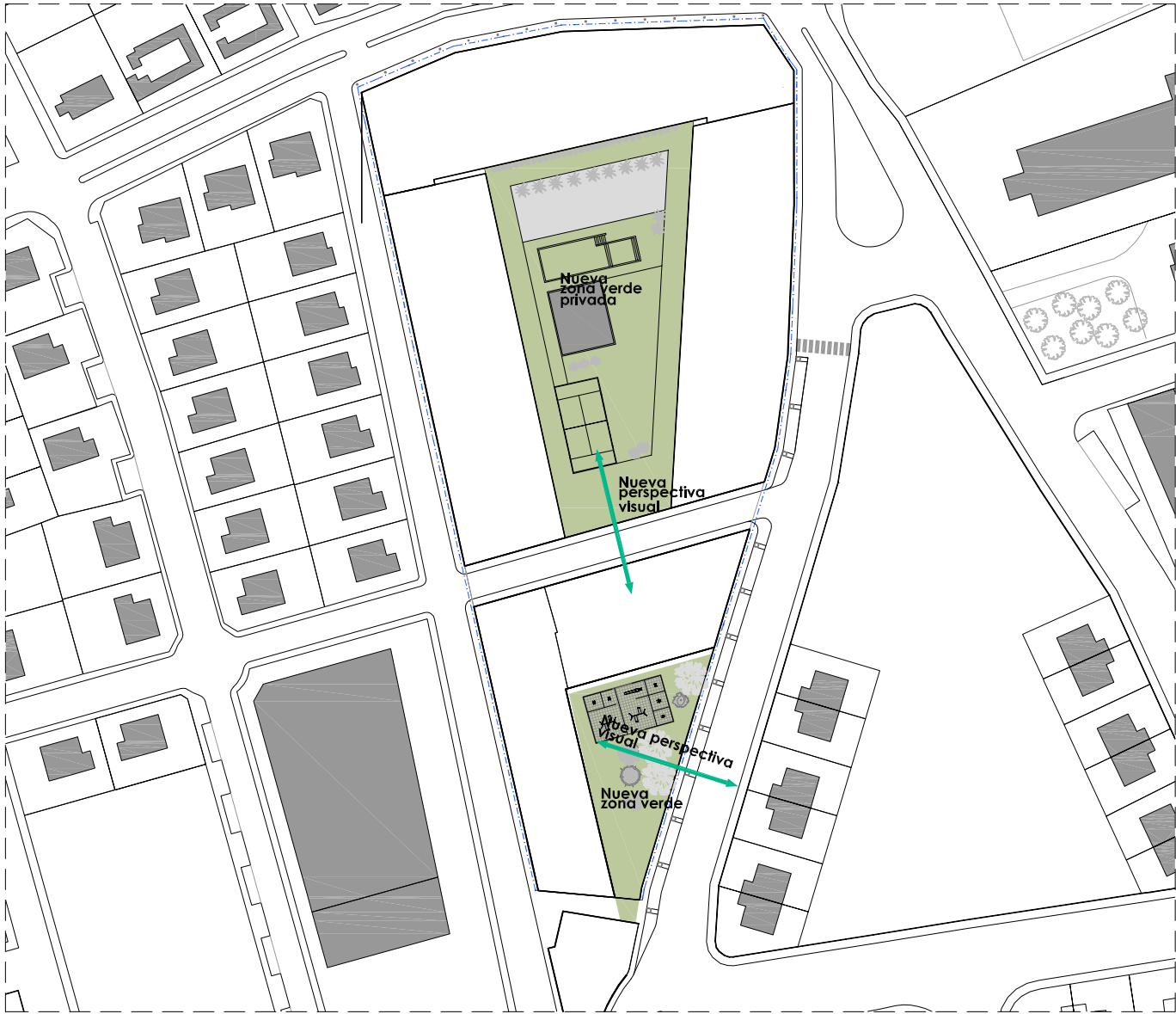


PLANTA DE ZONIFICACIÓN Y USOS. e.1:500

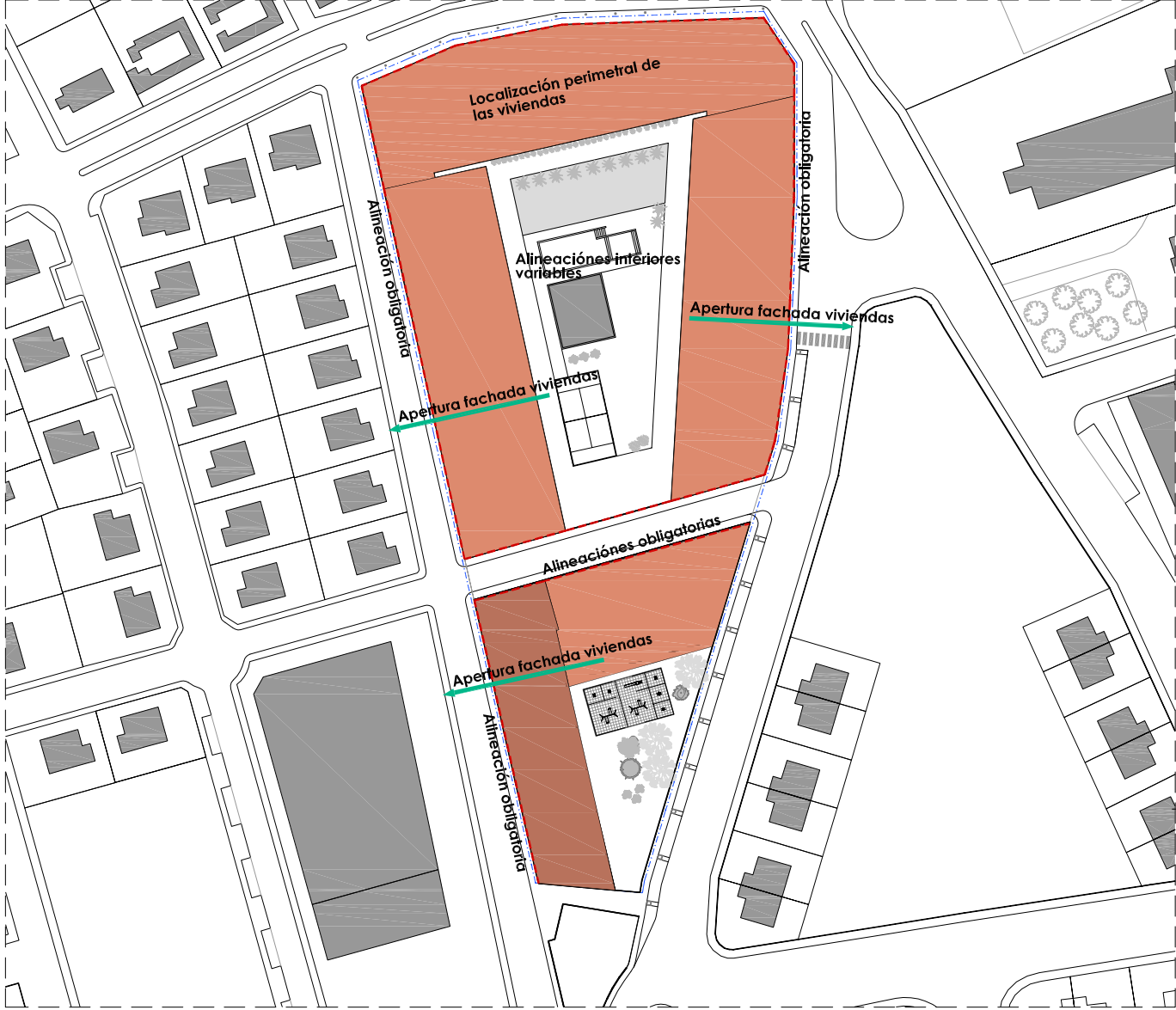
CUADRO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUP TOTAL DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN	14.095,72 m²
DENOMINACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN	ARI-01. "ESPARTINILLAS"
USO GLOBAL	Residencial, Terciario Compatible
ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	0,45 m²/m²
SUPERFICIE DE CÁLCULO DE LA UNIDAD	14.095,72 m²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL	6.343,07 m²
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS	25 viv/ha
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS	35 viviendas

CLASIFICACIÓN DEL SUELO. LEGENDA.		
	MANZANAS DE USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR PAREADA. MANZANAS M1 - M2 - M3 - M4	7.572,52 m²
	MANZANAS DE USO RESIDENCIAL VPO. UNIFAMILIAR PAREADA. MANZANAS M5	1.179,09 m²
	ZONA VERDE. EQUIPAMIENTO PRIVADO ZONA DEPORTIVA	3.252,95 m²
	ZONA VERDE. SISTEMA LOCAL	1.039,11 m²

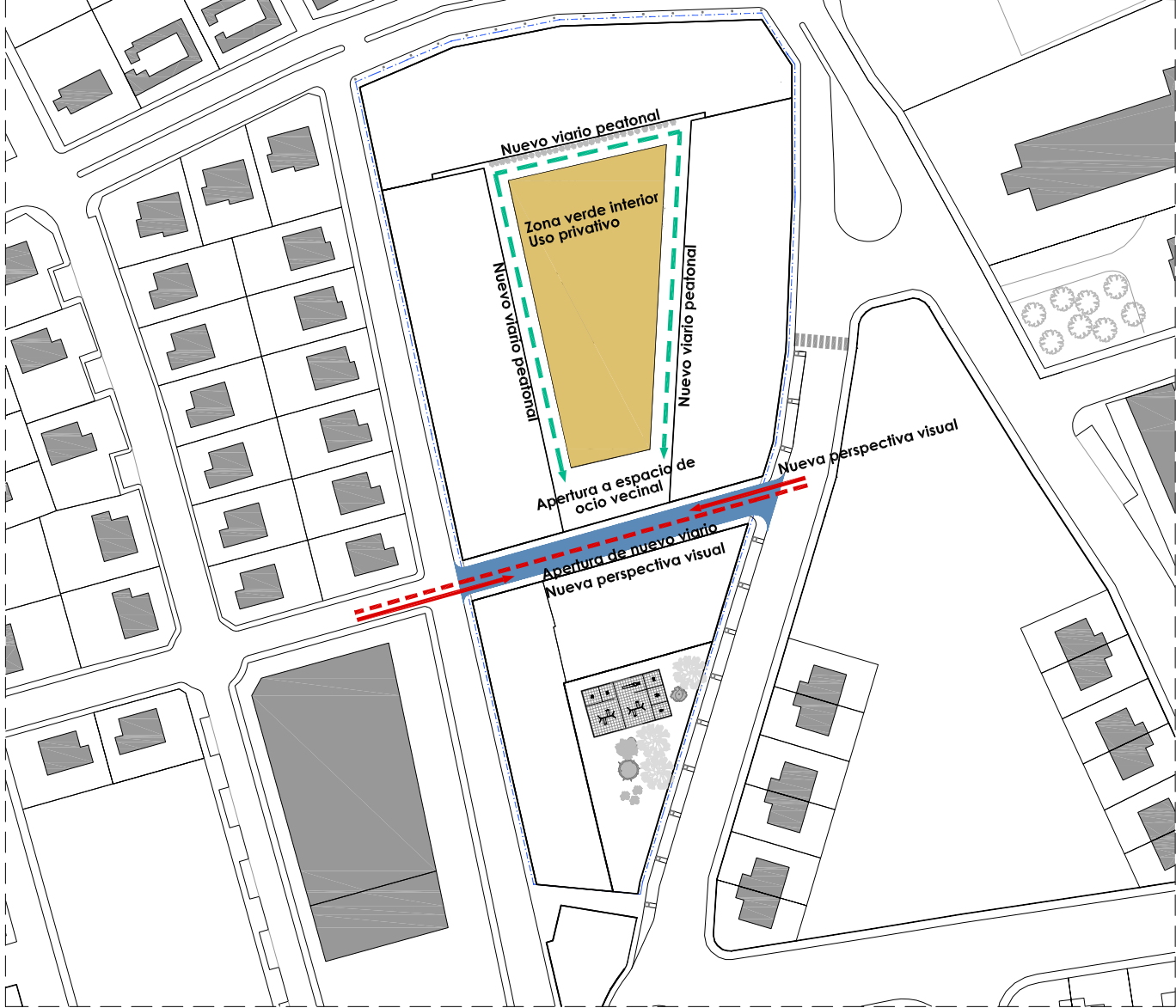
CUADRO GENERAL DE SUPERFICIES PROPUESTAS		
SUPERFICIE TOTAL DELIMITACIÓN ATU DE REFORMA INTERIOR	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ZONA VERDE SISTEMA LOCAL	
14.095,72 m²	1.039,11 m²	
SUPERFICIE NUEVO VIARIO	SUPERFICIE ESPACIO LIBRE PRIVADO	SUPERFICIE USO RESIDENCIAL LUCRATIVO TIPOLOGÍA VIVIENDA PAREADA
662,30 m² nuevo viario + 389,79 ampliación Acerados	3.252,95 m²	8.751,61 m² (1.179,09 m² VPO)



LOCALIZACIÓN DE CESIONES PARA EQUIPAMIENTO



LOCALIZACIÓN DEL USO RESIDENCIAL. VIVIENDAS UNIFAMILIAES PAREADAS



APERTURA DE VIARIO PÚBLICO Y ESPACIOS LIBRES INTERIORES

ESQUEMAS DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA

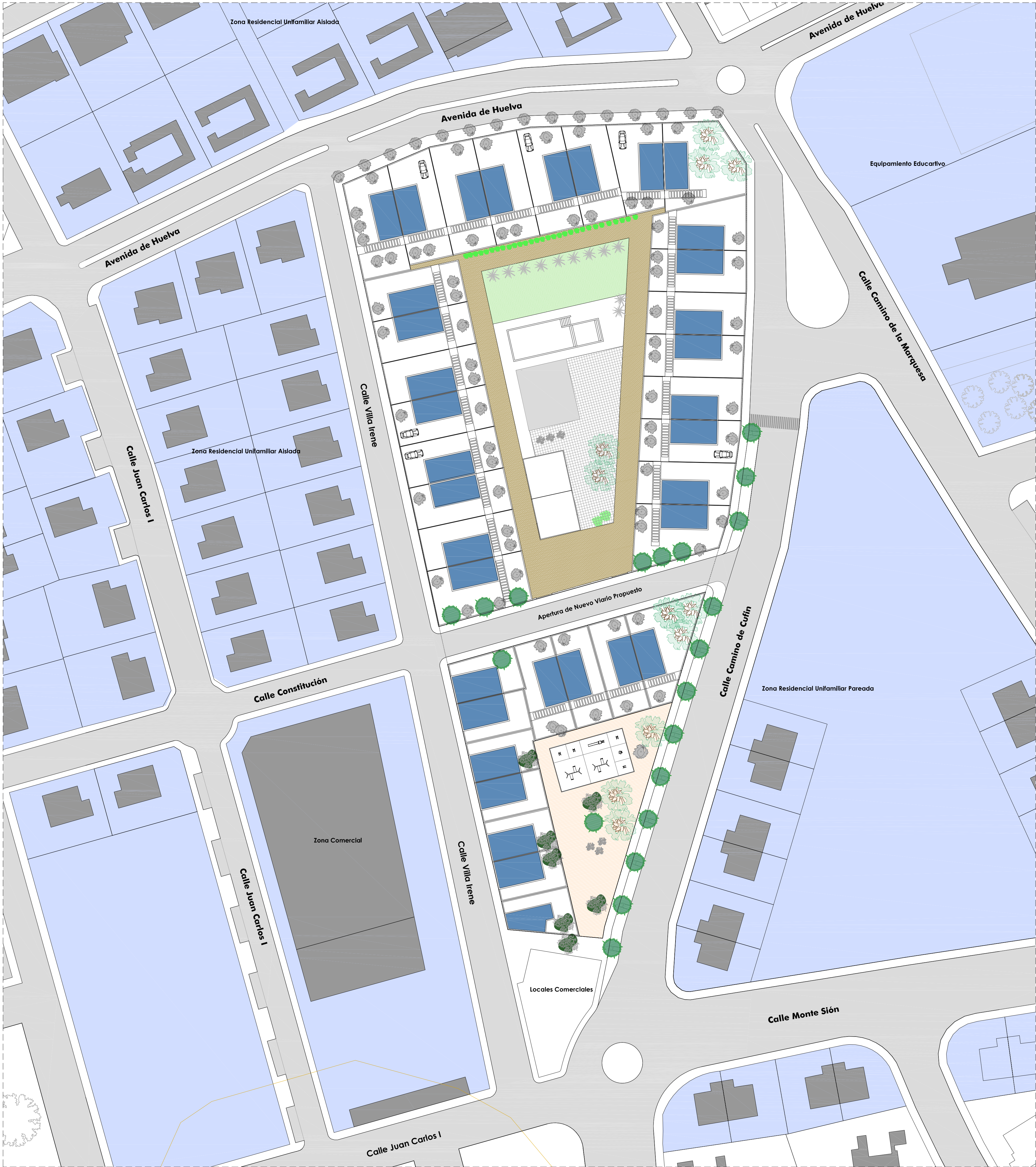
PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA

TÍTULO	DENOMINACIÓN ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN. USOS IDEACIÓN	Expte. 08/24 Fecha Nov.2024 Escala VARIAS
--------	---	---

aBot arquitectura

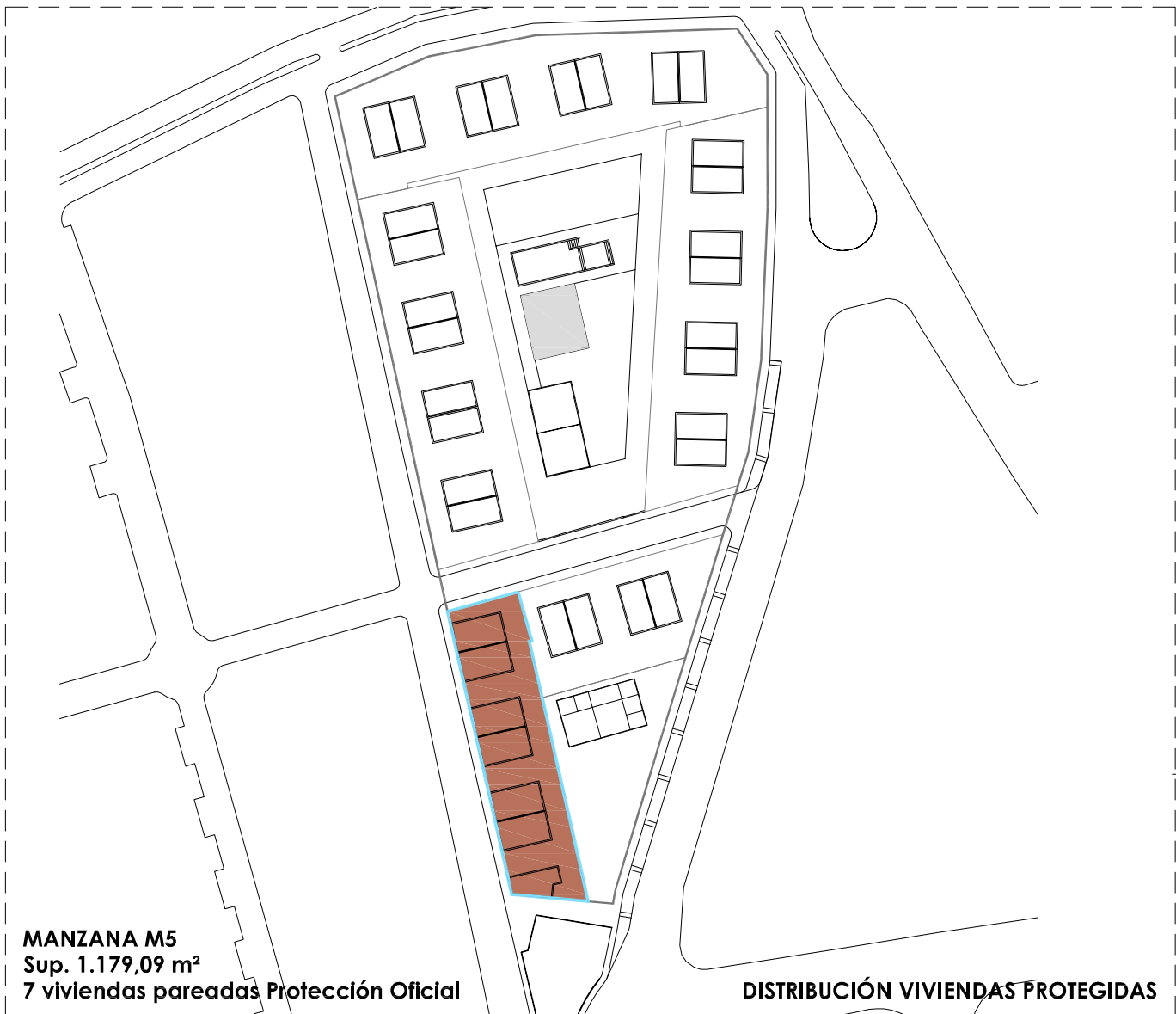
Juan Luis Álvarez Mateos
Marcelo Álvarez Sonei, Arquitectos
C/ Heliópolis, Juan Martínez, 2/123. 41089 Quinto/San Hermenegildo, SEVILLA.
Tf: 954 12 62 35

La Propiedad: HERNÁNDO FERNÁNDEZ MARQUEZ



MANZANAS M1-M2-M3-M4
Sup. 7.572,52 m²
28 viviendas unifamiliares pareadas

DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS LIBRES



MANZANA M5
Sup. 1.179,09 m²
7 viviendas pareadas Protección Oficial

DISTRIBUCIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS



ESPACIOS LIBRES. Total 4.292,06 m²
Zona verde. 1.039,11 m²
Áreas libres privadas. 3.252,95 m²

DISTRIBUCIÓN ESPACIOS LIBRES

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN
URBANÍSTICA DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO. ACTUACIÓN DE
TÍTULO REFORMA INTERIOR ARI-1 "ESPARTINILLAS". ESPARTINAS. SEVILLA

aBot
arquitectura

DENOMINACIÓN
ORDENACIÓN
IMAGEN URBANA
DISTRIBUCIÓN ÁREAS

Expte.
08/24
Fecha
Nov.2024
Escala
VARIAS

Juan Luis Álvarez Mateos
Marcelo Álvarez Sonei, Arquitectos
C/ Heliador Juan Marcano, 2/123. 41089 Quinto/Doa Herminia, SEVILLA.
Tf/Fax. 954 12 62 35

La Propiedad: HERMANOS FERNÁNDEZ MARQUEZ

0.02
N. PLANO.

PARCELA. IMAGEN URBANA DE LA PROPUESTA. e. 1:500