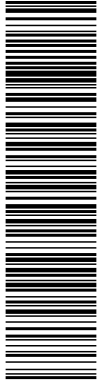


DOCUMENTO CERTIFICADO SECRETARÍA: JGL 2019.09.18 CERTIFIC 02.I	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: EBI9L-MC3JR-B5JDZ Página 1 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria/o General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA.Firmado 20/09/2019 08:54 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA.Firmado 20/09/2019 11:20	ESTADO FIRMADO 20/09/2019 11:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 618402 EBI9L-MC3JR-B5JDZ 2ACFD150B76E269ACB8B71DAB45894B949EEA43) 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:1043/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo=1&idforma=1



Área: Presidencia y Seguridad.
Serv./Dependencia: Secretaría General.
Ref.: MDDA/LMSP

CERTIFICACIÓN
ASUNTO: Junta de Gobierno Local, Sesión Ordinaria de 18 de septiembre de 2019.

M^a. DOLORES DOBLAS ALCALÁ, SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL (Resolución de la Dirección Gral. de Administración Local de 20/07/2016) **DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA.**

C E R T I F I C O :

Que la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Écija (Sevilla), en Sesión Ordinaria celebrada el día 18 de septiembre de 2019, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

“PUNTO SEGUNDO.- URGENCIAS, RUEGOS Y PREGUNTAS.

De conformidad con lo establecido en el art. 83 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, se plantea a conocimiento de la Junta de Gobierno Local asuntos para el turno de urgencias dada la necesidad de evitar dilaciones en la tramitación del correspondiente expediente y cumplimiento de plazos, la Junta de Gobierno Local, acordó por unanimidad de los presentes, que en número de 7 concurren, que constituyen la mayoría absoluta legal, conocerlos de la forma siguiente:

I).- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DEL ÁREA DE GESTIÓN DEL ESPACIO URBANO Y MOVILIDAD, RELATIVA A APROBACIÓN INICIAL DEL ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES (JUNIO 2019) DE LA FINCA REGISTRAL NÚMERO 30.156/I, PARCELAS CATASTRALES 01, 09 Y 10 DE LA MANZANA 60789, SITA EN CALLE NUEVA N° 1 Y 3 Y CALLE JAÉN.

Vista la propuesta del Teniente de Alcalde Delegado del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad, en cuya parte expositiva hace constar:

“Con fecha de registro de entrada 1/07/19 y número 14.768, se ha presentado en el Registro de Entradas Municipal tres ejemplares en formado papel y un CD del documento urbanístico denominado “ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N° 30.156/I, CALLE JAÉN Y CALLE NUEVA N° 1 Y 3, EN ÉCIJA (SEVILLA)”, solicitándose su tramitación reglamentaria y previo el abono de su tasa correspondiente.

El documento está suscrito por la Arquitecta D^a Alicia Ortega Mallén y promovido por la entidad propietaria de la parcela en cuestión, el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento para la Defensa del Ministerio de Defensa Español (Invied).

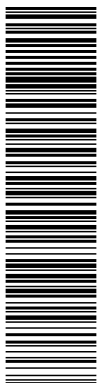
El documento se redacta en esencia para cumplir el artículo A.3.6.2 de las Ordenanzas de nuestro PGOU vigente según el cual, en relación a las Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Abierta y en cuanto a las Condiciones de Parcelación se indica que: se precisa la previa ordenación de Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000,00) metros cuadrados de superficie, y nos encontramos en este caso en que la superficie total del suelo a ordenar es de 6.009,60 m² según descripción registral y levantamiento topográfico reciente.

El objeto del documento no es otro que plantear una concreta ordenación de volúmenes perfectamente acotados y con sus edificabilidades individualmente asignadas, que cumple los parámetros del PGOU para la Zona de Edificación Abierta.

El Arquitecto Municipal D. Diego Martínez Mérida ha informado este documento con fecha 29/07/19 y el informe es el siguiente:

“A la vista del nuevo Estudio de Detalle presentado por el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa (representante, D. José Ricardo Maceiras Castro) planteando la ordenación de volúmenes de la parcela sita en C/ Nueva 1 y 3 con referencias catastrales manzana 60789, parcelas 01, 09 y 10 (registral n° 30156/I) para su tramitación reglamentaria en orden a su aprobación, el técnico que suscribe,

DOCUMENTO CERTIFICADO SECRETARÍA: JGL 2019.09.18 CERTIFIC 02.I	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: EBI9L-MC3JR-B5JDZ Página 2 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria/o General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA.Firmado 20/09/2019 08:54 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA.Firmado 20/09/2019 11:20	ESTADO FIRMADO 20/09/2019 11:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 618402 EBI9L-MC3JR-B5JDZ 2ACFD150E76E269ACB8B71DAB4E594B949EEA43) 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:1043/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo=1&idforma=1

INFORMA:

1. Antecedentes:

Con fecha 26 julio 2011 se aprueba definitivamente un Estudio de Detalle sobre la misma parcela física promovido por el INVIFAS (Instituto de la vivienda de las Fuerzas Armadas) con el mismo objeto que el ahora presentado: la cumplimentación del artº A3.6.2 de nuestro PGOU por el mero hecho de superar la parcela los 5000 m² superficiales (suelo urbano consolidado con ordenanzas de zona de edificación abierta).

Este Estudio de Detalle actuó sobre las parcelas catastrales 01 y 02 de la manzana 60789 siendo la registral la nº 3768. Se redactó con la intención, además de la de cumplir con el PGOU, la de poder hacer una parcelación en dos parcelas. Una, que contuviera las actuales viviendas existentes del Ministerio de Defensa y otra, el resto, volumétricamente ordenada. Esta segunda, tendría un derecho de vuelo sobre la primera, dado el desfase de derechos edificatorios entre ambas. El Ministerio de Defensa llegó a pedir la parcelación y el Ayuntamiento a autorizarla, pero nunca llegó a tener efectos registrales.

2. El Estudio de Detalle presentado tiene por objeto, al igual que el anterior, cumplir el mencionado artículo de nuestro PGOU, pero con dos diferencias.

a) Las parcelas actuales catastrales son las 01, 09 y 10 de la manzana 60789, siendo la registral la 30156.

Y esto es así porque hay una actualización gráfica en Catastro a propuesta del Ministerio de Defensa, surgiendo las parcelas 09 y 10 (la 01 ya existía) y una agregación parcelaria de las tres parcelas catastrales, inscritas en el Registro, dando lugar a la nueva registral nº 30156/I, estando autorizada por el Ministerio de Defensa.

b) No se prevé una posible parcelación en dos parcelas distintas, no previendo potencial edificatorio a los actuales bloques de viviendas existentes más allá del que tienen. Presumiblemente se generarán las oportunas inscripciones registrales como complejo inmobiliario sobre una sola parcela.

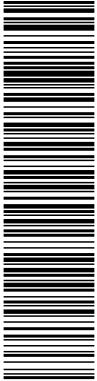
3. El Estudio de Detalle similar en su técnica al anterior, plantea una exhaustiva ordenación de volúmenes perfectamente acotados y con sus edificabilidades individualizadamente asignados (planos O-1 y O-2) con una extensa justificación en la Memoria, desarrollando a nivel indicativo y no vinculante, pero sí demostrativo, por plantas (planos O-3 a O-6) de posible implantación de aparcamientos, trasteros, viviendas...) cumpliendo los parámetros del vigente PGOU para la Zona de Edificación Abierta.

4. Así mismo, constan en la Memoria (y en plano I-3) un apartado expreso sobre la incidencia del Reglamento de Dominio Público Hidráulico sobre la parcela en cuestión, dado que toda ella está incluida en zona de flujo preferente (pero no en zona de policía), según la Cartografía del Visor del Sistema Nacional de Cartografía (área de Riesgo Potencial por Inundación ES050-APFR-MG044 del Genil), y estando el núcleo principal de Écija, y por tanto esta parcela, entre aquellos núcleos que le son de aplicación el artículo 9 quáter del citado Reglamento.

Dado que el Estudio de Detalle se desarrolla sobre suelo urbano consolidado, conteniendo expresamente afecciones provenientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y que no está en zona de policía, no sería necesario informe del Organismo de Cuenca, aunque esté en zona de flujo preferente, según el apartado 1º A de la INSTRUCCIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO AL NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO DE ÉCIJA, suscrita por el Teniente de Alcalde-Delegado del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad D. Sergio Gómez Ramos (dada cuenta a la Corporación en sesión Plenaria de fecha 30/04/18). Véase informe del técnico que suscribe sobre la citada INSTRUCCIÓN de fecha 24/04/18.

En cuanto a las condiciones constructivas y de seguridad de las futuras edificaciones residenciales, se plantean las medidas provenientes del artículo 9 quáter del

DOCUMENTO CERTIFICADO SECRETARÍA: JGL 2019.09.18 CERTIFIC 02.I	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: EBI9L-MC3JR-B5JDZ Página 3 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria/o General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA.Firmado 20/09/2019 08:54 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA.Firmado 20/09/2019 11:20	ESTADO FIRMADO 20/09/2019 11:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 618402 EBI9L-MC3JR-B5JDZ 2ACFD150B76E269ACB8B71DAB45904909EAE43) 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:1043/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo=1&idforma=1



Reglamento de Dominio Público Hidráulico citado, aunque se justifica que estas nuevas edificaciones residenciales no se ven afectadas por la obligatoriedad de que su cota de utilización no se vea afectada por la cota de la avenida con período de retorno de 500 años, de acuerdo con la INSTRUCCIÓN mencionada en el punto anterior, en el punto 2 del “Criterio interpretativo del artículo 14 bis, apartado 1. A) y 1. B) del R.D.P.H”. Véase informe del técnico que suscribe sobre la citada Instrucción de fecha 24/04/18.

De acuerdo con lo expuesto, considero que el Estudio de Detalle presentado (fechado en junio 2019) puede pasar a aprobación inicial si procede.”

Se ha emitido también Informe Jurídico por la Técnico de Administración General Jefe Sección Gestión del Espacio Urbano y Movilidad Valentina de la Gala Lama de fecha 16/09/19, 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, concluyéndose que el expediente puede pasar a aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local, si bien antes de la Aprobación Definitiva el promotor deberá aportar el Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle en cuestión como prescribe el artículo 19.3 de la LOUA.”

Visto el informe de la Técnico de Administración General, Jefa de Sección del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad, Sra. de la Gala Lama, de fecha 16 de septiembre de 2019, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Con fecha de registro de entrada 1/07/19 y número 14.768, se ha presentado en el Registro de Entradas Municipal tres ejemplares en formado papel y un CD del documento urbanístico denominado “ESTUDIO DE DETALLE DE LA FINCA REGISTRAL N° 30.156/I, CALLE JAÉN Y CALLE NUEVA N° 1 Y 3, EN ÉCIJA (SEVILLA)”, solicitándose su tramitación reglamentaria y previo el abono de su tasa correspondiente.

El documento está suscrito por la Arquitecta Dª Alicia Ortega Mallén y promovido por la entidad propietaria de la parcela en cuestión, el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento para la Defensa del Ministerio de Defensa Español (Invied).

El documento se redacta en esencia para cumplir el artículo A.3.6.2 de las Ordenanzas de nuestro PGOU vigente según el cual, en relación a las Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Abierta y en cuanto a las Condiciones de Parcelación se indica que: se precisa la previa ordenación de Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000,00) metros cuadrados de superficie, y nos encontramos en este caso en que la superficie total del suelo a ordenar es de 6.009,60 m² según descripción registral y levantamiento topográfico reciente.

El objeto del documento no es otro que plantear una concreta ordenación de volúmenes perfectamente acotados y con sus edificabilidades individualmente asignadas, que cumple los parámetros del PGOU para la Zona de Edificación Abierta.

El Arquitecto Municipal D. Diego Martínez Mérida ha informado este documento con fecha 29/07/19 y el informe es el siguiente:

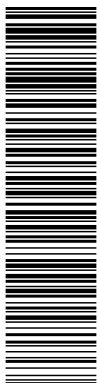
“A la vista del nuevo Estudio de Detalle presentado por el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) del Ministerio de Defensa (representante, D. José Ricardo Maceiras Castro) planteando la ordenación de volúmenes de la parcela sita en C/ Nueva 1 y 3 con referencias catastrales manzana 60789, parcelas 01, 09 y 10 (registral n° 30156/I) para su tramitación reglamentaria en orden a su aprobación, el técnico que suscribe,

INFORMA:

1. Antecedentes:

Con fecha 26 julio 2011 se aprueba definitivamente un Estudio de Detalle sobre la misma parcela física promovido por el INVIFAS (Instituto de la vivienda de las Fuerzas Armadas) con el mismo objeto que el ahora presentado: la cumplimentación del artº A3.6.2 de nuestro PGOU por el mero hecho de superar la parcela los 5000 m² superficiales (suelo urbano consolidado con

DOCUMENTO CERTIFICADO SECRETARÍA: JGL 2019.09.18 CERTIFIC 02.I	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: EBI9L-MC3JR-B5JDZ Página 4 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria/o General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA.Firmado 20/09/2019 08:54 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA.Firmado 20/09/2019 11:20	ESTADO FIRMADO 20/09/2019 11:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 618402 EBI9L-MC3JR-B5JDZ 2ACFD150E76E269ACB8B71DAB45904B90EEA43) 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:1043/portal/verificar/verificarDocumentos.do?pes_codigo=1&idforma=1

ordenanzas de zona de edificación abierta).

Este Estudio de Detalle actuó sobre las parcelas catastrales 01 y 02 de la manzana 60789 siendo la registral la nº 3768. Se redactó con la intención, además de la de cumplir con el PGOU, la de poder hacer una parcelación en dos parcelas. Una, que contuviera las actuales viviendas existentes del Ministerio de Defensa y otra, el resto, volumétricamente ordenada. Esta segunda, tendría un derecho de vuelo sobre la primera, dado el desfase de derechos edificatorios entre ambas. El Ministerio de Defensa llegó a pedir la parcelación y el Ayuntamiento a autorizarla, pero nunca llegó a tener efectos registrales.

2. El Estudio de Detalle presentado tiene por objeto, al igual que el anterior, cumplir el mencionado artículo de nuestro PGOU, pero con dos diferencias.

a) Las parcelas actuales catastrales son las 01, 09 y 10 de la manzana 60789, siendo la registral la 30156.

Y esto es así porque hay una actualización gráfica en Catastro a propuesta del Ministerio de Defensa, surgiendo las parcelas 09 y 10 (la 01 ya existía) y una agregación parcelaria de las tres parcelas catastrales, inscritas en el Registro, dando lugar a la nueva registral nº 30156/I, estando autorizada por el Ministerio de Defensa.

b) No se prevé una posible parcelación en dos parcelas distintas, no previendo potencial edificatorio a los actuales bloques de viviendas existentes más allá del que tienen. Presumiblemente se generarán las oportunas inscripciones registrales como complejo inmobiliario sobre una sola parcela.

3. El Estudio de Detalle similar en su técnica al anterior, plantea una exhaustiva ordenación de volúmenes perfectamente acotados y con sus edificabilidades individualizadamente asignados (planos O-1 y O-2) con una extensa justificación en la Memoria, desarrollando a nivel indicativo y no vinculante, pero sí demostrativo, por plantas (planos O-3 a O-6) de posible implantación de aparcamientos, trasteros, viviendas...) cumpliendo los parámetros del vigente PGOU para la Zona de Edificación Abierta.

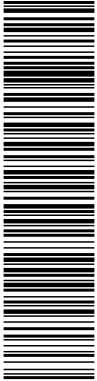
4. Así mismo, constan en la Memoria (y en plano I-3) un apartado expreso sobre la incidencia del Reglamento de Dominio Público Hidráulico sobre la parcela en cuestión, dado que toda ella está incluida en zona de flujo preferente (pero no en zona de policía), según la Cartografía del Visor del Sistema Nacional de Cartografía (área de Riesgo Potencial por Inundación ES050-APSFR-MG044 del Genil), y estando el núcleo principal de Écija, y por tanto esta parcela, entre aquellos núcleos que le son de aplicación el artículo 9 quáter del citado Reglamento.

Dado que el Estudio de Detalle se desarrolla sobre suelo urbano consolidado, conteniendo expresamente afecciones provenientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y que no está en zona de policía, no sería necesario informe del Organismo de Cuenca, aunque esté en zona de flujo preferente, según el apartado 1º A de la INSTRUCCIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO AL NÚCLEO URBANO CONSOLIDADO DE ÉCIJA, suscrita por el Teniente de Alcalde-Delegado del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad D. Sergio Gómez Ramos (dada cuenta a la Corporación en sesión Plenaria de fecha 30/04/18). Véase informe del técnico que suscribe sobre la citada INSTRUCCIÓN de fecha 24/04/18.

En cuanto a las condiciones constructivas y de seguridad de las futuras edificaciones residenciales, se plantean las medidas provenientes del artículo 9 quáter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico citado, aunque se justifica que estas nuevas edificaciones residenciales no se ven afectadas por la obligatoriedad de que su cota de utilización no se vea afectada por la cota de la avenida con período de retorno de 500 años, de acuerdo con la INSTRUCCIÓN mencionada en el punto anterior, en el punto 2 del "Criterio interpretativo del artículo 14 bis, apartado 1. A) y 1. B) del R.D.P.H". Véase informe del técnico que suscribe sobre la citada Instrucción de fecha 24/04/18.

De acuerdo con lo expuesto, considero que el Estudio de Detalle presentado

DOCUMENTO CERTIFICADO SECRETARÍA: JGL 2019.09.18 CERTIFIC 02.I	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: EBI9L-MC3JR-B5JDZ Página 5 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria/o General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECÍJA.Firmado 20/09/2019 08:54 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECÍJA.Firmado 20/09/2019 11:20	ESTADO FIRMADO 20/09/2019 11:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 618402 EBI9L-MC3JR-B5JDZ 2ACF1D150B76E269ACB8B71DAB4594B94EEA43) 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:1043/portal/verificar/Documentos.do?pes_codigo=1&idforma=1



(fecha de junio 2019) puede pasar a aprobación inicial si procede.”

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido, así, el artículo 15 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía dispone:

“1. 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:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, **la ordenación de los volúmenes**, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, **así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.**

En este caso el Estudio de Detalle cumple expresamente además, un mandato de nuestro Plan General, en el sentido de que el artículo A.3.6.2 de las Ordenanzas del mismo, indica que por el mero hecho de tener la parcela más de 5.000 m², se precisa que la ordenación se lleve a cabo mediante Estudio de Detalle.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes”

Como instrumentos de ordenación que son, participan de la naturaleza normativa de los planes y del principio de jerarquía que inspira todo el sistema legal de planeamiento, por lo que, en ningún caso podría un Estudio de Detalle suprimir o reducir suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie.

SEGUNDO.- Del mismo modo, el artículo 65.1 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio que aprueba el Reglamento de Planeamiento (de aplicación supletoria y en lo que sea compatible con la LOUA según Disposición Transitoria Novena de ésta) permite la ordenación de volúmenes.

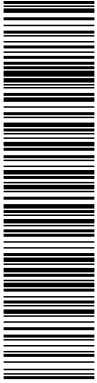
1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

(.....) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan general o de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

(...) La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.

(...) En ningún caso podrá producir perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

DOCUMENTO CERTIFICADO SECRETARÍA: JGL 2019.09.18 CERTIFIC 02.I	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: EBI9L-MC3JR-B5JDZ Página 6 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria/o General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECÍJA.Firmado 20/09/2019 08:54 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECÍJA.Firmado 20/09/2019 11:20	ESTADO FIRMADO 20/09/2019 11:20



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 618402 EBI9L-MC3JR-B5JDZ 2ACFD150B76E269ACB8B71DAB4E894B949EEA43) 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:1043/portal/verificar/verificarDocumentos.do?pes_codigo=1&ent_codigo=1&idforma=1

(...) Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan general, normas complementarias y subsidiarias de planeamiento y Plan parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

TERCERO: En el caso del Estudio de Detalle que se informa, la obligatoriedad de su redacción viene expresamente dada en nuestro Plan General, en el sentido de que el artículo A.3.6.2 de las Ordenanzas, indica que por el mero hecho de tener la parcela más de 5.000 m², se precisa que la ordenación se lleve a cabo mediante Estudio de Detalle.

CUARTO.- En cuanto a la aplicación del Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), constan en la Memoria del Estudio de Detalle y en plano I-3, un apartado expreso sobre la incidencia del Reglamento sobre la parcela en cuestión, dado que toda ella está incluida en zona de flujo preferente, según la Cartografía del Visor del Sistema Nacional de Cartografía (área de Riesgo Potencial por Inundación ES050-APFR-MG044 del Genil), y estando el núcleo principal de Écija, y por tanto esta parcela, entre aquellos núcleos que le son de aplicación el artículo 9 quáter del citado Reglamento.

De acuerdo con el citado artículo 9 quáter, serán autorizados aquellos usos y edificaciones ubicados en parcelas ya calificadas con el PGOU con el uso solicitado, como es el caso que nos ocupa. En cualquier caso, se tendrá que diseñar la edificación teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos y cumplir lo requerido en el artículo 9.ter.1.f), que establece lo siguiente:

- Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación. Los titulares de la actuación deberán tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrían sobre ella.
- En caso de proyectar garajes subterráneos y sótanos en edificios, se diseñarán de tal manera que se garantice la estanqueidad del recinto para una avenida de 500 años de período de retorno, incluyendo estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que se dispongan respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.
- Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

Igualmente, en la Guía para la disminución de la vulnerabilidad de edificaciones, en el mismo sentido, se distinguen tres tipos de acciones:

- Evitar la inundación, impidiendo que el agua alcance el edificio.
- Resistir, impidiendo que el agua entre en el edificio una vez ha llegado al exterior del mismo.
- Tolerar, que consiste en admitir la entrada del agua en el edificio, ya que no es posible lo contrario, pero tomando las medidas de adaptación necesarias para limitar el daño y reducir el tiempo para la vuelta a la normalidad.

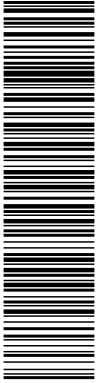
Además, toda actuación en la Zona de Flujo Preferente deberá contar con una Declaración Responsable, integrada en la Documentación del expediente que se presente en el Excmo. Ayuntamiento, en la que el Promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados.

Por otro lado, con carácter previo al inicio de las obras, el Promotor deberá presentar en el Excmo. Ayuntamiento el Certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona de Flujo Preferente.

QUINTO.-A la vista de la legislación vigente la tramitación que procede es la siguiente, a tenor del artículo 140 del Reglamento de Planeamiento, de aplicación supletoria en lo que sea compatible con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (a tenor de su Disposición Transitoria Novena) y artículos 15, 31, 32, 33, 39 y 40 de la Ley 7/2002, y, los artículos 21 y 22 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local:

1º) Aprobación Inicial del Estudio de Detalle por la Junta de Gobierno Local (competencia

DOCUMENTO CERTIFICADO SECRETARÍA: JGL 2019.09.18 CERTIFIC 02.I	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: EBI9L-MC3JR-B5JDZ Página 7 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria/o General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECÍJA.Firmado 20/09/2019 08:54 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECÍJA.Firmado 20/09/2019 11:20	ESTADO FIRMADO 20/09/2019 11:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 618402 EBI9L-MC3JR-B5JDZ 2ACFD150E76E269ACB8B71DAB45994B949EAE43) 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:1043/portal/verificar/documentos.do?pes_codigo=1&idforma=1



del Alcalde en virtud del artículo 21 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y delegada en la Junta de Gobierno Local), según Decreto número 2067/2019 de 17 de junio (BOP nº 150 de fecha 1/07/19).

2º) Sometimiento a exposición pública mediante la inserción del Edicto correspondiente en el B.O.P. de Sevilla y en un Diario de los de mayor circulación de la Provincia así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, para que durante el plazo de 20 días puedan presentarse las alegaciones que se estimen pertinentes. También debe publicarse en el Tablón Electrónico Municipal. Y el documento urbanístico en sí debe publicarse en el Portal de la Transparencia de la web municipal (Ley 1/2014, de 24 de Junio, de Transparencia Pública de Andalucía). También procede notificación personal a todos los propietarios y demás interesados directamente afectados, comprendidos en el ámbito de delimitación del Estudio de Detalle (artículo 32.1.2ª, párrafo primero y tercero de la LOUA).

3º) En cuanto a informes sectoriales: No se aprecia que haya ningún organismo ni administración con intereses públicos afectados ya que se trata de un suelo urbano consolidado y fuera del ámbito del PEPRICCHA.

4º) A la vista del resultado de la exposición pública y de la presentación o no de alegaciones, se procederá a la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle por parte del Pleno de la Corporación Municipal, introduciendo en su caso las modificaciones que resulten pertinentes (artículo 22.c) LBRL). A continuación, se procederá a diligenciar los planos y documentos que lo integren.

5º) Notificación del acuerdo de aprobación definitiva nuevamente a la propiedad de la parcela y al resto de interesado con el régimen de recursos pertinentes.

6º) Registro del documento urbanístico en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y remisión del Resumen Ejecutivo al Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento.

7º) Publicación en el B.O.P. de Sevilla mediante nuevo Edicto indicativo del acuerdo de Aprobación Definitiva del documento en cuestión y de los datos de la inscripción en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y en el Autonómico. Y publicación del documento completo en el Portal de la Transparencia como instrumento de planeamiento aprobado definitivamente (Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía).

SEXTO: El Estudio de Detalle consta de la documentación requerida tanto en la LOUA como en el PGOU (artículo 9.3.1).

En consecuencia, de lo anterior se concluye que **el ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES** de la parcela urbana sita en calle Nueva nº 1 y 3 y calle Jaén de Écija, suelo urbano consolidado (Ref. Catastral manzana 60789, parcelas 01, 09 y 10, registral nº 30156/I), puede elevarse a la Junta de Gobierno Local para su aprobación inicial.

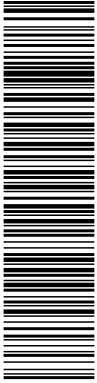
La Técnico de Administración General. Jefe Sección Gestión del Espacio Urbano y Movilidad. Fdo. Valentina de la Gala Lama. A fecha de la firma electrónica."

Considerando que es competencia de la Junta de Gobierno Local la adopción de los acuerdos correspondientes, de conformidad con las atribuciones delegadas por Resoluciones de la Alcaldía nº 2019/2067 de 17 de junio y 2019/2071 de 18 de junio. (BOP de Sevilla nº 150, de 1 de julio de 2019).

Visto el expediente, la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes, siendo 7 votos a favor, acordó:

PRIMERO.- Que se apruebe inicialmente el **ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES (Junio 2019)** de la finca registral número 30.156/I, parcelas catastrales 01, 09 y 10 de la manzana 60789, sita en calle Nueva nº 1 y 3 y calle Jaén, suscrito por la Arquitecta de la Oficina Técnica Jefa Unidad del Inviad Dª Alicia Ortega Mallén y promovido por la entidad propietaria de la parcela en cuestión, el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento para la Defensa del Ministerio de Defensa Español (Inviad).

DOCUMENTO CERTIFICADO SECRETARÍA: JGL 2019.09.18 CERTIFIC 02.I	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: EBI9L-MC3JR-B5JDZ Página 8 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria/o General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA.Firmado 20/09/2019 08:54 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA.Firmado 20/09/2019 11:20	ESTADO FIRMADO 20/09/2019 11:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 618402 EBI9L-MC3JR-B5JDZ 2ACFD150E76E269ACB8B71DAB4590490EFA43) 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_codigo=1&ent_codigo=1&idforma=1

Tiene por objeto fundamental la materialización de la edificabilidad prevista para la parcela en cuestión, dentro del marco del PGOU vigente, con la resolución volumétrica del edificio existente a conservar y la futura edificación que el PGOU permite construir.

El Estudio de Detalle consta de la siguiente documentación:

1.- MEMORIA INFORMATIVA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.- ANEXOS INFORMATIVOS A LA MEMORIA.

4.- PLANOS

4.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

1.1.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.

1.2.- PGOU PLANO DE ORDENACIÓN COMPLETA OC.01 Hoja e2-965_7-15.

1.3.- PARÁMETROS DE INUNDABILIDAD.

1.4.- ESTADO ACTUAL. PLANO TOPOGRÁFICO.

4.- PLANOS DE ORDENACIÓN

0.1.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

0.2.- PROPUESTA-COTAS Y SUPERFICIES

0.3.- PROPUESTA NO VINCULANTE-PLANTA BAJO RASANTE

0.4.- PROPUESTA NO VINCULANTE-PLANTA BAJA

0.5.- PROPUESTA NO VINCULANTE-PLANTA PRIMERA Y SEGUNDA

0.6.- PROPUESTA NO VINCULANTE-PLANTA CUBIERTAS

0.7.- ACUERDO DE RASANTES.

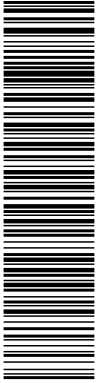
SEGUNDO: *Desde el Proyecto de Edificación se deberá controlar el cumplimiento del Real Decreto 849/1986 de 11 de Abril que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), y de acuerdo con el artículo 9 quáter serán autorizados aquellos usos y edificaciones ubicados en parcelas ya calificadas con el PGOU con el uso solicitado, como es este caso y se tendrá que diseñar la edificación teniendo en cuenta el riesgo al que está sometida y cumplir lo requerido en el artículo 9.Ter.1.f) de dicho Reglamento, a saber:*

- *Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación. Los titulares de la actuación deberán tomar las medidas adecuadas para minimizar los impactos que las inundaciones tendrían sobre ella.*
- *En caso de proyectar garajes subterráneos y sótanos en edificios, se diseñarán de tal manera que se garantice la estanqueidad del recinto para una avenida de 500 años de período de retorno, incluyendo estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que se dispongan respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.*
- *Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.*

Igualmente, en la Guía para la disminución de la vulnerabilidad de edificaciones, en el mismo sentido, se distinguen tres tipos de acciones:

- *Evitar la inundación, impidiendo que el agua alcance el edificio.*
- *Resistir, impidiendo que el agua entre en el edificio una vez ha llegado al exterior del mismo.*
- *Tolerar, que consiste en admitir la entrada del agua en el edificio, ya que no es posible lo contrario, pero tomando las medidas de adaptación necesarias para limitar el daño y*

DOCUMENTO CERTIFICADO SECRETARÍA: JGL 2019.09.18 CERTIFIC 02.I	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: EBI9L-MC3JR-B5JDZ Página 9 de 9	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria/o General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECÍJA.Firmado 20/09/2019 08:54 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y SEGURIDAD de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECÍJA.Firmado 20/09/2019 11:20	ESTADO FIRMADO 20/09/2019 11:20



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 618402 EBI9L-MC3JR-B5JDZ 2ACFD150E76E269ACB8B71DAB45894B949EAE43) 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:1043/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo=1&idforma=1



reducir el tiempo para la vuelta a la normalidad.

Además, toda actuación en la Zona de Flujo Preferente deberá contar con una Declaración Responsable, integrada en la Documentación del expediente que se presente en el Excmo. Ayuntamiento, en la que el Promotor exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados.

Además, con carácter previo al inicio de las obras, el Promotor deberá presentar en el Excmo. Ayuntamiento el Certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en Zona de Flujo Preferente.

TERCERO.- *Que se ordene a los Servicios del Área de Gestión del Espacio Urbano y Movilidad, 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 debe publicarse 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.*

CUARTO: *Que se notifique este acuerdo a los interesados en el expediente, entendiéndose por tales, a los residentes del edificio de 15 viviendas, distribuidos en dos portales situados respectivamente en los números 1 y 3 de la calle Nueva, con la indicación de que cuentan con el plazo de 20 días, desde el recibo de la notificación correspondiente para presentar las alegaciones u observaciones que estimen pertinentes. Que se notifique así mismo al Club de Oficiales y al de Suboficiales que igualmente están ubicados dentro de la finca objeto del Estudio de Detalle.*

Igualmente, que se notifique este acuerdo al titular de la parcela, el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (Ministerio de Defensa Español), instándole a la presentación del Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle (artículo 19.3 LOUA), como documentación complementaria y necesaria, con anterioridad a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle en cuestión.”

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 Excmo. 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. El Concejal (Resolución 2019/2067, de 17 de junio, BOP 150 de 1 de julio de 2019), José Antonio Rodríguez López.