AYUNTAMIENTO DE Écija
ÁREA DE PRESIDENCIA Y HACIENDA

CERTIFICACIÓN.
ASUNTO: Junta de Gobierno Local, Sesión Ordinaria de 17 de noviembre de 2021.

ÁREA: Área de Presidencia y Hacienda
NEGOCIADO: Secretaría General
REF: RIPC/RMRG/MGM

ROSA MARÍA ROSA GÁLVEZ, SECRETARIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA

CERTIFICA:

Que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Écija (Sevilla), en Sesión Ordinaria de 17 de noviembre de 2021, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

PUNTO SÉPTIMO.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, DESARROLLO ECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE RELATIVA APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL INMUEBLE SITO EN LA AVENIDA Mª AUXILIADORA Nº 6 ESQUINA CON CALLES SORIA Y POZO (REFERENCIA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS), PROMOVIDO POR LA ENTIDAD VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANAS, VESTA S.L.-

Vista la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo Desarrollo Socioeconómico y Medio Ambiente del Área de Desarrollo Urbano Sostenible en cuya parte expositiva hace constar:

«Con fecha de registro de entrada telemático 13/10/2021 y número 16.186 se ha presentado en el Registro Telemático del Ayuntamiento por parte de la entidad VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANAS, VESTA S.L., el documento urbanístico denominado "ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN INMUEBLE SITO EN AVENIDA Mª AUXILIADORA Nº 6 ESQUINA CON CALLES SORIA Y POZO", solicitándose su tramitación reglamentaria y previo el abono de la tasa correspondiente. Dicho documento está redactado por los Arquitectos Dª Rebeca Madero Beviá y D. Luis Mario Fernández Gómez, colegiados del COAS números 4737 y 4880 respectivamente.

Consta Resolución de Licencia de Agregación de las parcelas de Avenida Mª Auxiliadora nº 6 y calle Pozo nº 8 y presentación de la Escrituras Públicas de la Agregación en cumplimiento del artículo 66.5 de la LOUA (Decreto número 2021/2469 de fecha 4/08/21).

El objeto del Documento es modificar en esta parcela concreta (la catastral 5972009UG1557S0001IS) las condiciones edificatorias generales marcadas en el artículo 5.15 de las Normas Urbanísticas del PEPRICCHA, que regula las construcciones por encima de la altura máxima. Se trata de establecer una nueva ordenación de volúmenes al amparo del artículo 5.18 "Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios", que establece lo siguiente: *Podrán redactarse planes Estudios de Detalle que modifiquen las determinaciones de esta sección, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de estas ordenanzas.*

El Proyecto del Estudio de Detalle de referencia ha sido analizado por Arquitecto Sr. Beviá González (personal ex artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores), que ha emitido informe con fecha de firma electrónica 8/11/2021, del siguiente tenor literal:

" Fernando J. Beviá González, Arquitecto Municipal, a la vista del ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS, AVENIDA MARÍA AUXILIADORA Nº 6, CALLE SORIA Y CALLE POZO. ÉCIJA (SEVILLA), presentado en este Ayuntamiento el 13/10/2021, y registrada su entrada telemáticamente con el número 16186, suscrito por los arquitectos D. Luis Mario Fernández Gómez y Dña. Rebeca Madero Beviá para su tramitación reglamentaria en orden a su aprobación inicial, emite el siguiente

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

<u>INFORME TÉCNICO</u>

1.- ANTECEDENTES

Fue presentado ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS, AVENIDA MARÍA AUXILIADORA Nº 6, CALLE SORIA Y CALLE POZO. ÉCIJA (SEVILLA), en este Ayuntamiento el 14/05/2021, y número de Registro de Entrada 10.030 suscrito por los arquitectos D. Luis Mario Fernández Gómez y Dña. Rebeca Madero Beviá para su tramitación reglamentaria en orden a su aprobación inicial.

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Écija, en Sesión Ordinaria celebrada el día 22/09/2021 resolvió, en virtud del artículo 32.1.1ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía inadmitir a trámite el Estudio de Detalle debido a que su ámbito abarcaba dos parcelas urbanísticas del parcelario protegido recogido en el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA) de la ciudad de Écija, que deben obtener una licencia de parcelación (agregación) de manera previa a la tramitación del instrumento de planeamiento.

Con fecha 24/06/2021, D. Antonio Fernando Olmedo Rubio, en representación de "Viviendas Sostenibles Astigitana Vesta S.A." solicita licencia municipal para el Proyecto de Parcelación (Agregación) de la Finca de Écija nº 3594/I (Expediente 2021/LIC05/000010).

Por Resolución de la Alcaldía de fecha 04/08/2021 fue concedida licencia municipal de agregación de las parcelas situadas en Avenida María Auxiliadora nº 6 y calle Soria nº 8 y, de conformidad con lo dispuesto en el art. 66.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la condición de la presentación en este Ayuntamiento de la escritura pública en la que se contenga el acto de agregación en el plazo de tres meses contados a partir de la recepción de la notificación de la resolución.

La Resolución fue notificada con fecha 05/08/2021 y se presentaron las escrituras a las que hace referencia el artículo 66.5 de la LOUA con fecha 05/11/2021.

2.- OBJETO DEL INFORME Y DOCUMENTACIÓN

2.1.- Objeto del informe

El objeto del presente Informe Técnico es comprobar los aspectos urbanísticos e informar sobre la viabilidad urbanística del documento, y su adecuación a la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

2.2.- Documentación

La mercantil "Viviendas Sostenibles Astigitana Vesta S.A." presentó con fecha 13/10/21 y número de registro de entrada 16.186 documento suscrito por los Arquitectos Dña. Rebeca Madero Beviá y D. Luis Mario Fernández Gómez, colegiados números 4.737 y 4.880, respectivamente, de los de Sevilla, como técnicos competentes para redactar instrumentos de planeamiento.

Consta el referido documento:

Título: ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS. AVENIDA MARÍA AUXILIADORA Nº 6, CALLE SORIA Y CALLE POZO. ÉCIJA (SEVILLA)

Índice general

I_MEMORIA

0_ Antecedentes

1_ Emplazamiento, promotor y autores de la documentación

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija
ÁREA DE PRESIDENCIA Y HACIENDA

ÁREA: Área de Presidencia y Hacienda
NEGOCIADO: Secretaría General
REF: RIPC/RMRG/MGM

2_ Procedencia del Estudio de Detalle

3_ Objeto del Estudio de Detalle

4_ Descripción de la parcela. Análisis histórico

5_ Descripción de la ordenación propuesta

II_NORMAS URBANÍSTICAS

III_PLANOS

Planos de Información: 01, 02

Planos de Ordenación: 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09

IV_ ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

V_ RESUMEN EJECUTIVO

VI_ MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

VII_ FOTOGRAFÍAS DEL SOLAR

3.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Al emplazamiento objeto de la Modificación le son de aplicación:

3.1.- 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 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*
- *RD 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.*
- *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.*
- *Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

3.2.- Planeamiento urbanístico

- *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 23/10/2009, con Documento Complementario aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14/05/2010, y las posteriores modificaciones, todas ellas aprobadas definitivamente, sin encontrarse en este momento ninguna innovación pendiente de aprobación que pueda afectar al proyecto objeto del presente informe.*
- *Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA) de la Ciudad de Écija, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 26/06/2002 (BOP 12/09/2002).*

3.3.- Legislación Sectorial

- *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.*

- *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.*

4- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES

4.1.- Sobre la ordenación general

4.1.1.- Objeto y resumen de la ordenación

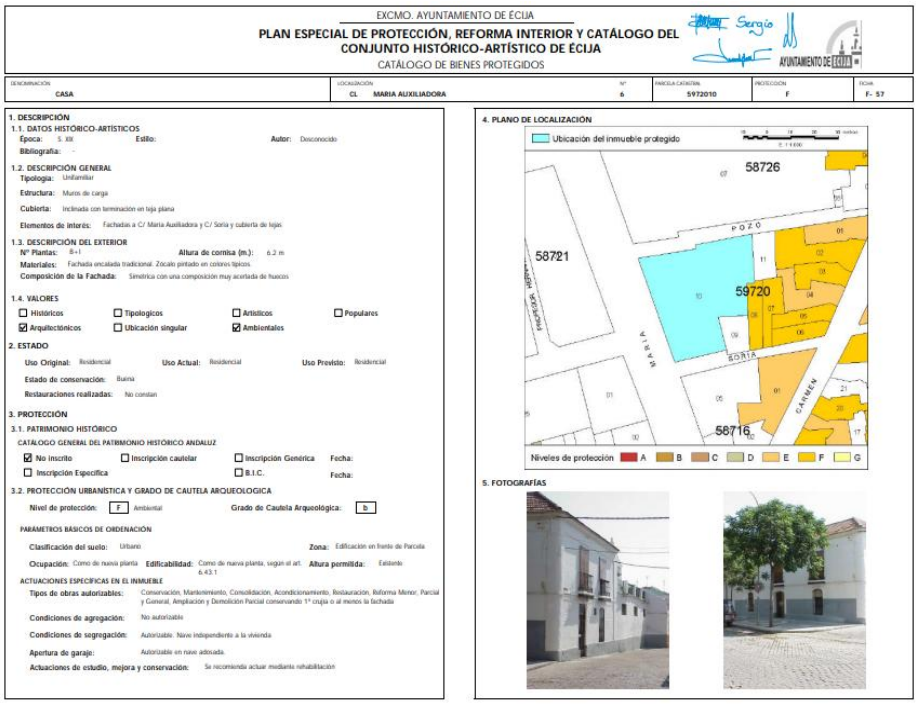
El Estudio de Detalle presentado se realiza con el fin de modificar en esta parcela concreta las condiciones edificatorias generales marcadas en el artículo 5.15 de las Normas Urbanísticas del PEPRICCHA, que regula las construcciones por encima de la altura máxima.

El objeto del Estudio de Detalle es establecer una nueva ordenación de volúmenes al amparo del artículo 5.18 "Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios", que establece lo siguiente:

> *Podrán redactarse planes Estudios de Detalle que modifiquen las determinaciones de esta sección, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de estas ordenanzas.*

El Estudio de Detalle justifica el cumplimiento de los artículos 2.5 y 2.6 de las Normas Urbanísticas del PEPRICCHA que le son de aplicación y mantiene la edificabilidad máxima atribuida a la parcela, sin aumentarla ni disminuirla, en una nueva ordenación de volúmenes que reduce la de las plantas inferiores para colmatar la edificabilidad en la planta ático, proyectando un mayor espacio libre de la parcela como eje central de la ordenación.

El resto de las condiciones urbanísticas son las del PEPRICCHA, teniendo en cuenta las condiciones de protección que dicho plan establece en la ficha de catálogo de una de las dos parcelas que se han agregado (Ficha F-57, Nivel de Protección Ambiental).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN, REFORMA INTERIOR Y CATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE ÉCIJA
CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº	PARCELA CATASTRAL	PROTECCIÓN	FICHA
CASA	CL MARIA AUXILIADORA	6	5972010	F	F- 57

1. DESCRIPCIÓN
1.1. DATOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS
Época: S. XIX **Estilo:** **Autor:** Desconocido
Bibliografía: -
1.2. DESCRIPCIÓN GENERAL
Tipologia: Unifamiliar
Estructura: Muros de carga
Cubierta: Inclinada con terminación en teja plana
Elementos de interés: Fachadas a C/ Maria Auxiliadora y C/ Soria y cubierta de tejas
1.3. DESCRIPCIÓN DEL EXTERIOR
Nº Plantas: B+1 **Altura de cornisa (m.):** 6.2 m
Materiales: Fachada encalada tradicional. Zocalo pintado en colores típicos.
Composición de la Fachada: Simétrica con una composición muy acertada de huecos
1.4. VALORES
☐ Históricos ☐ Tipologicos ☐ Artisticos ☐ Populares
☑ Arquitectónicos ☐ Ubicación singular ☑ Ambientales
2. ESTADO
Uso Original: Residencial **Uso Actual:** Residencial **Uso Previsto:** Residencial
Estado de conservación: Buena
Restauraciones realizadas: No constan
3. PROTECCIÓN
3.1. PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO GENERAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ANDALUZ
☑ No inscrito ☐ Inscripción cautelar ☐ Inscripción Genérica **Fecha:**
☐ Inscripción Específica ☐ B.I.C. **Fecha:**
3.2. PROTECCIÓN URBANÍSTICA Y GRADO DE CAUTELA ARQUEOLOGICA
Nivel de protección: F Ambiental **Grado de Cautela Arqueológica:** b
PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN
Clasificación del suelo: Urbano **Zona:** Edificación en frente de Parcela
Ocupación: Como de nueva planta **Edificabilidad:** Como de nueva planta, según el art. 6.43.1 **Altura permitida:** Existente
ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE
Tipos de obras autorizables: Conservación, Mantenimiento, Consolidación, Acondicionamiento, Restauración, Reforma Menor, Parcial y General, Ampliación y Demolición Parcial conservando 1ª crujía o al menos la fachada
Condiciones de agregación: No autorizable
Condiciones de segregación: Autorizable. Nave independiente a la vivienda
Apertura de garaje: Autorizable en nave adosada.
Actuaciones de estudio, mejora y conservación: Se recomienda actuar mediante rehabilitación

4. PLANO DE LOCALIZACIÓN
Ubicación del inmueble protegido
58726
58721
59720
58716
POZO
MARIA
SANTA
CARMEN
Niveles de protección A B C D E F G

5. FOTOGRAFÍAS

PEPRICCHA. Catálogo de Bienes Protegidos

Ficha de catálogo F-57

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija
ÁREA DE PRESIDENCIA Y HACIENDA

ÁREA: Área de Presidencia y Hacienda
NEGOCIADO: Secretaría General
REF: RIPC/RMRG/MGM

4.1.2.- Sobre el ámbito del Estudio de Detalle

El ámbito del Estudio de Detalle es la actual parcela catastral 5972009UG1557S0001IS ubicada en la Avenida de María Auxiliadora nº 6, calle Soria y Calle Pozo.

Esta parcela estaba conformada por dos parcelas urbanísticas del parcelario protegido del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA) de la ciudad de Écija que deben obtuvieron una licencia urbanística de parcelación (agregación) por Resolución de Alcaldía de fecha 04/08/2021.

Dicha licencia fue concedida, al adaptarse la agregación planteada a las pautas de formación histórica del parcelario, lo cual quedó justificado y documentalmente demostrado en el correspondiente Proyecto, cumpliendo lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía en cuanto a las excepciones a la regla general del mantenimiento del parcelario existente.

Parte del ámbito se encuentra protegido por el Catálogo de Bienes Protegidos, como hemos señalado anteriormente.

Debe aclararse en este informe que el Estudio de Detalle se refiere continuamente al ámbito como solar, cuando realmente se trata de una parcela edificada, con parte de la edificación protegida por el Catálogo de Bienes Protegidos del Plan Especial de Protección.

4.1.3.- Sobre la edificabilidad

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

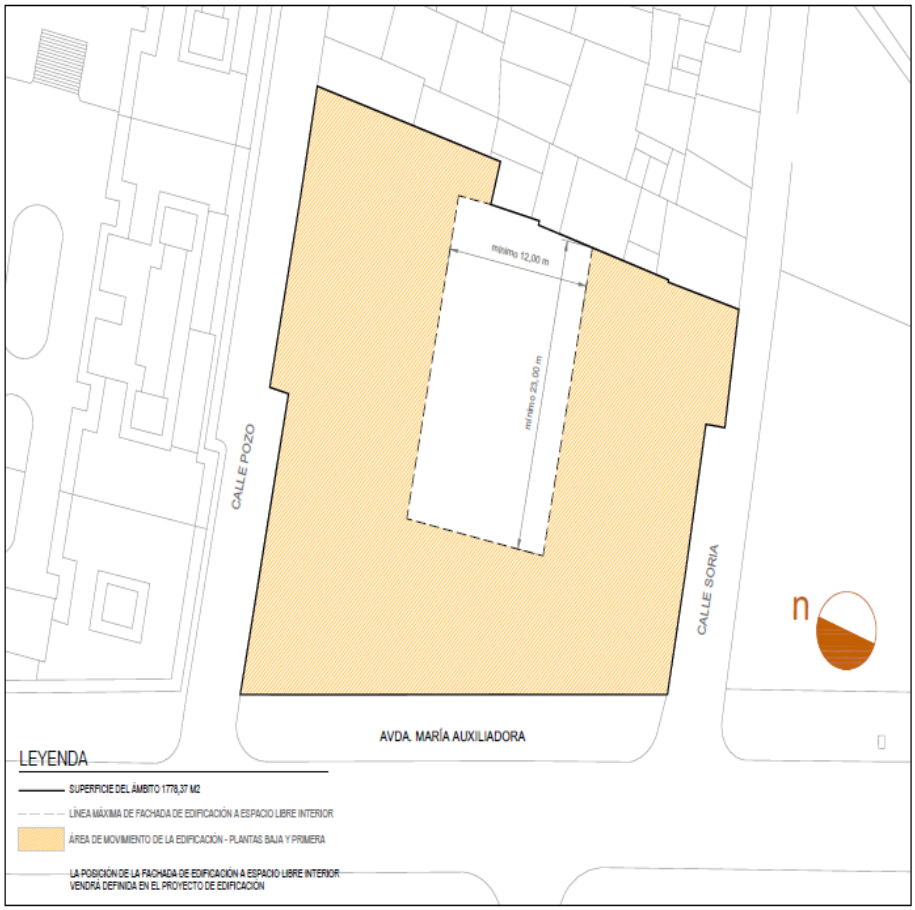
Se justifica en la Memoria y en los planos que el reparto edificatorio entre las plantas permitidas en la parcela y el ático (construcción por encima de la altura reguladora máxima) no sobrepasa el techo teórico de la edificabilidad permitida (3.056,71 m^2t), aunque se sobrepase el porcentaje de la superficie construida de planta que tendría como máximo el ático según las condiciones generales (41,74% de la superficie construida de la planta primera frente al 20% según las condiciones generales, lo que supone más del doble de la norma general).

La justificación se fundamenta en:

- *Por un lado, adaptarse al entorno y dotar de coherencia a la edificación en cuanto a la altura de la misma, dado que las edificaciones colindantes en el parcelario presentan tres plantas de altura y algunas de ellas con ático retranqueado en gran parte de su perímetro.*
- *Por otro lado, permitir la concentración de la edificabilidad de plantas baja y primera alrededor de las fachadas, evitando la necesidad de plantear numerosos patios de luz, de manera que el espacio libre central adquiere unidad.*

Estas motivaciones se consideran adecuadas y no afectan negativamente a los elementos protegidos ni al entorno.

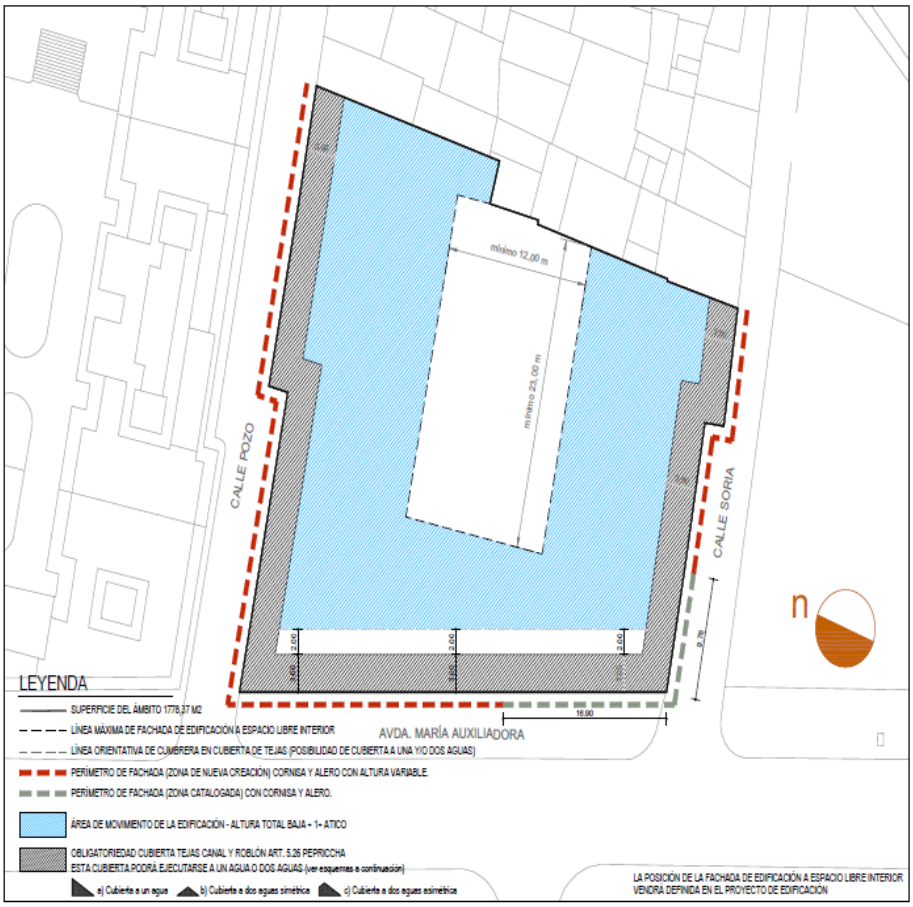
Hay que señalar que en los planos y en la memoria se recoge un área de movimiento de la edificación y que, en cualquier caso, habrá que introducir los patios de toda índole con la finalidad no solo de no superar la edificabilidad máxima permitida, sino de cumplir también las condiciones de habitabilidad y salubridad.



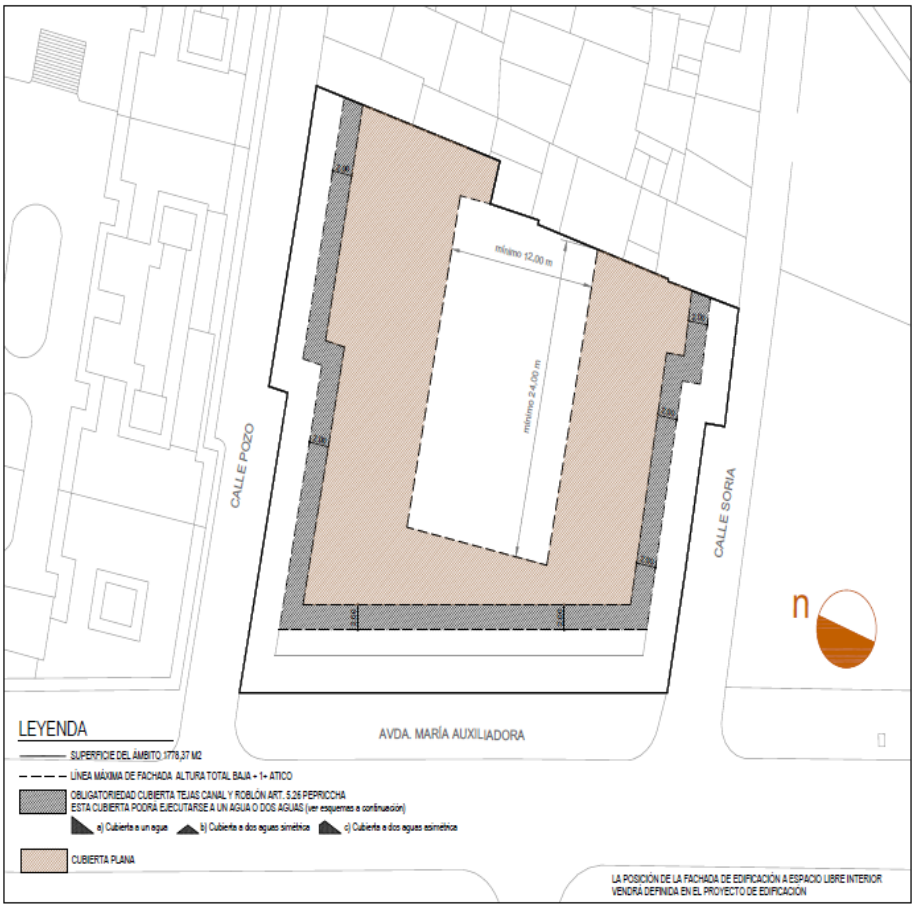
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija
ÁREA DE PRESIDENCIA Y HACIENDA

ÁREA: Área de Presidencia y Hacienda
NEGOCIADO: Secretaría General
REF: RIPC/RMRG/MGM



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija
ÁREA DE PRESIDENCIA Y HACIENDA

ÁREA: Área de Presidencia y Hacienda
NEGOCIADO: Secretaría General
REF: RIPC/RMRG/MGM

Incluye un cuadro comparativo de las determinaciones del PEPRICCHA y la nueva ordenación de volúmenes propuesta mediante el Estudio de Detalle:

4.2.- Sobre el resto de las determinaciones

En este Informe se analizan las determinaciones relativas a la ordenación de volúmenes propuesta y su adecuación urbanística conforme a lo establecido en el planeamiento.

CONCEPTO	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de parcela	**1.778,37 m2**
Superficie libre mínima de parcela	**400,00 m2**
Edificabilidad máxima	
Planta baja	**1.300,00 m²**
Planta Primera	**1.300,00 m²**
Planta de ático	**580,00 m2**
Edificabilidad máxima permitida Total	**3.056,71 m2**
Retranqueos en áticos	**3 m**
Separación a linderos	Alineada a vial
Altura máxima en plantas	PB+1+ÁTICO
Usos predominantes	Residencial
Usos compatibles	Igual PEPRICCHA
Reserva de Aparcamiento	Bajo rasante
Dimensión de patios de luces, si iluminan a piezas habitables Artículo 3.49 "Dimensión de los patios de parcela" del PEPRICCHA	h/3 Mínimo 3,20 m
Dimensión de patios vivideros Artículo 3.49 "Dimensión de los patios de parcela" del PEPRICCHA	2H/3 Mínimo 5 m

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Los datos de edificabilidad referidos al Estudio de Detalle superan el 100% de la máxima permitida, debido a que lo que se plasma en el cuadro anterior es un reflejo de lo grafiado en los planos como área de movimiento de la edificación.

En ningún caso la solución final podrá sobrepasar ni la ocupación ni la edificabilidad ni el resto de los parámetros máximos establecidos en el PEPRICCHA que no explicita el Estudio de Detalle o son meramente orientativos.

En este sentido, debemos dejar constancia que las alturas máximas de planta tampoco podrán superarse, ni las características que el PEPRICCHA regula para las cubiertas inclinadas, ni las condiciones de protección establecidas en el Catálogo, ni ningún otro parámetro, salvo el único que modifica este Estudio de Detalle, que es sola y exclusivamente la superficie construida por encima de la altura reguladora máxima.

5.- CONCLUSIONES

Considerando:

PRIMERO.- Que el Estudio de Detalle tiene, con carácter general, la documentación y determinaciones establecidas por la legislación urbanística y que el conjunto de éstas se adapta y respeta el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA) de la ciudad de Écija y las Ordenanzas Municipales.

SEGUNDO.- Que, en ningún caso, pretende modificar el uso urbanístico del suelo, tampoco incrementar el aprovechamiento urbanístico; reducir o afectar negativamente a la funcionalidad del suelo dotacional, ni alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

TERCERO.- Que el artículo 5.18 del Plan Especial establece que podrán redactarse planes Estudios de Detalle que modifiquen las determinaciones de esta sección, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de estas ordenanzas.

YCUARTO.- Que quedan justificadas con la ordenación de manera expresa y concreta las mejoras que supone la misma, sin desvirtuar la ordenación originaria,

Es por lo que:

PRIMERO.- Se informa favorablemente, por tanto, el ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS, promovido por "Viviendas Sostenibles Astigitana Vesta, S.A.", en base al documento redactado por los arquitectos Dña. Rebeca Madero Beviá y D. Luis Mario Fernández Gómez, *presentado en este Ayuntamiento el 13/10/2021 con registro de entrada telemático número 16186.*

Debe recordarse que, en ningún caso, la propuesta edificatoria podrá sobrepasar ni la ocupación ni la edificabilidad ni contradecir el resto de los parámetros establecidos en el PEPRICCHA que no explicita el Estudio de Detalle o son meramente orientativos.

En este sentido, debemos dejar constancia que las alturas máximas de planta tampoco podrán superarse, ni las características que el PEPRICCHA regula para las cubiertas inclinadas, ni las condiciones de protección establecidas en el Catálogo, ni ningún otro parámetro, salvo el único que modifica este Estudio de Detalle, que es sola y exclusivamente la superficie construida por encima de la altura reguladora máxima, en virtud del artículo 5.18 del Plan Especial.

SEGUNDO.- Procede, a mi juicio, someter el Estudio de Detalle a la Aprobación Inicial y comenzar el procedente trámite de exposición pública, así como solicitar el informe sectorial de la Consejería

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija
ÁREA DE PRESIDENCIA Y HACIENDA

ÁREA: Área de Presidencia y Hacienda
NEGOCIADO: Secretaría General
REF: RIPC/RMRG/MGM

competente en materia de Patrimonio Histórico, por tratarse de una parcela en el ámbito del Conjunto Histórico.

TERCERO.- Debe acordarse la suspensión de licencias de edificación de las obras que no se ajusten a la normativa urbanística vigente hasta la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en el ámbito del mismo."

Se ha emitido también Informe Jurídico por la Técnico de Administración General Jefe Sección de Urbanismo Valentina de la Gala Lama con nota de conformidad de la Secretaria General Rosa Mª Rosa Gálvez de fecha 10/11/2021, indicativo del procedimiento a seguir para la tramitación de un expediente de Estudio de Detalle de iniciativa particular y la normativa que resulta de aplicación en un inmueble dentro del ámbito de aplicación del PEPRICCHA, concluyéndose que el expediente puede pasar a aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.»

Vistos los Informes de Secretaría números 23/2018, de fecha 30 de enero de 2018 y 171/2018, de fecha 10 de diciembre de 2018.

Visto el Informe Jurídico emitido por la Técnico de Administración General, Jefe Sección de Urbanismo Sra. De la Gala Lama con nota de conformidad de la Secretaria General Rosa Mª Rosa Gálvez de fecha 10 de noviembre de 2021 del procedimiento a seguir para la tramitación de un expediente de Estudio de Detalle de iniciativa particular y la normativa que resulta de aplicación en un inmueble dentro del ámbito de aplicación del PEPRICCHA.

Visto el Informe emitido con fecha 8 de noviembre de 2021, por el Arquitecto Técnico de Planeamiento *(Art. 44 del R.D. Leg. 2/2015, de 23 de octubre T. Ref. Trabajadores)* Sr. Fernando J. Beviá González en relación al ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS AVENIDA MARÍA AUXILIADORA Nº 6, CALLE SORIA Y CALLE POZO anexo al expediente.

Considerando que es competencia de la Junta de Gobierno Local la adopción de los acuerdos correspondientes, de conformidad con las atribuciones delegadas por la Resolución de Alcaldía número 2021/2219, de 8 de julio de 2021, BOP Sevilla número 172, de 27 de julio de 2021.

Visto el expediente, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes, siendo 6 votos a favor, acordó:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente **el ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DEL INMUEBLE SITO EN LA AVENIDA Mª AUXILIADORA Nº 6 ESQUINA CON CALLES SORIA Y POZO** (Referencia catastral 5972009UG1557S0001IS)**,** con fecha de registro de entrada telemático 13/10/2021 y número 16.186, promovido por la entidad VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANAS, VESTA S.L., redactado por los Arquitectos Dª Rebeca Madero Beviá y D. Luis Mario Fernández Gómez, colegiados del COAS números 4737 y 4880 respectivamente, y que tiene por objeto establecer una nueva ordenación de volúmenes al amparo del artículo 5.18 del PEPRICCHA, justificándose el cumplimiento de los artículos 2.5 y 2.6 de las Normas Urbanísticas del PEPRICCHA que le son de aplicación, manteniendo la edificabilidad máxima atribuida a la parcela, sin aumentarla ni disminuirla, en una nueva ordenación de volúmenes que reduce la de las plantas inferiores para colmatar la edificabilidad en la planta ático, proyectando un mayor espacio libre de la parcela como eje central de la ordenación.

SEGUNDO: Ordenar a los Servicios del Área de Gestión del Espacio Urbano, la continuación del expediente consistente en el sometimiento a exposición pública mediante la inserción del Edicto indicativo de la aprobación inicial, en el BOP de Sevilla y un Diario de los de mayor circulación de la Provincia, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Tablón

Electrónico Municipal. El documento urbanístico en cuestión se debe exponer al público en el Portal de la Transparencia de la web Ayuntamiento de Écija, y todo ello para que durante el plazo de 20 días puedan presentarse las alegaciones u observaciones que se estimen pertinentes.

TERCERO: Notificar el acuerdo al promotor de la actuación la entidad VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANAS, VESTA S.L., al ser el promotor del documento de planeamiento, por si tuviera a bien la presentación de alegaciones u observaciones al expediente de referencia.

CUARTO: Que se solicite informe a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructura, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía (en concreto a Cultura y Patrimonio Histórico), como Organismo sectorial gestor de intereses públicos afectados de conformidad con el artículo 32.2. párrafo primero de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y artículo 29.4 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico Andaluz, al encontrarse el inmueble en cuestión dentro del ámbito del PEPRICCHA.

Así resulta del borrador del Acta a que me remito y para que conste y surta efectos, expido la presente certificación a reserva de lo que resulte de la redacción definitiva del Acta y su aprobación por la Junta de Gobierno Local de la Excma. Corporación, de conformidad con lo previsto en el Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales (RD 2568/86 de 28 de noviembre), por orden y con el visto bueno de la Alcaldía-Presidencia, a fecha de firma electrónica, P.D. La Concejala (Resolución 2021/2219, de 8 de julio, BOP 172, de 27 de julio), Dª. Rosa Isabel Pardal Castilla.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1015300 C9KRE-H83G8-B384C 0C6780AAA257B852B2F07CCDB6152FCDA28886A9) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1