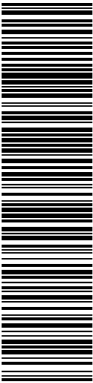


DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 1 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaria del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 24/10/2024 13:34
	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34



ASUNTO: Certificación Acuerdo Junta de Gobierno Local, Sesión Ordinaria 22/10/2024
SERVICIO/DEPENDENCIA: Secretaría General
REF*:FGS/SMM

ROSA MARÍA ROSA GÁLVEZ SECRETARIA GENERAL/FÁTIMA GÓMEZ SOLA, VICESECRETARIA, DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA (Sevilla), INDISTINTAMENTE

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en Sesión Ordinaria celebrada el día 22 de octubre de 2024, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«PUNTO CUARTO.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DEL ÁREA DE URBANISMO, OBRAS PÚBLICAS Y MOVILIDAD RELATIVA A APROBAR INICIALMENTE, SI PROCEDE, DE ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA AVENIDA DOCTOR FLEMING, Nº 51 DE ÉCIJA (SEVILLA)”, PROMOVIDO POR LA MERCANTIL “ACTIVA EDIFICIOS ANDALUCES S.L.

Vista la propuesta de la Teniente de Alcalde Delegada del Área de Hacienda, Educación, Juventud y Deportes, en cuya parte expositiva se hace constar:

«Con fecha de registro de entrada 2/10/2024 y número 17.434, se ha presentado en el Registro de Telemático del Ayuntamiento por parte de la entidad ACTIVA EDIFICIOS ANDALUCES S.L., el documento urbanístico denominado “ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES EN LA AVENIDA DOCTOR FLEMING Nº 51, DE ÉCIJA (SEVILLA)”, solicitándose su tramitación reglamentaria y previo el abono de su tasa correspondiente. Dicho documento está redactado por los Arquitectos Sergio Pérez Pérez y Fernando Gómez Moreno, colegiados del COAS números 7.246 y 6.531 respectivamente.

El objeto del Estudio de Detalle es establecer una nueva ordenación de volúmenes al amparo del artículo 5.18 del PEPRICCHA que prevé que mediante Estudios de Detalle se puedan modificar las condiciones de ordenación siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima permitida, y esto es lo que hace este Estudio de Detalle que reduce la edificabilidad de las plantas inferiores para colmar la edificabilidad de la planta ático, sin aumentar ni disminuir la edificabilidad.

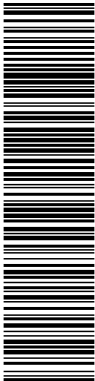
El Proyecto del Estudio de Detalle de referencia ha sido analizado por Arquitecto del Ayuntamiento Sr. Beviá González (personal ex artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores), que ha emitido informe con fecha de firma electrónica 4/10/2024 del siguiente tenor literal:

“Fernando J. Beviá González, Arquitecto Municipal, a la vista del **ESTUDIO DE DETALLE. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES AVENIDA DOCTOR FLEMING, 51. ÉCIJA (SEVILLA). REFERENCIA CATASTRAL 6972201UG1567S0001EH** (fecha de septiembre de 2024), presentado por D. SERGIO ELOY PÉREZ PÉREZ, como técnico redactor del documento, siendo la promotora la mercantil ACTIVA EDIFICIOS ANDALUCES, S.L. con fecha 02/10/2024 (número de anotación en el registro telemático 17434) y suscrito por los arquitectos D. FERNANDO GÓMEZ MORENO Y D. SERGIO ELOY PÉREZ PÉREZ (SOCIEDAD AVARQ CREATIVITY PROJECTS & INVESTMENTS, S.L.P.) para su aprobación inicial, emite el siguiente

INFORME TÉCNICO

1.- OBJETO DEL INFORME Y DOCUMENTACIÓN

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 2 de 16	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaría del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34	FIRMADO 24/10/2024 13:34



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397 451F9-IKNPF-27TZO 3E90D644C6BF40D31ECBE4AA48B02B32AB3BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1



1.1.- Objeto del informe

El objeto del presente informe es comprobar los aspectos urbanísticos e informar sobre la viabilidad urbanística del documento presentado.

1.2.- Documentación

La sociedad ACTIVA EDIFICIOS ANDALUCES, S.L. presenta con fecha 30/09/2024 (que viene a sustituir a los presentados el 19/04/2024 y el 30/09/2024, corrigiendo errores) y número de anotación en el Registro Telemático 17434 el documento **ESTUDIO DE DETALLE, ORDENACIÓN DE VOLÚMENES, AVENIDA DOCTOR FLEMING, 51 ÉCIJA (SEVILLA), REFERENCIA CATASTRAL 6972201UG1567S0001EH**, de fecha septiembre de 2024.

El documento está suscrito por la sociedad AVARQ CREATIVITY PROJECTS & INVESTMENTS, S.L.P., inscrita en el Registro de Sociedades Profesionales del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el número de colegiación SP-0212, representada por los Arquitectos D. FERNANDO GÓMEZ MORENO Y D. SERGIO ELOY PÉREZ PÉREZ, colegiados 6.531 y 7.246, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla como técnicos competentes para redactar instrumentos de planeamiento.

Consta el referido documento:

Título: "Estudio de Detalle. Ordenación de Volúmenes. Avenida Doctor Fleming, 51, Écija (Sevilla). Referencia Catastral 6972201UG1567S0001EH", de fecha septiembre de 2024.

Índice:

I.- MEMORIA

I.1.- INICIATIVA

I.2.- OBJETO

I.3.- LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO APLICABLE

I.3.1.- Legislación urbanística

I.3.2.- Planeamiento urbanístico

I.4.- ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.5.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

I.6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

I.7.1.- Determinaciones del PEPRICCHA

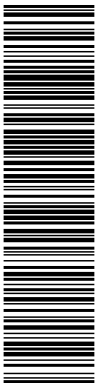
I.7.2.- Determinaciones del Estudio de Detalle

I.7.3.- Cuadro comparativo de las determinaciones del PEPRICCHA y del Estudio de Detalle

I.7.4.- Determinaciones relativas a la afección del Reglamento del Dominio Público Hidráulico

II.- INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 3 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaria del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34
	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397 451F9-IKNPF-27TZO 3E90D64C4C8E40D31ECBE4AA4A8B02B324B3C0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



III.- RESUMEN EJECUTIVO

III.1.- *DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE*

III.2.- *ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE*

III.3.- *PLANOS*

III.4.- *ÁMBITO EN EL QUE SE SUSPENDE EL OTORGAMIENTO DE APROBACIONES, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS URBANÍSTICAS*

IV.- PLANOS

- 0.- *Situación – emplazamiento*
- 1.- *Normativa*
- 2.- *Parcela*
- 3.- *Ordenación de Volúmenes. Planta Baja*
- 4.- *Ordenación de Volúmenes. Planta Primera*
- 5.- *Ordenación de Volúmenes. Planta Segunda / Ático I*
- 6.- *Ordenación de Volúmenes. Planta Ático II*
- 7.- *Alzados y Secciones volumétricas*
- 8.- *Sección transversal – Volumetría*
- 9.- *Sección longitudinal – Volumetría*
- 10.- *Georreferenciación. Planta Baja*
- 11.- *Georreferenciación. Planta Primera*
- 12.- *Georreferenciación. Planta Segunda / Ático I*
- 13.- *Georreferenciación. Planta Ático II*

V.- ANEXOS

Nota Simple Registral
Ficha Descriptiva catastral
Perspectivas “no vinculantes”

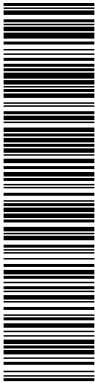
2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

A los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle le son de aplicación:

2.1.- Legislación urbanística

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

DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 4 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaria del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397_451F9-IKNPF-27TZO_3E90D644C6BE40D31ECBE4AA4A8BE02B32AB3BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



- Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el *Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*.

2.2.- Instrumentos de ordenación urbanística

2.2.1.- Ordenación Urbanística General

- Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, aprobado definitivamente de forma parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23/10/2009, con Documento Complementario aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14/05/2010, y las posteriores modificaciones, todas ellas aprobadas definitivamente, sin encontrarse en este momento ninguna innovación pendiente de aprobación que pueda afectar al proyecto objeto del presente informe.

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

- Instrucción Aclaratoria nº 5 del PGOU, *Acerca de los suelos inundables clasificados como urbanos en el Plan General de Ordenación Urbanística tras la entrada en vigor del R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, que modifica el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, aproada por el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 27/04/2020 (BOP de Sevilla nº 109, de 13/05/2020).

2.2.2.- Ordenación urbanística detallada

- Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA) de la Ciudad de Écija, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 26/06/2002 (BOP 12/09/2002), así como sus innovaciones.

La Revisión del Plan General incluye el ámbito del PEPRICCHA como un Área de Planeamiento Incorporado, cuya ordenación detallada se remite al planeamiento aprobado definitivamente.

2.3.- Legislación sectorial

- RDL 1/2001, de 20 de julio, *por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas*.
- Decreto 849/1986, de 11 de abril, *por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*.

DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 5 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaria del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34 ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397 451F9-IKNPF-27TZO 3E90D64C6BFE40D31ECBEAA4A8B9E02B32A83BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1



- Instrucción de la Directora General del Agua de fecha 13/09/2017 para la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en materia de limitaciones a los usos del suelo en zonas inundables de origen fluvial, que aprueba la "Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial".
- Ley 16/1985, de 25 de junio, *del Patrimonio Histórico Español*.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, *del Patrimonio Histórico de Andalucía*.
- Decreto 168/2003, de 17 de junio, *por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas*.

3.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE

3.1.- Sobre la iniciativa y la documentación

Se considera legitimada la iniciativa privada del Estudio de Detalle de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y el artículo 78 y 80 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*.

El contenido documental del Estudio de Detalle, reflejado en su índice, se ajusta, en general, a lo establecido en el artículo 62 de la LISTA y los artículos 85 y 94.4 del Reglamento General de la LISTA.

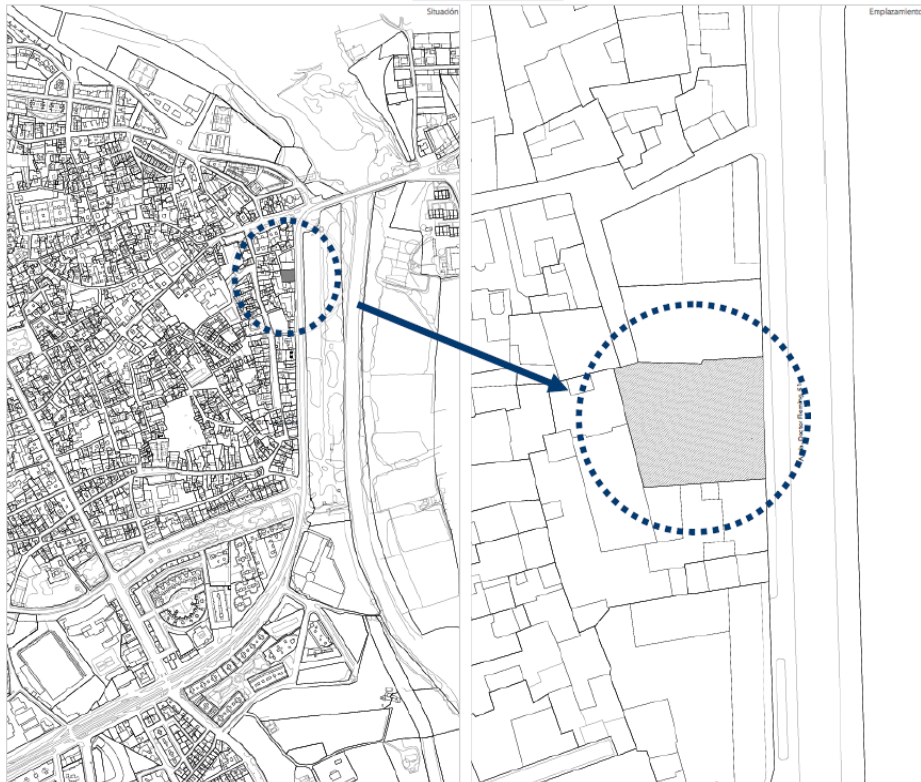
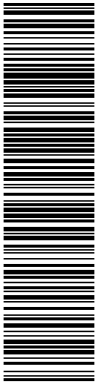
3.2.- Sobre la ordenación propuesta

3.2.1.- Sobre el ámbito del Estudio de Detalle

El Estudio de Detalle se circunscribe a una sola parcela en suelo urbano no sujeto a actuación de transformación urbanística (suelo urbano consolidado). Concretamente, la ubicada en la Avenida del Doctor Fleming nº 51, incluida en el ámbito del PEPRICCHA, que no cuenta con protección individualizada. Su referencia catastral es la 6972201UG1567S0001EH.

La superficie catastral de la parcela es de 547 m². La registral, de 532,46 m². Tras reciente medición, la superficie comprobada es de 539,07 m².

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397-451F9-IKNPF-27TZO-3E90D54C4CBF40D31ECBE4AA48B02B32AB3BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



3.2.2.- Objeto y resumen de la ordenación

El Estudio de Detalle propone establecer una nueva ordenación de volúmenes al amparo de lo dispuesto el artículo 5.18 de la Normativa "Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios", que indica lo siguiente:

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

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

El resto de las condiciones urbanísticas son las del PEPRICCHA.

DETERMINACIONES	PEPRICCHA	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de parcela (m ²)	539,06	539,06
Superficie libre mínima (m ²)	132,79	132,80

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397 451F9-IKNPF-27TZO 3E90D64C6BE40D31ECBE4AA4A89E02B32AB3C0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1



Ocupación máxima (m ²)	406,28	406,26
Edificabilidad PB, P+1, P+2, (m ²)	1.130,52	930,98
Edificabilidad Áticos 1 y 2	20% (81,26 m ²)	69% (280,80 m ²)
Edificabilidad máxima (m²)	1.211,78	1.211,78
Uso	Residencial	Residencial
Altura	II-III (PB+I)-(PB+II)	II-III (PB+I)-(PB+II)

El Estudio de Detalle justifica en la Memoria y en los planos que el reparto edificatorio entre las plantas permitidas en la parcela y el ático (construcción por encima de la altura reguladora máxima) no sobrepasa el techo teórico de la edificabilidad permitida (1.211,78 m²), aunque se sobrepase el porcentaje de la superficie construida de planta que tendría como máximo el ático según las condiciones generales (69% de la superficie construida de la planta inferior frente al 20%, lo que supone unas 3,5 veces la permitida en la norma general, lo que equivale a 280,20 m² frente a los 81,26 m² que suponen la norma general).

Viene a disminuir edificabilidad de las plantas baja, primera y segunda, liberando superficie al mismo tiempo que concentramos parte de la edificabilidad resultante aumentando la superficie destinada a ático I y ático II, con la intención de conseguir la mejor integración urbana de la edificación ocultando las medianeras vistas de la edificación colindante (Doctor Fleming, 49) y mejorando impacto visual y urbanístico de la planta ático y la homogeneización de la fachada urbana de esta importante Avenida de la ciudad.

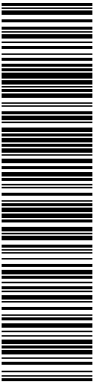
El cálculo de la superficie mínima de parcela libre de edificación en un caso como el que nos ocupa, con dos fachadas y con alturas diferentes asignadas a cada una de ellas, se cumple mediante el artículo 3.37. Para ello, en cada subparcela se lleva a cabo el trazado de paralelas a cinco metros de cada uno de los lienzos de fachada.

La justificación se fundamenta en:

- Por un lado, adaptarse al entorno y dotar de coherencia a la edificación en cuanto a la altura de la misma, dado que las edificaciones colindantes tienen en el planeamiento una altura de tres plantas (PB+2) más ático, siendo la edificación actual aislada de dos plantas (PB+1), discordante con la ordenación prevista.
- También justifica la no afección a los entornos de monumentos que propone el PEPRICCHA, sin provocar impactos visuales tanto en el entorno más inmediato como en los monumentales.

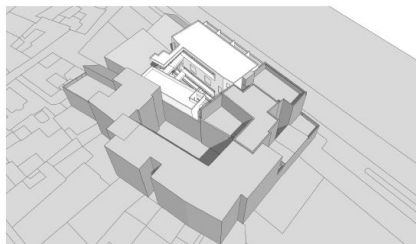
DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 8 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaría del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397 451F9-IKNPF-27TZO 3E90D64C6BE40D31ECBE44A48BE02B32AB3BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1

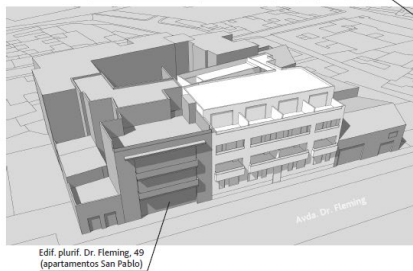


DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 9 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaría del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397 451F9-IKNPF-27TZO 3E90D644C6BE40D31ECBE4AA48B02B32AB3C0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1



ANEXO
ANÁLISIS VOLUMÉTRICO
ESTUDIO DE DETALLE
ORDENACIÓN DE VOLUMENES AVENIDA DOCTOR FLEMING, 51



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

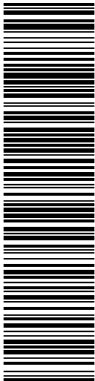
Los planos señalan un área de movimiento de la edificación. En este sentido, se informa lo siguiente:

- En primer lugar, hay que decir que, en cualquier caso, la edificación ha de alinearse a vial.
- Además, aunque el área de movimiento grafiada pueda ser mayor a la ocupación máxima (por ejemplo, señala una ocupación máxima de 324,71 m² y una edificabilidad de 280,80 m²) debido a la flexibilidad prevista para englobar distintas soluciones edificatorias, en ningún caso la solución final podrá sobrepasar ni la ocupación ni la edificabilidad ni el resto de los parámetros establecidos en el PERPICCHA.

En este sentido es necesario dejar constancia que las alturas máximas de planta tampoco podrán superarse, ni las características que el PERPICCHA regula para las cubiertas inclinadas, ni ningún otro parámetro, como alturas de pretilos a fachadas, salvo el único parámetro que modifica el Estudio de Detalle, que es sola y exclusivamente la superficie construida por encima de la altura reguladora máxima.

Consideramos que el Estudio de Detalle modifica para la parcela concreta el artículo 5.15 "Construcciones por encima de la altura máxima", del PERPICCHA, incrementando la superficie máxima de la planta ático permitido por encima de la altura señalada para el edificio, de un 20% a

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 10 de 16	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaría del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34	FIRMADO 24/10/2024 13:34



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397 451F9-IKNPF-27TZO 3E90D64C6BF40D31ECBE4AA4A89E02B32AB3BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



un 69% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, justificando en todo momento que no se supera la edificabilidad máxima total de la parcela, y atendiendo al artículo 5.18 del PEPRICCHA que establece que podrán redactarse planes Estudios de Detalle que modifiquen las determinaciones de la zona de edificación en frente de parcela, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no supere la edificabilidad máxima.

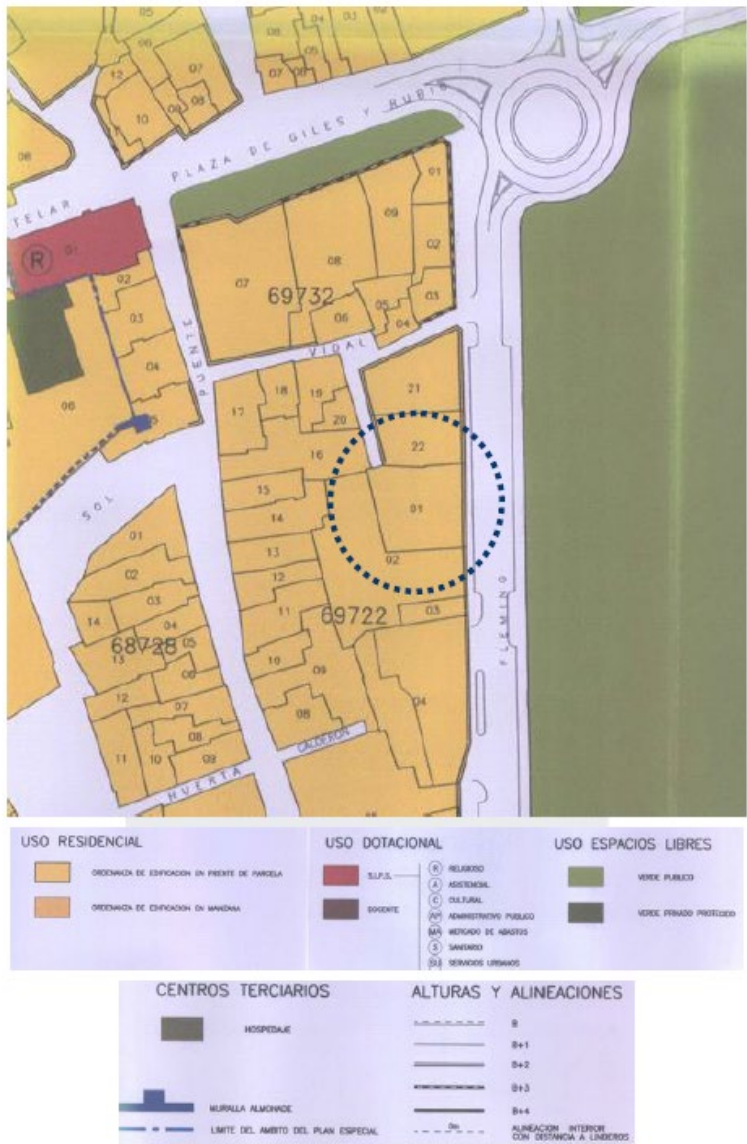
3.2.3.- Sobre la aplicación del RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en el ámbito del Estudio de Detalle

De acuerdo con la cartografía actual desarrollada en el visor del Sistema Nacional de Cartografía, la parcela está incluida en el Área de Riesgo Potencial por Inundación E5050-APSFR-MG044 del Genil. De acuerdo con dicha planimetría, esta parcela está dentro de la Zona de Flujo Preferente, y la llanura de inundación para los períodos de retorno de 100 y de 500 años generada por el Río Genil que, por otro lado, se sitúa a menos de 100 metros de la parcela citada, por tanto, dentro de la zona de policía de este cauce.

El municipio de Écija fue declarado por el Organismo de Cuenca con el régimen especial del artículo 9.º quáter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, por tener más de un tercio de la superficie de su casco urbano (no del total del municipio) en zona de flujo preferente, tras la solicitud por parte del Ayuntamiento de Écija.

Se trata de suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente, el cual fue informado en 2009 por la Junta de Andalucía cuando ostentaba las competencias del Organismo de cuenca. El PGOU considera el *Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico Artístico* (PEPRICCHA) *de la ciudad de Écija*, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha 26/06/2002 (BOP 12/09/2002), como un Área de Planeamiento Incorporado, y no modifica ninguna de las determinaciones del PEPRICCHA relativas a la ordenación detallada (alineaciones, número de plantas, volúmenes, superficies máximas edificables, etc.).

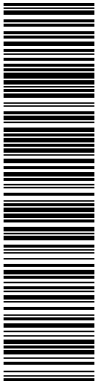
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397 451F9-IKNPF-27TZO 3E90D644C6BE40D31ECBE44A489E02B324B3C0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1



Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA)
Plano 3.6. Calificación, usos, aluras, alineaciones y normativa

DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 12 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaría del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397-451F9-IKNPF-27TZO-3E90D64C6BE40D31ECBE4AA4A8B02B32AB3BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



- DOMINIO PUBLICO
 - DPH Deslindado
 - Zona de Servidumbre
 - Zona de Policia
- FLUJO PREFERENTE
 - Zona de Flujo Preferente
- RETORNO 100 AÑOS
 - Z.I. con Probabilidad Media u Ocasional (T=100)
- RETORNO 500 AÑOS
 - Z.I. con Probabilidad Baja o Excepcional (T=500)

Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables

Si bien el artículo 9. quáter establece una serie de requisitos para edificar, entre los que se encuentran la de que *se podrá permitir como régimen especial la realización de nuevas edificaciones o usos asociados en zona de flujo preferente, siempre que cumplan los siguientes requisitos (...)* a) *Estén ubicados fuera de la zona de policía (...)*, considero que no se trata de una nueva edificación, sino la sustitución de la existente por otra, sin modificar ni la alineación ni el volumen permitido por el planeamiento informado (también la zona de policía en el suelo urbano) por el Organismo de Cuenca en su momento.

Se trata de una parcela en el Conjunto Histórico-Artístico declarado Bien de Interés Cultural, que protege las alineaciones históricas, las cuales deben mantenerse en esta calle que se encuentra documentada desde el S. XVI.

DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 13 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaría del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397-451F9-IKNPF-27TZO-3E90D64C4CBF40D31ECBEAA4A89E02B32AB3BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1



Plano Topográfico de la ciudad de Écija y sus alrededores. Manuel Spinola, 1826

El Estudio de Detalle se refiere a la ordenación de los volúmenes de usos no sensibles manteniendo el uso residencial en una parcela con dicha calificación en el planeamiento vigente que ya se encuentra construida, entre medianeras de otras parcelas ya edificadas en todos sus linderos. Por todo ello, no es de prever un aumento de la inundabilidad respecto a la que existe en la ordenación urbanística vigente, lo cual, puede ser incluso favorable, en el sentido de liberar de ocupación edificatoria las plantas más bajas para concentrarla en una mayor superficie de la planta retranqueada en el ático. Así se pronuncia la Instrucción de la Directora General de Agua, que recoge que *se podrá justificar de forma sencilla si las nuevas actividades no suponen cambios físicos en la ocupación del territorio, o bien, mediante modelos hidráulicos en aquellas situaciones que proporcionen cambios importantes en la ocupación del suelo*. En el mismo sentido se recoge en la Instrucción Aclaratoria nº 5, basada en la de la Directora General. Considero que no se incrementa de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato, pues no supone un cambio físico en la ocupación del territorio.

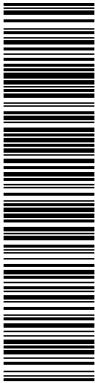
Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. El Estudio de Detalle indica una serie de medidas a implementar en el diseño de las edificaciones para minimizar los riesgos producidos por una posible inundación.

Considero, en cualquier caso, que es necesario recabar el informe del Organismo de Cuenca.

3.2.4.- Sobre el patrimonio arqueológico

La parcela objeto de la modificación se ubica sobre el yacimiento denominado “Écija”, con código ARQUEOS nº 410390116E8.

DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 14 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaría del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 24/10/2024 13:34
	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397 451F9-IKNPF-27TZO 3E90D64C6BE40D31ECBE4AA4A8BE02B32AB3BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1



La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, *del Patrimonio Histórico de Andalucía* establece, en el apartado 3 de su artículo 29 que *los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico en los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, recabada conforme al apartado anterior, haya constancia o indicios de la presencia de los restos arqueológicos (...)*

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra en suelo urbano consolidado, y las determinaciones que modifica no tienen incidencia en el yacimiento. En cualquier caso, será en el trámite de licencia en el que se deberá llevar a cabo el análisis arqueológico que corresponda.

4.- CONCLUSIONES

Considerando:

- 1.- Que el Estudio de Detalle tiene la documentación y determinaciones establecidas por la legislación urbanística y que el conjunto de éstas se adapta y respeta el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA) de la ciudad de Écija y las Ordenanzas Municipales.
- 2.- Que en ningún caso pretende modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico ni afecta negativamente a las dotaciones.
- 3.- Que quedan justificadas con la ordenación de manera expresa y concreta las mejoras que supone la misma, sin desvirtuar la ordenación originaria.

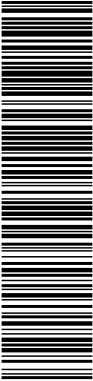
Concretamente:

- Modifica la ordenación urbanística detallada planteada en el PEPRICCHA en lo relativo a la edificación por encima de la altura reguladora máxima, recogidas en el artículo 5.15 de la Normativa, al amparo de lo dispuesto en el artículo 5.18.
- Con la modificación plantea adaptarse al entorno y dotar de coherencia a la edificación en cuanto a la altura de la misma, dado que las edificaciones colindantes tienen en el planeamiento una altura de tres plantas (PB+2) más ático, siendo la edificación actual aislada de dos plantas (PB+1), discordante con la ordenación prevista.
- También justifica la no afección a los entornos de monumentos que propone el PEPRICCHA, sin provocar impactos visuales tanto en el entorno más inmediato como en los monumentales.

Todo ello en virtud de lo establecido en el artículo 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* y el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, *por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*.

Es por lo que:

DOCUMENTO CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 15 de 16	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaria del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34	ESTADO FIRMADO 24/10/2024 13:34



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397-451F9-IKNPF-27TZO-3E90D644C6BF40D31ECBE4AA489E02B32AB3BC0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1



- Se informa favorablemente, por tanto, el ESTUDIO DE DETALLE “ORDENACIÓN DE VOLÚMENES AVENIDA DOCTOR FLEMING, 51, promovido por ACTIVA EDIFICIOS ANDALUCES, S.L. presentado con fecha 02/10/2024 (número de anotación en el registro telemático 17434) y suscrito por los arquitectos D. FERNANDO GÓMEZ MORENO Y D. SERGIO ELOY PÉREZ PÉREZ (SOCIEDAD AVARQ CREATIVITY PROJECTS & INVESTMENTS, S.L.P.)
- Procede, a mi juicio, someter el Estudio de Detalle a la Aprobación Inicial y comenzar el procedente trámite de exposición pública.
- Debe solicitarse el informe sectorial de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, por ubicarse su ámbito en el del Conjunto Histórico.
- Debe solicitarse el informe sectorial de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, al encontrarse el ámbito de la modificación de los volúmenes en la Zona de Policía de cauces del río Genil.

Conforme a lo señalado en el Resumen Ejecutivo, considero que no es necesaria ni proporcionada la suspensión prevista en el artículo 103 del Reglamento General de la LISTA, debido a que el promotor del Estudio de Detalle es el propietario de la parcela y que, en cualquier caso, la solicitud de licencia urbanística de edificación debe ser conforme a las determinaciones urbanísticas vigentes, que no contradecirían las del Estudio de Detalle en tramitación.”

Se ha emitido también Informe Jurídico por la Técnico de Administración General Jefe Sección de Urbanismo Valentina de la Gala Lama con nota de conformidad de la Secretaria General del Ayuntamiento Sra. Rosa Mª Rosa Gálvez de fecha de firma electrónica 18/10/2024 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.

Con estos Antecedentes este Delegado”

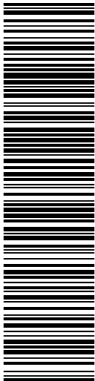
Visto el Informe emitido con fecha 18 de octubre de 2024 por la Técnico de Planeamiento Sra. De la Gala Lama, con nota de conformidad de la Secretaria de igual fecha.

Visto el Informe emitido con fecha 4 de octubre de 2024 por el Arquitecto Municipal, Sr. Beviá González (personal ex artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores).

Visto el documento técnico Estudio de Detalle presentado con fecha 2 de octubre de 2024 (anotación número 17.434 del Registro de Entrada).

La Junta de Gobierno Local por unanimidad de los miembros presentes y votantes, siendo 7 votos a favor, acordó:

DOCUMENTO	IDENTIFICADORES	
CERTIFICADO JUNTA GOBIERNO: JGL 20241022 CERTIFIC PUNTO 4º ESTUDIO DETALLE DR. FLEMING		
OTROS DATOS	FIRMAS	ESTADO
Código para validación: 451F9-IKNPF-27TZO Página 16 de 16	El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Vicesecretaría del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 12:44 2.- DELEGADA DE PRESIDENCIA Y FIESTAS MAYORES, CULTURA Y TURISMO del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 24/10/2024 13:34	FIRMADO 24/10/2024 13:34



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1642397-451F9-IKNPF-27TZO-3E90D64C4CBFA0D31ECBEAA4A89E02B32AB3C0A) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1



“PRIMERO. Que se apruebe inicialmente **EL ESTUDIO DE DETALLE DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES DE LA PARCELA SITA EN LA AVDA. DOCTOR FLEMING Nº 51 DE ÉCIJA (referencia catastral 6972201UG1567S0001EH)**, que tiene fecha de registro de entrada 2/10/2024 y número 17.434, presentado por la Entidad Activa Edificios Andaluces S.L., redactado por los Arquitectos Sergio Pérez Pérez y Fernando Gómez Moreno, colegiados del COAS números 7.246 y 6.531 respectivamente y que tiene por objeto establecer una nueva ordenación de volúmenes al amparo de lo dispuesto en el artículo 5.18.2 del PEPRICCHA: “Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios”, para que puedan modificarse las condiciones de ordenación siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima permitida, y esto es lo que hace este Estudio de Detalle que reduce la edificabilidad de las plantas inferiores para colmar la edificabilidad de la planta ático, sin aumentar ni disminuir la edificabilidad.

SEGUNDO: Que se ordene a los Servicios del Área de Urbanismo, Obras Públicas 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, en el tablón electrónico, así como 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 (artículos 112 en relación con el 104 del Reglamento de la LISTA).

TERCERO: Que se notifique el acuerdo al promotor de la actuación la Entidad Activa Edificios Andaluces S.L..

CUARTO: Durante el periodo de información pública, que se soliciten los informes sectoriales indicados en el informe del Arquitecto Municipal, de conformidad con el artículo 105.1 del Reglamento de la LISTA, que son los siguientes:

- Delegación Territorial de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, al encontrarse la parcela dentro del ámbito del PEPRICCHA.
- Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, por encontrarse la parcela en zona de flujo preferente del Río Genil.” »

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 Excm. 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 en Écija, a fecha de firma digital. VºBº. La Alcaldesa. P.D. LA CONCEJAL (Resolución nº 2023/2567, de 26 de julio de 2023. B.O.P. de Sevilla nº 175 de 31/07/2023). Fdo: María Raquel Miranda Horrillo. LA SECRETARIA GENERAL, Fdo.: Rosa María Rosa Gálvez/LA VICESECRETARIA, Fdo.: Fátima Gómez Sola, indistintamente.