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

TÉCNICOS REDACTORES:
LUIS MARIO FERNANDEZ GÓMEZ Y REBECA MADERO BEVIÁ.
ARQUITECTOS Colegiados COAS nº [redacted]

SEPTIEMBRE 2021

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

TÉCNICOS REDACTORES: REBECA MADERO BEVIÁ Y LUIS M. FERNÁNDEZ GÓMEZ. ARQUITECTOS Colegiados COAS Nº [redacted]

ÍNDICE GENERAL

I_MEMORIA.

0_ANTECEDENTES

1_EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTORES DE LA DOCUMENTACIÓN.

2_PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

3_OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

4_DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA. ANÁLISIS HISTÓRICO.

5_DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN 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.

0 ANTECEDENTES.

Previamente a la redacción del presente Estudio de Detalle, se ha procedido a la realización de Proyecto de Agregación de parcelas urbanísticas, ya que a nivel urbanístico, en el Plan Especial de Protección del Catálogo y del Conjunto Histórico Artístico (PEPRICCHA).

Dicho Proyecto fue presentado en el Excmo. Ayuntamiento de Écija en fecha 24 de Junio de 202, solicitando licencia municipal de Agregación de la finca de Écija nº 3.594/I y referencia catastral 5972009UG1557S0001IS.

Con fecha 4 de Agosto de 2021, el Excmo. Ayuntamiento de Écija, tuvo a bien otorgar la correspondiente Licencia municipal de Agregación de las Parcelas Urbanísticas.

Es importante aclarar que el Proyecto de Agregación, regulariza una situación anómala, dado que las dos fincas urbanísticas que se agregan, ya lo estaban desde el año 1.948, tanto a nivel registral como catastral, apareciendo sin embargo en el planeamiento como dos parcelas.

1 EMPLAZAMIENTO, PROMOTOR Y AUTORES DE LA DOCUMENTACIÓN.

La parcela catastral objeto del presente Estudio de Detalle (5972009UG1557S0001IS) está ubicada en la Avenida María Auxiliadora y Calles Soria y Pozo de Écija (Sevilla).

El ámbito del presente Estudio de Detalle engloba una parcela en la que existen una serie de edificaciones destinadas a uso vivienda y almacén o pequeños talleres artesanales construidas a principios del s. XX. La parcela se encuentra al noroeste del casco histórico de la ciudad de Écija, dentro de los límites del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico de Écija.
La parcela queda definida entre las calles mencionadas con anterioridad.

La superficie total de Estudio de Detalle es de mil setecientos setenta y ocho con treinta y siete m2 (1.778,37 m2), quedando reflejada en la documentación gráfica su forma y situación.

Se adjunta ficha catastral de la parcela objeto del presente Estudio de Detalle.

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: 5972009UG1557S0001IS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

AV MARIA AUXILIADORA 6

41400 ECIJA [SEVILLA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 1.614 m2

Año construcción: 1918

Construcción

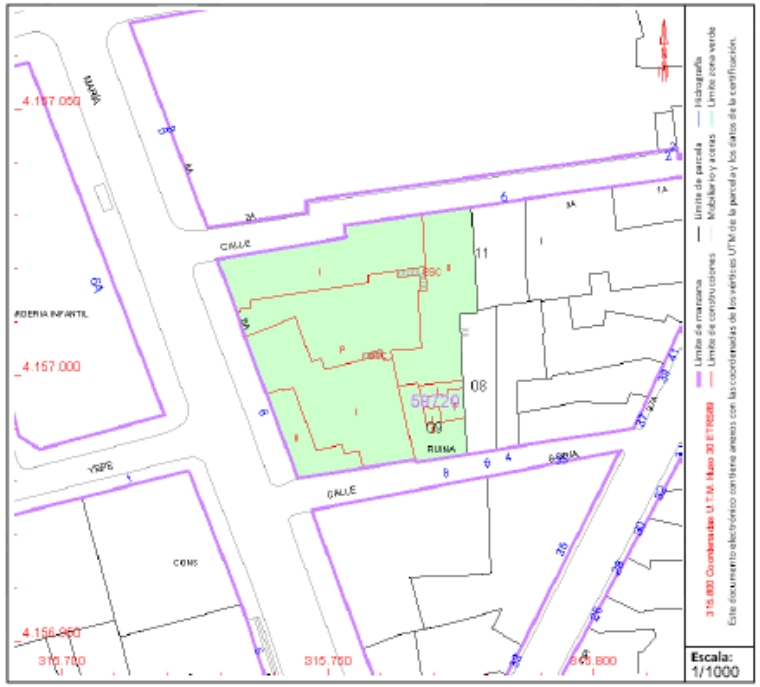
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1/00/01	242
ALMACEN	1/00/02	1.124
ALMACEN	1/00/03	15
VIVIENDA	1/01/01	233

PARCELA

Superficie gráfica: 1.787 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Martes , 20 de Abril de 2021

La actuación es promovida por la sociedad mercantil Viviendas Sostenibles Astigitana VESTA, S.A., con CIF: [redacted].

La presente documentación es redactada por los arquitectos Luis Mario Fernández Gómez y Rebeca Madero Beviá, colegiados con nº [redacted] respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla y domicilio profesional en Calle José Herráinz Caraballo nº 7-a de Écija (Sevilla).

La parcela presenta Grado de Protección "F", según la ficha de Catálogo **F-57**, que se adjunta a continuación:

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. XX Estilo: Autor: Desconocido

Bibliografía: -

1.2. DESCRIPCIÓN GENERAL

Tipología: Unifamiliar

Estructura: Muros de carga

Cubierta: Inclinada con terminación en teja plana

Elementos de interés: Fachadas a C/ María Auxiliadora y C/ Soria y cubierta de tejas

1.3. DESCRIPCIÓN DEL EXTERIOR

Nº Plantas: B+I Altura de cornisa (m.): 6.2 m

Materiales: Fachada enrasada tradicional. Zócalo pintado en colores típicos.

Composición de la Fachada: Simétrica con una composición muy acertada de huecos

1.4. VALORES

- ☐ Históricos
- ☐ Tipológicos
- ☐ Artísticos
- ☐ 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 ARQUEOLÓGICA

Nivel de protección: F Ambiental Grado de Cautela Arqueológica: b

PARAMETROS 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

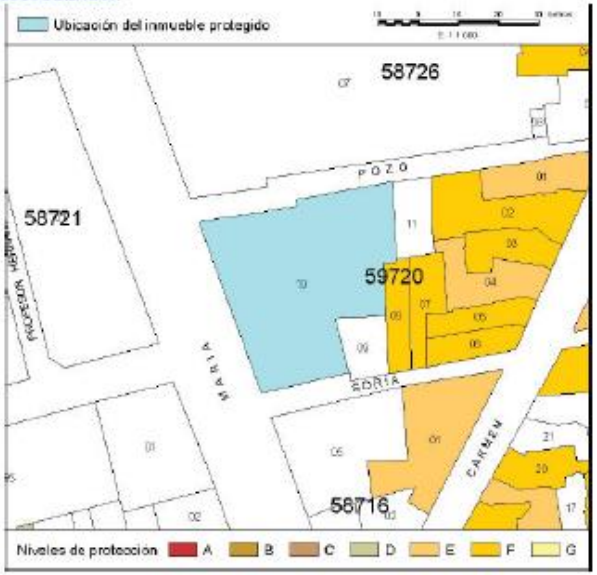
Condiciones de agregación: No autorizable

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



5. FOTOGRAFÍAS

2 PROCEDENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo la ordenación de volúmenes para la propuesta edificatoria planteada, siendo esto posible de acuerdo con el **artículo 5.18 del PEPRICCHA**, el cual dice textualmente:

"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 presente Estudio de Detalle procede al amparo de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación a la redacción y formulación del presente documento.

El artículo 7 de la Ley 7/2002 define los Estudios de Detalle como Planes de Desarrollo dentro de los instrumentos de planeamiento y ordenación urbanística.

El municipio de Écija tiene aprobado definitivamente el Plan General Municipal de Ordenación Urbanística, con fecha 23-10-2009. Con fecha 14-05-2010 se aprueba Documento Complementario por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla. Dicho PGOU define los Estudios de Detalle como Instrumentos de Planeamiento y Regulación Detallada o Complementaria.

El Capítulo Tercero de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del PGOU establece los supuestos en los que pueden formularse Estudios de Detalle, las condiciones para su redacción, los criterios y principios generales de diseño y su contenido.

El suelo objeto del Estudio de Detalle está clasificado por el PGOU como suelo urbano, zona de edificación en frente de parcela y uso global residencial vivienda, dentro del Ámbito del PEPRICCHA, por tanto, le son de aplicación las ordenanzas del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico Artístico de Écija.

Por todo lo anteriormente expuesto, conviene y procede la redacción del presente E. D. aprovechando la oportunidad que el planeamiento ofrece para ajustar y regular volúmenes y alineaciones, siempre que se cumplan las exigencias establecidas en las Ordenanzas de las figuras de planeamiento de rango superior.

3 OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El artículo 9.3.1 de las **Normas Urbanísticas del PGOU** determina que los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán formularse con la finalidad de:

a) Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan General de Ordenación Urbanística, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en Suelo Urbano.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el planeamiento, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que, por error u omisión manifiesta, se contuvieran en los planos.

c) Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de distribución y la localización del suelo dotacional público de carácter local, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

d) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que, por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respecto a los límites establecidos en el propio Plan.

El artículo 2.5 "Características de los Estudios de Detalle" del **PEPRICCHA** establece que, en general, podrán redactarse Estudios de Detalle, con alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer, reajustar o adaptar alineaciones o rasantes de elementos o tramos de la red viaria, en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan Especial.

b) Ordenar los volúmenes edificatorios. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento, en cuanto a ocupación del suelo, edificabilidad y alturas máximas, usos permitidos y prohibidos.

Así mismo se indica que los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas, cuando lo prevea el Plan General o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de interesados. Su aprobación se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento.

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo la ordenación de volúmenes para la propuesta edificatoria planteada, siendo esto posible de acuerdo con el **artículo 5.18 del PEPRICCHA**, el cual dice textualmente:

"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".

Es por ello que se redacta el presente Estudio de Detalle con el objetivo de:

NUEVA ORDENACIÓN DE VOLÚMENES de la propuesta edificatoria.

Un exhaustivo estudio de la geometría de la parcela objeto del E.D. y su íntima relación con su entorno inmediato, edificaciones residenciales de la trama urbana, obliga a la concepción de una propuesta edificatoria de armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general donde se inserta.

La propuesta edificatoria sólo puede nacer del análisis del lugar: de las piezas que la rodean y de la inquietud por establecer un diálogo con ellas. En la Avenida María Auxiliadora, así como en calle Pozo y otras calles próximas, la altura de las edificaciones residenciales de vivienda plurifamiliar es de 3 plantas, dado el carácter periférico de la Avenida, alejada del recinto amurallado. Por tanto, se hace necesario el cumplimiento de dos objetivos fundamentales:

1_ Por un lado, adaptar 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.

2_ 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, una mayor superficie y amabilidad. Todo ello beneficia un mayor esponjamiento del conjunto edificatorio que se pretende llevar a cabo.

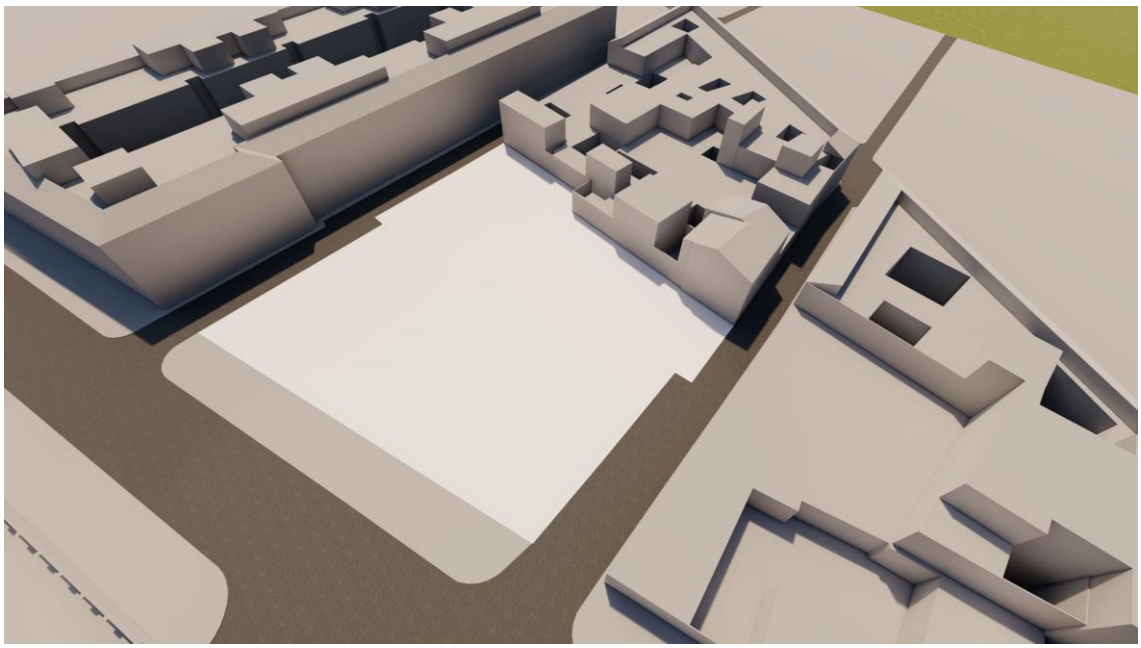
La propuesta edificatoria planteada para cumplir estos objetivos concentra casi toda la edificabilidad permitida alrededor de los linderos públicos que presenta la parcela, planteando un gran espacio libre interior, referente de la promoción de viviendas, con una arquitectura de calidad y respetuosa con su entorno y referente.

Para conseguir estos objetivos se hace imprescindible desde el planeamiento una nueva ordenación de los volúmenes, de manera que se disminuya la ocupación permitida según el Plan Especial, en las plantas baja y primera, dotando al conjunto edificatorio de un espacio libre más amable y de encuentro que el uso residencial requiere, poniendo en comunicación las viviendas con dicho espacio ajardinado, y redistribuyendo la edificabilidad en la planta de ático.

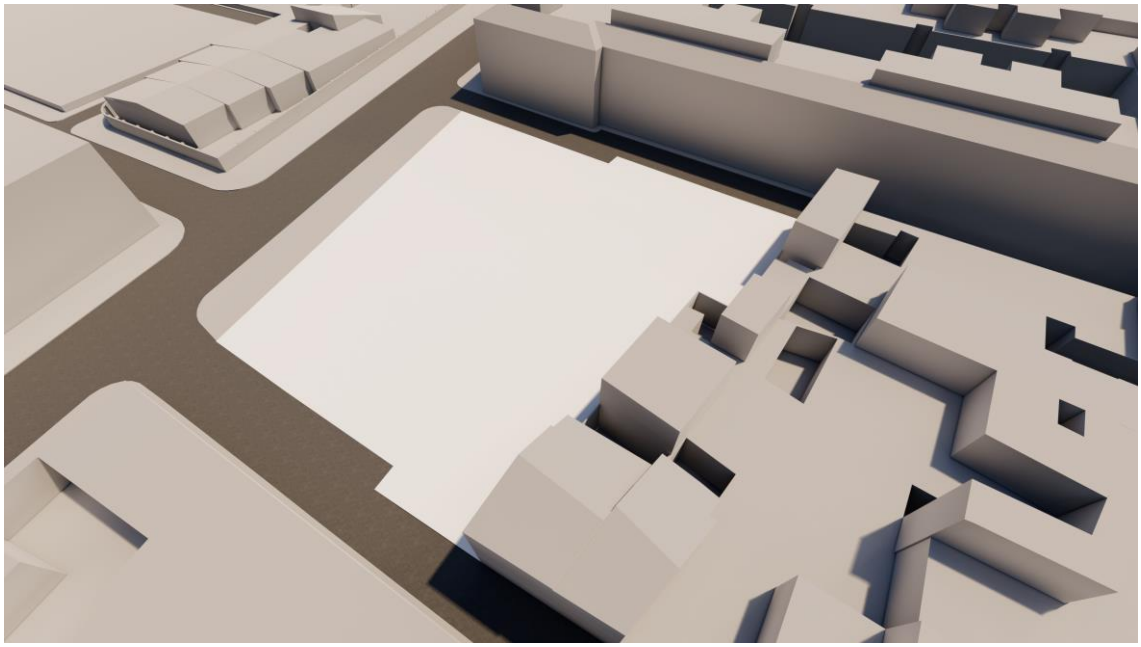
La disposición de la edificación, con la volumetría planteada, proyecta el gran espacio libre como eje central de la ordenación, constituyendo un espacio urbano de relación y referente del conjunto residencial.

Se adjunta en planimetría del presente documento PERSPECTIVAS 3D de la relación del conjunto edificatorio con las edificaciones colindantes, perfectamente encajado en la trama urbana del Centro Histórico de la ciudad.

Gran vacío actual



Propuesta edificatoria



Esta ordenación no va a suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el planeamiento, ni va a suponer incremento de la densidad de población establecida, ni va a alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquellas como se especifica en el Reglamento de Planeamiento, como se justifica más adelante.

El resto de condiciones urbanísticas que deba cumplir la edificación del solar objeto de estudio serán las que fija el PEPRICCHA en sus normas urbanísticas y ordenanzas, y ficha F-.

La aprobación del Estudio de Detalle se sujetará a lo dispuesto en los artículos 32 y 33 de la LOUA (Tramitación y Aprobación Definitiva de los Instrumentos de Planeamiento).

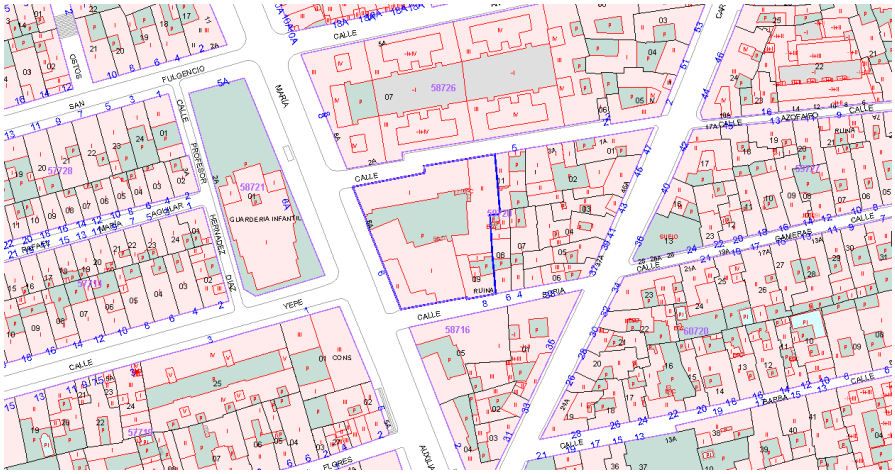
4 DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA. ANÁLISIS HISTÓRICO

4.1_ DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA.

La parcela catastral **5972009UG1557S0001IS** se encuentra clasificada como suelo urbano de uso residencial vivienda y edificación en frente de parcela. Tiene una superficie de 1.778,37 m2 y forma rectangular, siendo sus linderos los siguientes:

- Al Norte, con Calle Pozo y parcela catastral colindante 5972011.
- Al Sur, con Calle Soria y parcela catastral colindante 5972008.
- Al Oeste, con Avenida María Auxiliadora.
- Al Este, con parcelas catastrales colindantes 5972011 y 5972008.

El motivo principal de la redacción del presente documento es la adaptación del Estudio de Detalle a la nueva propuesta edificatoria que se proyecta.



4.2_ ANÁLISIS HISTÓRICO.

Para documentar y analizar los orígenes, creación, situación, vocación e importancia de la **Avenida María Auxiliadora** dentro del núcleo urbano de la ciudad de Écija, se adjuntan e incorporan al presente Documento de Estudio de Detalle, fragmentos, párrafos e imágenes de la Tesis del Historiador Local Clemente M. López Jiménez, titulada ***"Más allá de la Ciudad Barroca". La morfología urbana de la Écija contemporánea.***

En la parte de dicha publicación en la que se refiere a la Avenida María Auxiliadora (originalmente Calle del Moral), menciona el autor:

…"*a finales del s. XIX, las autoridades municipales deciden acometer los dos proyectos más importantes realizados hasta entonces, el ensanche de las calles Cruz Verde y del Moral (hoy Avda. María Auxiliadora) para poner en comunicación la estación ferroviaria con los principales accesos a la ciudad*".

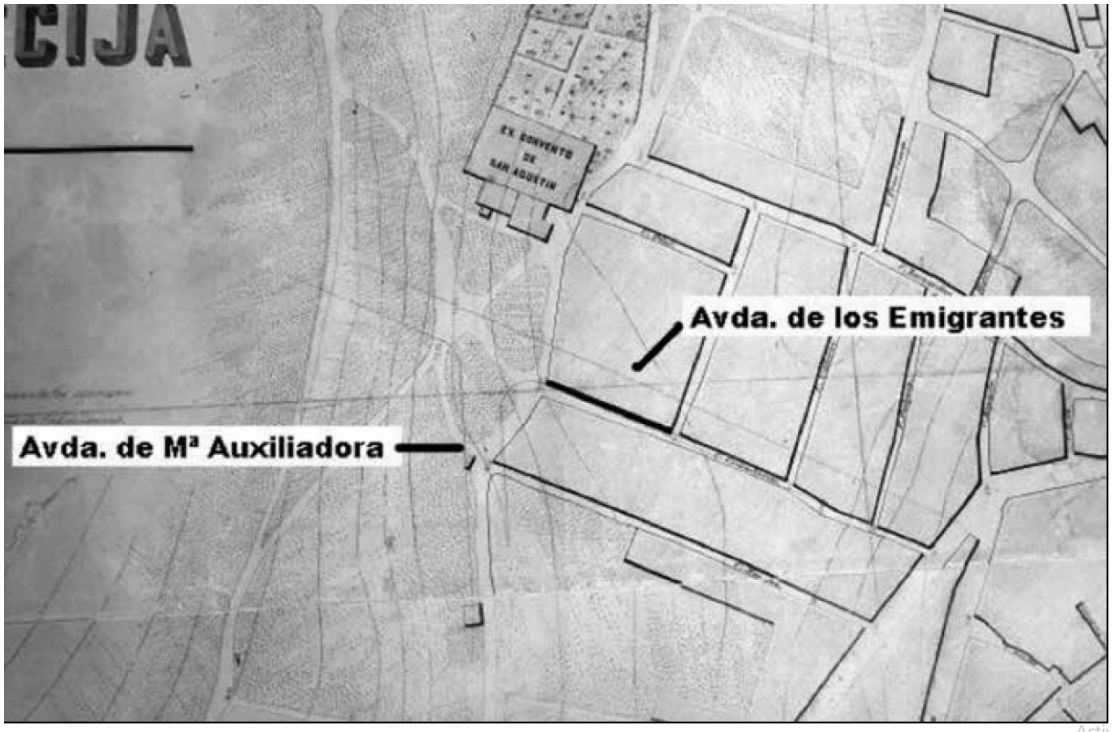
"El Sector noroeste que se encontraba más cercano a la estación del ferrocarril estaba prácticamente sin urbanizar, solamente se encontraba realizada la infraestructura viaria gracias a la conexión de la trama urbana existente con la línea férrea. Así se llevó a cabo el ensanche y prolongación de la antigua calle del Moral (actual María Auxiliadora) ***que la convirtió en verdadera carretera de acceso****…..Al realizar el ensanche de la calle del Moral, se trazaron las líneas exteriores de terrenos que al efecto se expropiaron o fueron cedidos por sus propietarios."*

El encargado del Proyecto fue el maestro de obras municipal D. Francisco Torres Ruiz.

"*El ensanche de la calle del Moral (hoy actual avda. María Auxiliadora) iba asociada igualmente a la estación del ferrocarril y al proyecto de camino de ronda (actual Ronda de San Agustín), Consistió la obra en el ensanche hacia el Oeste de la calle existente que partía hacia el sur desde la calle Cruz Verde (hoy avda. de los Emigrantes) hasta su confluencia con la calle Carmen. Torres Ruiz terminó el proyecto el 26 de abril de 1885"*

"Las obras se prolongaron hasta los años finales de siglo, siendo la apertura de la calle Moral la que más retrasó la finalización de obras. Estas intervenciones conllevaron la

*reordenación de todo el sector urbano y su revalorización inmobiliaria. Sin embargo, mientras se constata como en otras ciudades estos ensanches son aprovechados por la burguesía para la construcción de viviendas y formación de un nuevo espacio urbano distinguido, la burguesía ecijana y el capital en general, no tuvo el mismo comportamiento. El esfuerzo que supuso la apertura de las nuevas vías a costa del ensanche de calles preesxistentes no fue seguido por los **i**nversores **que seguían considerando la zona como extrarradio y más apta para la instalación de negocios que relacionados con los sectores primario y secundario**…..no se produjo una renovación edilicia paralela, ni siquiera hubo una revalorización del suelo significativa. Para que podamos considerar significativa la construcción de viviendas tendremos que esperar hasta el segundo tercio del siglo XX".*



Avda. de los Emigrantes, delineada en el plano de 1863-1867.

"La avenida María Auxiliadora fue creada a partir del ensanche de la antigua calle del Moral, con objeto de conectar el suroeste del casco urbano con la estación del ferrocarril. Desde su creación en 1886 hasta el final de la Guerra Civil la avenida sirvió como paseo arbolado. Las construcciones existentes se ubicaban en su mitad sur, mientras que las parcelas más cercanas a la avenida de los Emigrantes se encontraban prácticamente sin edificar. A comienzos de la década de 1940 la vía se

encontraba completamente terminada y dotada de la infraestructura urbanística necesaria para la edificación de los solares libres.

"Entre las actuaciones emprendidas para la edificación de este sector de la ciudad, se llevó a cabo la construcción entre 1943 y 1952 de diversas promociones de viviendas públicas de las denominadas económicas. La nueva calle fue la elegida como destino principal para desarrollar el plan de construcción de viviendas protegidas emprendidas por el Ayuntamiento. Al haber quedado conformada la avda. de María Auxiliadora como una vía amplia de fácil acceso al centro de la ciudad y haberse realizado por parte municipal diferentes obras de mejora, permitió que se planificase la urbanización de la zona noroeste entre dicha avenida y el camino de ronda. En cambio, la construcción de casas de promoción privada fue muy escasa.

Vista parcial de Écija. 1956

A la vista del análisis histórico, se puede concluir que la avenida María Auxiliadora, en la que se ubica la parcela objeto del presente Estudio de Detalle, fue creada a finales del siglo XIX y se ha caracterizado por constituir una zona de extrarradio alejada del recinto amurallado y del Casco Histórico.

5 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propuesta consiste en la definición de la nueva volumetría de la edificación proyectada teniendo en cuenta la trama urbana existente, el emplazamiento de la parcela en el entorno, conformando una gran manzana residencial y su relación con las calles colindantes.

La solución adoptada propone lo siguiente:

1_ La nueva **ordenación de volúmenes** en el entorno descrito con vistas a un programa de edificio plurifamiliar de Viviendas y Sótano para aparcamientos y trasteros.

Las viviendas quedarán distribuidas en las plantas baja, primera y de ático, conformando un edificio plurifamiliar en régimen de propiedad horizontal. Las plazas de aparcamiento y trasteros se distribuirán en la planta de sótano bajo rasante.

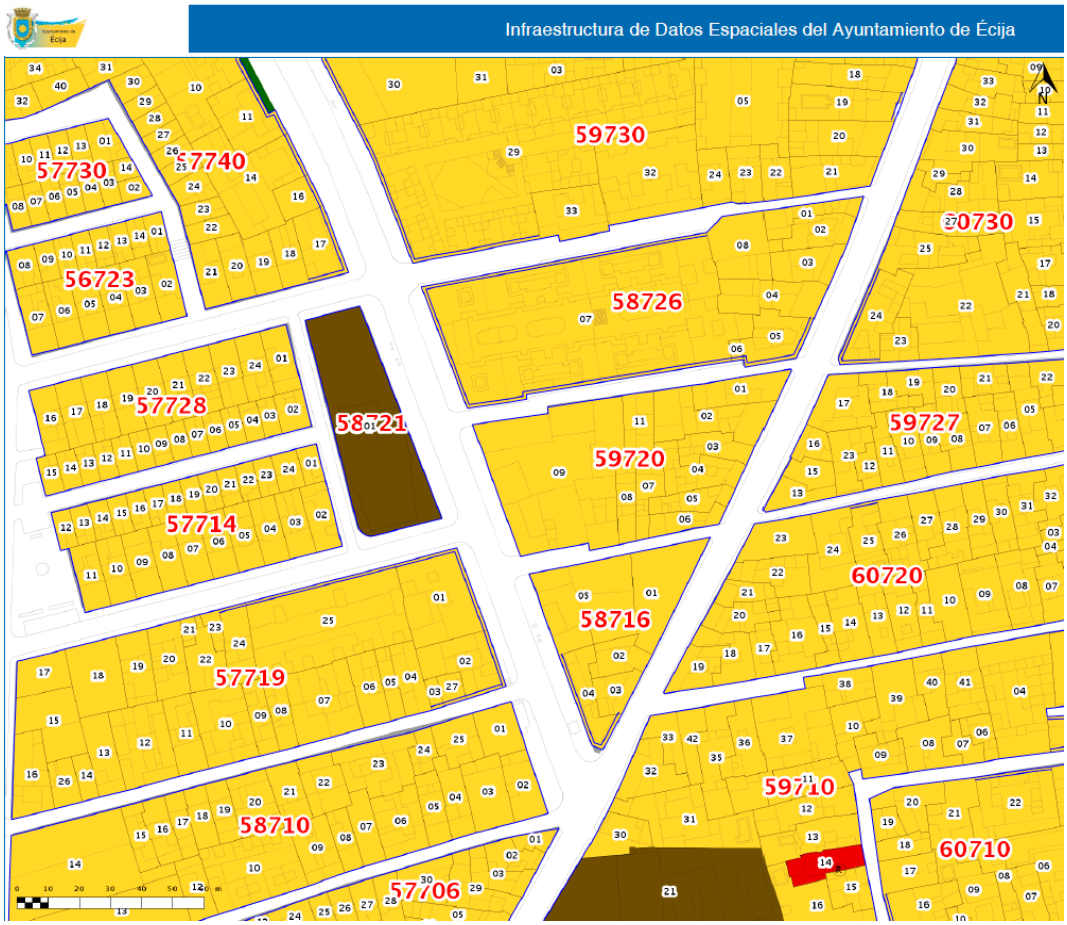
2_ **Las alineaciones y las rasantes** son las establecidas por el Plan Especial PEPRICCHA, no alterándose en ningún caso. Se adjunta plano a continuación.

El presente documento no va a alterar las condiciones de las parcelas colindantes, dado que no se alteran las condiciones físicas del viario circundante.

Las alineaciones interiores se establecen en función de la solución adoptada, sin agotar la ocupación permitida. Las rasantes interiores se establecen en función de los desniveles de las edificaciones y de los accesos exteriores, respetando siempre la normativa de accesibilidad.

El resto de condiciones urbanísticas que deba cumplir la edificación del solar objeto de estudio serán las que fija el PEPRICCHA en sus normas urbanísticas y ordenanzas, y ficha F-57.

Plano de calificación, Usos, Alturas, Alineaciones y Normativa del PEPRICCHA:



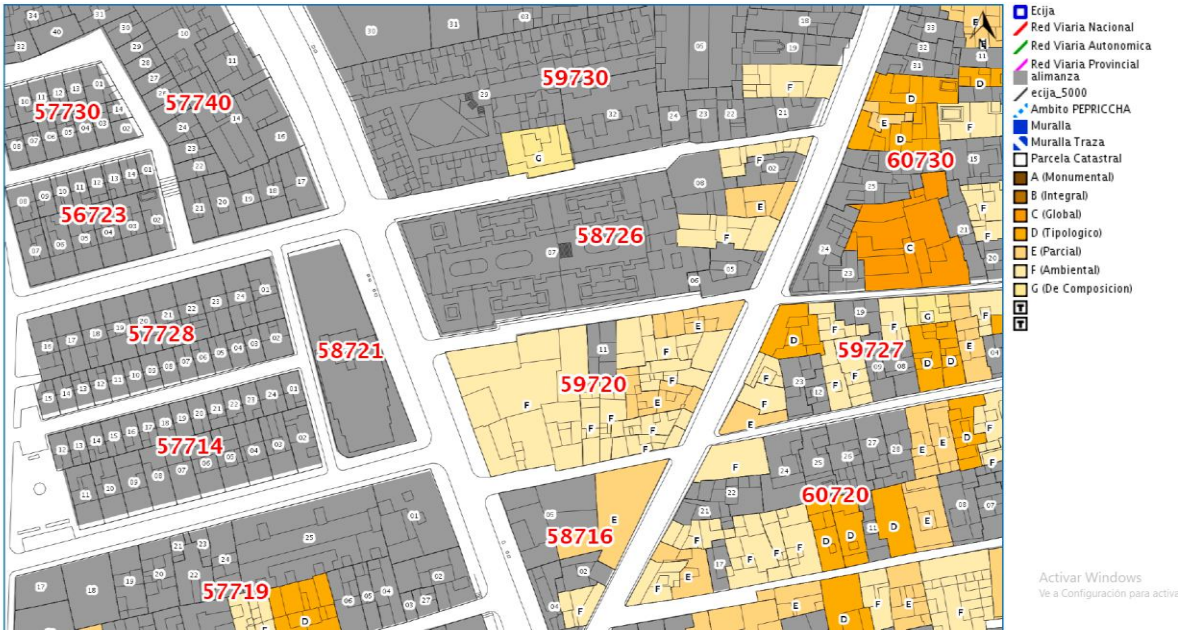
La nueva propuesta goza de un mayor y unitario espacio libre para el disfrute de sus ocupantes y de grandes zonas ajardinadas y terrazas, con una edificación más abierta y volcada al gran espacio libre vividero.

Dicho espacio vividero se conforma como sitio de relación al que dan los núcleos de comunicación vertical y galerías de acceso a las viviendas, potenciando las relaciones sociales.

También se aclara que la nueva ordenación no supondrá aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en las normas urbanísticas y ordenanzas del PEPRICCHA, tal y como se comprobará en la tabla siguiente.

El resto de condiciones urbanísticas y ordenanzas que deba cumplir la edificación del solar objeto de estudio serán las que fija el PEPRICCHA en sus normas urbanísticas y ordenanzas (Título III: Normas generales de la edificación, Título IV: Normas generales de uso y Título V: Normas Específicas de cada zona, en concreto CAPITULO II.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACION EN FRENTE DE PARCELA), no siendo ámbito competencial del estudio de detalle.

Plano de Catalogación del PEPRICCHA:



La ordenación propuesta no ocasionará perjuicio ni alterará las condiciones de ordenación de los predios colindantes como establece el Reglamento de Planeamiento.

A continuación, se incluye cuadro comparativo que expresa las características cuantitativas de la solución adoptada.

CONCEPTO	PEPRICCHA	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de parcela		**1.778,37 m2**
Superficie libre mínima de parcela	33% 1.178,65 m2 388,95 m2	**400,00 m2**
Edificabilidad máxima		
Planta baja	1.389,41 m2	**1.300,00 m²**
Planta Primera	1.389,41 m2	**1.300,00 m²**
Planta de ático	20% planta primera 277,88 m2	**41,74% planta primera** **580,00 m2**
Edificabilidad máxima permitida Total	3.056,71 m2	**3.056,71 m2**
Retranqueos en áticos	3 m	**3 m**
Separación a linderos	Alineada a vial	**Alineada a vial**
Altura máxima en plantas	PB+1+ÁTICO	**PB+1+ÁTICO**
Usos predominantes	Residencial	**Residencial**
Usos compatibles	Pequeños almacenes Talleres artesanales Pequeña industria Servicios terciarios Dotacional público Espacios libres	**Igual PEPRICCHA**

Reserva de Aparcamiento	Bajo rasante o planta baja sin ocupar espacio libre de edificación	**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	**h/3** **Mínimo 3,20 m**
Dimensión de patios vivideros Artículo 3.49 "Dimensión de los patios de parcela" del PEPRICCHA	2h/3	**2H/3** **Mínimo 5 m**

Nota (*):

Los datos de edificabilidad referidos al E.D. superan el 100% debido a la flexibilidad que se ha previsto para englobar distintas soluciones edificatorias, pero EN NINGÚN CASO la solución final podrá sobrepasar la ocupación y edificabilidad máxima por planta (marcada a color en el plano correspondiente) ni el Techo Absoluto Edificatorio.

5.1_JUSTIFICACIÓN DEL APARTADO 2.6. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle DEL PEPRICCHA.

La propuesta mantiene las determinaciones fundamentales del Plan Especial PEPRICCHA y da respuesta a unos principios generales de diseño:

- No se dejan medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyectan, ni se quedan vistas las medianeras existentes.

5.2_JUSTIFICACIÓN DEL APARTADO 2.5.4 y 2.5.5 DEL PEPRICCHA.

La ordenación de volúmenes no sólo no supone aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el planeamiento, sino que aumenta la

superficie de suelo destinado a espacios libres. Además, disminuye la densidad de población establecida y no altera los usos previstos por el planeamiento.

Por otro lado, no ocasionará perjuicio ni alterará las condiciones de ordenación de los predios colindantes como establece el Reglamento de Planeamiento.

JUSTIFICACIÓN DE LA APLICACIÓN DE LOS ART. 5.15 "CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA" Y 5.26 "CUBIERTAS" DEL PEPRICCHA.

La propuesta presenta la construcción de un ático retranqueado de la alineación a vial una distancia mínima de 3 metros en parte del perímetro de la manzana (Calles Pozo y Soria, fundamentalmente. Ver planimetría), con el fin de materializar la edificabilidad de la propuesta en planta de ático. De esta forma, la propuesta evita construcciones por encima de la altura máxima en las calles principales y de mayor anchura, colmatando toda la edificabilidad de planta ático hacia el interior del solar, con el fin de evitar vistas.

La cubierta de la planta ático se plantea en general plana, salvo las zonas marcadas en planos donde se resuelve inclinada tradicional de tejas de canal y roblón, debido a la imposibilidad de cubrir con cubierta inclinada de tejas una superficie de dimensiones considerables sin incumplir paralelamente otros parámetros del PEPRICCHA, como la altura de cumbrera, que subiría por encima del 1,80 m. permitido.

Por otro lado, el espíritu de la Normativa en su Art. 5.26.8 es el de adecuar a su entorno las construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima del solar. En este caso, la cubrición de tejas de dichas construcciones provocaría un impacto visual enorme, al trascender su altura mucho más de lo permitido (1,80), en todo el parcelario anexo.

La solución propuesta presenta un resultado mucho más contenido y responsable, proyectándose tejado de aproximadamente ½ crujía de ancho (2 m) en todo el perímetro de la edificación, tal y como se especifica en planos, con el fin de enriquecer y engalanar las vistas lejanas desde la Avenida María Auxiliadora.

II_NORMAS URBANÍSTICAS.

Las Normas Urbanísticas de aplicación serán las establecidas por las normas urbanísticas y las ordenanzas del vigente Plan Especial del Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico de Écija, con la excepción de las normas indicadas en el presente Modificado de Estudio de Detalle y las condiciones que se señalan a continuación y que se aplicarán a la totalidad del solar.

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

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

III_PLANOS.

LOS ARQUITECTOS,

Rebeca Madero Beviá. Arquitecta COAS [redacted]
Luis Mario Fernández Gómez. Arquitecto COAS [redacted]

IV_ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

No es de aplicación en el presente estudio de detalle.

V_RESUMEN EJECUTIVO.

1_ANTECEDENTES.

Conforme al artículo 11.3 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, del *Texto Refundido de la Ley del Suelo* y el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, *de Ordenación Urbanística de Andalucía*, modificado por el apartado nueve del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, *de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*, y puesto que se procede a la exposición pública del presente Estudio de Detalle, se redacta 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 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 concordante de la LOUA establece lo siguiente:

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

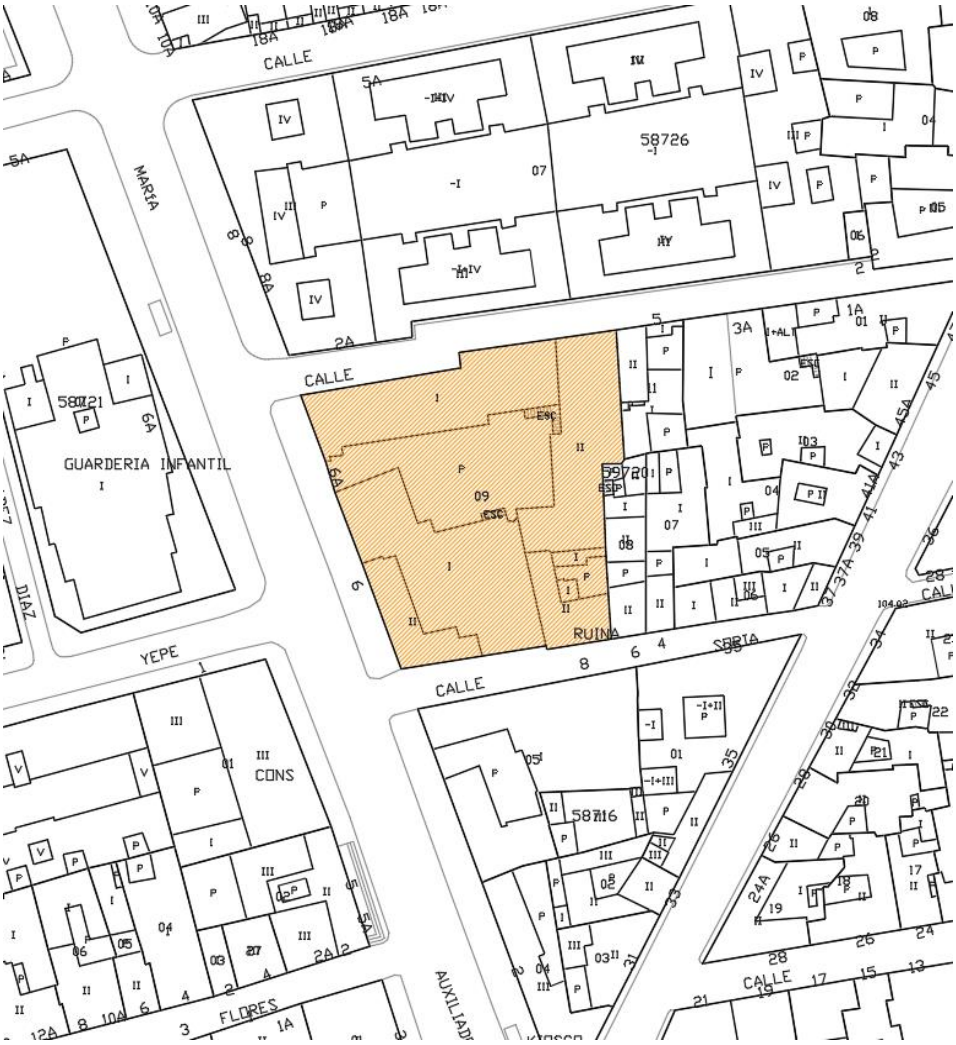
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

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

2_DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

El ámbito de actuación de este documento se restringe a la parcela en la que se ubica el inmueble con referencia catastral 5972009UG1557S0001IS, situado en Avenida María Auxiliadora nº 6, Calle Soria y Calle Pozo de Écija (Sevilla).

Se adjunta Plano en el que se delimita gráficamente este ámbito de intervención.



3_ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE.

Los objetivos y propuestas de ordenación de este documento respetan la mayoría de las determinaciones de ordenación vigentes en el Plan Especial PEPRICCHA. **El objetivo del Estudio de detalle es la ordenación de volúmenes para ajustarla a una nueva solución edificatoria.**

El presente Estudio de Detalle tiene como objetivo la ordenación de volúmenes para la propuesta edificatoria planteada, siendo esto posible de acuerdo con el artículo 5.18 del PEPRICCHA, el cual dice textualmente:

"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"

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

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	h/3 Mínimo 3,20 m

patios de parcela" del PEPRICCHA	
Dimensión de patios vivideros Artículo 3.49 "Dimensión de los patios de parcela" del PEPRICCHA	2H/3 Mínimo 5 m

Nota (*):

Los datos de edificabilidad referidos al E.D. superan el 100% debido a la flexibilidad que se ha previsto para englobar distintas soluciones edificatorias, pero EN NINGÚN CASO la solución final podrá sobrepasar la ocupación y edificabilidad máxima por planta (marcada a color en el plano correspondiente) ni el Techo Absoluto Edificatorio.

4_ÁMBITOS EN QUE SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y PLAZO DE DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN.

El ámbito en el que la ordenación proyectada altera a la vigente se circunscribe al solar anteriormente descrito, por lo que el área que resulta afectada por la suspensión de licencias y autorizaciones, en la medida en que las mismas pretendan amparar obras o usos que no se ajusten simultáneamente tanto a la normativa urbanística vigente, como a la normativa cuya aprobación y entrada en vigor se encuentra en tramitación es todo el suelo comprendido en dicho solar.

Para más rigor, se adjunta en este Resumen ejecutivo el plano en el que se delimita gráficamente este ámbito de intervención por un plazo máximo de dos años.

LOS ARQUITECTOS,

Rebeca Madero Beviá. Arquitecta COAS [redacted]
Luis Mario Fernández Gómez. Arquitecto COAS [redacted]

VI_MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La propuesta objeto del Estudio de Detalle no afecta a ninguna administración pública en cuanto a la prestación de nuevos servicios ni al mantenimiento de los mismos más allá de los ya existentes, al tratarse de una parcela de suelo urbano consolidado que no modifica su volumen máximo.

No se prevé que la actuación aquí contemplada pueda afectar a otras administraciones distintas a la municipal.

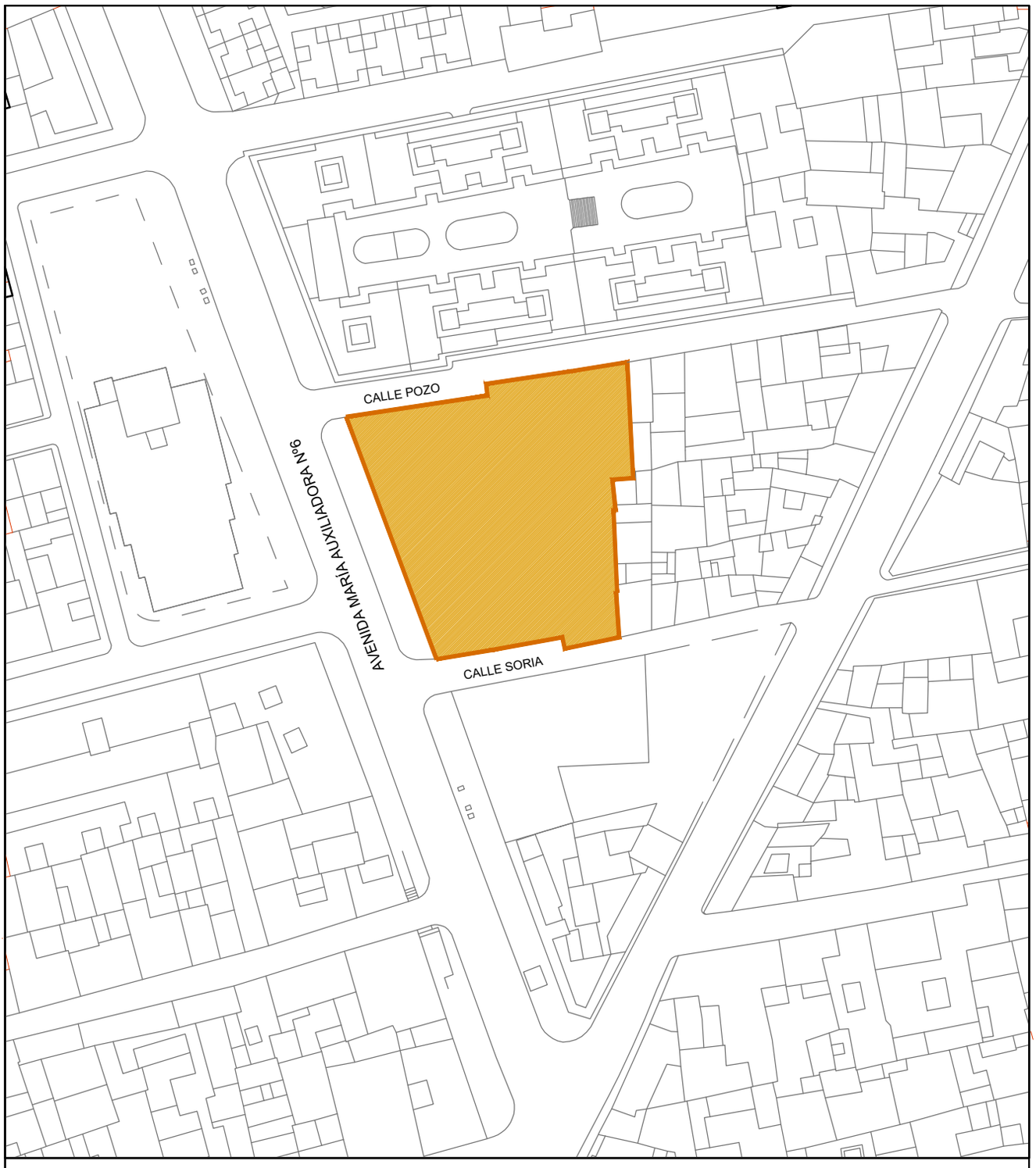
LOS ARQUITECTOS,

Rebeca Madero Beviá. Arquitecta COAS [redacted]
Luis Mario Fernández Gómez. Arquitecto COAS [redacted]

VII_ FOTOGRAFÍAS DEL SOLAR Y DEL ENTORNO.

8533 CJZ

8295 KBK



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS

EMPLAZAMIENTO	CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº 6. ÉCIJA (SEVILLA)
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. [redacted]

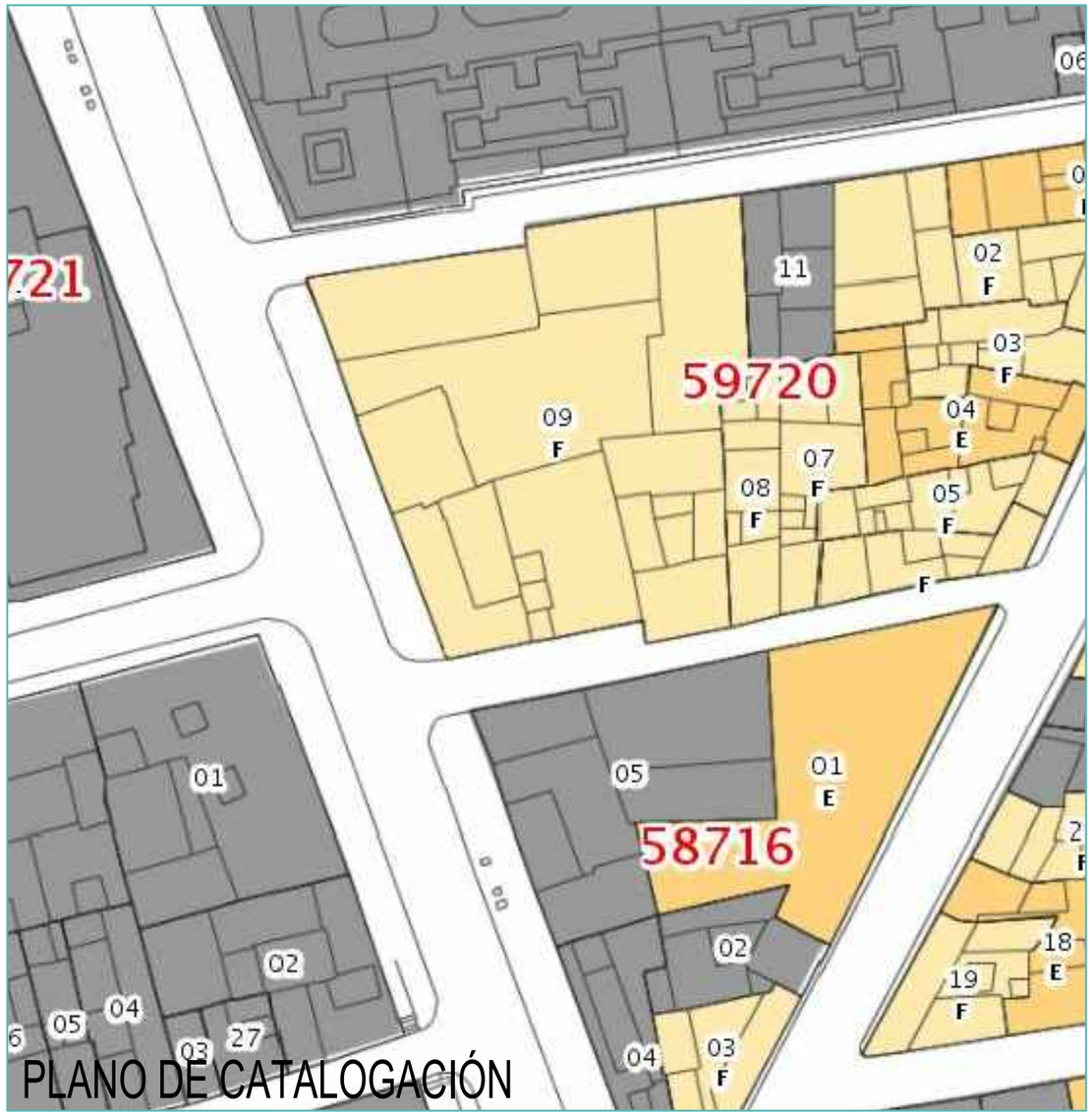
PLANO 01	SITUACIÓN	ESCALA	1:1000
		FECHA	OCTUBRE 2021

PROMOTOR,

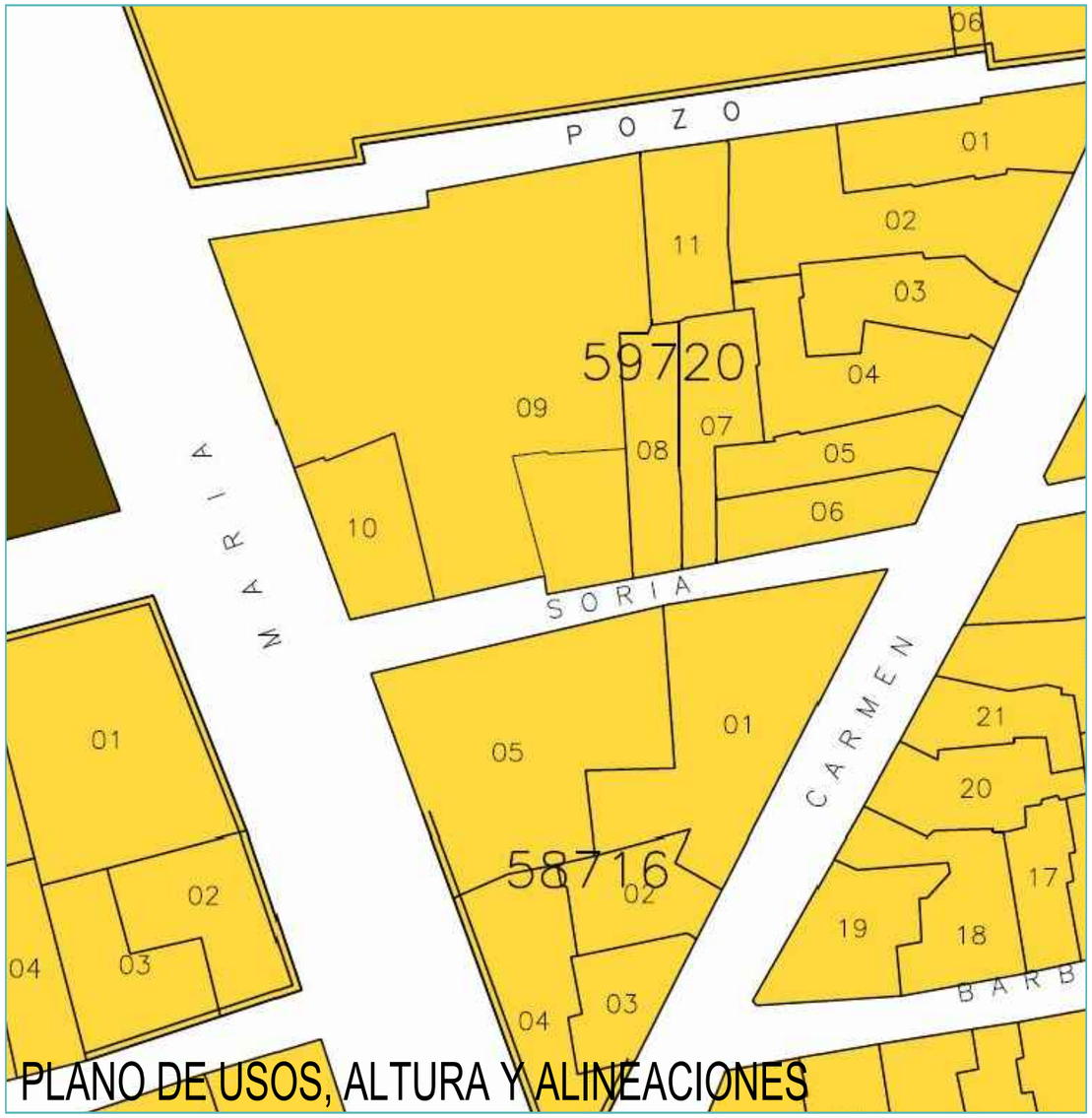
VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A.
CIF: [redacted]

ARQUITECTOS PROYECTISTAS,

[redacted]



PLANO DE CATALOGACIÓN



PLANO DE USOS, ALTURA Y ALINEACIONES

LEYENDA PLANO DE CATALOGACIÓN

- Ambito PEPRICCHA
- Muralla
- Muralla Traza
- Parcela Catastral
- A (Monumental)
- B (Integral)
- C (Global)
- D (Tipologico)
- E (Parcial)
- F (Ambiental)
- G (De Composicion)

LEYENDA DE USOS, ALTURA Y ALINEACIONES

USO RESIDENCIAL

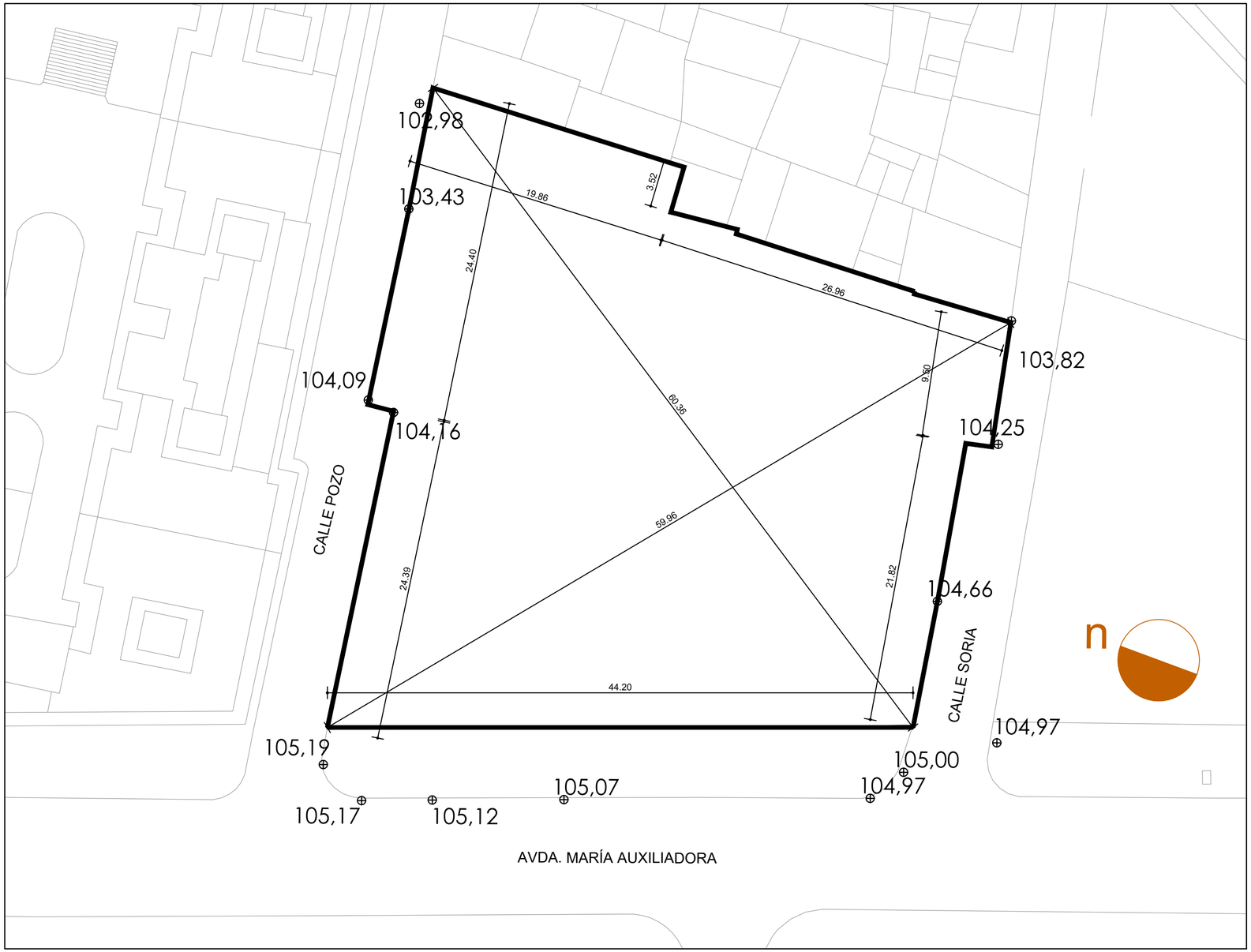
- ORDENANZA DE EDIFICACION EN FRENTE DE PARCELA
- ORDENANZA DE EDIFICACION EN MANZANA

ALTURAS

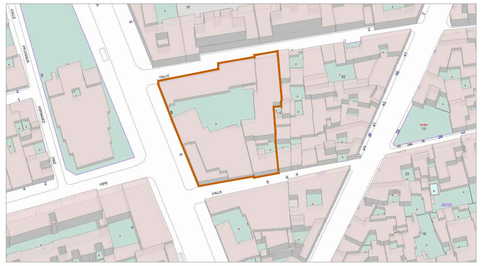
- B
- B+1
- B+2
- B+3

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS

EMPLAZAMIENTO	CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº 6. ÉCIJA (SEVILLA)		
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. [redacted]		
PLANO 02	DETERMINACIONES PEPRICCHA	ESCALA	
		FECHA	OCTUBRE 2021
	PROMOTOR,	ARQUITECTOS PROYECTISTAS,	
	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. CIF: [redacted]	[redacted]	



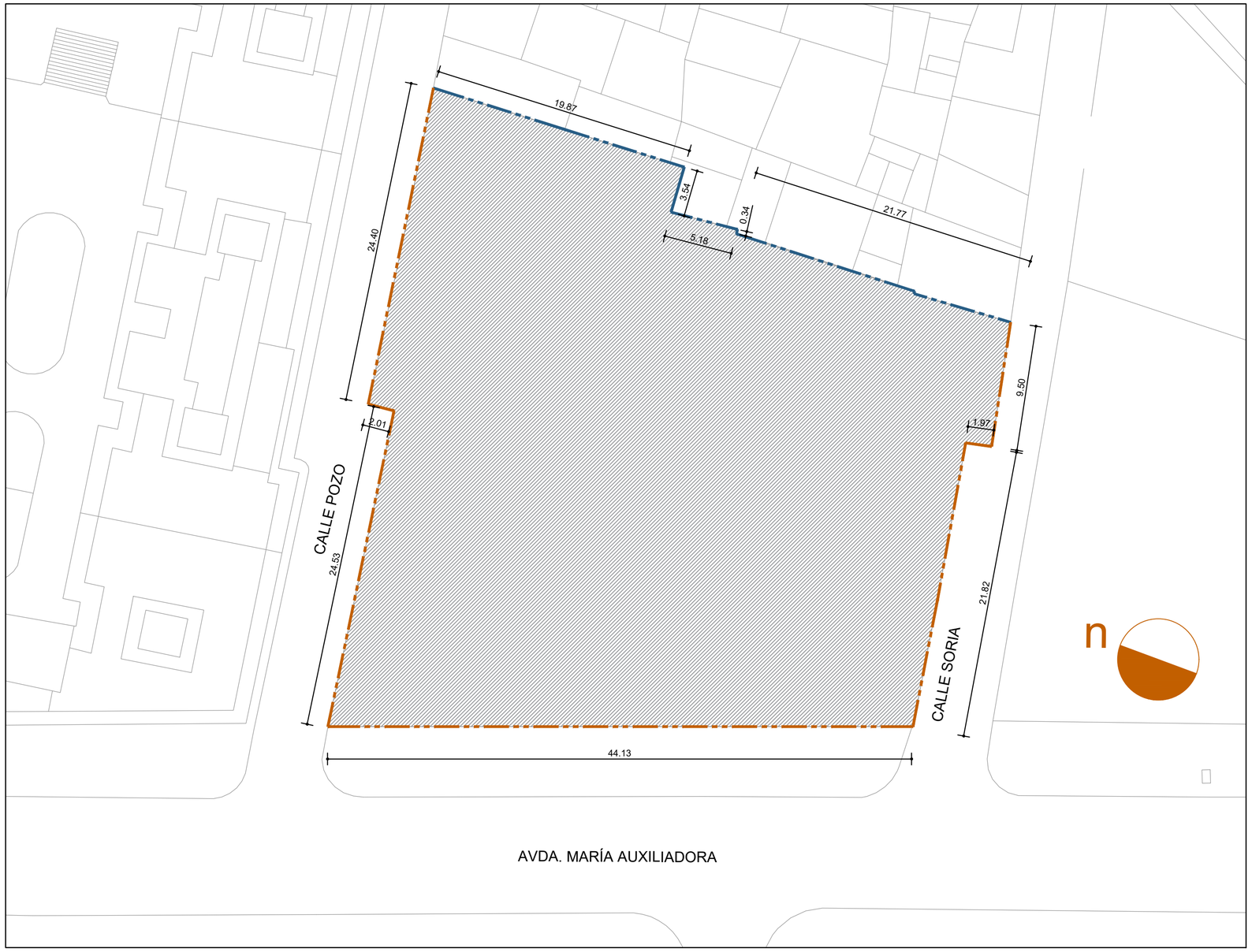
IMÁGENES DEL ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO



VOLUMETRÍA CATASTRAL DEL ENTORNO

SUPERFICIE DEL ÁMBITO 1778,37 M2

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS			
EMPLAZAMIENTO	CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº 6. ÉCIJA (SEVILLA)		
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. [redacted]		
[redacted] 03	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO	ESCALA	1:250
		FECHA	OCTUBRE 2021
	PROMOTOR, [redacted]	ARQUITECTOS PROYECTISTAS, [redacted]	



LEYENDA

SUPERFICIE DEL ÁMBITO 1778,37 M2

ALINEACIÓN EXTERIOR OBLIGATORIA A VIAL

ALINEACIÓN MEDIANERA NO OBLIGATORIA

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS			
EMPLAZAMIENTO	CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº 6. ÉCIJA (SEVILLA)		
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. [redacted]		
PLANO 04	ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN	ESCALA	1:250
		FECHA	OCTUBRE 2021

PROMOTOR,

VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A.
CIF: [redacted]

ARQUITECTOS PROYECTISTAS,

[redacted]

LEYENDA

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO 1778,37 M2
- LÍNEA MÁXIMA DE FACHADA DE EDIFICACIÓN A ESPACIO LIBRE INTERIOR
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN - PLANTAS BAJA Y PRIMERA

LA POSICIÓN DE LA FACHADA DE EDIFICACIÓN A ESPACIO LIBRE INTERIOR VENDRÁ DEFINIDA EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

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

Nota (*):

Los datos de edificabilidad referidos al E.D. superan el 100% debido a la flexibilidad que se ha previsto para englobar distintas soluciones edificatorias, pero EN NINGÚN CASO la solución final podrá sobrepasar la ocupación y edificabilidad máxima por planta (marcada a color en el plano correspondiente) ni el Techo Absoluto Edificatorio.

El resto de condiciones urbanísticas que deba cumplir la edificación del solar objeto de estudio serán las que fija el PEPRICCHA en sus normas urbanísticas y ordenanzas, entre ellas el cumplimiento de las determinaciones de la Ficha F-57 del PEPRICCHA

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS

EMPLAZAMIENTO	CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº 6. ÉCIJA (SEVILLA)		
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. [redacted]		
PLANO 05	ALINEACIONES INTERIORES DE ORDENACIÓN PROPUESTA: PLANTAS BAJA Y PRIMERA	ESCALA	1:250
		FECHA	OCTUBRE 2021

PROMOTOR,

VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A.
CIF: [redacted]

ARQUITECTOS PROYECTISTAS,

[redacted]

LEYENDA

- SUPERFICIE DEL ÁMBITO 1778,37 M2
- LÍNEA MÁXIMA DE FACHADA DE EDIFICACIÓN A ESPACIO LIBRE INTERIOR
- LÍNEA ORIENTATIVA DE CUMBRERA EN CUBIERTA DE TEJAS (POSIBILIDAD DE CUBIERTA A UNA Y/O DOS AGUAS)
- PERÍMETRO DE FACHADA (ZONA DE NUEVA CREACIÓN) CORNISA Y ALERO CON ALTURA VARIABLE.
- PERÍMETRO DE FACHADA (ZONA CATALOGADA) CON CORNISA Y ALERO.
- ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN - ALTURA TOTAL BAJA + 1+ ATICO
- OBLIGATORIEDAD CUBIERTA TEJAS CANAL Y ROBLÓN ART. 5.26 PEPRICCHA
  ESTA CUBIERTA PODRÁ EJECUTARSE A UN AGUA O DOS AGUAS (ver esquemas a continuación)
  - a) Cubierta a un agua
  - b) Cubierta a dos aguas simétrica
  - c) Cubierta a dos aguas asimétrica

LA POSICIÓN DE LA FACHADA DE EDIFICACIÓN A ESPACIO LIBRE INTERIOR VENDRÁ DEFINIDA EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

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

Nota (*):
Los datos de edificabilidad referidos al E.D. superan el 100% debido a la flexibilidad que se ha previsto para englobar distintas soluciones edificatorias, pero EN NINGÚN CASO la solución final podrá sobrepasar la ocupación y edificabilidad máxima por planta (marcada a color en el plano correspondiente) ni el Techo Absoluto Edificatorio.

El resto de condiciones urbanísticas que deba cumplir la edificación del solar objeto de estudio serán las que fija el PEPRICCHA en sus normas urbanísticas y ordenanzas, entre ellas el cumplimiento de las determinaciones de la Ficha F-57 del PEPRICCHA

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS

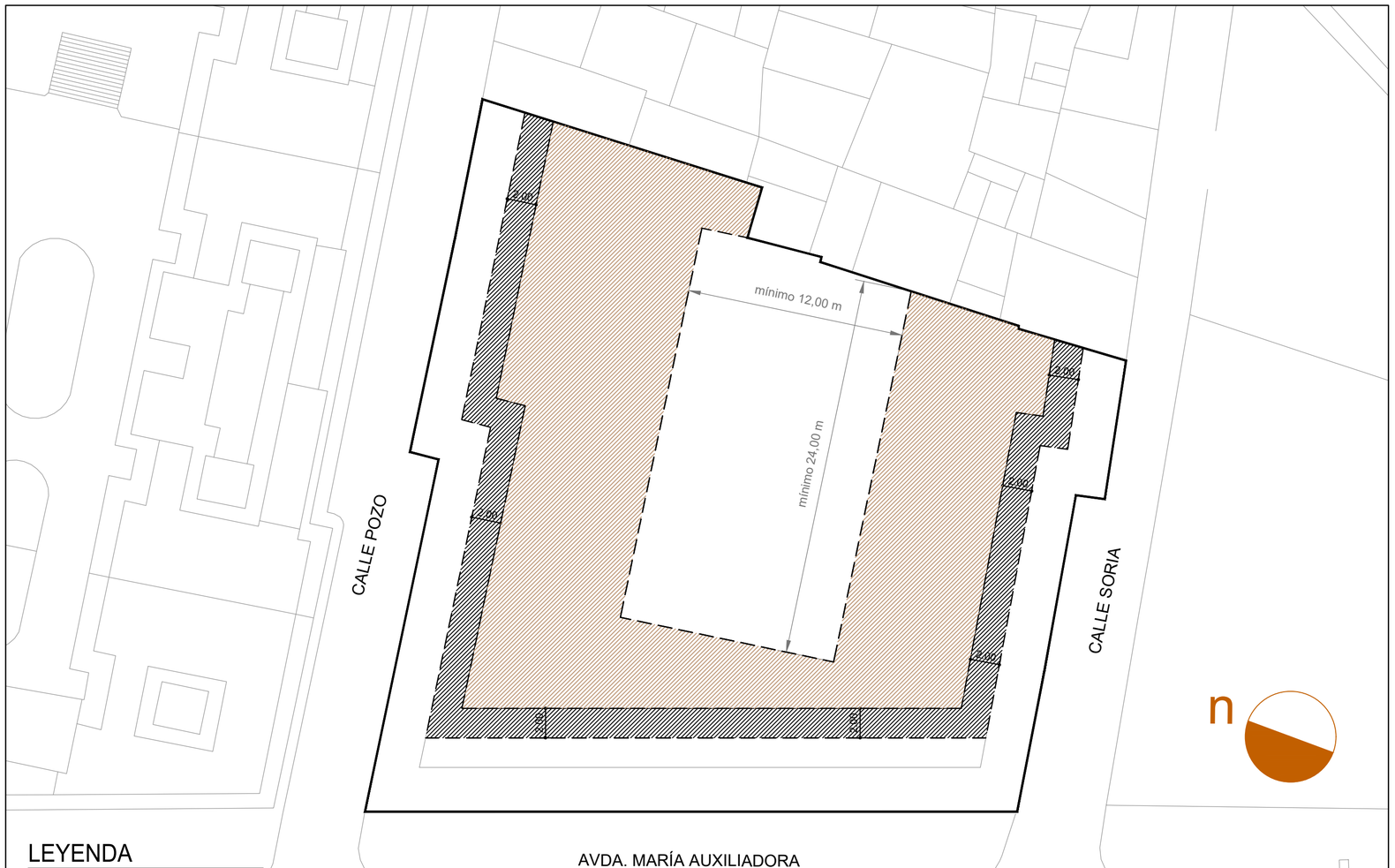
EMPLAZAMIENTO	CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº 6. ÉCIJA (SEVILLA)		
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. [redacted]		
PLANO 06	ALINEACIONES INTERIORES DE ORDENACIÓN PROPUESTA: PLANTA ÁTICO	ESCALA	1:250
		FECHA	OCTUBRE 2021

PROMOTOR,

VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A.
CIF: [redacted]

ARQUITECTOS PROYECTISTAS,

[redacted]



LEYENDA

SUPERFICIE DEL ÁMBITO 1778,37 M2

LÍNEA MÁXIMA DE FACHADA ALTURA TOTAL BAJA + 1+ ATICO

OBLIGATORIEDAD CUBIERTA TEJAS CANAL Y ROBLÓN ART. 5.26 PEPRICCHA
ESTA CUBIERTA PODRÁ EJECUTARSE A UN AGUA O DOS AGUAS (ver esquemas a continuación)

a) Cubierta a un agua b) Cubierta a dos aguas simétrica c) Cubierta a dos aguas asimétrica

CUBIERTA PLANA

LA POSICIÓN DE LA FACHADA DE EDIFICACIÓN A ESPACIO LIBRE INTERIOR VENDRÁ DEFINIDA EN EL PROYECTO DE EDIFICACIÓN

CONDICIONES URBANÍSTICAS:

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

Nota (*):
Los datos de edificabilidad referidos al E.D. superan el 100% debido a la flexibilidad que se ha previsto para englobar distintas soluciones edificatorias, pero EN NINGÚN CASO la solución final podrá sobrepasar la ocupación y edificabilidad máxima por planta (marcada a color en el plano correspondiente) ni el Techo Absoluto Edificatorio.

El resto de condiciones urbanísticas que deba cumplir la edificación del solar objeto de estudio serán las que fija el PEPRICCHA en sus normas urbanísticas y ordenanzas, entre ellas el cumplimiento de las determinaciones de la Ficha F-57 del PEPRICCHA

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS

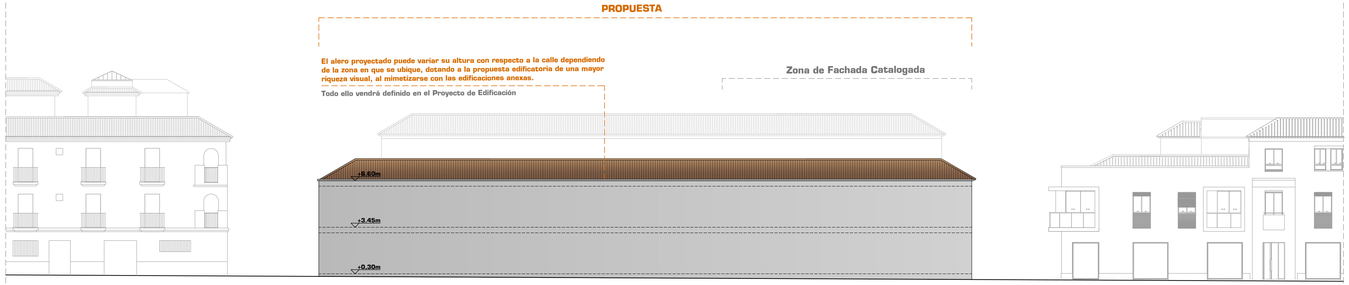
EMPLAZAMIENTO	CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº 6. ÉCIJA (SEVILLA)		
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. [redacted]		
PLANO 07	CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA (ART. 5.15 DEL PEPRICCHA)	ESCALA	1:250
		FECHA	OCTUBRE 2021

PROMOTOR,

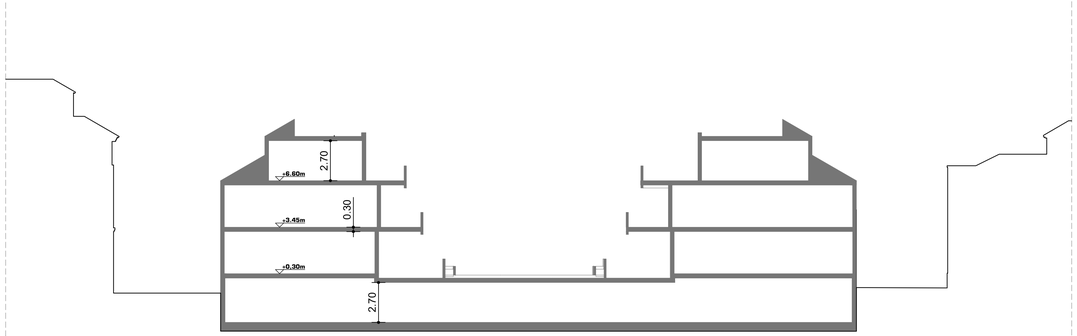
VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A.
CIF: [redacted]

ARQUITECTOS PROYECTISTAS,

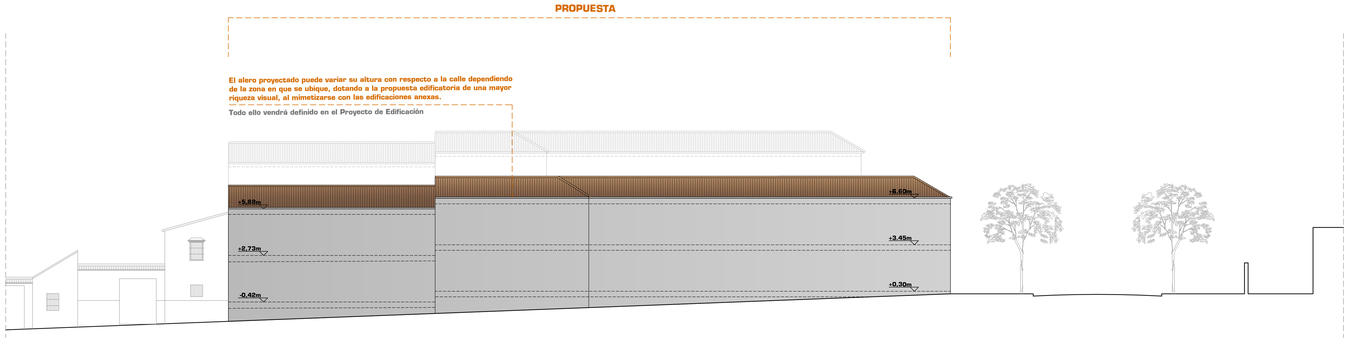
[redacted]



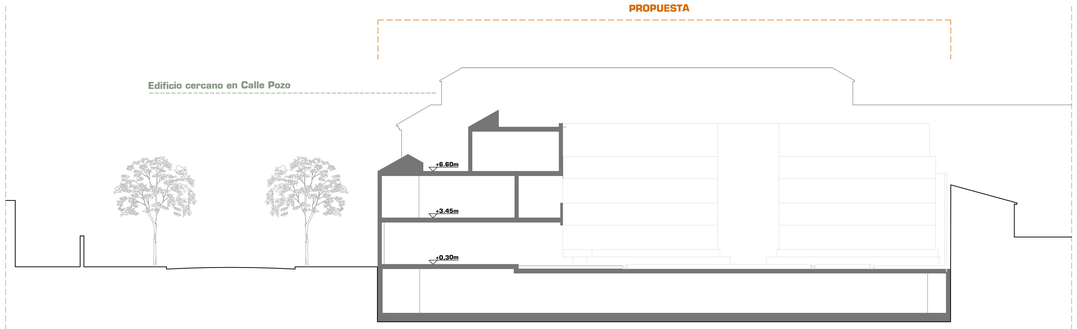
Alzado Avda. María Auxiliadora



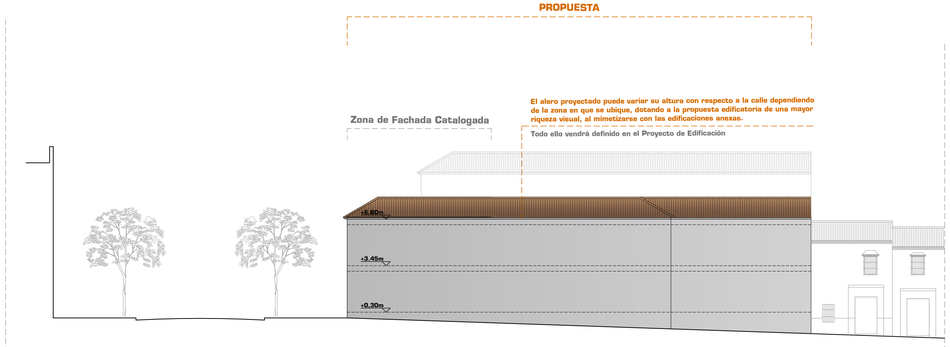
Sección Transversal



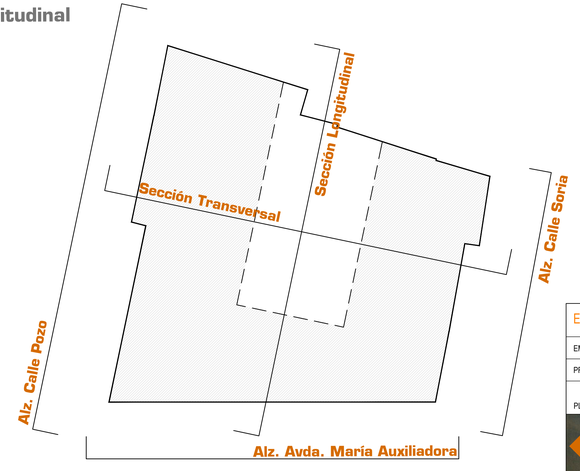
Alzado Calle Pozo



Sección Longitudinal



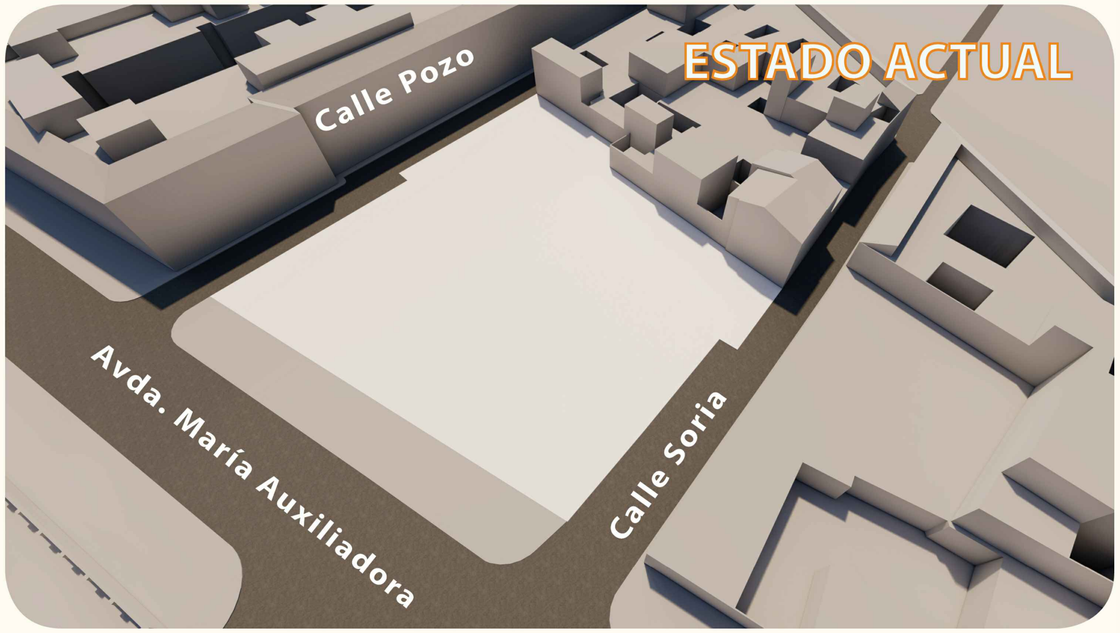
Alzado Calle Soria

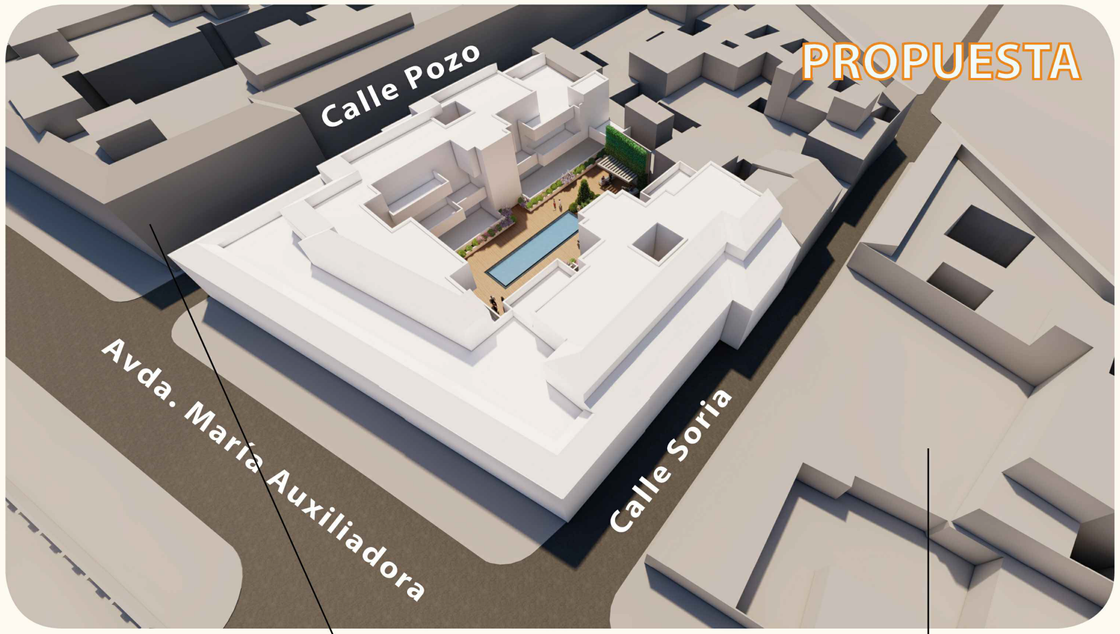


ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS			
EMPLAZAMIENTO	CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº 6. ÉCIJA (SEVILLA)		
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. [redacted]		
PLANO 08	ALZADOS Y SECCIONES ESQUEMÁTICAS	ESCALA	1:150
		FECHA	OCTUBRE 2021
	PROMOTOR,	ARQUITECTOS PROYECTISTAS,	
	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. CIF [redacted]	[redacted]	

ESTUDIO DE DETALLE - ANÁLISIS VOLUMÉTRICO

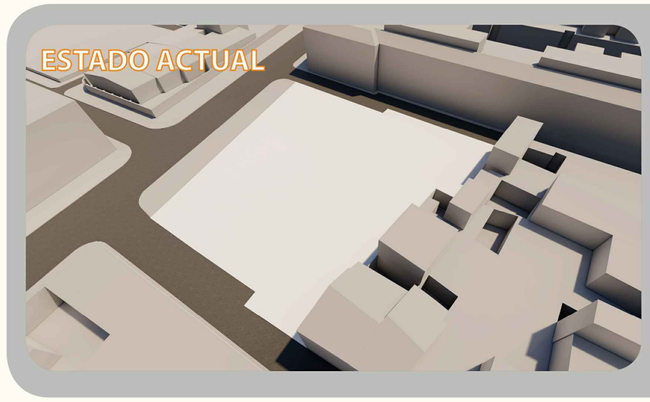
PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS AVDA. MARÍA AUXILIADORA Nº6. ÉCIJA (SEVILLA)



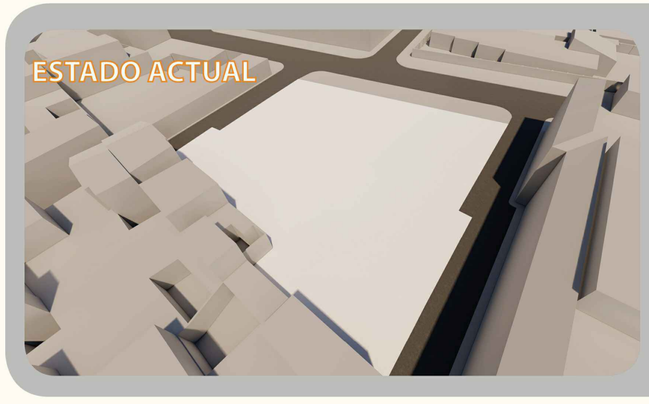


Edificio Plurifamiliar Baja +1 +Ático

Edificio Plurifamiliar Baja +2 +Ático

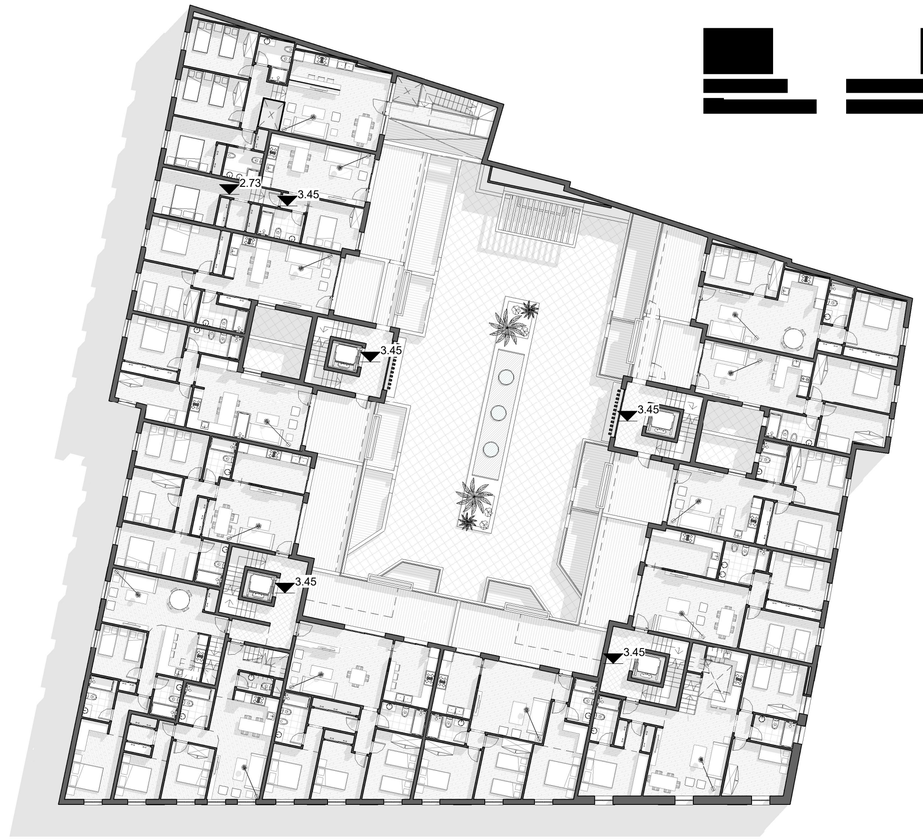


NOTA IMPORTANTE: Esta propuesta volumétrica es orientativa y no vinculante, el volumen vendrá definido por las determinaciones grafiadas en los planos 05, 06 y 07 de este documento y se detallará en el proyecto de edificación.



ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS			
EMPLAZAMIENTO	CALLE MARÍA AUXILIADORA Nº 6. ÉCIJA (SEVILLA)		
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. (A-90425893)		
PLANO 09	ANÁLISIS VOLUMÉTRICO	ESCALA	
		FECHA	OCTUBRE 2021
	PROMOTOR,	ARQUITECTOS PROYECTISTAS,	
	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A. CIF: [redacted]	[redacted]	

1 Planta Baja 1/200
10 1 : 200



2 Planta Primera 1/200
10 1 : 200

3 Planta Ático 1/200
10 1 : 200

ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA CATASTRAL 5972009UG1557S0001IS

EMPLAZAMIENTO	AVDA. MARÍA AUXILIADORA Nº6 ÉCIJA (SEVILLA)
PROMOTOR	VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A.

PLANO Nº 10	PROPUESTA ORIENTATIVA NO VINCULANTE	EXPEDIENTE	
		ESCALA	1 : 200
		FECHA	OCTUBRE 2021

EL PROMOTOR,

VIVIENDAS SOSTENIBLES ASTIGITANA VESTA S.A.
CIF:

ARQUITECTOS PROYECTISTAS,