ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO
CALLE BRISA, 15
(PARCELA CATASTRAL 9478005UG1597N0001WB)

ÉCIJA (SEVILLA)

PROMOTOR:

JARDINES DE ASTIGI, S.L.

PROYECTA:

AVARQ CREATIVITY PROJECTS & INVESTMENTS S.L.P.

MARZO 2022

INDICE GENERAL

DOCUMENTO I: MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
- 1.1. Agentes
- 1.2. Objeto del Estudio de Detalle
- 1.3. Ámbito del Estudio de Detalle
- 1.4. Normativa de aplicación
  - 1.4.1. Legislación urbanística
  - 1.4.2. Planeamiento urbanístico
- 1.5. Contenido documental

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 3.1. Ordenación proyectada
- 3.2. Justificación de la procedencia de la redacción del Estudio de Detalle
  - 3.2.1. Justificación del artículo 71 de la LISTA
  - 3.2.2. Justificación del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento
  - 3.2.3. Justificación del artículo 9.3.1.3 del PGOU
- 3.3. Instalaciones proyectadas
- 3.4. Accesibilidad

4. MEMORIA ECONÓMICA

DOCUMENTO II: NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1. Ámbito y régimen de aplicación
Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad
Artículo 3. Obras de urbanización
Artículo 5. Normas de edificación

DOCUMENTO III: CARTOGRAFÍA

1. PLANOS DE INFORMACIÓN
- PI 01. Situación y emplazamiento
- PI 02. Estructura de la propiedad. Ámbito de la Ordenación.

2. PLANOS DE ORDENACIÓN
- PO 01. Ordenación modificada. Zonificación. Parámetros generales
- PO 02. Ordenación modificada. Alineaciones, alturas, retranqueos
- PO 03. Alturas y retranqueos.

PO 04. Esquema de la red de saneamiento
PO 05. Esquema de la red de saneamiento de agua
PO 06. Esquema de la red de distribución eléctrica
PO 07. Esquema de la red de alumbrado
PO 08. Esquema de la red de telecomunicaciones
PO 09. Accesibilidad

DOCUMENTO IV: ANEXOS

1. FICHA DE CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD
2. NOTA SIMPLE REGISTRAL
3. FICHA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

DOCUMENTO V: RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN.
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN.
3. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.
4. ÁMBITO Y PLAZOS DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

DOCUMENTO I

MEMORIA

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. AGENTES

El presente Estudio de Detalle se redacta encargo de la entidad JARDINES DE ASTIGI, S.L., con C.I.F. [redacted] y representada por D. Isabel Mª Prieto Vega, con D.N.I. [redacted], y domicilio, a efectos de notificaciones, en la calle [redacted] de la ciudad de Écija (Sevilla).

La redacción del documento corresponde los arquitectos D. Sergio Pérez Pérez y D. Fernando Gómez Moreno, colegiados nºs 7.246 y 6.531 de los de Sevilla, respectivamente, en representación de Avarq Creativity Projects & Investments SLP con CIF [redacted] y domicilio en Écija, [redacted].

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El Estudio de Detalle se formula para definir la apertura de un viario de carácter privado que, a modo de pasaje, permita el paso entre la calle Brisa y el viario previsto en el Estudio de Detalle del Sector SU NC 13.

El objeto del Estudio de Detalle será el de ordenar los volúmenes edificables con fachada a este viario y establecerá las alineaciones y rasantes que sirvan de base para la ubicación de la futura edificación.

1.3. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente documento afecta exclusivamente a la parcela de la calle Brisa nº 15, parcela catastral 9478005UG1597N0001WB, finca de Écija nº 26604/I, que arroja una superficie de 1.881 m^2. Catastralmente, la superficie es de 1.867 m^2, si bien, tras reciente medición, la parcela tiene una superficie real de 1.872,35 m^2. Sobre dicha finca existía una edificación de carácter residencial, la cual ha sido demolida (Expediente Municipal 2019/LIC01/000010).

Actualmente a pie de parcela se encuentran todos los servicios urbanos para que la misma sea considerada solar y presenta fachada a la calle Brisa, y linda con parcelas residenciales en el resto de sus linderos.

1.4. NORMATIVA DE APLICACIÓN

1.4.1. Legislación urbanística

- R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

- RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, aplicable con carácter supletorio en virtud de la Disposición transitoria séptima de la LISTA.
- RD 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aplicable con carácter supletorio en virtud de la Disposición transitoria séptima de la LISTA.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aplicable con carácter supletorio en virtud de la Disposición transitoria séptima de la LISTA.

1.4.2. Planeamiento urbanístico

El instrumento de planeamiento vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, aprobado definitivamente de forma parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de octubre de 2009, con Documento Complementario aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14 de mayo de 2010.

El PGOU de Écija conserva su vigencia y su ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA) según su Disposición Transitoria Segunda.

El emplazamiento no está sujeto a ninguna actuación de transformación urbanística.

La Revisión del Plan General incluye la finca en cuestión en Suelo Urbano, Zona de Ordenanza de Edificación Unifamiliar Aislada o Pareada, Subzona AP1 (Capítulo Octavo del Título A3 de las Normas Urbanísticas).

1.5. CONTENIDO DOCUMENTAL

El contenido documental de el presente instrumento de ordenación urbanística, reflejado en su índice, se ajusta a lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por otro lado, de la legislación y la normativa vigentes, se desprende que para un Estudio de Detalle no es necesario establecer el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

2. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

En virtud de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2021, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tiene derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, como es el caso del presente Estudio de Detalle.

Para garantizar el ejercicio de este derecho, el Excmo. Ayuntamiento de Écija facilitará el acceso a la información durante la tramitación del Estudio de Detalle y realizará las actuaciones necesarias para la difusión de los procesos participativos entre los colectivos potencialmente afectados. El Ayuntamiento habilitará los medios y cauces necesarios para que este derecho pueda ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica del Estudio de Detalle completo en cada una de las fases de tramitación. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

A efectos del ejercicio de este derecho y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

Según lo establecido en el artículo 78 de la LISTA, el Ayuntamiento de Écija aprobará inicialmente el presente Estudio de Detalle y lo someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días, practicando, además, el trámite a las personas propietarias.

Durante el período de información pública la ciudadanía tiene derecho a:

- Consultar la documentación que forma parte del Estudio de Detalle y a obtener copia de la misma.
- Presentar alegaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

El anuncio de información pública indicará:

- Órgano que acuerda la información pública que será, en este caso, la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Écija.
- Fecha del acuerdo.
- Instrumento sometido a información pública, que es el presente Estudio de Detalle.
- Ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia.
- Identidad del promotor.

- Duración del período de información pública, y momento a partir del cual deba considerarse iniciado.
- Lugar, horarios y portal de internet dispuestos para la consulta del Estudio de Detalle, indicando si la posibilidad de consulta es total, y de no ser así qué partes pueden consultarse.
- Medios y plazos dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

Estos procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal, al objeto de integrar los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la LISTA.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1. ORDENACIÓN PROYECTADA

El ámbito de la ordenación cuenta con una superficie total de 1.872,35 metros cuadrados.

En el interior de la parcela objeto de la actuación se proyecta el nuevo viario de carácter privado que, a modo de pasaje, permita el paso entre la calle Brisa y el viario previsto en el Estudio de Detalle del Sector SU NC 13.

El Estudio de Detalle ordena los volúmenes edificables con fachada a este viario y establecerá las alineaciones y rasantes que sirvan de base para la ubicación de la futura edificación.

Si bien se refiere a los viarios públicos, el artículo A4.2.2 de las Ordenanzas del PGOU señala en su apartado 6 que *excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados interiores.* El viario proyectado, que tiene una directriz recta, tiene una latitud que se establece en 7,60 m, idéntica al resto del viario del Sector. Creemos, por tanto, justificada y motivada la conveniencia urbanística de mantener dicha anchura. La latitud del vial se reparte entre 4,00 m de calzada y acerados de 1,80 m. Este viario será ejecutado simultáneamente con la edificación.

Al introducir un viario y, por tanto, detraer su superficie, se afecta a la superficie total del solar, que pasa de 1.872,35 m^2 a 1.507,00 m^2 de parcela de uso residencial y 365,35 m^2 de viario privado.

Además, con el fin de no provocar una tipología ni un volumen extraño en el suelo destinado a acoger el uso residencial, se aplicará la edificabilidad prevista en las Normas Urbanísticas de la Zona Unifamiliar Aislada Pareada del PGOU, Subzona AP1, con lo cual se aplicará una ocupación máxima del 25% y una edificabilidad máxima sobre la superficie, una vez detraída la del pasaje.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.2.1. Justificación del artículo 71 de la LISTA

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, regula los Estudio de Detalle en su artículo 71.

Así, el artículo dice:

> *1. 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.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.

3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística (ATU).

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adoptar algunas determinaciones del planeamiento desarrollando los objetivos en él definidos y, en ningún caso, incumple lo establecido en el artículo 71 de la LISTA, ya que:

- No modifica el uso urbanístico del suelo, ya que se aplican las determinaciones que le corresponden según el planeamiento vigente.
- No incrementa el aprovechamiento urbanístico, tal y como se explica en el siguiente apartado donde se justifica el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.
- No se suprime o reduce suelo dotacional público, ya que este uso no está previsto en el área de actuación que nos compete.
- No se alteran las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes, ya que tanto la alineación de fachada como las medianerías, además del resto de parámetros como las alturas máximas no sufren ninguna modificación.

3.2.2. Justificación del artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

Según se ha expuesto anteriormente, el objeto del Estudio de Detalle es necesario para el desarrollo de la parcela para definir la apertura de un viario de carácter privado que, a modo de pasaje, permita el paso entre la calle Brisa y el viario previsto en el Estudio de Detalle del Sector SU NC 13.

Así, ordena los volúmenes edificables con fachada a este viario y establecerá las alineaciones y rasantes que sirvan de base para la ubicación de la futura edificación.

Se cumple, por tanto, lo estipulado en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico en el que se detalla la finalidad de los Estudios de Detalle.

Los volúmenes de las edificaciones se ordenan de acuerdo con las especificaciones del planeamiento vigente, sin producirse aumento de los mismos en la ordenación propuesta, ya que tampoco se produce aumento alguno en la altura máxima ni en la ocupación, como puede observarse en la siguiente comparativa:

ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN MODIFICADA	
RESIDENCIAL	1.872,35 m²s	RESIDENCIAL PASAJE	1.507,00 m²s 365,35 m²s
TOTAL	1.872,35 m²s	TOTAL	1.872,35 m²s
OCUPACIÓN MÁXIMA	25% 468,0875 m²s	OCUPACIÓN MÁXIMA	25% suelo residencial 376,7500 m²s
COEF. EDIFICABILIDAD	0,35 m²t/m²s	COEF. EDIFICABILIDAD	0,35 m²t/m²s residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	655,32 m²t	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	527,45 m²t
SEPARACIÓN A LINDEROS	3,00 m	SEPARACIÓN A LINDEROS	3,00 m al pasaje y al resto de los linderos

Como consecuencia de todo ello, no se producen alteraciones en los predios colindantes ni se emplean determinaciones que no estuvieran previamente establecidas en el Plan General.

3.2.3. Justificación del artículo 9.3.1.3 del PGOU

Por su parte, el artículo 9.3.1.3 del PGOU, al tratar sobre la figura del Estudio de Detalle, señala que *en la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan.* El viario propuesto se plantea de carácter privado.

Queda de esta forma justificada la figura del Estudio de Detalle como la idónea para proponer las determinaciones recogidas en el presente Documento.

3.3. INSTALACIONES PROYECTADAS

Aunque la definición del trazado de las infraestructuras no es una de las determinaciones propias de un Estudio de Detalle, se adjuntan esquemas de trazado de las distintas infraestructuras, así como sus acometidas a las redes existentes de la Urbanización Astigi, las cuales serán desarrolladas en el correspondiente Proyecto.

3.4. ACCESIBILIDAD

El pasaje cumplirá, en cualquier caso, la normativa vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras. Se adjuntan en el presente documento las fichas y tablas justificativas de su cumplimiento.

4. MEMORIA ECONÓMICA

Dado que el estudio de detalle sólo plantea la reordenación de los volúmenes con la introducción de un viario privado interior a la parcela objeto de este planeamiento, no afecta a aspectos económicos públicos, manteniéndose lo previsto en cuanto a inversión económica pública en el presupuesto municipal vigente.

Por tanto, no es necesario realizar estudio de sostenibilidad económica.

En Écija, marzo 2022
LOS ARQUITECTOS
Sergio Pérez Pérez y Fernando Gómez Moreno

DOCUMENTO II

NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1. Ámbito y régimen de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas alcanza la delimitación que consta en la documentación gráfica del presente Estudio de Detalle.

Se articulan en estas Normas las condiciones a que ha de sujetarse la edificación, así como también, en lo que compete a este reducido ámbito, otros procesos intermedios relativos al suelo o a la urbanización, fundamentalmente de régimen urbanístico del suelo, gestión urbanística y normas de edificación.

Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad.

Vigencia: será indefinida, según lo previsto en la legislación urbanística. La alteración del contenido solo podrá llevarse a cabo Innovación del Estudio de Detalle cuando se dé alguno de los supuestos de los indicados en la legislación urbanística.

Obligatoriedad: serán de obligado cumplimiento la totalidad de las determinaciones de las presentes Normas en el ámbito que afecta al Estudio de Detalle del que forman parte.

Artículo 3. Obras de urbanización.

Las obras de urbanización serán ejecutadas por la propiedad del suelo con arreglo a las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija.

Las obras de urbanización se realizarán como obras complementarias a la actuación edificatoria.

Las características de los servicios urbanísticos cuyos esquemas se recogen en la documentación gráfica se atendrán a las normas y legislaciones vigentes.

Artículo 4. Normas de edificación.

1. Al suelo con calificación residencial resultante de detraer el pasaje proyectado tendrá la misma calificación que la parcela inicial de la que procede, aplicándose sobre la misma las condiciones particulares de la Subzona AP1 de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbanística:

- Retranqueo mínimo: 3 metros al pasaje y al resto de los linderos.
- Ocupación máxima: 25% de la parcela residencial: 376,75 m^2s
- Edificabilidad máxima: 0,35 m2t/m2s de la parcela residencial: 527,45 m^2t

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a un metro.

En Écija, marzo de 2022

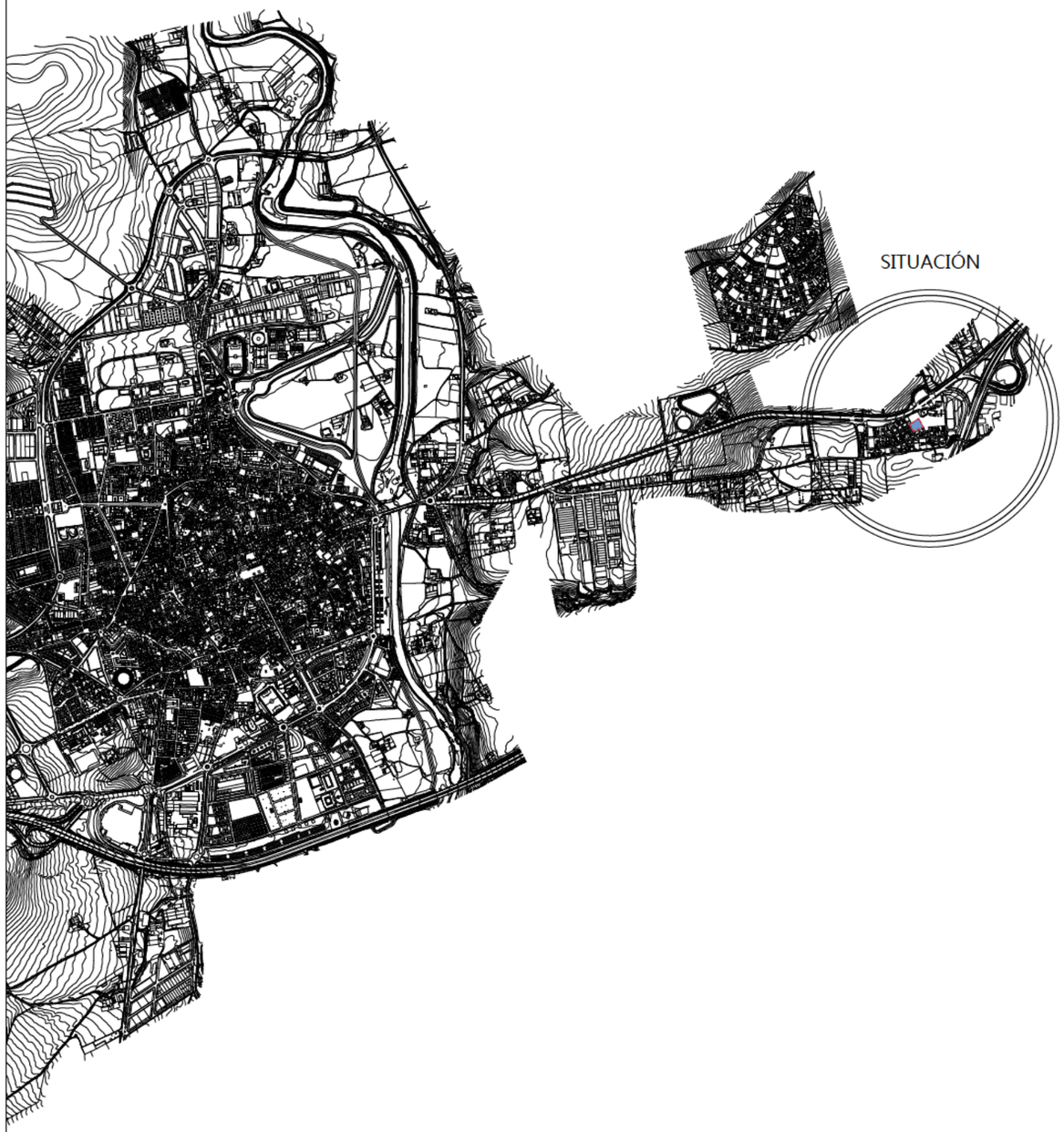
LOS ARQUITECTOS

Sergio Pérez Pérez y Fernando Gómez Moreno

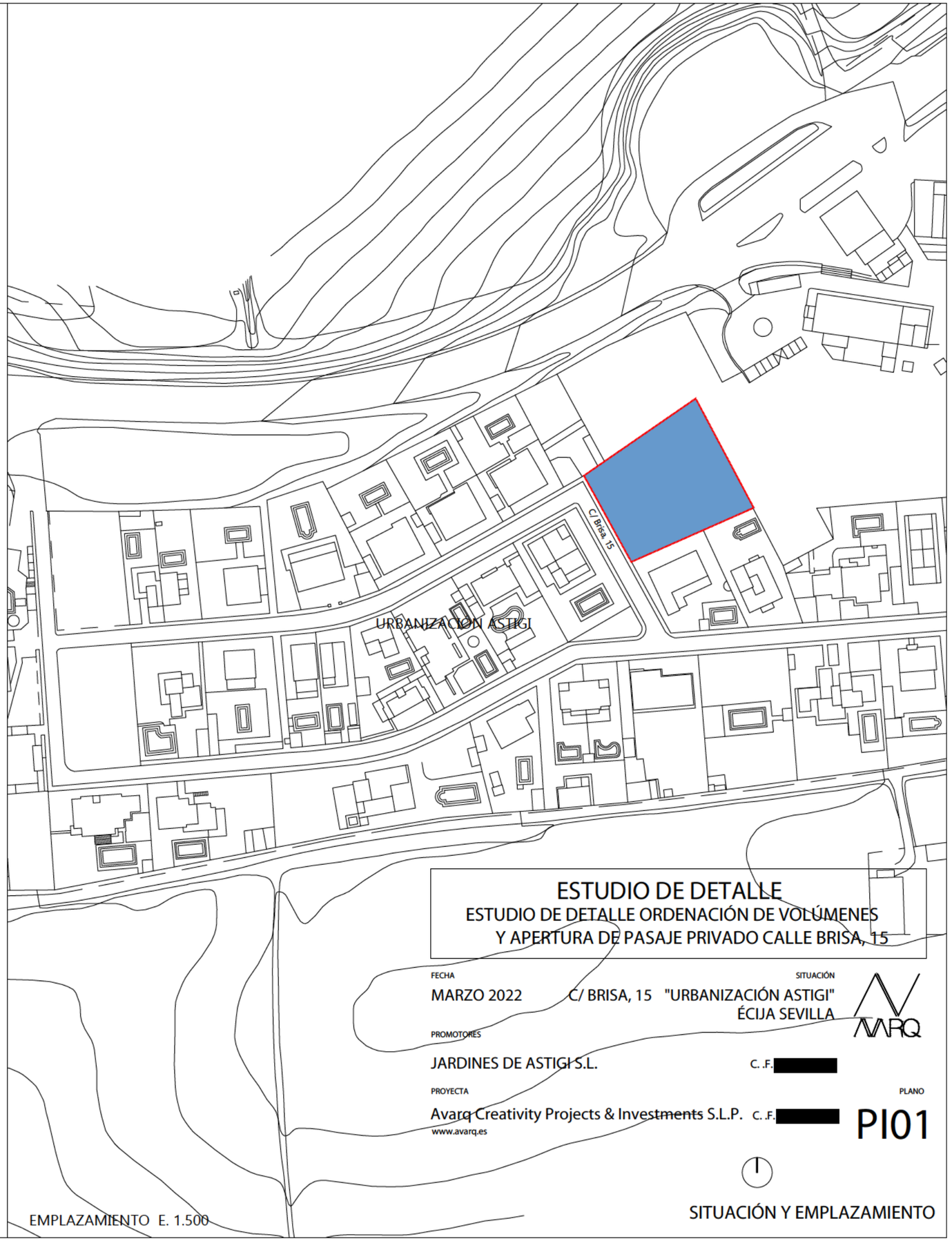
DOCUMENTO III

CARTOGRAFÍA

PLANOS DE INFORMACIÓN



SITUACIÓN E. 1/25.000



EMPLAZAMIENTO E. 1.500

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15

FECHA

MARZO 2022

SITUACIÓN

C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA

PROMOTORES

JARDINES DE ASTIGI S.L. C. .F. [redacted]

PROYECTA

Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P. C. .F. [redacted]
www.avarq.es

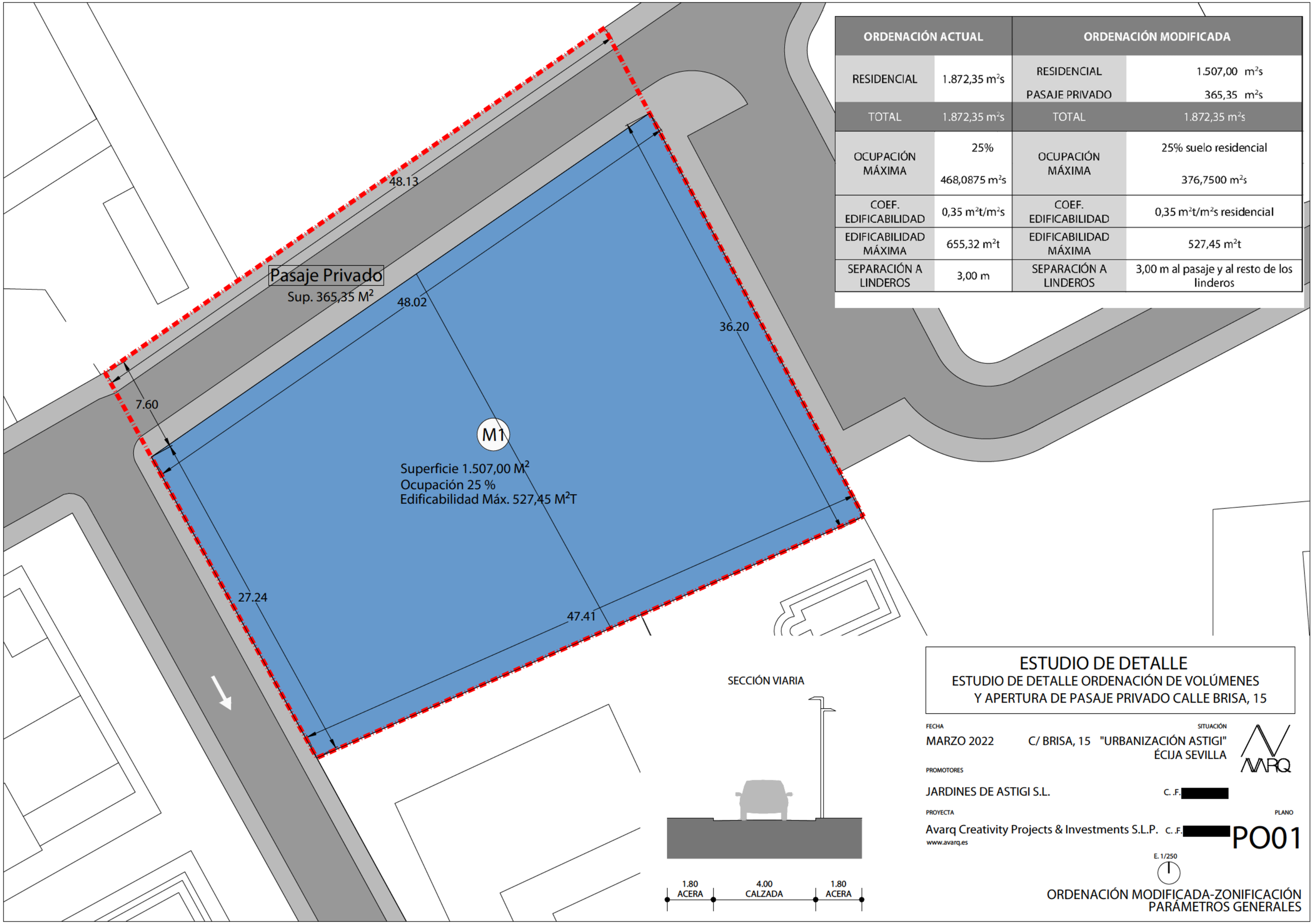
PLANO

PI01

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

48.13
43.85
Parcela Calle Brisa, 15
Propiedad Jardines de Astigi, S.L.
Finca de Écija
Nº:26604/I
Superficie Registral 1.881´00 M2
Referencia Catastral
9478005UG1597N0001WB
Superficie Catastral 1.867 M2
Superficie Levantamiento 1.872,35 M2
C/ Brisa
34.88
47.41
ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15
FECHA
MARZO 2022
SITUACIÓN
C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA
AVARQ
PROMOTORES
JARDINES DE ASTIGI S.L.
C. .F. [redacted]
PROYECTA
Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P. C. .F. [redacted]
www.avarq.es
PLANO
PI02
E. 1/250
ESTRUCTURA PROPIEDAD-ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN

PLANOS DE ORDENACIÓN



ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN MODIFICADA	
RESIDENCIAL	1.872,35 m²s	RESIDENCIAL PASAJE PRIVADO	1.507,00 m²s 365,35 m²s
TOTAL	1.872,35 m²s	TOTAL	1.872,35 m²s
OCUPACIÓN MÁXIMA	25% 468,0875 m²s	OCUPACIÓN MÁXIMA	25% suelo residencial 376,7500 m²s
COEF. EDIFICABILIDAD	0,35 m²t/m²s	COEF. EDIFICABILIDAD	0,35 m²t/m²s residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	655,32 m²t	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	527,45 m²t
SEPARACIÓN A LINDEROS	3,00 m	SEPARACIÓN A LINDEROS	3,00 m al pasaje y al resto de los linderos

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15

FECHA
MARZO 2022

SITUACIÓN
C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA

PROMOTORES
JARDINES DE ASTIGI S.L. C. .F. [redacted]

PROYECTA
Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P. C. .F. [redacted]
www.avarq.es

PLANO
PO01

E. 1/250

ORDENACIÓN MODIFICADA-ZONIFICACIÓN
PARÁMETROS GENERALES

48.13
3.00
48.02
3.00
36.20
7.60
3.00
3.00
3.00
3.00
27.24
3.00
47.41
3.00

ESTUDIO DE DETALLE (1.872,35 m²)	
- - - - - - - -	RETRANQUEOS MÍNIMOS
	ÁREA DE MOVIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES
	ZONA LIBRE DE EDIFICACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15

FECHA
MARZO 2022

SITUACIÓN
C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA

PROMOTORES
JARDINES DE ASTIGI S.L. C. .F. [redacted]

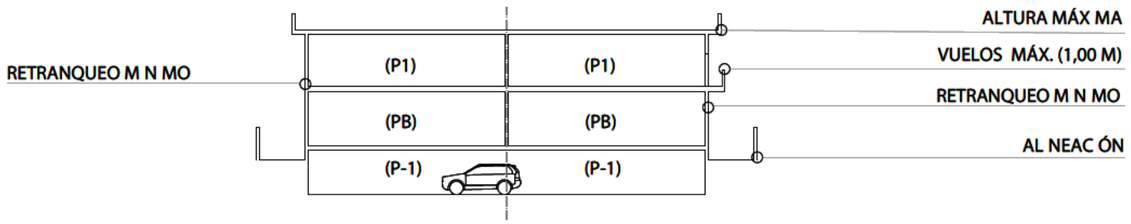
PROYECTA
Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P. C. .F. [redacted]
www.avarq.es

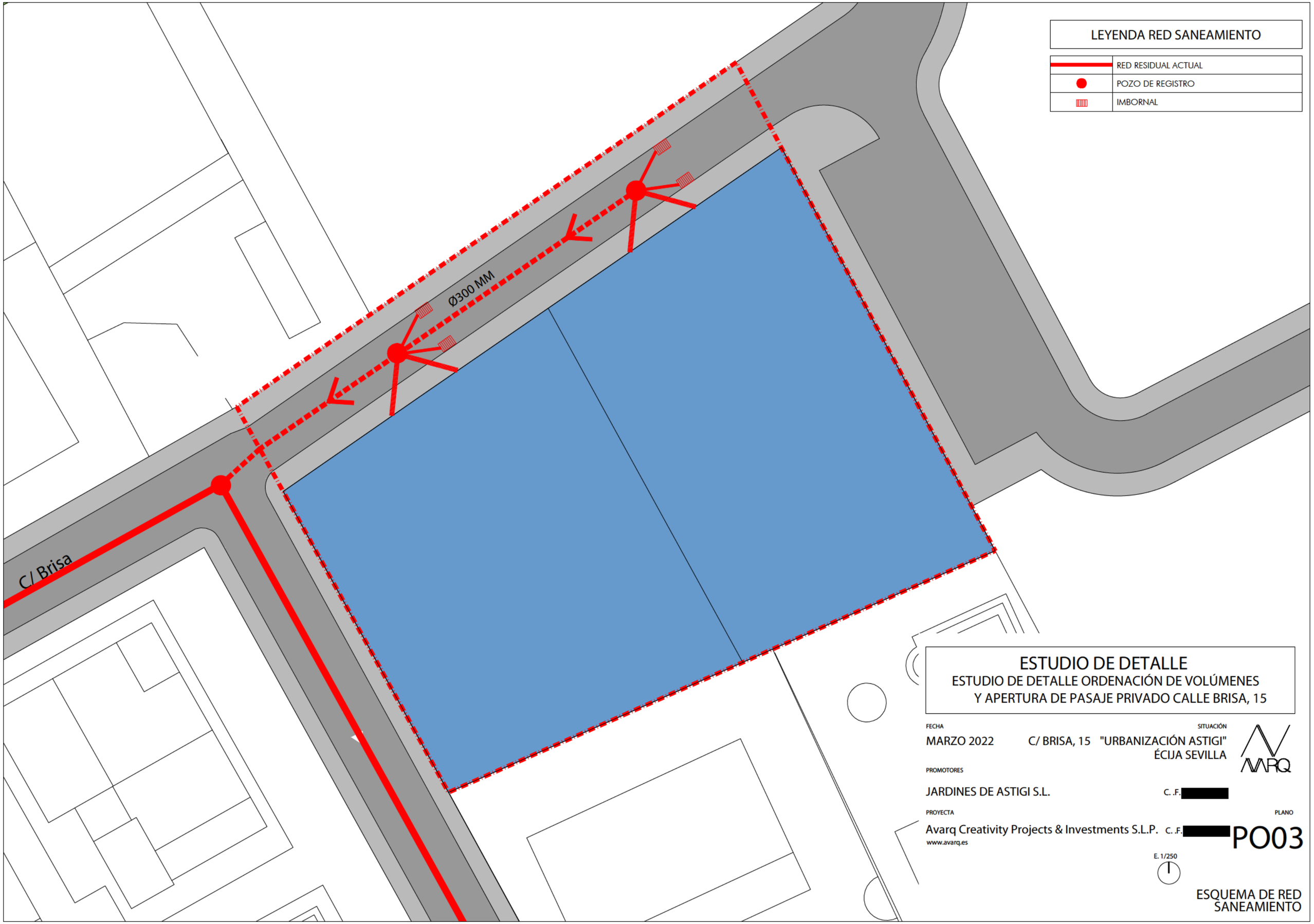
PLANO
PO02

E. 1/250

ORDENACIÓN MODIFICADA. ALINEACIONES, ALTURAS RETRANQUEOS Y PARCELACIÓN

EDIFICACIÓN PAREADA





LEYENDA RED SANEAMIENTO

	RED RESIDUAL ACTUAL
	POZO DE REGISTRO
	IMBORNAL

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15

FECHA
MARZO 2022

SITUACIÓN
C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA

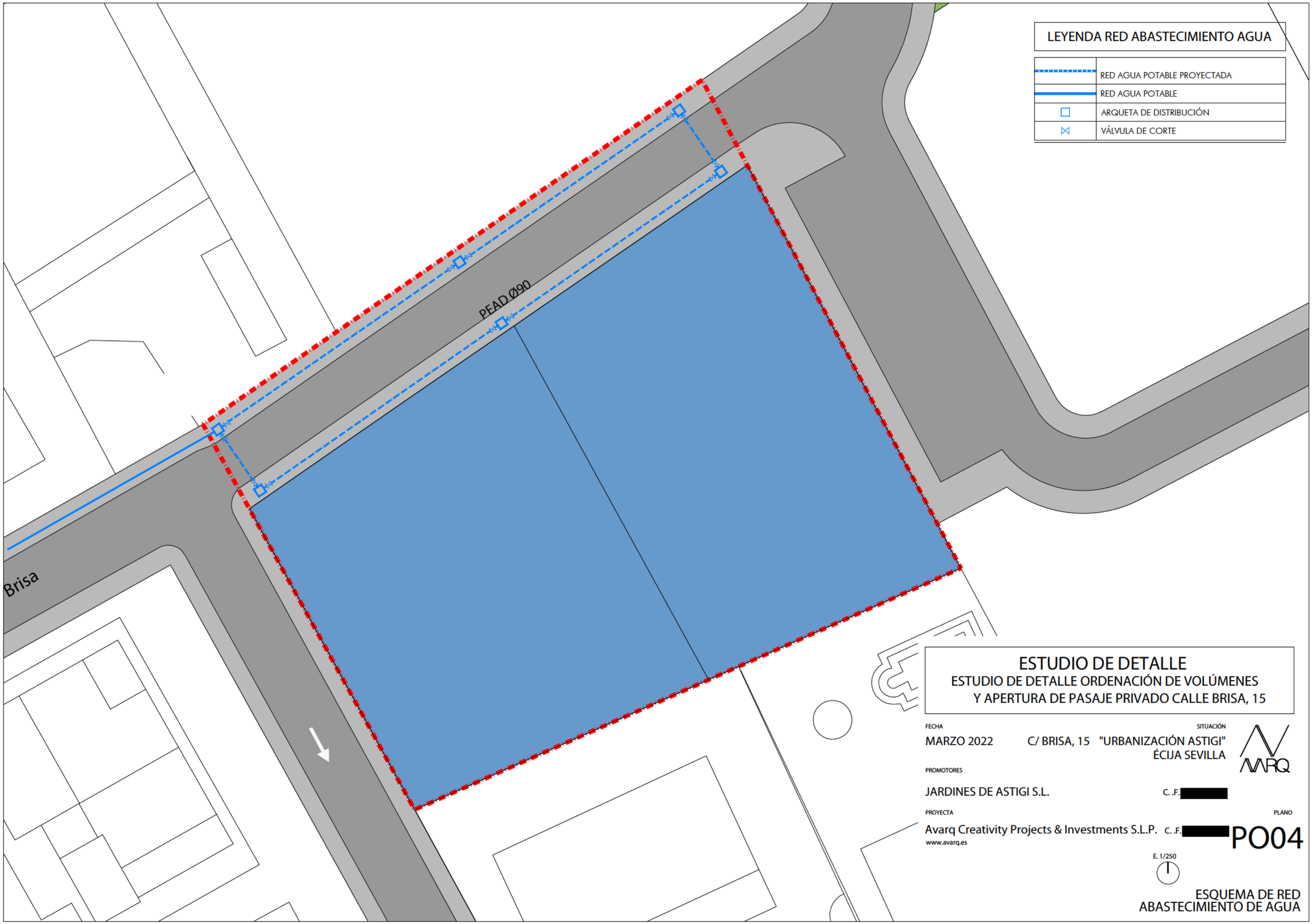
PROMOTORES
JARDINES DE ASTIGI S.L. C. .F. [redacted]

PROYECTA
Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P. C. .F. [redacted]
www.avarq.es

PLANO
PO03

E. 1/250

ESQUEMA DE RED
SANEAMIENTO



LEYENDA RED ABASTECIMIENTO AGUA

	RED AGUA POTABLE PROYECTADA
	RED AGUA POTABLE
	ARQUETA DE DISTRIBUCIÓN
	VÁLVULA DE CORTE

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15

FECHA

MARZO 2022

SITUACIÓN

C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA

PROMOTORES

JARDINES DE ASTIGI S.L. C. .F. [redacted]

PROYECTA

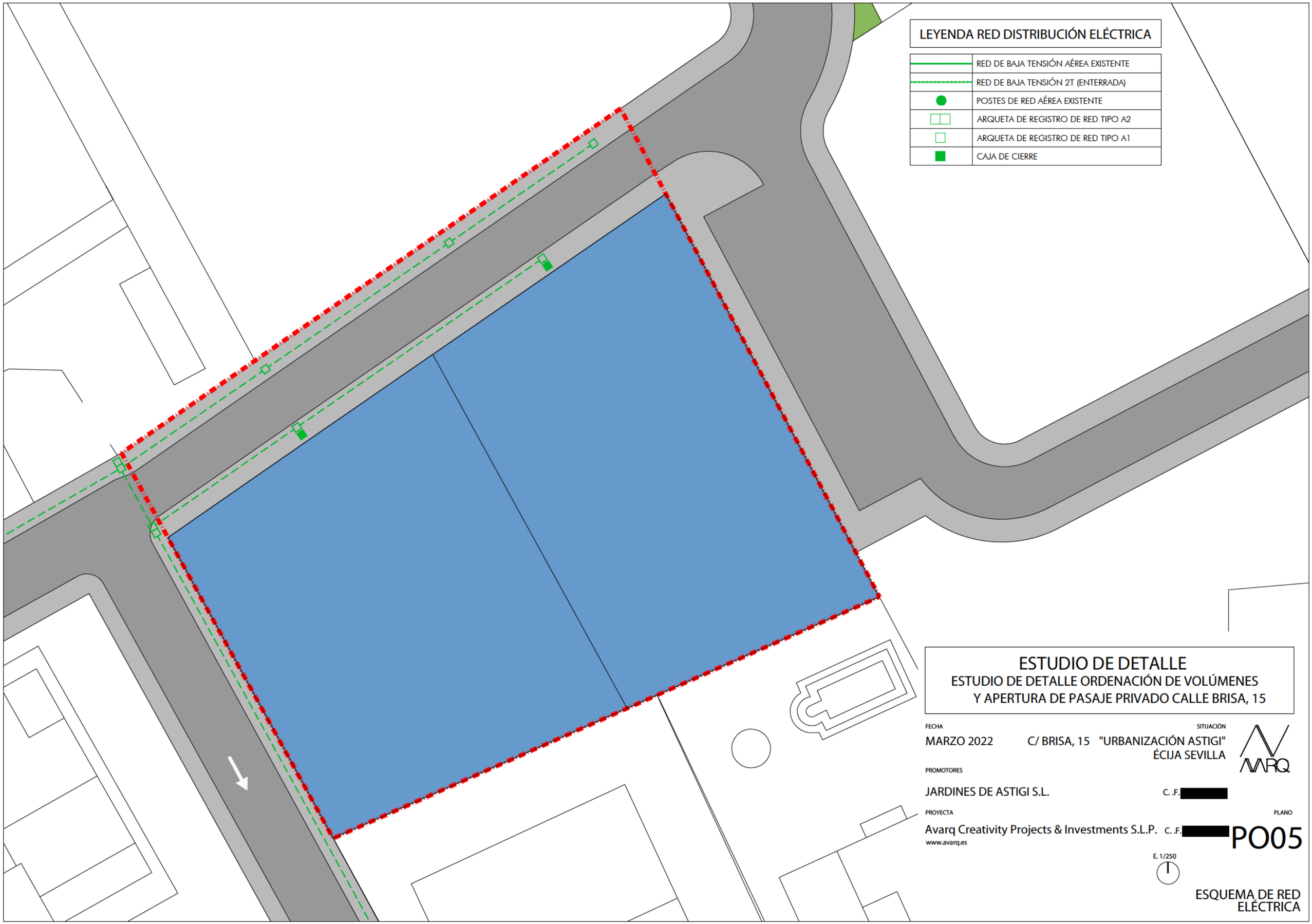
Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P. C. .F. [redacted]
www.avarq.es

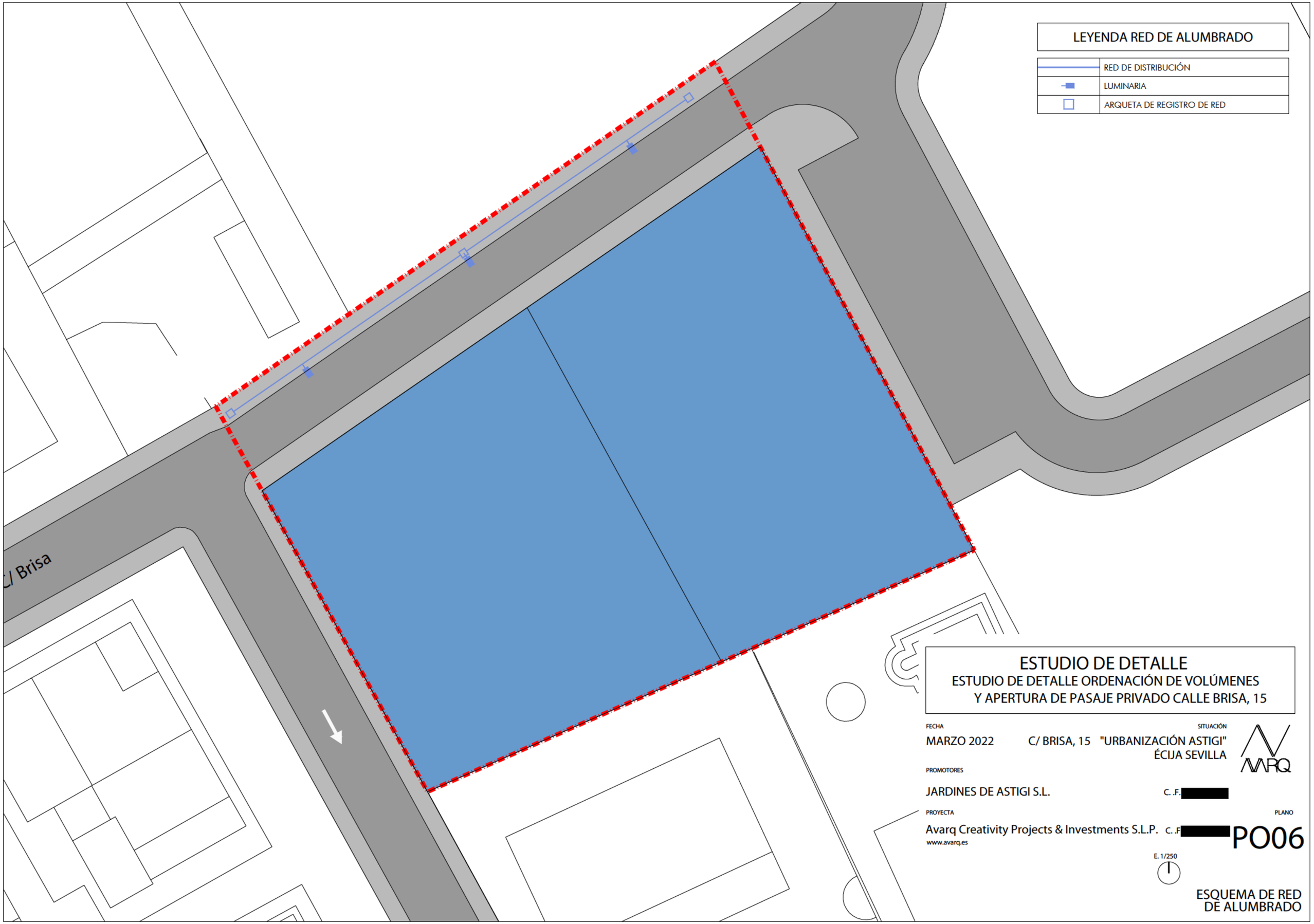
PLANO

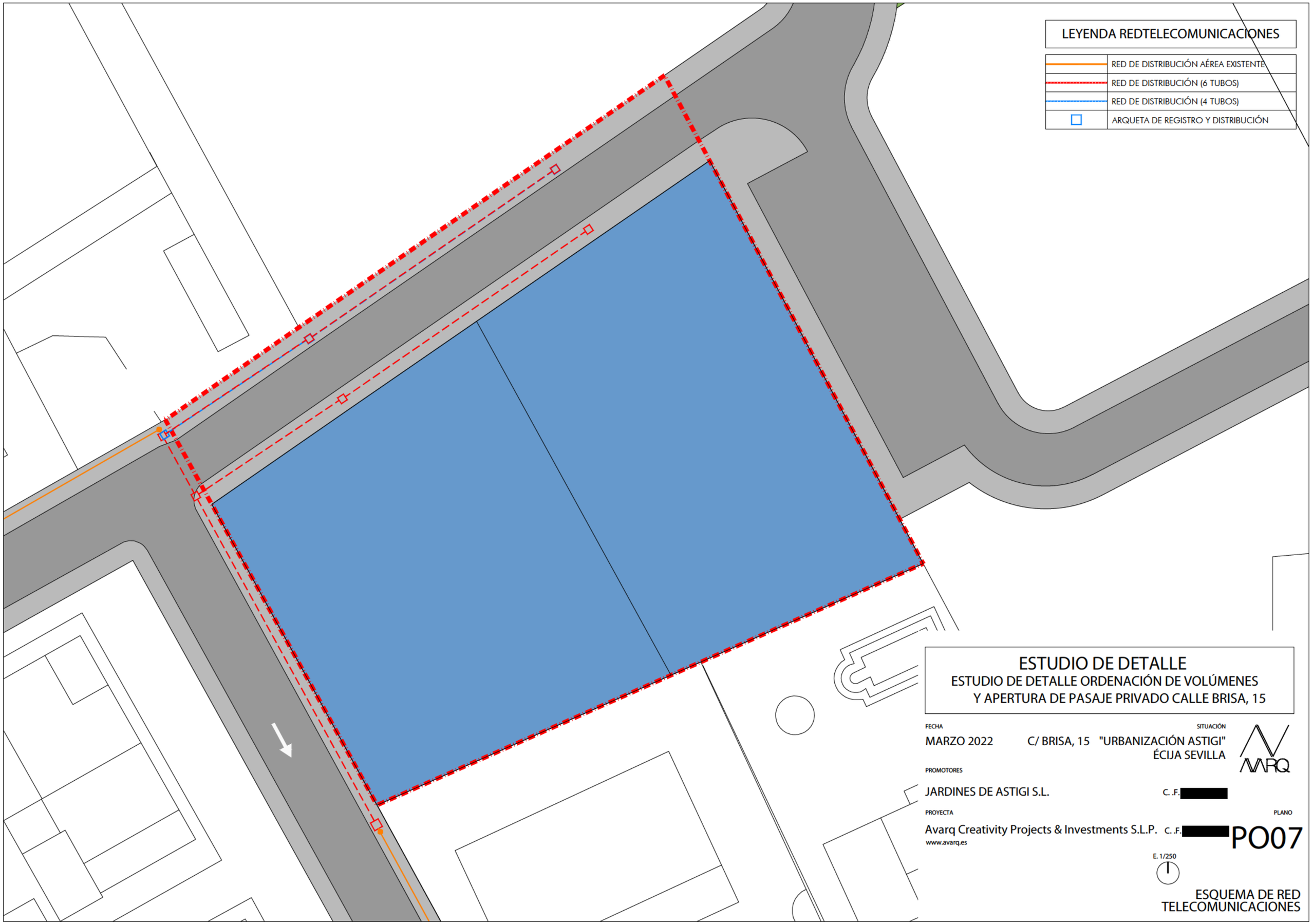
PO04

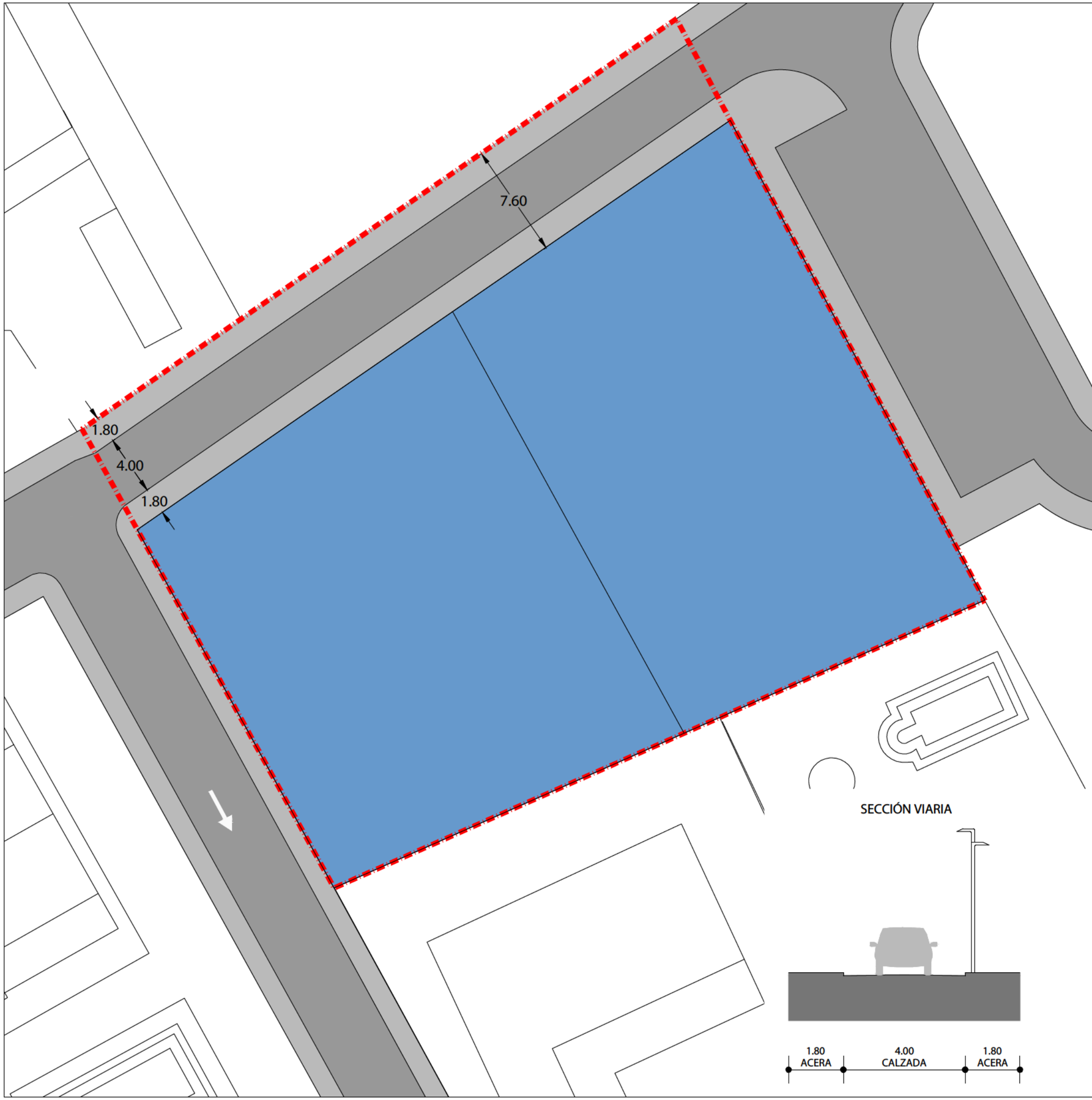
E. 1/250

ESQUEMA DE RED
ABASTECIMIENTO DE AGUA


LEYENDA RED DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA
RED DE BAJA TENSIÓN AÉREA EXISTENTE
RED DE BAJA TENSIÓN 2T (ENTERRADA)
POSTES DE RED AÉREA EXISTENTE
ARQUETA DE REGISTRO DE RED TIPO A2
ARQUETA DE REGISTRO DE RED TIPO A1
CAJA DE CIERRE
ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15
FECHA
MARZO 2022
SITUACIÓN
C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA
PROMOTORES
JARDINES DE ASTIGI S.L.
C. .F. [redacted]
PROYECTA
Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P.
C. .F. [redacted]
www.avarq.es
PLANO
PO05
E. 1/250
ESQUEMA DE RED
ELÉCTRICA


LEYENDA RED DE ALUMBRADO
RED DE DISTRIBUCIÓN
LUMINARIA
ARQUETA DE REGISTRO DE RED
C/ Brisa
ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15
FECHA
MARZO 2022
SITUACIÓN
C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA
PROMOTORES
JARDINES DE ASTIGI S.L.
C. .F.[redacted]
PROYECTA
Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P. C. .F[redacted]
www.avarq.es
PLANO
PO06
E. 1/250
ESQUEMA DE RED
DE ALUMBRADO


LEYENDA REDTELECOMUNICACIONES
RED DE DISTRIBUCIÓN AÉREA EXISTENTE
RED DE DISTRIBUCIÓN (6 TUBOS)
RED DE DISTRIBUCIÓN (4 TUBOS)
ARQUETA DE REGISTRO Y DISTRIBUCIÓN
ESTUDIO DE DETALLE
ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES
Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15
FECHA
MARZO 2022
SITUACIÓN
C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA
AVARQ
PROMOTORES
JARDINES DE ASTIGI S.L.
C. .F. [redacted]
PROYECTA
Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P. C. .F. [redacted]
www.avarq.es
PLANO
PO07
E. 1/250
ESQUEMA DE RED
TELECOMUNICACIONES



ESTUDIO DE DETALLE (1.872,35 m²)

	CALZADA
	ACERADO/ITINERARIO PEATONAL ACCESIBLE

ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO CALLE BRISA, 15

FECHA
MARZO 2022

SITUACIÓN
C/ BRISA, 15 "URBANIZACIÓN ASTIGI"
ÉCIJA SEVILLA

PROMOTORES
JARDINES DE ASTIGI S.L. C. .F. [redacted]

PROYECTA
Avarq Creativity Projects & Investments S.L.P. C. .F. [redacted]
www.avarq.es

PLANO
PO08

E. 1/250

ACCESIBILIDAD

DOCUMENTO IV

ANEXOS

ANEXO 1. FICHA DE CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL
Dirección General de Personas con Discapacidad

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES
FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

ESTUDIO DE DETALLE

ACTUACIÓN

ORDENACIÓN DE VOLÚMENES Y APERTURA DE PASAJE PRIVADO

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

USO RESIDENCIAL Y VIARIO

DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	
Número de asientos	
Superficie	
Accesos	
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	
Plantas	
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	

LOCALIZACIÓN

URBANIZACIÓN "ASTIGI". CALLE BRISA, 15. PARCELA CATASTRAL 9478005UG1597N0001WB

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

JARDINES DE ASTIGI, S.L.

PROYECTISTA/S

SERGIO PÉREZ PÉREZ Y FERNANDO GÓMEZ MORENO, ARQUITECTOS

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN
☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En Écija a 31 de marzo de 2022

Fdo.: AVARQ CREATIVITY PROJECTS & INVESTMENTS SLP

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles
Material: Se definirá en proyecto acorde con la normativa en materia de accesibilidad
Color: Se definirá en proyecto acorde con la normativa en materia de accesibilidad
Resbaladicidad: Se definirá en proyecto acorde con la normativa en materia de accesibilidad

Pavimentos de rampas
Material: No se proyectan
Color: -
Resbaladicidad: -

Pavimentos de escaleras
Material: No se proyectan
Color: -
Resbaladicidad: -

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas
Material: No se proyectan
Color: -

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	--	≤ 6,00%	≤ 6,00%
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00%	≤ 2,00%
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).			--	≤ 0,12 m	≤ 0,12 m	≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☒ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,01 m	--	Φ ≤ 0,01 m	Φ ≤ 0,01 m
	☒ En calzadas		Ø ≤ 0,025 m	--	-	Φ ≤ 0,025 m
Iluminación homogénea			≥ 20 luxes	--	-	≥ 2o luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.						
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☒ Longitud ≤ 2,00 m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	≤ 8,00%	≤ 8,00%
	☒ Longitud ≤ 2,50 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	≤ 6,00%	≤ 6,00%
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	≤ 2,00%	≤ 2,00%
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60 m	= Longitud de vado	60 cm	60 cm
Rebaje con la calzada			0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm	0,00 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	= Itineario p.	= Itineario p.
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			--	≤ 6,00 %	= Itineario p.	≤ 6,00%
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	= Itineario p.	= Itineario p.
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	≥ Vado peat.	≥ Vado peat.
☒ Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.			≥ 0,90 m	--	-	≥ 0,90 m
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	-	=0,80 m
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	-	= Fachada ó 4m
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	-	=0,60 m
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	-	= Encuentro
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	-	-
Fondo			≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	-	-
Espacio libre			--	--	-	-
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	-	-
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	-	-
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	-	-
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	-	-

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)					
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)					
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.					
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)					
Directriz	☐ Trazado recto				
	☐ Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75º ≤ α ≤ 90º	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
		☐ Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		

RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Longitud de tramos sin descansillos (1)		**≤ 10,00 m**	≤ 9,00 m		
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m	≤ 10,00 %	≤ 10,00 %		
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		
	Tramos de longitud > 6,00 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección	≥ 1,50 m	≥ 1,50 m		
	☐ Con cambio de dirección	≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas	Separación a la zona a señalizar		--	≥ 0,50 m		
	Altura		--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho		= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado		≤ 50 m	--		
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	–	No se proyectan
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	–	–
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	–	–
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)				
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:				
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m		
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas		
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--		
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA			O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano			≤ 0,15 m	--		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)			--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada			≥ 0,40 m	--		
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	≤ 1,20 m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--		
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	≤ 0,80 m		
Papeleras y buzones	Altura boca papelera		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	≥ 0,50 m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	--		
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro	≥ 0,80 m	--		
		Altura del inodoro	De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo – Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
		Barras de apoyo – Longitud	≥ 0,70 m	--		
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	--		
	☐ Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)	De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Espacio lateral transferencia	≥ 0,80 m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		≥ 0,40 m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	≤ 105º		
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco		Ø ≥ 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	--		
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	≥ 1,20 m		
	Diámetro		≥ 0,10 m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	≥ 0,70 m		
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.					
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	≥ 2,20 m		
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.					
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--		
	No enterrados	Altura parte inferior boca	≤ 1,40 m	--		
		Altura de elementos manipulables	≤ 0,90 m	--		

OBSERVACIONES

Los apartados que no se rellenan están condicionados a su diseño en el Proyecto de Obras complementarias junto con la edificación.
Tan solo se justifican los que son propios de un Estudio de Detalle de estas características.

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.

ANEXO 2. NOTA SIMPLE REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ÉCIJA.
(Distrito Hipotecario.: Écija, Fuentes de Andalucía, La Luisiana, Cañada Rosal)
Avda. Blas Infante, 6, PLANTA SEGUNDA-Módulos 7,8,9,12 y 13
"EDIFICIO DEL SOL" 41.400-ÉCIJA Tlf: 955 905 528
ecija@registrodelapropiedad.org

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

C.R.U.: 41004000638840 (FINCA DE ECIJA Nº: 26604/I)

INTERES LEGITIMO.:

DATOS DE LA FINCA

PARCELA, en Urbanización Astigi, sita en la zona llamada del Arrecife, en el pago del Visillo, dirección a Córdoba, de este término. Mide MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN METROS CUADRADOS. Dentro de su perimetro se encuentra la VIVIENDA de una sola planta, con superficie construida de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS y útil, de DOSCIENTOS DOS METROS Y TREINTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS, componiéndose de vestíbulo, salón-comedor, cuatro dormitorios, cuarto de baño, cocina, despensa, pasillo y galería. Linda.: Norte y Este, con finca matriz; al Sur, con fincas catastrales 9478018 y 947919 de la calle Alisio, y al Oeste, con la calle Brisa.

Referencia Catastral número 9478005UG1597N0001WB.

TITULARIDADES

TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
JARDINES DE ASTIGI, S.L.	[redacted]	1353	992	4	2

100,000000% del pleno dominio.

TITULO: Adquirida por HERENCIA Y COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA INMACULADA MATEOS MARTEL, ECIJA, el día 18/01/19

CARGAS

Con SEIS AFECCIÓN/ES por plazo de CINCO AÑOS a contar desde la fecha del asiento que la ha motivado, al pago de las liquidaciones complementarias que puedan girarse por razón del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, no habiéndose ingresado cantidad alguna por tal concepto, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción **2ª** practicada con la fecha del asiento indicado.

Con una afección por plazo de CINCO AÑOS, a contar desde la fecha del asiento que la ha motivado, por la revisión en el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que puedan girarse por razón del negocio de **COMPRAVENTA** inscrito, quedando liberada la finca de este número de la cantidad de **17.600 euros** que fueron ingresadas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción **2ª**, de esta finca, practicada con la fecha al principio indicada.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del dia anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Ecija a 16 de Septiembre de 2021.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD ECIJA

---------ADVERTENCIA---------

1. *A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que: la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la precedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.*
2. *Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Articulo 225 de la Ley Hipotecaria)*
3. *Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la DGSJyFP 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)*
4. *Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.*

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.-

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.-

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos

en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es

---
HONORARIOS: 3,64 Euros
Número de Arancel: 4.1F

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
- ECIJA -

ANEXO 3. FICHA CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE HACIENDA | SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA | DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE

9478005UG1597N0001WB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL BRISA - ASTIGI 15

41409 ECIJA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL	AÑO CONSTRUCCIÓN
Residencial	1974

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
100,000000	618

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN

CL BRISA - ASTIGI 15

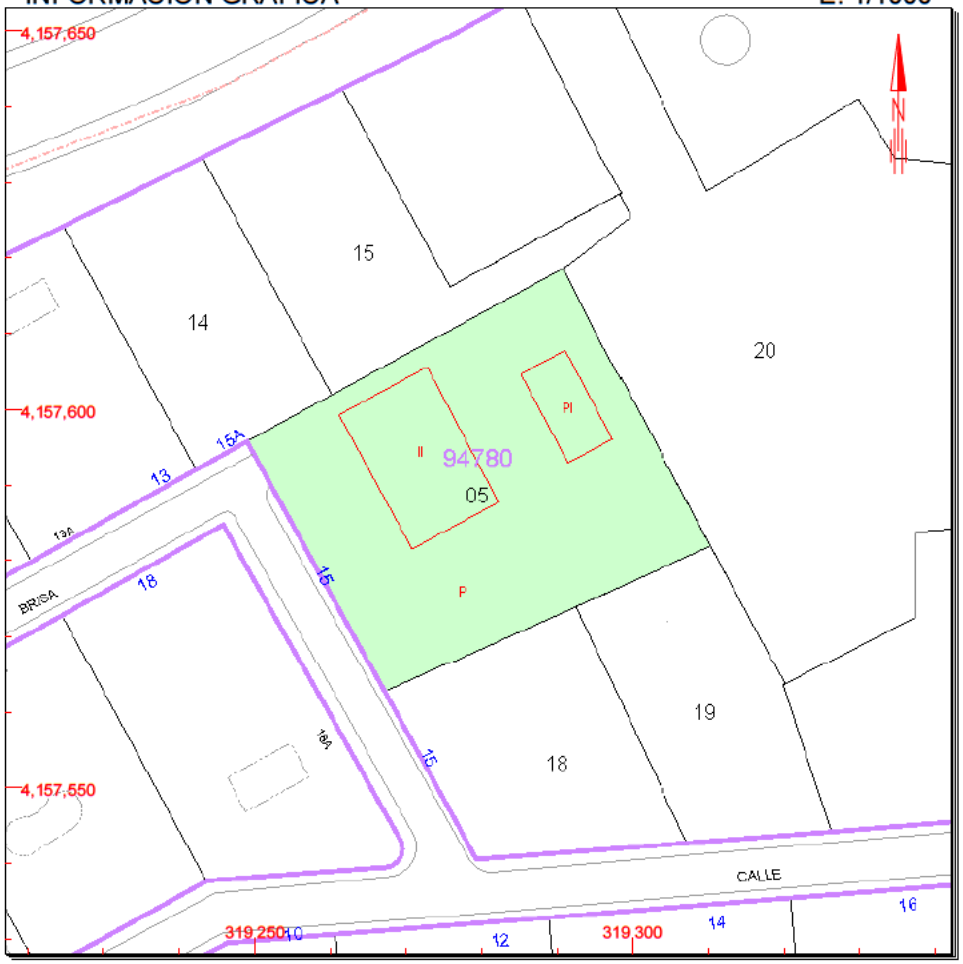
ECIJA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
618	1.880	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	265
VIVIENDA	1	01	01	265
DEPORTIVO	1	00	02	88

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 24 de Junio de 2020

319,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

DOCUMENTO V

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN

Conforme al artículo 25.3 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* (LISTA), y puesto que se procede a la exposición pública del presente documento del instrumento de planeamiento, se realiza el presente Resumen Ejecutivo a fin de que forme parte de la documentación disponible para la consulta pública durante el plazo de exposición preceptivo.

El artículo 25.3 de la Ley estatal prescribe lo siguiente:

> *3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*
>
> *a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
> *b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

El artículo 62 de la LISTA establece lo siguiente:

> *1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones los siguientes documentos:*
>
> *(…)*
>
> *e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

Por tanto, éste será el contenido del presente Resumen Ejecutivo.

2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN

El ámbito del Estudio de Detalle se limita a la parcela catastral 9478005UG1597N0001WB.

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE HACIENDA — SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA — DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9478005UG1597N0001WB

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL BRISA - ASTIGI 15
41409 ECIJA [SEVILLA]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1974
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 618

PARCELA CATASTRAL

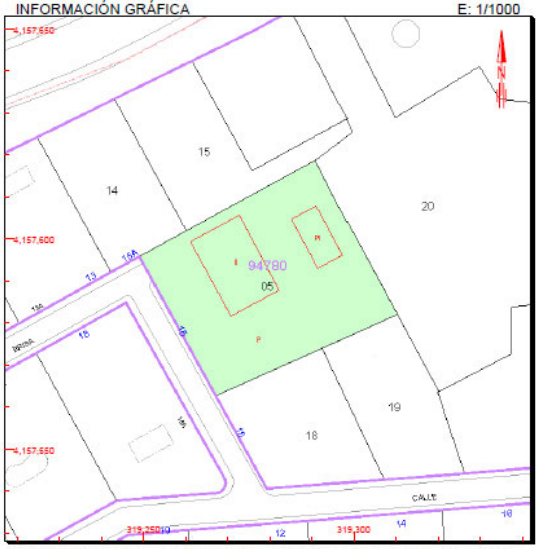
SITUACIÓN
CL BRISA - ASTIGI 15
ECIJA [SEVILLA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 618
SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 1.880
TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	265
VIVIENDA	1	01	01	265
DEPORTIVO	1	00	02	88

INFORMACIÓN GRÁFICA — E: 1/1000

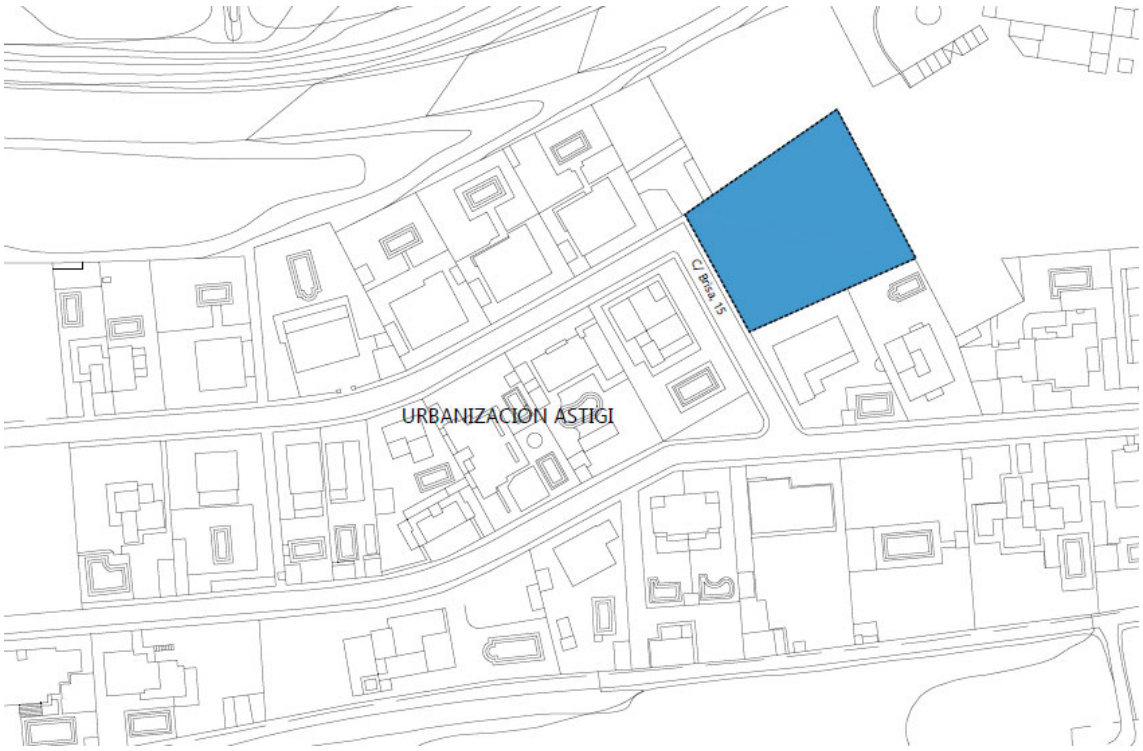


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

Miércoles , 24 de Junio de 2020

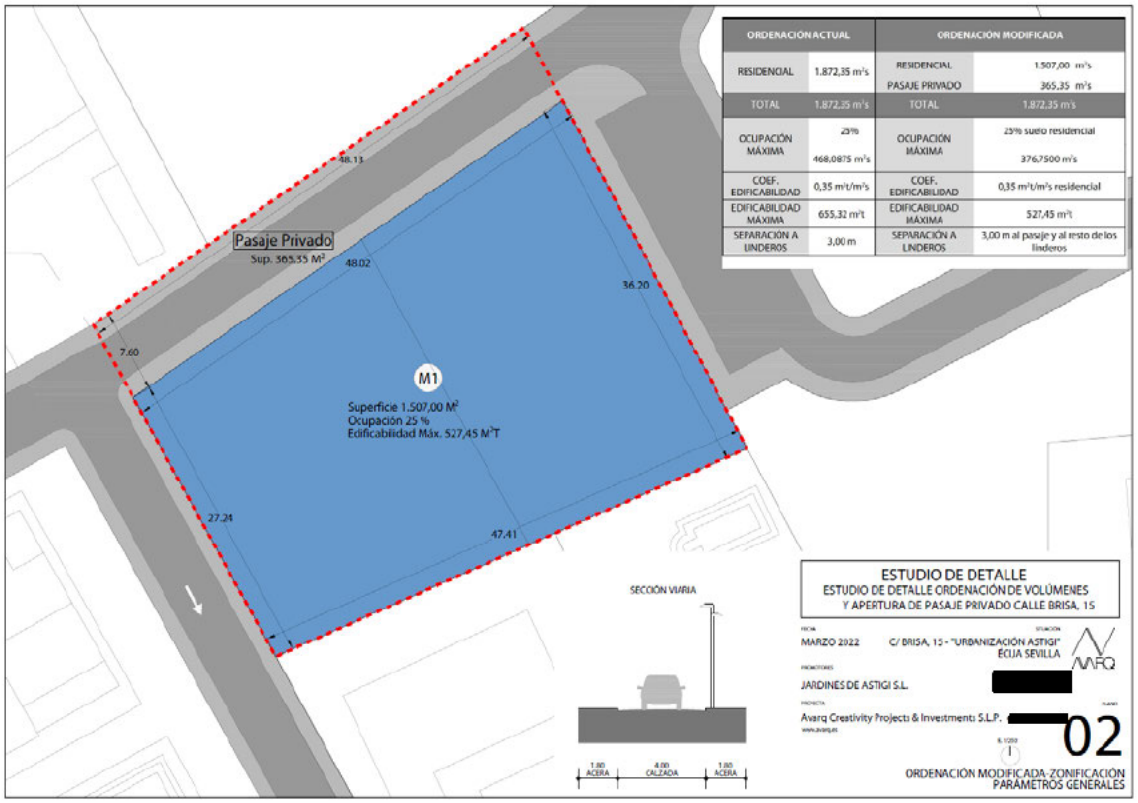
319,350 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA



3. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

Ordenación actual



Ordenación modificada

ORDENACIÓN ACTUAL		ORDENACIÓN MODIFICADA	
RESIDENCIAL	1.872,35 m²s	RESIDENCIAL PASAJE	1.507,00 m²s 365,35 m²s
TOTAL	1.872,35 m²s	TOTAL	1.872,35 m²s
OCUPACIÓN MÁXIMA	25% 468,0875 m²s	OCUPACIÓN MÁXIMA	25% suelo residencial 376,7500 m²s
COEF. EDIFICABILIDAD	0,35 m²t/m²s	COEF. EDIFICABILIDAD	0,35 m²t/m²s residencial
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	655,32 m²t	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	527,45 m²t
SEPARACIÓN A LINDEROS	3,00 m	SEPARACIÓN A LINDEROS	3,00 m al pasaje y al resto de los linderos

Cuadro comparativo

El ámbito de la ordenación cuenta con una superficie total de 1.872,35 metros cuadrados.

En el interior de la parcela objeto de la actuación se proyecta el nuevo viario de carácter privado que, a modo de pasaje, permita el paso entre la calle Brisa y el viario previsto en el Estudio de Detalle del Sector SU NC 13.

El Estudio de Detalle ordena los volúmenes edificables con fachada a este viario y establecerá las alineaciones y rasantes que sirvan de base para la ubicación de la futura edificación.

Si bien se refiere a los viarios públicos, el artículo A4.2.2 de las Ordenanzas del PGOU señala en su apartado 6 que *excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados interiores.* El viario proyectado, que tiene una directriz recta, tiene una latitud que se establece en 7,60 m, idéntica al resto del viario del Sector. Creemos, por tanto, justificada y motivada la conveniencia urbanística de mantener dicha anchura. La latitud del vial se reparte entre 4,00 m de calzada y acerados de 1,80 m. Este viario será ejecutado simultáneamente con la edificación.

Al introducir un viario y, por tanto, detraer su superficie, se afecta a la superficie total del solar, que pasa de 1.872,35 m² a 1.507,00 m² de parcela de uso residencial y 365,35 m² de viario privado.

Además, con el fin de no provocar una tipología ni un volumen extraño en el suelo destinado a acoger el uso residencial, se aplicará la edificabilidad prevista en las Normas Urbanísticas de

la Zona Unifamiliar Aislada Pareada del PGOU, Subzona AP1, con lo cual se aplicará una ocupación máxima del 25% y una edificabilidad máxima sobre la superficie, una vez detraída la del pasaje.

4. ÁMBITO Y PLAZOS DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Quedan suspendidas las licencias de edificación en el ámbito del Estudio de Detalle hasta la entrada en vigor del Estudio de Detalle.

En Écija, marzo de 2022
LOS ARQUITECTOS
Sergio Pérez Pérez y Fernando Gómez Moreno