

VI_RESUMEN EJECUTIVO

1_CONTENIDO Y ALCANCE

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 62.1.e) de la LISTA y 85 del RLISTA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo a fin de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Según el artículo 62.1.e) de la LISTA, *“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”*.

Según el artículo 85 del Reglamento de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, *“En los términos del artículo 62 de la Ley, 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, expresivo de los siguientes extremos:*

1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión”.

La legislación andaluza remite a la legislación estatal. En este sentido, el RDL 7/2015, en el apartado 3 de su artículo 25 sobre Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística establece que:

*“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".

Para dar cumplimiento a la normativa citada anteriormente se formula el presente **RESUMEN EJECUTIVO** del Estudio de Detalle del A.P.I. "SECTOR E-15" en Avenida Cristo de Confalón, Calle Lorenzo Lucena y Calle de Nueva Formación de Écija (Sevilla).

Por otro lado, es de aplicación el artículo 78 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en lo que determina con respecto al procedimiento de tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística:

"... 2. Durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística, la Administración competente para la aprobación inicial podrá acordar la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde el acuerdo de aprobación inicial. En todo caso, la suspensión acordada se extinguirá con la publicación y entrada en vigor del instrumento de ordenación urbanística..."

2_ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito de actuación de este Estudio de Detalle se restringe al Sector E-15 del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, que está clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y cuenta con la consideración de Área de Planeamiento Incorporado.

El presente Estudio de Detalle establece la ordenación detallada del Sector, y mediante los consiguientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización transformará este suelo en urbano consolidado.

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





3_OBJETO Y FINALIDAD.

El objetivo del presente estudio de detalle es definir con precisión suficiente la ordenación de los volúmenes, el área de movimiento de las edificaciones, las alineaciones y las rasantes, la topografía y las preexistencias físicas, de manera que la definición urbanística que se hace con el desarrollo de esta zona sea una implementación adecuada de las determinaciones del PGOU a la morfología del vacío urbano en que se ha convertido el terreno urbano no consolidado.



Un exhaustivo estudio de la geometría de la parcela objeto del E.D., enorme vacío en uno de los principales accesos al Conjunto Histórico, y su íntima relación con su entorno inmediato, edificaciones residenciales de la trama urbana de diferentes alturas, obliga a la concepción de una propuesta residencial edificatoria contemporánea y sostenible, más orgánica, con espacios libres y verdes, comunes y privativos, capaz de aportar una oferta cualificada de media densidad adecuándose a las necesidades económicas y de exigencias de una diversificada demanda existente.

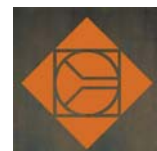
La propuesta edificatoria planteada concentra casi toda la edificabilidad permitida alrededor de un gran espacio libre interior, referente de la promoción de viviendas, con una arquitectura de calidad y respetuosa con su entorno y referente.

4_ DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE.

No se modifican, en ningún caso, las determinaciones de carácter estructural del PGOU, manteniendo, por tanto, el ámbito del E-15 que dicho PGOU asume, así como el techo edificatorio de 15.004,50 m²t, el uso residencial (siendo compatible con el terciario siempre que no supere el 15% del total edificado sobre cota cero), y la protección del elemento catalogado (chimenea).

Las determinaciones relativas a la ordenación pormenorizada que se desarrollan en el presente documento son:

CONCEPTO	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie del ámbito del sector	10.003 m ² s
Parcela mínima	En caso de creación de nuevas parcelas residenciales por segregación de la existente mediante parcelación, las dimensiones mínimas de éstas serán: Superficie: > 400 m ² Longitud mínima del lindero frontal: diez (10,00) metros.
Uso Determinado	Residencial Plurifamiliar
Uso compatible Comercial	Comercial siempre que éste no supere el 15%



	del total edificado sobre cota cero
Usos Compatibles	Según PGOU Art. A3.5.15 Y Según RDPH (art. 9 y ss.)
Edificabilidad Máxima Lucrativa	1,5 m2t/m2s
Edificabilidad lucrativa máxima permitida Total	15.004,50 m2t
Altura máxima Para todo el ámbito	4 plantas (PB+3)
Cesión de Espacios Libres	2.706,95 m2
Cesión de Equipamientos	1.800,54 m2
Cesión del 10% al Excmo. Ayuntamiento	1.500,45 m2
Cesión de Plazas de Aparcamientos	75 plazas
Reserva de Aparcamiento Lucrativo	Bajo rasante o planta baja sin ocupar espacio libre de edificación 1 plaza / 100 m2t
Edificaciones por encima de la altura máxima	Podrán permitirse áticos retranqueados de todos los linderos y de las fachadas del edificio un mínimo de 3 m, con una edificabilidad máxima del 10% que computará a efectos de la máxima permitida. En estos retranqueos no se permitirá en ningún caso la instalación de pérgolas ni toldos. (Según PGOU)
Dimensión de patios de luces, si iluminan a piezas habitables	Los patios cumplirán las dimensiones establecidas en el PGOU



El alcance de la propuesta de ordenación contenida en este documento se circunscribe exclusivamente a determinados ajustes en la ordenación pormenorizada, como se ha expuesto, dentro del ámbito de esta unidad de suelo urbano residencial, con un limitado y casi nulo alcance urbanístico y medioambiental respecto del término municipal, pues se mantiene la delimitación de áreas, clasificación y calificación del suelo, aprovechamientos y usos pormenorizados, compatibles e incompatibles ya recogidos en el planeamiento vigente, así como el resto de normas y parámetros urbanísticos reguladores de dichas áreas.

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

No podrán concederse, en todo caso, licencias de edificación hasta que las parcelas adquieran la condición de solar o se den las circunstancias establecidas en la legislación urbanística vigente para simultanear obras de urbanización y edificación.

Se hace necesaria la suspensión de licencias hasta su aprobación definitiva en el ámbito de actuación, en la medida en que las mismas pretendan amparar obras o usos que no se ajusten simultáneamente tanto a la normativa urbanística vigente, como a la normativa cuya aprobación y entrada en vigor se encuentra en tramitación en todo el suelo comprendido en el ámbito de actuación.

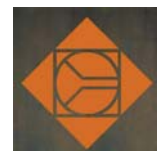


ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



ZONIFICACIÓN

M1 Sup. = 4.255,18 m² Coeficiente Edif. = 3,17355 Sup. Edificable Max = 13.504,05 m²t	ZV ZV1 - 185,39 m² ZV2 - 2.376,91 m² ZV3 - 144,65 m²	EQ Sup. = 521,19 m² Coeficiente Edif. = 3,4546 Sup. Edificable Max = 1.800,54 m²t
M2 Sup. = 681,91 m²s Coeficiente Edif. = 2,20036 Sup. Edificable Max = 1.500,45 m²t	VIARIO Sup. = 1.837,77 m²	--- LÍMITE SECTOR E-15



IMÁGENES NO VINCULANTES



LOS ARQUITECTOS,

Rebeca Madero Beviá. Arquitecta COAS n° [REDACTED]
Luis Mario Fernández Gómez. Arquitecto COAS n° [REDACTED]

