



CRISTINA ARCOS LLANEZA (1 de 1)
Alcalde
Fecha Firma: 16/12/2025
HASH: 904d860130dc2731e6d6f1e121317e3

ANUNCIO

CRISTINA LOS ARCOS LLANEZA, Alcaldesa del Ayuntamiento de Espartinas, HAGO SABER: Que en Sesión Plenaria celebrada con fecha 26/11/25 se adoptó por unanimidad el siguiente acuerdo:

Visto que con registro de entrada 2025-E-RE-3692 de fecha 11/07/2025, se presentó por la entidad ALTAMAREA 22 S.L., propietaria de las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 del Plan Parcial PA SUO-R.P. CU-5 “Camino de Umbrete” en Espartinas (Sevilla), Estudio de Detalle redactado por los arquitectos D. José Joaquín Martín Crespo y Dª Raquel Rubio Chabrera, por el que se pretende modificar las tipologías de las Viviendas Protegidas de Edificio Plurifamiliar a Vivienda Unifamiliar.

Vistas las determinaciones de la ordenación pormenorizada del Estudio de Detalle:

Tipo	ESTUDIO DE DETALLE
Sector afectado	PP CU-5 Parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8
Instrumento que desarrolla	PLAN PARCIAL CU-5
Motivación	Redistribuir edificabilidades, tipologías, número de viviendas y área de movimiento entre las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 de la Modificación del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 “Camino de Umbrete
Calificación del suelo	URBANIZABLE
Clasificación del suelo	SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Visto que, iniciado el expediente y realizada la tramitación establecida en la normativa aplicable, ha quedado plasmada mediante la incorporación de la siguiente documentación:

Documento	Fecha/N.º
Solicitud de la persona interesada	11/07/2025 12:18 /2025-E-RE-3692
Informe Técnico	07/08/25
Informe Jurídico	08/09/25
Aprobación Inicial Junta de Gobierno	24/09/25
Anuncio de Información Pública	BOP n.º 195 de fecha 09/10/25
Comunicación a los Propietarios	2025-S-RE-4263 26/09/2025
Publicación Tablón de Anuncios	09/10/25 a 11/11/25
Informe sobre inexistencia de alegaciones	12/11/25

Visto que dentro del plazo concedido al efecto no se han presentado alegaciones.

Vista la Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 60, 71, 75 a 77, 81 a 84 y Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, de 1





de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 94, 102 a 110 y 112 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

— Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.

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

Vista la propuesta de resolución PR/2025/2333 de 17 de noviembre de 2025.

RESOLUCIÓN

Por unanimidad de los asistentes se acordó lo siguiente:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle, de las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 del Plan Parcial PA SUO-R.P. CU-5 “Camino de Umbrete”, redactado por los arquitectos D. José Joaquín Martín Crespo y D^a Raquel Rubio Chabrera, por el que se modifican las tipologías de las Viviendas Protegidas de Edificio Plurifamiliar a Vivienda Unifamiliar.

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

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva, así como, el contenido del articulado, estando también a disposición de los interesados en la página web del Ayuntamiento.

CUARTO. Notificar el acuerdo de aprobación definitiva a los interesados

Dicho Estudio de Detalle se ha depositado en los registros autonómico con el Número de Registro: 10712, Libro de Registro: Espartinas, Sección: Instrumentos de planeamiento, N^o Expediente: 41-011063/25 y municipal de instrumentos de ordenación urbanística con el N.º de registro 02/2025, todo ello de conformidad con los artículos 82 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 110.1 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de diciembre.

Contra el presente Acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

La Alcaldesa

Cristina Los Arcos Llanea

Ayuntamiento de Espartinas

CALLE Parque Ntra. Sra. del Rocío 1, ESPARTINAS. 41807 (Sevilla). Tfno. 955714860. Fax: 955713584

Cód. Validación: 7FCXGLFPXARFCAYNS2G6HJEXE
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 4





RESUMEN EJECUTIVO

C.1. RESUMEN EJECUTIVO

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

C.2. CONTENIDO Y ALCANCE

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

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

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

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

"Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones."

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

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

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes d cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los cambios en la calificación del suelo que sean consecuencias de las operaciones descritas en las letras a) y b) no serán considerados modificación del uso urbanístico del suelo a efectos de lo establecido en este apartado"

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

C.3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

C.4. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

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

Cód. Validación: 7FCXGLFPXARFCAYNS2G6HJEXE
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 4





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

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

C.6. PARÁMETROS URBANÍSTICOS NUEVA ORDENACIÓN
Como resultado del Estudio de Detalle Modificado, las parcelas M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8 del Plan Parcial PA-SUO-R.P. CU-5 “Camino de Umbrete” adquieren la siguiente caracterización urbanística:

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

El área de movimiento de la edificación queda definida en la planimetría. Dentro del área de movimiento la posición de la edificación podrá ser libre en todas sus plantas. Se permitirán trasvases de edificabilidad y de número de viviendas hasta de un 20% entre manzanas. Se deberá tramitar proyecto conjunto.

