



RESUMEN EJECUTIVO

5.1. INTRODUCCIÓN

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

El artículo 25.3 de la Ley estatal prescribe lo siguiente:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

El artículo 62 de la LISTA establece lo siguiente:

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones los siguientes documentos:

(...)

- e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.*

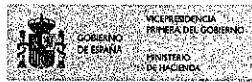
Por tanto, éste será el contenido del presente Resumen Ejecutivo.

5.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO OBJETO DE ORDENACIÓN

El ámbito del Estudio de Detalle se limita a una parte de la parcela catastral 5764023UG1556S0001WK.

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Isadora Duncan, 3_ Écija (Sevilla)
Ref. Catastral_ 5764023UG1556S0001WK



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 5764023UG1556S0001WK

DATOS DESCRIPTIVOS DE INMUEBLE

Localización:
CL ISADORA DUNCAN 3
41400 ÉCJIA (SEVILLA)

Clase: URBANO
Uso principal: Almacén/Resid
Superficie construida: 31 m²
Año construcción: 1995

CONSTRUCCIÓN

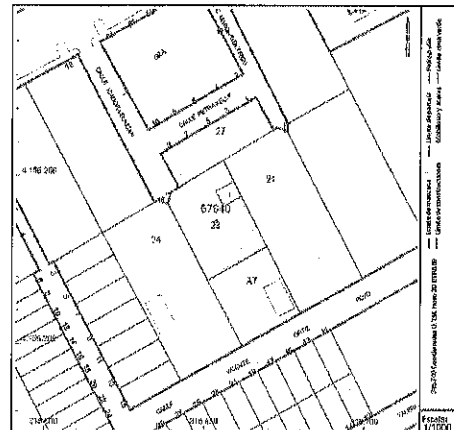
Resido
ALMACÉN

Emblema/Planta/Porta
10301

Superficie m²
31

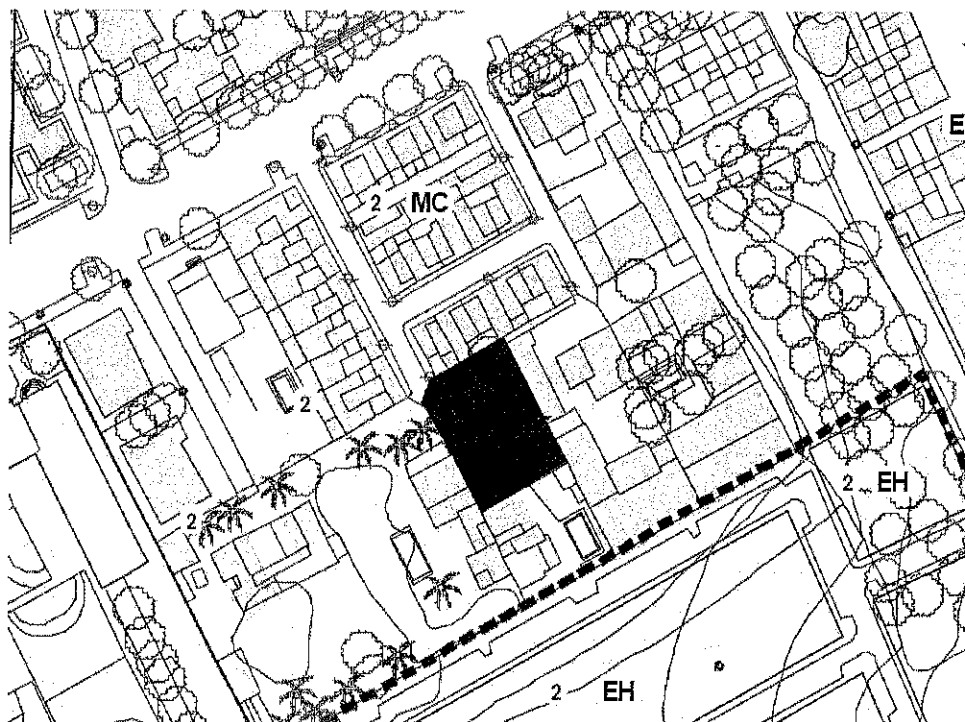
PARCELA

Superficie gráfica: 603 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 XEC"

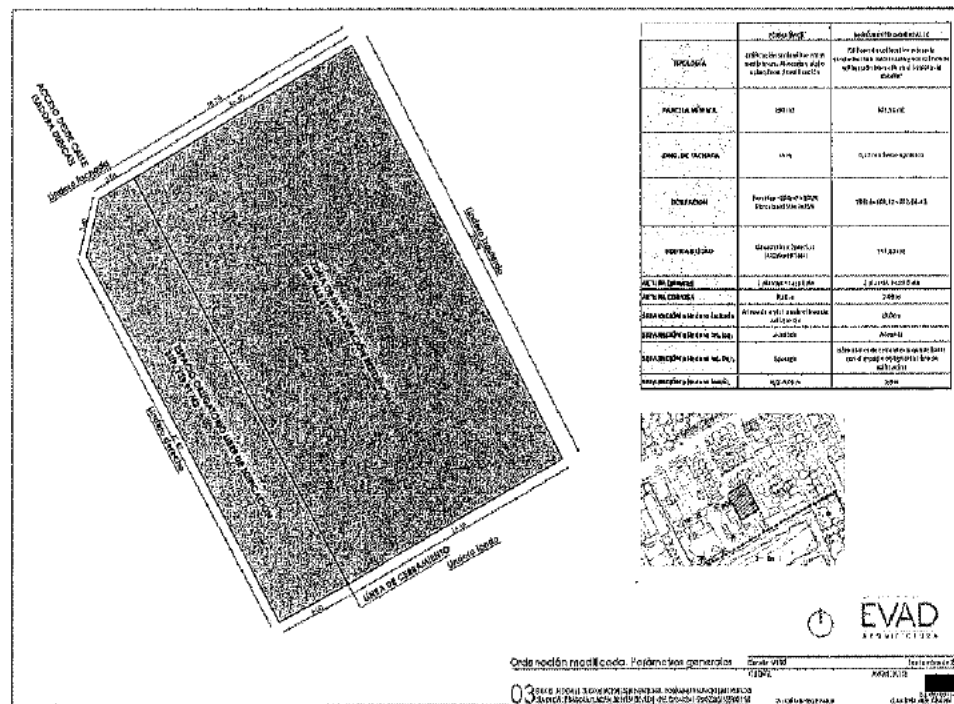
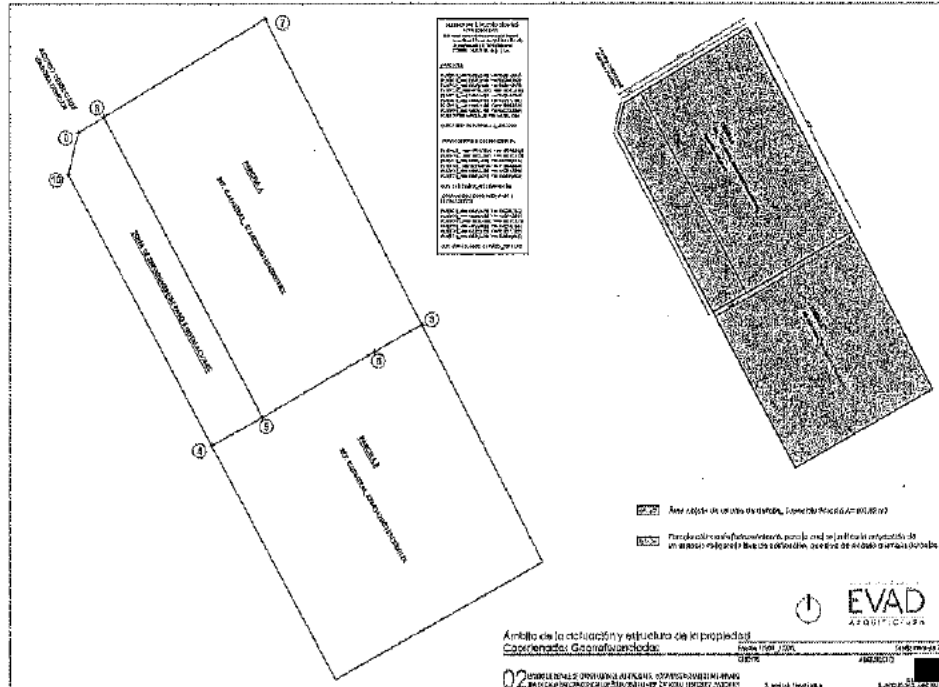
Martes, 10 de Septiembre de 2024



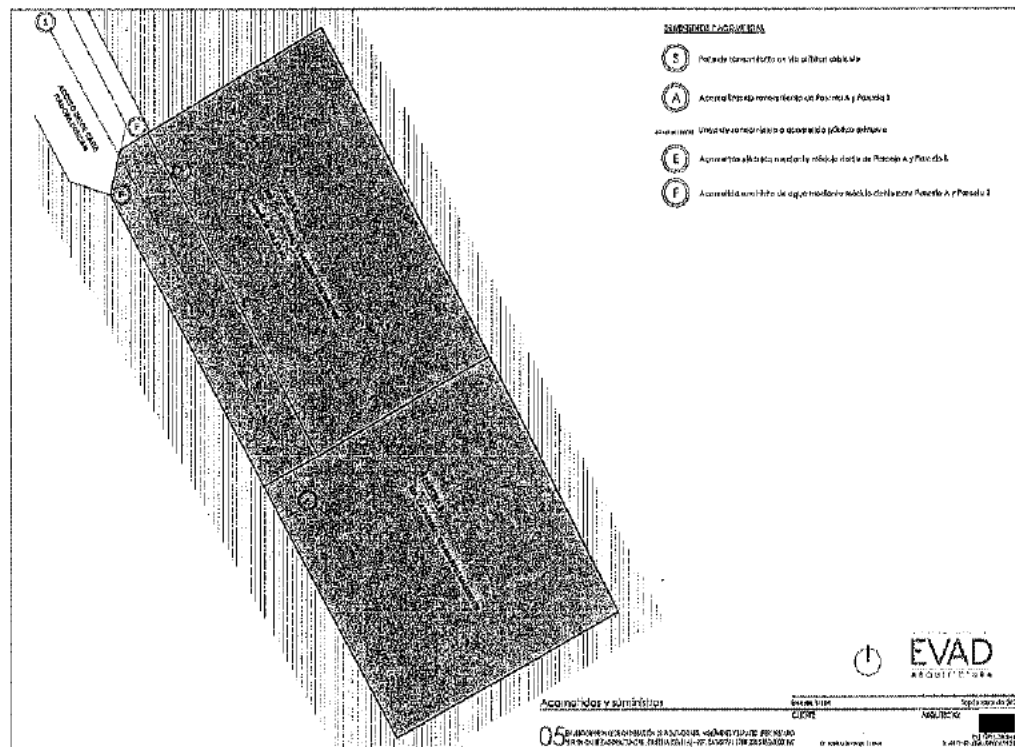
ESTUDIO DE DETALLE

Calle Isadora Duncan, 3_ Écija (Sevilla)
Ref. Catastral_ 5764023UG1556S0001WK

5.3. ALCANCE DE LA ALTERACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE



Calle Isadora Duncan, 3_Écija (Sevilla)
Ref. Catastral_5764023UG1556S0001WK



ESTUDIO DE DETALLE

Calle Isadora Duncan, 3_ Écija (Sevilla)
Ref. Catastral_ 5764023UG1556S0001WK

El ámbito de la ordenación de presente estudio de detalle cuenta con una superficie total de 603,52 m², denominado en planos como parcela A, con referencia catastral 5764023UG1556S0001WK, sita en Calle Isadora Duncan, 3 de Écija.

El objeto del presente Estudio de detalle es la modificación de determinaciones de la ordenación detallada para dar solución a una situación preexistente derivada del trámite de expediente de Asimilado de Fuera de Ordenación, con número de resolución 2024/2035, por el cual se reconoce el régimen de AFO de la parcela con referencia 5764023UG1556S0001WK. De esta manera, dicha situación lleva a concretar la creación de un espacio obligatorio libre de edificación que sirve a las servidumbres creadas tras el reconocimiento del AFO citado anteriormente. La creación de dicho espacio obligatorio libre sin edificar, es fruto por tanto de la imposibilidad de edificar sobre las servidumbres creadas, tanto de paso como de instalaciones. Por tanto, y dada la obligatoriedad de alineación a vial en la ordenación vigente, y dado que como citamos, existe imposibilidad en la misma nos lleva a su modificación. Modificando los parámetros de ordenación detallada que se pueden modificar mediante el presente Estudio de Detalle.

De esta manera, el Estudio de Detalle ordena los volúmenes edificables, y establece las alineaciones y área de movimiento de edificación, que sirvan de base para la ubicación de la futura actuación edificatoria.

El artículo A4.2.2 de las Ordenanzas del PGOU señala en su apartado 6 que excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados interiores.

El espacio obligatorio libre de edificación de carácter privativo, a modo de acceso para ambas parcelas, tiene una directriz recta, y tiene una latitud que se establece en 5,00 m. Dicho espacio obligatorio libre de edificación es de carácter privado, como ya se ha indicado, y facilita el acceso a la parcela A y Parcela B colindante sita en CL VICENTE ORTIZ ROJO, con ref. catastral_ 57640A7UG1556S0001ZK.

De esta manera, en la parcela A objeto de superficie 603,52m², podemos diferenciar una zona de espacio obligatorio libre de edificación de carácter privativo con una superficie de 139,91m², restando una superficie de 463,12 m².

Así, con el fin de no provocar una tipología ni un volumen extraño en el suelo destinado a acoger el uso residencial, se aplicarán las condiciones de ocupación y edificabilidad, previstas en las Normas Urbanísticas de la Zona Marginal Cerrada del PGOU, con lo cual se aplicará una ocupación máxima del 75%, por la altura máxima de dos plantas permitida.

De esta manera, se propone adaptar y/o modificar las determinaciones en cuanto a alineaciones de la Zona Marginal Cerrada, mediante el presente estudio de detalle para la ordenación de la parcela objeto, sin modificar el uso, o la edificabilidad y ocupación para dicha tipología. Por ello, se pretende implantar un área de movimiento edificable, donde se conforma una nueva línea de cerramiento, que delimita el espacio obligatorio libre de edificación, y donde la edificación futura mantenga una separación a linderos mayor o igual a 3m, hacia la citada línea de cerramiento, y de igual manera en sus linderos a fachada y fondo, salvo en el lindero izquierdo donde se pretende adosar a medianera. Justificando este aspecto por asociación y similitud a la implantación de edificaciones en parcelas próximas y colindantes que posteriormente pasaremos a analizar. Dichas determinaciones favorecen igualmente las condiciones de habitabilidad de la futura actuación edificatoria, favoreciendo las condiciones de ventilación e iluminación, dada la separación a linderos establecida.

En cuanto a las condiciones particulares de estética, se define una línea de cerramiento que delimita con el espacio obligatorio libre de edificación, que sirve de acceso a la Parcela A y Parcela B, con el resto de la parcela. Para la cual se define un cerramiento opaco 1 m de altura, y los restantes 1.50m mediante cerrajería metálica o protección diáfana no opaca, hasta la altura de 2,50m. Con el fin de favorecer las condiciones estéticas, y las condiciones de habitabilidad de la futura actuación edificatoria, en cuanto a las condiciones de ventilación y de iluminación en dicho lindero.

ESTUDIO DE DETALLE

Calle Isadora Duncan, 3_ Écija (Sevilla)
Ref. Catastral_ 5764023UG1556S0001WK

5.4. ÁMBITO Y PLAZOS DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS

Si bien el Resumen Ejecutivo no se pronuncia al respecto, 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 futura debe ser conforme a las determinaciones urbanísticas vigentes, que no contradecirían las del Estudio de Detalle en tramitación.

En Écija, Septiembre de 2024

Emitido por EL EQUIPO REDACTOR:

Antonio Jesús López Martínez,
Arquitecto.