

## 4. RESUMEN EJECUTIVO

### 4.1. CONTENIDO Y ALCANCE

Según el artículo 11.3, "Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio:

*"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 altere 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.*

Así mismo, la Ley 2/2012, de 31 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 19.3, también obliga a la inclusión de un documento de resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de los instrumentos de planeamiento urbanístico, regulando su contenido de forma prácticamente literal a la legislación de ámbito nacional antes mencionada.

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye el presente resumen ejecutivo en el Estudio de Detalle de Frente de Manzana, sito en calle Plácido Fernández Viagas, nº 2, 4, 6, 8 y 10, de Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

### 4.2. AMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del Estudio de Detalle son las edificaciones del frente de manzana situadas en la calle Plácido Fernández Viagas, nº 2, 4, 6, 8 y 10, de la localidad de Las Cabezas de San Juan (Sevilla). La parcela está clasificada como Suelo Urbano y está afectada por la ordenanza R-IV, del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.

Dicho frente de manzana se encuentra totalmente urbanizado y cuenta con 5 viviendas unifamiliares adosadas totalmente terminadas.

La superficie total de las parcelas afectadas es de 1.164,63 m<sup>2</sup>, según medición realizada en las mismas, siendo las mismas de forma casi rectangular, y estando delimitada por:

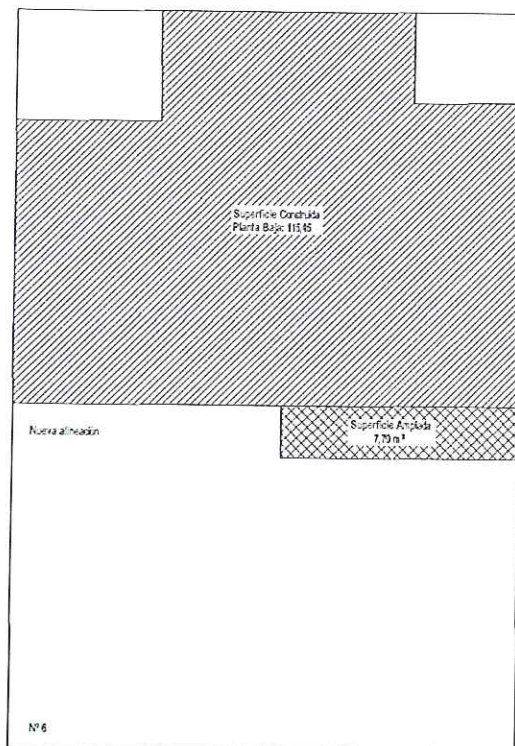
- Linda al Norte con c/ Federica Montseny
- Al Sur con c/ Alcalde José Luís González Rodríguez
- Al Oeste con c/ Plácido Fernández Viagas
- Al Este con trasera de viviendas que dan frente a c/ Enrique Tierno Galván.



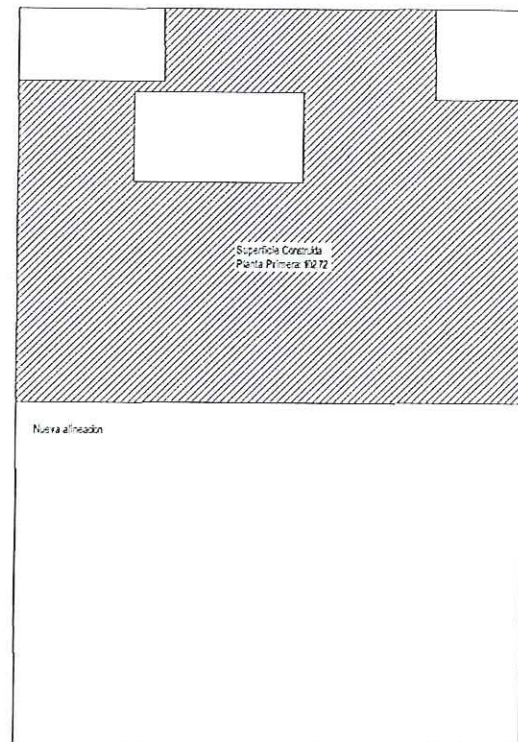
### 4.3. OBJETIVO Y FINALIDADES

El Estudio de Detalle contempla los siguientes objetivos:

- 1.- La modificación de la alineación de las parcelas existentes (en planta baja), para regular las ampliaciones previstas.
- 2.- Establecer las alineaciones y volúmenes edificatorios a construir, con la modificación de la alineación pretendida.



ESTADO REFORMADO (VIVIENDA, Nº 6)  
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA



ESTADO REFORMADO (VIVIENDA, Nº 6)  
SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA PRIMERA



Excmo. Ayuntamiento de  
Las Cabezas de San Juan  
(Sevilla)

**DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR, QUE ESTE RESUMEN EJECUTIVO SE CORRESPONDE CON EL DOCUMENTO DE ESTUDIO DE DETALLE DEL FRENTE DE MANZANA DE CALLE PLÁCIDO FERNÁNDEZ VIAGAS, N.º 2, 4, 6, 8 Y 10, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE PLENO DE 26 DE ABRIL DE 2018.**

**LAS CABEZAS DE SAN JUAN, A CINCO DE JUNIO DE DOS MIL DIECIOCHO.**

**LA SECRETARIA GENERAL**



**Fdo.: Elena Marcelo Ayala**

#### 4.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS GLOBALES DE APLICACIÓN

A continuación se resumen las superficies y aprovechamientos urbanísticos resultantes con la realización del presente Estudio de Detalle.

CUADRO DE SUPERFICIES. ESTADO REFORMADO				
Calle Plácido Fernández Viagas	Superficie de Parcela	Superficie Edificable Planta Baja	Superficie Edificable Planta Primera	Edificabilidad máxima prevista en el PGOU
Vivienda n° 2.	234,79 m <sup>2</sup>	132,82 m <sup>2</sup>	125,12 m <sup>2</sup>	257,94 m <sup>2</sup>
Vivienda n° 4.	236,05 m <sup>2</sup>	133,86 m <sup>2</sup>	126,66 m <sup>2</sup>	260,52 m <sup>2</sup>
Vivienda n° 6.	231,83 m <sup>2</sup>	131,45 m <sup>2</sup>	123,75 m <sup>2</sup>	255,20 m <sup>2</sup>
Vivienda n° 8.	232,54 m <sup>2</sup>	132,08 m <sup>2</sup>	124,37 m <sup>2</sup>	256,45 m <sup>2</sup>
Vivienda n° 10.	229,42 m <sup>2</sup>	130,69 m <sup>2</sup>	122,99 m <sup>2</sup>	253,68 m <sup>2</sup>

Y para que así conste a los efectos oportunos, se expide y firma el presente Resumen Ejecutivo en Las Cabezas de San Juan, en diciembre de 2.017.

El Arquitecto



Fdo: Ezequiel Mellado Chacón

## 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

### 5.1. JUSTIFICACIÓN DE INCESARIEDAD DE ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En el artículo 19 de la LOUA, se establece todos los documentos de planeamiento deben incluir un Estudio Económico Financiero del Instrumento de Planeamiento que se desarrolle, textualmente se dice en el punto 1.a.3 de dicho artículo:

*“ En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre provisiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”*

En nuestro caso al tratarse de un instrumento de gestión que no precisa de obras de urbanización ni de otra índole, ya que se trata de determinar una nueva línea de edificación en las edificaciones ya existentes, las únicas obras previstas son las de construcción que cada propietario individualmente asumirá para la construcción de las ampliaciones expuestas en el presente estudio de detalle. Por todo ello se determina que **no es necesaria la realización de un estudio económico financiero** en el presente documento.

Diciembre de 2017

El Arquitecto

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ezequiel Mellado Chacón', is written over a circular stamp or seal.

Fdo: Ezequiel Mellado Chacón