

2



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL (II)

MEMORIA GENERAL  
TOMO II





# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL (II)

MEMORIA GENERAL  
MEMORIA DE ORDENACIÓN





# 3.1.

## MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ÉCIJA

### 3.1.1. INTRODUCCIÓN

Con fecha 13 de noviembre de 2006 se aprobaba inicialmente por el Pleno de la Corporación Municipal el documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de la ciudad de Écija.

Con fecha 5 de diciembre de 2006 se publicaba en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla dicha aprobación inicial, y se iniciaba oficialmente la información pública del documento, que finalizó el 14 de febrero de 2007, produciéndose un importante debate colectivo fruto de las exposiciones, reuniones, etc., que el Excmo. Ayuntamiento de Écija organizó para potenciar y posibilitar la participación pública en el debate y reflexión del documento por parte de todos los agentes implicados en el proceso de desarrollo de la ciudad, tanto entidades públicas, ciudadanas, empresariales, y colectivos ciudadanos que, mediante sus alegaciones y reflexiones hacen sus aportaciones constructivas y peticiones para ser estudiadas en el proceso de redacción del Plan y ser tenidas en consideración por cuanto mejoran sustancialmente el contenido del propio documento del PGOU, cumpliéndose así el objetivo de la información pública y la participación ciudadana en el proceso de concreción y redacción de los contenidos del Plan General.

Se remitió el documento de Aprobación Inicial a la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, así como al resto de Administraciones Públicas y entidades cuyos informes preceptivos son obligatorios para comparecer en el procedimiento, y hacer valer las exigencias que deriven de sus intereses, según el artículo 32.1.2ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 29 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo que añade a la Ley 7/2002 en materia de ordenación del territorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la citada Ley 7/2002.

Posteriormente, la Resolución del Parlamento de Andalucía, publicada en el BOPA en fecha 25 de octubre de 2006, instando al Consejo de Gobierno a que se incluya el POTA como norma y con carácter general limite los

crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano disponible, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años, constituye un cambio sustancial en los criterios de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía que la Administración Andaluza, en base a sus propias competencias, reguladas por el Decreto 193/2003, de 1 de julio, plantea como norma, regulando así los crecimientos urbanísticos y territoriales en las ciudades andaluzas.

El Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación finalmente se publica en el BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006.

Con fecha 13 de noviembre de 2008 se aprueba provisionalmente por el Pleno de la Corporación Municipal el documento de Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de la ciudad de Écija.

Dicha aprobación fue publicada en el BOP de Sevilla de fecha 9 de enero de 2009, en el diario "El Correo de Andalucía" de fecha 18 de diciembre de 2008 y en el Tablón de Anuncios del Excmo. Ayuntamiento de Écija.

Al contener modificaciones sustanciales respecto al Documento de Aprobación Inicial se abrió un nuevo período de exposición pública, en el que, durante dos meses, se ofreció la posibilidad de efectuar alegaciones. También se solicitaron los preceptivos informes a los distintos Organismos y Administraciones.

En definitiva, la justificación del nuevo documento que ahora se presenta, está basada principalmente en las tres principales cuestiones que se han tenido en cuenta, con el fin de adecuarlo a las nuevas normativas vigentes y aproximar el consenso colectivo de sus contenidos, adecuando su redacción a las directrices marcadas por las Administraciones Públicas y que, a modo de síntesis, resumiríamos en las siguientes:

- Los resultados de la **Información Pública**, como principal reflejo de la participación ciudadana tanto en el análisis de sus alegaciones como en los contenidos de las reuniones mantenidas con entidades y particulares implicados en el desarrollo de la ciudad.
- Los **Informes Técnicos** de las Administraciones en ejercicio de sus competencias delegadas por Orden de 21 de febrero de 2006, y cuyos contenidos se han tenido en cuenta en esta nueva fase de tramitación que ahora se presenta.
- El nuevo **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**, que concreta como norma general los límites de crecimiento en un incremento no superior del 40% del suelo urbano disponible y un 30% de la población en la programación de los ocho años del Plan.

Son, pues, estos tres grupos de medidas los que justifican la modificación y adaptación de los trabajos de Revisión del Plan General en esta nueva fase de la tramitación del PGOU que ahora se presenta.

En este capítulo se describirán y justificarán las características fundamentales de la propuesta general que establece el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, la ordenación territorial elegida, tanto en lo que se refiere al conjunto del territorio municipal, con las propuestas de sistemas, infraestructuras y categorías del suelo no urbanizable y a la forma general de la ciudad, detallando las características de la red viaria, los sistemas de transportes, espacios libres y dotaciones y los patrones de distribución de los distintos usos característicos; como los enfoques de carácter más instrumental, definiendo la división básica del territorio y el régimen urbanístico de las diferentes clases y categorías de suelo.

Asimismo, se incluye la valoración, justificación y coherencia de las determinaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística con las que, con carácter vinculante, establecen los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

Dos de los motivos que han decidido a la Corporación Municipal de Écija a acordar la formulación del presente Plan General de Ordenación Urbanística

han sido, por un lado, la carencia de suelo, fundamentalmente industrial y, por otra, la falta de estructura general y orgánica del municipio.

Las previsiones de crecimiento que se planteaban en el anterior Planeamiento General, con la excepción de algún sector no desarrollado, se materializaron con relativa rapidez, de manera que la capacidad del Plan General de 1987 de incorporar suelos al proceso urbanizador quedó agotada. Además, en el tiempo transcurrido desde su aprobación –ya lejano- se han ido incorporando factores exógenos que han incrementado bastante la necesidad potencial de poner en carga suelos.

### 3.1.1.2. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

Como es sabido, la actividad urbanística es una función pública desarrollada en el marco de la Ordenación del Territorio, que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación. Para el desarrollo de esta actividad, la administración municipal, el Excmo. Ayuntamiento de Écija, es la competente para la formulación del presente Plan General de Ordenación Urbanística que ampare la mencionada actividad.

El artículo 3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía –en adelante LOUA- establece los fines de la actividad urbanística:

- a. Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.
- b. Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.
- c. Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.
- d. Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.
- e. Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.
- f. Garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

- g. Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

Por tanto, el presente documento, y con carácter general:

- a. Opta por modelos y soluciones de ordenación que mejor aseguren la adecuada integración de Écija en la ordenación del territorio, la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, la adecuada conservación, protección y mejora del Conjunto Histórico-Artístico, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la mejora sustancial de toda la estructura urbana, la funcionalidad, la economía y eficacia de las infraestructuras urbanas y la preservación de aquellas zonas de suelo en los que concurra alguna circunstancia que aconseje su protección.
- b. Atiende a las demandas de vivienda social.
- c. Garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos.
- d. Procura la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución.
- e. Propicia la mejora del sistema viario y su articulación con los espacios libres, como eje primordial y absolutamente necesario para el desarrollo del municipio.

#### Necesidad de formulación del Plan General

A la vista del diagnóstico efectuado, es necesario proceder a la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística por la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y a la clasificación de suelo como consecuencia de los nuevos objetivos de política urbanística municipal (artículo 9 LOUA).

#### Determinaciones

Quedan recogidas en el artículo 10 de la LOUA que, de modo resumido, dicta:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:
  - a. La clasificación de la totalidad del suelo (...).
  - b. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial (...).
  - c. Los sistemas generales constituidos por la red básica (...).
  - d. Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
  - e. Para el suelo urbanizable no sectorizado (...): los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores (...) y los criterios de disposición de los sistemas generales (...).
  - f. Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.
  - g. Definición de los ámbitos que deban de ser objeto de protección en los centros históricos (...).
  - h. Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos (...) más relevantes (...).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ÉCIJA

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

- a. En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación determinará los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin planeamiento de desarrollo.
- b. En suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales. Asimismo, se delimitarán áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.
- c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.
- d. La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural (...) y al suelo urbanizable no sectorizado.
- e. Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no hayan de tener el carácter de estructural.
- f. Las previsiones de programación y gestión de la ordenación regulada en este apartado.

#### Documentación del PGOU

Queda recogida en el artículo 19 de la LOUA:

- a. Memoria que incluya los contenidos de carácter informativo y de diagnóstico descriptivo y justificativo adecuados al objeto de la ordenación y a los requisitos exigidos en cada caso.
- b. Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
- c. Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el presente artículo.
- d. Normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y en su caso, regulación de las condiciones y plazos de urbanización en suelo urbano.

#### Formulación del PGOU

Las competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento quedan recogidas en el Artículo 31.1.:

*“A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:*

*A) La formulación de proyectos de a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbitos municipal”.*

#### Aprobación del PGOU

Como se recoge en el Artículo 31.2.B: Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

#### Agotamiento a corto plazo de la capacidad del PGOU vigente

Del análisis de la capacidad actual, se llega a la conclusión de que la capacidad de solares o vacíos urbanos susceptibles de completar su urbanización para transformarse en tales no constituye una oferta suficiente, y que puede provocar claras distorsiones al alza de los precios, muy

inconvenientes para las condiciones socioeconómicas de la mayor parte de la población municipal.

Al iniciarse el proceso de redacción del presente Plan la capacidad del suelo urbanizado había alcanzado, sin duda, un índice elevado. Si no se avanzase en el desarrollo de las actuaciones que restan y no se clasificaran nuevos suelos, podría llegar a influirse negativamente en el desarrollo económico del municipio. Qué duda cabe que la promoción de suelos es hoy un eje fundamental para el desarrollo económico y social de un municipio como Écija, por lo que el Plan General se constituye en el primer, aunque no el único, impulsor de ese desarrollo.

Por tanto, la puesta en carga de una cantidad de suelo suficiente se genera en la iniciativa privada, además de poner a la administración municipal en condiciones de participar e influir en el mercado inmobiliario. En la coyuntura económica actual, con la tendencia al alza de los precios del suelo y la vivienda, esta intervención se hace cada vez más deseable.

Además debe considerarse que la legislación urbanística vigente en Andalucía, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 10.B.a.), modificado por el artículo 23 punto 1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, obliga a la reserva de un porcentaje elevado de suelo para vivienda protegida en cada sector de suelo residencial. De esta forma, la clasificación de nuevos suelos de uso global residencial lleva ligada la promoción de viviendas protegidas, con lo cual el acceso a las viviendas se está, al menos teóricamente, facilitando para un espectro social y económico de población muy amplio.

Al lado del desarrollo de nuevos suelos, la integración de los mismos a la dinámica municipal obliga al reestudio de la estructura general y a tomar en consideración aspectos que no se verían con sucesivas Modificaciones Parciales del vigente planeamiento, dado que el agotamiento de la vivienda y el suelo industrial, en teoría, y aquí, en Écija, no cabe duda, produce el agotamiento estructural o cualitativo del modelo vigente.

## Adecuación a los nuevos marcos legislativos

En los más de veinte años de vigencia del Modificado del PGOU de 1987 (el Plan General es más antiguo, del año 1980) se han producido importantes cambios, a nivel estatal y autonómico, tanto de legislación sectorial con incidencia en el planeamiento urbanístico, como en la legislación propiamente urbanística, que hacen que se resienta la vigencia de la operatividad de un instrumento de planeamiento general como el que nos ocupa. Podemos enumerar:

- Ley de Rango Estatal: Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Leyes de Rango Autonómico:
  - o Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). La aprobación el 17 de diciembre de 2002 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía exige la formulación de un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, adaptado plenamente a sus determinaciones que, en muchos aspectos, son novedosas, tales como las distintas categorías de suelo, las distintas cesiones para espacios libres y dotaciones, los planes de sectorización, etc.
  - o Ley 13/2005 de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo

También es de señalar que la Junta de Andalucía ha redactado documentación específica complementaria para fijar criterios de ordenación territorial:

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de Noviembre (POTA)
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Los cambios legales que se originan como consecuencia de la entrada en vigor de las mencionadas leyes y planes sectoriales, afectan a las categorías y a los criterios de clasificación del suelo, al contenido del derecho de

propiedad, además de otros muchos aspectos instrumentales y de gestión; hacen necesaria la revisión del planeamiento general vigente, para adaptarlo al nuevo marco legal.

### Texto Refundido de la Ley de Suelo

La tarea refundidora que se afronta por medio de este texto legal se plantea básicamente dos objetivos: de un lado, aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido dispositivo de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y de los preceptos que aún quedaban vigentes del texto refundido de 26 de junio de 1992 y, de otro, estructurar y ordenar en una única disposición general una serie de preceptos dispersos y de diferente naturaleza, procedentes del fragmentado texto refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas, de ordenación del territorio y de vivienda de las Comunidades Autónomas.

El texto refundido de la Ley de Suelo de 2008 regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

### Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía

El PGOU vigente se formuló y empezó a gestionar en base al régimen del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y sus Reglamentos de Desarrollo. Las Modificaciones Parciales del PGOU se han hecho a base a aquella, al Texto Refundido de la Ley del Suelo y a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No es el lugar de insistir y explicar todo el *iter* jurídico de la legislación urbanística y del suelo en España y en las Comunidades Autónomas en estos últimos años, sí es lógico pensar que, una vez redactada y aprobada una legislación urbanística específica de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo, el principal documento de planeamiento del municipio se adapte a esas nuevas determinaciones y, en este caso, se proceda a la redacción de

un nuevo documento que ampare dentro del nuevo marco legislativo la actividad urbanística.

### Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

La Junta de Andalucía consideró necesaria la aprobación de dicho texto legal de medidas para la vivienda protegida y el suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo enfocando esta, fundamentalmente, a aumentar la oferta de la primera.

Para que dicha intervención pública en el mercado de suelo logre alcanzar su finalidad fundamental, que no es otra que regular, en defensa del interés general, los precios del suelo en el mercado, se considera como uno de los objetivos principales de esta Ley el necesario perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los mecanismos de intervención pública en el mercado del suelo.

Se procede a modificar y completar determinados aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces.

Se aborda por primera vez en la Comunidad Autónoma, con rango de Ley, el régimen jurídico de la vivienda protegida con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social.

Se establecen los mecanismos de calificación de la vivienda protegida, recogiendo con el nuevo rango la adjudicación de estas viviendas, en la que la selección de las personas adquirentes o arrendatarias deberá realizarse, con carácter general, bajo los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

Se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se establecerá reglamentariamente para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que los precios máximos de venta y renta quedan establecidos de forma

reglamentaria y deberán servir de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

Otro aspecto importante del conjunto de medidas consideradas en la Ley viene referido a la facultad de disponer de la vivienda protegida, con dos intervenciones importantes.

- De una parte, se establece el derecho de adquisición preferente de la Comunidad Autónoma sobre las viviendas protegidas de promoción privada, incluso aquellas que, tras el correspondiente procedimiento de adjudicación, queden vacantes.
- De otra parte, las segundas o posteriores ventas estarán sujetas al derecho de tanteo y retracto por la Comunidad Autónoma.

Debe destacarse que la Ley contempla una serie de medidas enfocadas a reforzar el cumplimiento de la función social de la vivienda protegida, regulando con carácter inmediato una tipificación de infracciones y sus correspondientes sanciones que serán complementadas y ampliadas en la futura Ley de Calidad en la Vivienda en Andalucía, en fase de elaboración. La Ley contempla, igualmente, la creación de las Juntas Arbitrales en materia de vivienda como órganos especializados para la resolución de conflictos en relación con los contratos de arrendamientos y de otros celebrados en materia de vivienda. De esta forma se pretende contar con un mecanismo ágil que evite la ralentización de los procesos judiciales.

#### Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Este documento es bastante genérico y, principalmente, expone las líneas y estrategias generales de actuación, sobre la ordenación del territorio de Andalucía. Es interesante, para el ámbito de Écija, comentar las principales cuestiones que se abordan sobre los procesos de desarrollo urbano, tales como:

- La creación de áreas urbanas integradas funcionalmente, al rebasarse los límites administrativos municipales, dado que no han contado hasta ahora con iniciativas de ordenación ni estructuras de gestión territorial adaptadas a la realidad, y que dificultan la obtención de un orden territorial coherente.

- La cada vez mayor dimensión y complejidad de los sistemas generales e infraestructuras de transportes y comunicaciones, de abastecimiento y depuración de agua, energéticos, de gestión de residuos, etc., que requieren de sistemas supramunicipales de gestión.
- Los procesos de implantación y funcionamiento de las actividades productivas- suelo industrial y terciario- en los que se observan claras tendencias de descentralización desde las ciudades centrales hacia los núcleos del entorno, lo que redundará en la formación de un espacio económico de carácter supramunicipal.
- La existencia de una problemática común en materia de vivienda y suelo, en la que sobresale la deficiente dotación de servicios y equipamientos y de niveles de urbanización, la segregación social de zonas urbanas o el deterioro de la calidad de vida y el paisaje urbano, tanto dentro de la ciudad como con relación a los espacios rurales del entorno.
- La creación de unas especiales condiciones ambientales –el medio ambiente urbano- resultado de la concentración de gran parte de los principales impactos ambientales regionales.

#### Las innovaciones en materia de legislación con incidencia en el planeamiento

En el ámbito de la legislación sectorial hay que destacar a nivel autonómico, por su incidencia en el planeamiento general, la inclusión de éste entre las actuaciones sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental (EslA) por determinación de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, así como diversos Reglamentos que la desarrollan, cuestión que deberá articularse mediante la incorporación a este instrumento de planeamiento para su tramitación conjunta, del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental (EslA).

Con posterioridad a la aprobación inicial del PGOU se aprobó la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Si bien el planeamiento general seguirá la tramitación según la Ley 7/1994, el desarrollo del mismo se acogerá a la nueva ley GICA.

También a nivel autonómico sectorial hay que destacar el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la legislación propia del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 14/2007 y la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

En cuanto a novedades de legislación estatal con incidencia sectorial hay que destacar la legislación de carreteras (Ley 25/1998 y su Reglamento, Real Decreto 1812/1994), transportes terrestres (Ley 16/1987 y Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990), vías pecuarias (Ley 3/1995), conservación de espacios naturales, flora y fauna (Ley 4/1989 y Real Decreto 1997/1995), sector eléctrico (Ley 54/1997), telecomunicaciones (Ley 11/1998) y aguas residuales urbana (Real Decreto-Ley 11/1995 y Real Decreto 509/1996).

Todos estos cambios normativos, y en especial los de la legislación urbanística y condicionantes medioambientales (EslA), sin duda configuran un panorama en el que cualquier planeamiento general con más de diez años de vigencia queda obsoleto, y por simple adecuación normativa sería recomendable acometer su Revisión, y tal es, sin duda, el caso de Écija.

#### Conveniencia y oportunidad de la redacción del PGOU

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la conveniencia y oportunidad de acometer la Revisión del Plan General de 1987.

- Por coherencia con los supuestos normativos de revisión previstos en el propio Plan General, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo y la necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacios productivos y dotaciones que resuelvan los déficits actuales.
- Por agotamiento cuantitativo y cualitativo del modelo de desarrollo del Plan General vigente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

- Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la legislación urbanística y en la legislación sectorial con incidencia en el planeamiento.

# 3.2.

## EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.2.1. INTRODUCCIÓN.

En el marco del Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, el objetivo del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija es el de conseguir la integración del término municipal y sus núcleos urbanos en el sistema estructural y funcional definido para la Comunidad Autónoma. Por ello, el PGOU adopta las determinaciones necesarias para adaptar la estructura urbanística del municipio al proyecto territorial general en relación con los referentes básicos del modelo andaluz: el Sistema de Ciudades, el Esquema Básico de Articulación Regional y los Dominios y Unidades Territoriales.

Según el esquema básico recogido en el POTA, el municipio de Écija presenta las siguientes características en relación al modelo territorial propuesto para Andalucía:

1. Sistema de Ciudades: Red de Ciudades Medias de Interior.
2. Jerarquía de ciudades: Ciudad Media Tipo 1.
3. Dominio Territorial: Valle del Guadalquivir
4. Unidad Territorial: Unidades organizadas por redes de ciudades medias de interior: Campiña y Sierra Sur de Sevilla

El Término Municipal de Écija está situado al Este de la provincia de Sevilla, en el límite con la de Córdoba. Se compone de un núcleo de población principal, Écija, y como núcleos menores se encuentran Villanueva del Rey, Cerro Perea, Cañada de Rabadán y la Entidad Local Autónoma Isla Redonda – La Aceñuela.

Se trata de un municipio con importante relevancia territorial, según el Decreto 150/2003, de 10 de Junio, en desarrollo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, al tener una población mayor a los 20.000 habitantes y encontrarse en los principales nodos de las grandes infraestructuras viarias y, aunque se considera Nodo de Primer Nivel, no tiene conexión con la red ferroviaria.

El POTA incluye a Écija en la estructura de la red de Ciudades Medias de Interior, considerándola como una ciudad media de tipo 1. Su situación de centralidad en Andalucía, su función de cabecera comarcal y las

características físicas del territorio han favorecido desde su origen la consolidación de la ciudad como centro administrativo, comercial y de equipamientos y servicios. Distintos asentamientos conforman una red de núcleos menores, dispersos por el término municipal, y asociados en origen al uso primario del territorio, o como soporte a ejes de comunicación. Completa la estructura de asentamientos la Isla del Vicario, como Hábitat Rural Diseminado.

En relación a su caracterización como importante ciudad media, las estrategias del modelo se centran, entre otras, en cinco aspectos importantes:

1. Favorecer la localización de equipamientos y servicios especializados.
2. Favorecer y potenciar las redes infraestructurales y de servicios.
3. Integrar la ciudad en los ejes de articulación regional.
4. Apoyar los sistemas productivos locales y mantener los valores característicos propios de cada ciudad.
5. Favorecer la protección de los recursos naturales de su territorio.

Con carácter orientativo, el POTA, en su artículo 32, expresa las dotaciones y equipamientos adecuados para cualificar las prestaciones de las ciudades medias.

Entre las que compete prever al planeamiento urbanístico destacan los siguientes: equipamientos y servicios sanitarios, dotaciones culturales, equipamientos y servicios de carácter económico, espacios libres de carácter supramunicipal, equipamientos turísticos e infraestructuras de ocio.

La integración del municipio en las redes de articulación implica, entre otras, la mejora de la movilidad urbana, la incorporación de una red viaria coherente que facilite el transporte colectivo y público.

La protección de los recursos del Patrimonio Territorial implica, entre otras, la ordenación de la red de espacios naturales y culturales, el fomento de los

pasillos ecológicos que sirven de intercomunicación entre los espacios con protección ambiental, la ordenación de los paisajes naturales y urbanos.

El artículo 6.2.c. del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía obliga al planeamiento urbanístico a guardar debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial, adaptación que se recoge en su totalidad en el presente documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

Según los artículos 2.1, 7.1 y 8 de la LOUA, la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio, al que el presente documento se adapta y desarrolla.

En consecuencia, el presente documento de Plan General incluye y desarrolla las siguientes iniciativas de carácter territorial:

- Estructura de los asentamientos urbanos del municipio.
- Propuestas para los distintos núcleos urbanos.
- Infraestructuras de comunicación y transportes.
- Dotaciones, equipamientos, infraestructuras y servicios.
- Ordenación de los espacios agrícolas.
- Sistema de Espacios Libres.
- Protección del Territorio y Prevención de riesgos naturales.

## ESTRUCTURA DE LOS ASENTAMIENTOS DEL MUNICIPIO

El PGOU recoge una estructura polinuclear, con Écija como núcleo principal, y Villanueva del Rey, Isla Redonda – La Aceñuela, Cerro Perea y Cañada de Rabadán, como núcleos secundarios.

Villanueva del Rey, Isla Redonda – La Aceñuela y Cerro Perea fueron recogidos en el PGOU de 1987 como núcleos de población. Incomprensiblemente, Cañada de Rabadán, un enclave ubicado entre los términos de Écija y Fuente Palmera, ocupando una antigua vía pecuaria, y reuniendo las condiciones de suelo urbano, no fue recogido como tal. Este PGOU reconoce dicho núcleo como suelo urbano, si bien, por problemas históricos con el municipio colindante, difiere su ordenación a un Plan de Ordenación Intermunicipal.

El ámbito de Isla del Vicario se recoge como suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado.

El resto de entidades recogidas en la Memoria de Información, en el estudio de población, son porciones de terreno con diseminados cuya división responde a datos estadísticos debido a la extensión del término municipal.

### Núcleo urbano de Écija

El núcleo principal de Écija absorbe la práctica totalidad de la población. El resto se distribuye entre los distintos núcleos. El más importante incremento de población se ha experimentado en el núcleo de Écija, pues el resto mantiene la población con débiles incrementos, aunque en todos ellos las expectativas de crecimiento son importantes.

Según los datos municipales y los cálculos realizados, la población del municipio ecijano alcanzaría en el horizonte del Plan algo más de 55.200 habitantes. No obstante, las infraestructuras y el importante crecimiento previsible en función de la estratégica capacidad productiva que genera una importante condición de centralidad territorial que aportan aquéllas, hacen necesaria la previsión de suelos urbanizables no sectorizados como reservas de suelo para cuando se estime conveniente su sectorización.

Es, precisamente, desde estas hipótesis de futuras y reales expectativas que Écija está desarrollando, desde sus anteriores previsiones del PGOU vigente y las futuras que la propuesta de su revisión plantea como consecuencia, tanto de sus grandes áreas de suelo productivo como base de los futuros crecimientos residenciales que dichos usos productivos deberán generar en la Ciudad del Sol, lo que hace prever que la posible demanda residencial, partiendo de datos reales, se podría situar en torno a una producción en torno a las 5.140 viviendas en los próximos años y que, considerando una media de 2,4 hab/vivienda nos daría una hipótesis de previsión de unos 12.336 habitantes, sobre la que nos moveríamos razonablemente para los próximos ocho años de horizonte del Plan.

La superficie del territorio municipal total a ocupar y transformar, según la propuesta del presente PGOU, sería de 7.664.794 m<sup>2</sup>: unos 2.681.187 m<sup>2</sup> para uso residencial y 4.983.607 m<sup>2</sup> destinados a uso industrial, ambos en las categorías urbanizable ordenado y urbanizable sectorizado (incluyendo los planeamientos aprobados procedentes del PGOU vigente.

### Núcleo urbano de Cañada de Rabadán

Para este núcleo de población, el PGOU de Écija realiza una delimitación del Suelo Urbano ciñendonos a la planteada en la planimetría de catastro y propone la formulación de un Plan de Ordenación Intermunicipal entre el municipio astigitano y el colindante de Fuente Palmera.

### Núcleo urbano de Villanueva del Rey

Al comenzarse a tramitar los planes de sectorización del planeamiento vigente, la Revisión del Plan General considera que los suelos de crecimiento deben ser clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, pues las demandas estarán cubiertas con los suelos que se van a desarrollar.

### Núcleo urbano de Cerro Perea

Se configura la delimitación de un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado, ante la falta de iniciativa de los propietarios de desarrollarlo durante el horizonte temporal del Plan.

### Núcleo urbano de Isla Redonda-La Aceñuela

La ordenación propuesta clasifica un nuevo sector de suelo para uso industrial apoyado en la carretera, de gran interés para esta zona, en terrenos aptos para ello. El suelo urbanizable residencial se propone como no sectorizado y se configura en el núcleo de Isla Redonda, próximo a la zona consolidada.

### Diseminados

Se propone la clasificación como Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, delimitando minuciosamente sus propios límites, con concreción territorial, de la Isla del Vicario. Las viviendas rurales existentes son asentamientos ligados al uso agrícola y ganadero.

A modo de conclusión, se enumeran las principales determinaciones de carácter territorial de la propuesta de la presente Revisión del PGOU en cuanto a su coherencia con las especificaciones y distintas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía:

- Según el artículo 45.3.c) referido al modelo de Ciudades Medias de Andalucía, se plantea el modelo de ciudad compacta, evitando la reproducción de modelos expansivos que implican consumos excesivos de suelo y grandes problemas en su comprensión estructural y territorial, planteando las colmataciones de los núcleos urbanos existentes y potenciando la nucleización de los mismos en el modelo territorial.
- Se cumplen los artículos 32.4.b) y 45.2., que instan al planeamiento urbanístico a conseguir un modelo de ciudad compacta y funcional en su uso residencial, evitando procesos de expansión residencial indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. El Plan intenta *hacer ciudad*, y para ello compacta los núcleos urbanos para garantizar su actividad. La calidad (efectividad) de la actividad urbana se produce por la intensidad (tensión) relacional de todos los agentes implicados en hacer ciudad; es decir, que conforman la estructura compacta de la ciudad con definidas continuidades viarias y concretas estructuras espaciales. Para

conseguir este objetivo, el PGOU desarrolla un adecuado mestizaje de usos y una controlada ordenación de continuidades espaciales, lo que provoca el modelo de compacidad, con el fin de generar la tensión urbana necesaria que garantice la actividad que requiere la ciudad, sin obviar la necesaria localización estratégica de los usos productivos, apoyados sobre las grandes infraestructuras, y su delimitación de ubicación del futuro desarrollo económico del municipio. La dispersión es lo contrapuesto a la tensión y, en consecuencia, la negación de la actividad y carga de la ciudad y, en definitiva, el principio de la ausencia de ciudad y de su actividad. La dispersión provoca el deterioro del tejido territorial y, en consecuencia, la desaparición de la ciudad. En definitiva, el modelo que aquí se plantea se conforma mediante un conjunto de fragmentos compactos que, a modo de órganos autónomos e interrelacionados se conectan y relacionan entre sí para entenderlos dentro de un proyecto global de escala urbana y territorial.

- El PGOU incorpora en la planificación urbanística, tal y como establece la Norma 50.6 del POTA, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas, y considerar la demanda real a partir de los crecimientos previstos de población. En nuestro caso, principalmente, por las expectativas que el desarrollo de los grandes suelos productivos, generará en la demanda residencial dentro de la lógica del modelo propuesto.
- El PGOU orienta la ordenación del espacio turístico, según los criterios básicos del Art. 53.3 del POTA, al dar prioridad a la integración de las nuevas ofertas turísticas en los núcleos urbanos, evitando procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente. Así, se favorece en los suelos turísticos modelos de desarrollo menos expansionistas o de excesivas ocupaciones de suelo, con establecimientos turísticos reglados frente a modelos basados exclusivamente en la promoción inmobiliaria clásica de grandes ocupaciones de suelo residencial. De este modo, se

protegen y conservan de forma estricta los espacios naturales, elementos patrimoniales y valores paisajísticos frente a procesos de expansión turística indiscriminada y del desarrollo turístico con el mantenimiento de las actividades primarias. Se dimensiona y compatibiliza la oferta y usos del espacio turístico atendiendo a la capacidad de acogida del territorio y a las posibilidades reales de consumo de los recursos naturales, particularmente los hídricos, a los que se supedita el conjunto de todos sus desarrollos urbanísticos.

- Se planifica la oferta turística dentro del orden del territorio, como indica el artículo 53.3. del POTA, conforme a la dimensión de la oferta y al uso del espacio turístico atendiendo a la capacidad de carga de los territorios; es decir, sin una excesiva presión sobre los recursos turísticos y sin una alteración ecológica, territorial y paisajística inadmisibles, disponiendo, a su vez, de los equipamientos, servicios e infraestructuras generales, precisos para el desarrollo de la actividad. Los nuevos desarrollos deberán justificar y garantizar las dotaciones necesarias en materia de agua y energía, supeditando y cargando las responsabilidades de su ejecución a dichos desarrollos turísticos.
- En general, el Plan General incorpora, entre las medidas y criterios para la sostenibilidad del municipio (artículo 58 del POTA), la exclusión de suelos de los procesos de urbanización. El PGOU define y delimita el espacio agrario, asumiéndolo como valor actual y potencial, limitando el sellado de los suelos fértiles y garantizando su articulación territorial.
- Respecto al grave impacto territorial y paisajístico de parcelaciones y de los asentamientos ilegales que, de forma incipiente, se dan en el término municipal, desde el PGOU se establecen medidas para evitar la consolidación de éstos, tal y como establece el artículo 55 del POTA.
- Respecto al ciclo urbano del agua, según los artículos 45 y 96 del POTA, los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el PGOU deben justificar previamente a su aprobación la disponibilidad de los

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

recursos hídricos suficientes y adecuados a sus usos, y debidamente acreditados por el organismo responsable en materia de aguas. Asimismo, se debe garantizar el desarrollo de las infraestructuras para completar la depuración de las aguas residuales urbanas, desarrollando los sistemas de reutilización, supeditando sus desarrollos a la garantía de ejecución de dichas infraestructuras.

- Según el Art. 60.1 del POTA, referido a la calidad en el medio urbano, el PGOU propone una ordenación adecuada respecto a las fuentes que generen ruidos y emisiones. Entre las medidas concretas, se considerará la reubicación de fuentes emisoras o el establecimiento de zonas de prohibiciones para el desarrollo de ciertas actividades y usos.
- El PGOU prevé en los suelos que afecten a zonas de riesgo delimitadas o donde existe constancia de que ya se han producido inundaciones, incorporar según el art. 105.6 del POTA una evaluación del riesgo y de las consecuencias previsibles para la iniciativa que se emprende.
- Con relación a la vivienda protegida, en la presente Memoria se desarrolla una adecuada estrategia de política para vivienda de protección pública y formación de patrimonio municipal de suelo, según la Norma 50.3.b) del POTA.

En el presente PGOU se reglamenta la posibilidad, según el Art. 37 "Revisión de los instrumentos de planeamiento" de la LOUA, de realizar revisiones parciales cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de las determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez, garantizando así el control público de los futuros crecimientos determinados por el PGOU.

### 3.2.2. LA ORDENACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL

El término municipal de Écija se ordena partiendo de la previsión de la estructura general y orgánica del territorio, por un lado y, por otro, la protección y la ordenación del Suelo No Urbanizable.

La articulación territorial trata de garantizar la inserción comarcal, autonómica y estatal de los núcleos de población y de actividades, así como el funcionamiento adecuado de los mismos en relación al medio ambiente natural y a las infraestructuras de comunicaciones. Se trata, por tanto, de ordenar los usos urbanos y las infraestructuras, mediante la localización y cuantificación racional que permitan desarrollarse e interrelacionarse con el territorio.

El Suelo No Urbanizable se ordena y se protege, de forma que no se generen nuevos núcleos de población ni de actividades que no estén previstas en el Plan General, de forma que sólo se puedan implantar aquellas actividades, construcciones e instalaciones que no degraden sus valores. Se trata de proteger las características actuales de los suelos que no deben transformarse ni urbanizarse, impidiendo que no surjan núcleos no previstos que no cuenten con las infraestructuras y servicios necesarios.

#### 3.2.2.1. LA ESTRUCTURA DE ARTICULACIÓN TERRITORIAL

Entendemos por estructura de articulación territorial o estructura general y orgánica del territorio a un conjunto de nodos y redes en el soporte físico-ambiental del término municipal. Los nodos vienen establecidos por el conjunto de los núcleos de población y de actividades productivas existentes en el territorio municipal, y las redes no son otra cosa que los conjuntos de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras que los relacionan y permiten su funcionamiento.

Hay que partir de esta estructura para poder llegar a una ordenación urbanística coherente, adecuando las propuestas formuladas a nivel supramunicipal, además de analizarlas a la luz de su compatibilidad con el soporte físico-ambiental.

A pesar de que no se ha formulado ningún Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional que afecte a nuestro término municipal, sí hemos analizado el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y lo tendremos en cuenta, pues Écija encabeza la Unidad Territorial llamada Campiña y Sierra Sur de Sevilla. Por tanto, la propuesta que se hace desde este PGOU en lo que se refiere a la estructura territorial no puede hacerse de forma autónoma, sin tener en cuenta las previsiones del POTA. Hay que decir que esta estructura regional no se encuentra aún definida totalmente, y que será el Plan de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional el que la concrete del todo. Sin embargo, se toman aquí las previsiones generales y, si llega a formularse este último, el PGOU de Écija deberá adaptarse a él.

Consideramos, por tanto, una estructura que se prevé para nuestro municipio a medio y a largo plazo, y tomamos el POTA como punto de partida.

Analizaremos la estructura de articulación territorial desde diversos puntos de vista, por facilidad de descripción y de análisis:

- Las condiciones ambientales.
- La red de comunicaciones y transportes.
- El sistema urbano.
- El sistema de espacios libres.

#### Las condiciones ambientales

El territorio del término municipal, desde un punto de vista ambiental, es complejo. No hay que olvidar que se trata del tercer municipio andaluz en cuanto a superficie.

En lo que se refiere a la topografía, la mayor parte es plana, con pendientes inferiores al 3%. El resto de la superficie municipal no supera el 15%.

En segundo lugar, y por lo que puede afectar a las actuaciones, la red hidrográfica a tener en cuenta viene constituida por el Río Genil y el Río Blanco. El resto de la red hidrográfica, salvo el Arroyo de la Argamasilla, tiene carácter secundario. El Decreto 189/2002, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces califica dos puntos de riesgo en nuestro municipio: el río Genil, con nivel de riesgo A, y el arroyo Argamasilla, con riesgo B.

Son de importancia las limitaciones que impone el riesgo de avenidas del río Genil. Actualmente se está llevando a cabo la segunda fase de las actuaciones contra las inundaciones. Tras haber desviado el cauce, mediante una corta, se está construyendo un dique de defensa. Las obras están en proceso de finalización. También son de importancia las avenidas del arroyo de la Argamasilla, para lo cual también se están llevando a cabo actuaciones.

El territorio se encuentra antropizado casi en su totalidad para su explotación agrícola, desde muy antiguo. Son pocos los espacios de vegetación natural que se conservan.

Existen puntos altos desde los que se divisa el paisaje y la totalidad del territorio municipal. El arqueólogo municipal tiene realizado un estudio donde se demuestra que, desde las fortificaciones y castillos que jalonaban el territorio ecijano, era posible divisar la totalidad del término.

El territorio ecijano también está surcado por una extensa red de vías pecuarias, que se mantendrán como tales, además de una nueva colada, como vía de circunvalación que permita la continuidad del recorrido

pecuario sin entrar en los núcleos de población y preservando las características impuestas por la ley.

Como no podía ser de otra manera, y debido a la extensión del territorio municipal, hay gran cantidad de infraestructuras cuyo trazado cruza el término: hidráulicas, oleoducto, gaseoducto y, sobre todo, la red de alta tensión. Todas ellas suponen limitaciones a la hora de prever los nuevos crecimientos y los nuevos trazados.

Por lo tanto, la estructura de articulación territorial debe ajustarse a las siguientes limitaciones que vienen impuestas por el soporte ambiental:

- Previsión de una banda de protección de 100 metros de anchura contados a partir del deslinde del dominio público hidráulico. En esta banda de protección sólo se posibilitan los usos de espacios libres, dotaciones y viario.
- Protección de las vías pecuarias existentes, y previsión del nuevo trazado previsto para la vía de circunvalación pecuaria.
- Servidumbres impuestas por los trazados de las infraestructuras, especialmente las de alta tensión, gaseoducto y oleoducto. Respecto a las primeras, hay que prever la adaptación de los trazados que sean necesarias para la racionalidad y calidad de los crecimientos urbanos propuestos.

Con lo dicho en este apartado, mediante este conjunto de previsiones el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija garantiza de manera adecuada la adaptación de las propuestas al soporte ambiental, para configurar la estructura de articulación territorial.

## La red de comunicaciones y del transporte

En este apartado analizaremos las redes de comunicaciones a nivel supramunicipal. Estas redes son las que garantizan o, al menos, intentan garantizar la accesibilidad viaria al municipio de Écija desde el resto del territorio. También tratará de la movilidad de las personas y mercancías entre el municipio y el resto del territorio.

En el caso de Écija, esta red está compuesta por los siguientes elementos:

- El viario supramunicipal.
- La red ferroviaria.
- El transporte interurbano.

## El viario supramunicipal

En el término municipal discurren trazados tanto de la Red de Carreteras del Estado como de la Red Autonómica y la Red Provincial.

### Red de Carreteras del Estado

- Autovía A-4 (E-05)

### Red Autonómica de Carreteras

- Red Básica de Articulación
  - o A-364, de Écija a A-92
- Red Intercomarcal
  - o A-351, de Écija a Osuna
  - o A-386, de Écija a La Rambla
  - o A-388, de Écija a Herrera
  - o A-453, de Palma del Río a Écija
- Red Complementaria
  - o A-8203, de Écija a Lím. Prov. Córdoba

### Red Provincial de Carreteras

- SE-8105, Enlace de la A-364 con la SE-8201 (Las Turquillas)
- SE-9103, Camino de Palma del Río (El Villar)
- SE-9104, de Écija a La Luisiana
- SE-9105, de Écija a Lím. Provincial
- SE-9108, Ramal de la A-388 a Herrera
- SE-9109, Ramal de Isla Redonda a la SE-9108 (por La Señuela)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

- SE-9110, Ramal de Isla Redonda a la SE-9108
- SE-9200, Ramal de Matarredonda a la SE-9108
- CO-5305, de Fuente Palmera a la A-453

Como punto de partida para el nuevo PGOU tenemos en cuenta lo anterior y se hacen las siguientes propuestas:

- Desvío del trazado de la Autovía N-IV (E-05) a su paso por Écija. El Documento para la Aprobación Inicial, instados por el Organismo competente en materia de Carreteras del Estado, hizo una propuesta concreta de trazado, si bien no era definitivo. En el presente Documento, aunque sigue existiendo la necesidad de este desvío, no plasma en su documentación gráfica ningún trazado concreto. Será, por tanto, el Estudio Informativo del Ministerio de Fomento el que lo proponga.
- Conexión entre las carreteras de El Rubio y Osuna.
- Conexión entre la antigua carretera N-IV y la carretera de Palma del Río.
- Desvío de la carretera de Cañada.
- Conexión entre la Autovía N-IV y la carretera de Osuna.
- Nueva conexión entre la Autovía N-IV y la carretera de Marchena.

El sistema viario supramunicipal resultante tras las propuestas del Plan General resuelve los principales problemas creados por la acumulación de vías de primer nivel que entran en la ciudad y generando tráfico pesado en el interior de la misma.

#### La red ferroviaria

Está constituida por el trazado del AVE Córdoba-Málaga que pasa por el término municipal. Sin embargo, no existe ninguna estación ni accesibilidad a la misma.

No es este documento desde donde plantear una línea ferroviaria que pase por Écija, a pesar de que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía reconozca a Écija como Nodo Urbano de Nivel I. Sin embargo pensamos que sería una actuación prioritaria y necesaria.

Pensamos que nuestro ámbito debe incluir una adecuada red ferroviaria, que conecte Écija con el resto de la misma. El ferrocarril en Écija fue desmantelado hace varias décadas, pero las condiciones actuales son muy distintas. Siendo nuestra ciudad un Nodo Urbano de primer nivel no se entiende que otras localidades de segundo nivel tengan, según la cartografía del POTA, una mayor intermodalidad que la ciudad de Écija.

#### El transporte interurbano

No existe comunicación de transporte público entre los distintos núcleos de población ni entre éstos y los núcleos de actividades productivas. Sí existe, en cambio, buena comunicación con el resto de poblaciones del entorno.

#### El sistema urbano municipal

El sistema urbano municipal previsto se compone de los siguientes núcleos urbanos:

- Residenciales:
  - o Écija
  - o Villanueva del Rey
  - o Isla Redonda – La Aceñuela
  - o Cerro Perea
  - o Cañada de Rabadán
- Productivos:
  - o La Campiña
  - o Núcleo Productivo Carretera de Marchena
  - o Núcleo Productivo Andalucía Central

La propuesta formulada se basa en evitar la creación de nuevos núcleos urbanos aislados, localizando los crecimientos, tanto residenciales como productivos de forma que se integren con los núcleos existentes, dotando a éstos de la articulación necesaria.

#### El núcleo urbano de Écija

Es el constituido por los actuales de Écija (casco consolidado y crecimientos), urbanizaciones residenciales periféricas (Astigi y Vía Augusta), así como los polígonos industriales al oeste de la ciudad (Maza y Marín, La Lagunilla y La Campiña), más los crecimientos residenciales e industriales necesarios para el período de vigencia del nuevo Plan General.

#### El núcleo de Villanueva del Rey

Se trata de una pedanía histórica, creada por Carlos III. Apoyada en la Autovía, está viviendo ahora un proceso de crecimiento, mediante la incorporación de suelos residenciales que estaban clasificados en el Plan del 87 y que no se habían desarrollado hasta el momento. El Plan prevé su crecimiento controlado con tipologías residenciales de media y baja densidad, y para ello propone la clasificación de suelos urbanizables no sectorizados con uso incompatible industrial.

#### El núcleo de Cerro Perea

Otra de las pedanías históricas de Écija, con fachada lineal a la Autovía. La construcción de la misma sobre las zonas verdes previstas ha mermado en demasía los espacios libres y las dotaciones. El PGOU también prevé un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado.

#### El núcleo de Isla Redonda – La Aceñuela

Esta pedanía, constituida en Entidad Local Autónoma, es la más desconectada y alejada del núcleo principal, ya en el límite con el término de Herrera.

Se trata de dos núcleos que, funcionalmente, forman uno, aunque estén separados entre sí, y compartiendo equipamientos y dotaciones.

El Plan prevé su conexión física, así como un moderado crecimiento, que se considera necesario a todos los niveles.

#### El núcleo de Cañada de Rabadán

Se trata de una ocupación de terrenos no urbanizables en el límite de los términos municipales de Écija y Fuente Palmera.

Actualmente se han comenzado los trabajos de permuta de los términos municipales.

El Plan reconoce como Suelo Urbano Consolidado este asentamiento, como no podría ser de otra manera y difiere su crecimiento a la elaboración de un

Plan de Ordenación Intermunicipal con el vecino municipio de Fuente Palmera.

#### El Sistema de Espacios Libres

La base del sistema territorial de espacios libres más importante no es otro que el río Genil, los demás cauces y riberas y las vías pecuarias. Es criterio del Plan potenciar la publicación y recuperación de estos elementos, para integrarlos en el sistema de espacios libres. A ello contribuye la apuesta del PGOU por colonizar los suelos en la margen derecha del río Genil, que hasta ahora constituye un claro elemento de borde.

Los planeamientos de desarrollo preverán un mínimo de zonas verdes del 10% en cada uno de los sectores de suelo residencial e industrial.

#### Determinaciones del PGOU en el ámbito rural

Se ha desarrollado un análisis del medio físico-natural del término municipal de Écija que, dividido en unidades ambientales homogéneas, contiene las características geomorfológicas, hidrológicas, de la vegetación, fauna y aprovechamientos, del patrimonio histórico-cultural, del paisaje con los riesgos, así como las capacidades de uso.

El análisis de las infraestructuras y los objetivos infraestructurales sobre el término municipal inducen a propuestas del Plan General que se detallan a lo largo de la presente Memoria.

Un elemento sustancial en la definición del modelo urbano-territorial es la clasificación de todo su término, salvo los sistemas generales de interés supramunicipal que constituyen la red territorial de carreteras, en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

El PGOU clasifica como no urbanizables los suelos que deben ser excluidos del proceso urbanizador en base al artículo 46 de la LOUA y a la realidad y circunstancias en el municipio de Écija.

En base a la clasificación como Suelo No Urbanizable y la categorización de los diferentes ámbitos, el PGOU en sus normas urbanísticas regula las condiciones de uso, edificación y parcelación, las condiciones de protección

y establece las medidas que eviten la formación de núcleos de población, identificando un ámbito de Hábitat Rural Diseminado sobre el que se impone la exigencia de un Plan Especial que guíe su ordenación.

Las normas urbanísticas regulan las condiciones de los elementos y espacios de valor histórico, natural, arquitectónico o paisajístico y para ello incluye un inventario de edificaciones en el medio rural y propone la elaboración de un catálogo con las correspondientes medidas de protección que deberá tramitarse según la LOUA y aprobarse en un plazo máximo de dos años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

### 3.2.3. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE ÉCIJA.

La propuesta elaborada para el conjunto urbano residencial principal trata de dar respuesta de manera integrada al conjunto de Objetivos. En el contexto del planeamiento urbanístico se entiende por integración a la utilización conjunta y coordinada de los instrumentos que la legislación de suelo pone a disposición del planeamiento para el desarrollo de los fines que esta propia legislación le establece.

Estos instrumentos en el caso de los Planes Generales de Ordenación Urbanística son fundamentalmente cuatro:

- **Definición de la estructura urbana**, que comprende el establecimiento de los sistemas principales de comunicaciones, espacios libres y dotaciones.
- **Clasificación del suelo**, que significa la delimitación del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.
- **Calificación del suelo**, es decir, el establecimiento de los usos globales y pormenorizados y de sus intensidades para los suelos urbanos y urbanizables.
- **Programación**, mediante el que se determina el orden en que deberán llevarse a cabo las previsiones del planeamiento.

Con la actual redacción de la legislación urbanística, los principales son los tres primeros instrumentos citados: definición de la estructura urbana, clasificación del suelo y calificación del suelo; ya que son estos los que realmente definen la forma urbana pretendida y explican suficientemente la imagen final de ciudad proyectada, sin perjuicio de la importancia de la programación para lograr que la nueva ciudad se produzca también ordenada en el tiempo.

Sin embargo, que se trate los tres instrumentos principales legalmente definidos de forma separada no implica necesariamente que los mismos hayan de utilizarse segregadamente, ni que deba existir una jerarquía entre ellos en todos los casos.

En efecto, en las ciudades medianas, como es el caso de Écija, la diferencia entre la ordenación estructural y la ordenación local, entre la ordenación global y la pormenorizada, es muchas veces inapreciable, ya que es a través de la adición coordinada de elementos locales como se construyen la mayor parte de los elementos estructurales. Del mismo modo, resulta imposible separar las actuaciones que permiten articular la ciudad, de aquellas que sirven de soporte al nuevo crecimiento y sin las cuales éste no sería viable.

En este sentido, la propuesta parte del criterio de usar todos los instrumentos -definición de los sistemas básicos, nuevos suelos clasificados y calificación pormenorizada del suelo- para lograr una mejor articulación urbana del conjunto urbano futuro conformado por Écija y los núcleos cercanos que se encontraban separados del principal, ya que éste es sin duda uno de los problemas más destacados durante la fase de Diagnóstico, articulación que a la misma vez debe procurar una mejor calidad urbana, tanto para el suelo consolidado como para el suelo que debe soportar el crecimiento urbano.

Para lograr esta mejor articulación la propuesta se apoya principalmente en dos sistemas: el sistema de comunicaciones y el sistema de espacios libres. El sistema de comunicaciones es el que permitirá la integración funcional de las distintas zonas que forman el conjunto urbano, fruto de un crecimiento histórico desmembrado, la puesta en valor de áreas urbanas en una situación compleja y la integración de las nuevas áreas de crecimiento con la ciudad consolidada. Al sistema de espacios libres, con el Genil como gran protagonista, se le asigna la responsabilidad de trabar espacial y peatonalmente la nueva ciudad y de acordar el espacio urbanizado con el no urbanizado y con el territorio soporte.

Las zonas consolidadas sobre las que fundamentalmente incide la propuesta son: Écija, los crecimientos en la margen derecha, tanto residenciales como industriales, las urbanizaciones residenciales Astigi y Vía Augusta y los crecimientos ilegales en la Quinta de Machado.

El necesario crecimiento urbano se concibe en la propuesta como una oportunidad para apoyar la mejora de la articulación pretendida.

El desarrollo pormenorizado realizado en la ordenación de las zonas de nuevo crecimiento, se justifica, precisamente, en la imposibilidad antes indicada de separar ordenación general y ordenación local en municipios como Écija, ya que son los viarios y los espacios libres propios de las zonas de crecimiento los que sirven además para trabar la ciudad consolidada.

La propuesta establece el régimen urbanístico del suelo o lo que es lo mismo, la clasificación del suelo. Los criterios aplicados han sido: el estricto seguimiento de los criterios legales para delimitar el Suelo Urbano Consolidado; la consolidación de las actuaciones de planeamiento en curso de ejecución, que quedarán subsumidas en el nuevo Plan para evitar interferencias en su desarrollo; la delimitación como Suelo Urbano No Consolidado de suelos que habiendo sido ya clasificados como tales, o bien no cuentan con todos los servicios básicos o bien deben ser objeto de reforma interior; y la clasificación como Suelo Urbanizable, diferenciando entre aquel que se considera deberá sectorizarse por ser necesario para satisfacer las demandas urbanas y completar la estructura prevista, de aquel otro cuya sectorización deberá realizarse posteriormente.

En los siguientes capítulos de esta Memoria se describen pormenorizadamente estos extremos.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija responde a un proyecto global que es expresión de la voluntad colectiva de los ciudadanos.

El Plan tiene la virtualidad de ser un instrumento mediante el cual se vincula, a efectos operativos, una serie de actuaciones sobre el territorio, estableciendo la localización, así como forma y dimensiones de los elementos básicos que contribuyan a ese proyecto y diseñando las herramientas que lo lleven a cabo mediante una gestión y ejecución eficaz.

Estas actuaciones van a marcar las directrices urbanísticas que van a configurar el modelo de ciudad que perseguimos y a su vez estructuran el territorio para dar paso a actuaciones de menos calado pero igualmente importantes en el desarrollo urbanístico del municipio:

#### Estructura general del suelo industrial

Por un lado, tenemos todos los suelos urbanizables cercanos al núcleo urbano principal que se originan para colmar una serie de suelos urbanos industriales existentes que no terminan de integrarse en el territorio por sí mismos. Es el caso del SUB-S-07, SUB-S-08 o el SUB-S-13.

Por otro lado, se establecen dos grandes bolsas de suelo industrial que van a marcar los nuevos centros productivos del municipio y que van a poseer características de desarrollo diferenciados puesto que atienden a dos demandas claramente distintas como pasamos a explicar a continuación:

- SUB-S-01 y SUB-S-02: Son los sectores denominados "Andalucía Central I" y "Andalucía Central II". Constituyen bolsas de suelos que, teniendo buen apoyo en la Autovía, están destinados a una industria endógena al municipio, con parcelas de pequeñas dimensiones que colmate la demanda que existe en la actualidad. De hecho, su superficie es muy inferior al otro núcleo industrial.
- SUB-S-20 y SUB-S-21: Denominados "CITE Écija I" y "CITE Écija II" son creados para materializar una bolsa de suelo destinada a la mediana y gran industria, en donde se puedan gestionar parcelas de grandes dimensiones que alberguen actividades que por sus características intrínsecas necesiten de un volumen, tanto edificatorio como de superficie libre, de gran consideración. Es un suelo destinado a la atracción de grandes industrias exógenas que

contribuyan al crecimiento no solo económico sino también demográfico del núcleo principal.

Con unas características distintas a los suelos anteriores, con menor incidencia en el territorio, se clasifican dos suelos urbanizables ordenados, SUB-O-01 y SUB-O-02, que se proyectan como ampliaciones de polígonos industriales ya existentes ("La Campiña" y "Fuensanta") para generar una oferta de suelo industrial lo más rápida posible, una vez aprobado definitivamente la Revisión del PGOU, que satisfaga la enorme demanda de suelo industrial.

Por último, destacar la delimitación de un suelo urbano no consolidado, SU-NC-12 "Algodonales", constituido por varias industrias de carácter extensivo, gestionadas a través de su incorporación en suelo no urbanizable mediante Proyectos de Actuación o Planes Especiales. Este sector junto con los polígonos "La Campiña", "Maza y Marín", "La Lagunilla" y el nuevo sector de suelo urbanizable ordenado constituyen una bolsa de suelo urbano prácticamente consolidada.

#### Estructura general del suelo residencial

Los suelos residenciales se estructuran en torno al núcleo urbano persiguiendo una lógica urbanística que en cada caso concreto responde a una intención planificadora que pasamos a describir a continuación:

- Zona Este: clasificación como suelo urbanizable sectorizado (SUB-S-03, SUB-S-04, SUB-S-05, SUB-S-06, SUB-S-07, SUB-S-08, SUB-S-09, SUB-S-10, SUB-S-11, SUB-S-12) de unas terrenos que cosen los distintos sectores de suelo urbano existente (UPR-05, E-32, I-09). Se busca con ello, además de una oferta de suelo urbanizable en una ubicación adecuada, la continuidad en la clasificación del suelo con el objetivo de crear una red de sistemas generales e infraestructuras básicas coherentes con el desarrollo urbanístico. Con el fin de garantizar la ejecución de los sistemas generales, se programa su ejecución en función de su proximidad al casco urbano.
- Zona Sur: clasificación de los sectores SUB-S-15, SUB-S-16 y SUB-S-17 para albergar unas tipologías demandadas por la

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

población en una zona que tiene capacidad para ello y con una topografía privilegiada para incluir la mayor densidad de viviendas a pie de la carretera a Osuna e ir disminuyendo densidad a medida que vamos ascendiendo de cota topográfica. Podría pensarse que la Autovía es una fuerte barrera para el desarrollo de la ciudad, aunque la situación actual de la zona (ya es permeable a través de la Carretera de Osuna y la Carretera de Herrera) junto con las nuevas actuaciones proyectadas (ya existe un anteproyecto de Fomento en el que se incluye el nudo representado en este Plan en la confluencia de los sectores SUB-S 15, SUB-NS-07 Y SUB-NS-09), hace que esta actuación quede totalmente integrada con el resto de la ciudad. Además, se proponen los sistemas generales necesarios para potenciar esta integración (como ejemplo, la depuradora proyectada en las inmediaciones de la Carretera de Herrera para todo el sector Sur).

- Zona Norte: SUB-S-19 "San Cristóbal". Sector situado al norte del núcleo urbano que discurre junto a la Avda. del Ferrocarril. Se proyecta en un tercer cuatrienio, fuera de los límites de crecimiento de 8 años que establece el POTA, puesto que es un sector que en la actualidad está rodeado de suelo urbanizable que se está desarrollando, sectores UNP-2, UPR-1, UPR-2 y UPR-6, por lo que se proyecta como un sector de suelo urbanizable a largo plazo puesto que se entiende que la oferta de suelo a corto y medio plazo están cubiertas en esta zona.
- Zona Oeste: se clasifica el sector SUB-S-18 con unas tipologías adecuadas con el objetivo de crear una demanda de suelo urbano en una zona delimitada por la nueva Ronda de Circunvalación. Creación de zonas verdes de calidad en los terrenos hoy inundables del arroyo de la Argamasilla (dejarán de ser inundables con el nuevo proyecto de desvío del arroyo) , como Sistema General, que vengán a paliar el déficit de la zona al no haberse ejecutado la ZV-2 del Plan General del 87.

#### LAS GRANDES INFRAESTRUCTURAS

El municipio de Écija está marcado por un complejo sistema de infraestructuras territoriales que caracterizan el término municipal y sobre las que, en algunos casos, el nuevo PGOU propone actuaciones que inciden sobre el modelo urbano-territorial.

La posición de las infraestructuras territoriales en relación al núcleo urbano principal tiene una influencia determinante en el modelo de crecimiento, ya que en algunos casos constituye potentes barreras para el desarrollo urbanístico y para la relación de la ciudad con el medio rural y, en otros casos, es nexo de unión para coser distintas partes de la ciudad.

#### INFRAESTRUCTURA VIARIA.

La red de comunicaciones tiene un efecto vertebrador del territorio y su mejora es un objetivo esencial para potenciar las relaciones de Écija, su término y su comarca con el resto del territorio. La mejora de la accesibilidad y de la movilidad es un objetivo de gran importancia de cuyo cumplimiento dependerán, en gran medida, otras acciones que persiguen el desarrollo socioeconómico de la población.

La finalidad principal de la propuesta en relación a la movilidad y la accesibilidad rodada es la creación de un sistema viario que posibilite los desplazamientos por el núcleo urbano de Écija por calles y vías que sean adecuadas a las características de los tráficos actuales y futuros, y que a la misma vez permita la creación de zonas de tráfico lento (Zonas 30) en parte del viario actual.

Ya vimos anteriormente las actuaciones del viario a nivel territorial, así que nos limitaremos en este punto a describir las actuaciones que se prevén en el viario urbano. Las medidas adoptadas en este documento están avaladas por el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Écija, que se ha presentado recientemente en nuestro municipio y que analiza las propuestas estructurales que, en esta materia, establece el PGOU. El presente planeamiento urbanístico hace suyas también propuestas, recomendaciones y actuaciones del PMUS.

En este Capítulo se detallan las acciones propuestas por el Plan, que son analizadas más detalladamente en el capítulo 2.6 “Tráfico y Movilidad” de la presente Memoria.

#### **Ronda Interior de Écija**

Este Plan contempla su terminación. Se trata de una vía que reparte el tráfico en los sectores actuales. Se detectan problemas de difícil solución: tramos como el bulevar, actualmente colapsado, se pretende mejorar y descongestionar desviando tráficos hacia la ronda exterior. Desde aquí se propone el limitar el número excesivo de pasos de peatones en el mismo, dejándolo en sus dos extremos, además de alejar de las rotondas dichos pasos de peatones, que afectan a la fluidez de tráfico en las mismas.

Esta Ronda Interior se apoya en el dique de defensa contra las inundaciones.

#### **Ronda Exterior de Écija**

Se trata de la actuación más importante para la mejora de la movilidad en Écija en la margen izquierda del Genil. Su finalidad es facilitar la accesibilidad al núcleo principal. Se apoya en la carretera de Palma del Río y el Puente de Hierro, y el ensanche de la vía paralela a la Autovía, por el Sur, que es borde del UNP-4/5.

Esta Ronda conecta con la antigua carretera N-IV a la altura del Consorcio de Aguas, y la salida hacia Córdoba.

#### **Ronda Sur de Écija**

Viene constituida por los viarios exteriores de los sectores que se encuentran al Sur del núcleo principal, colindantes con la Autovía, y que cruza a la Ctra de Lucena a través de un puente sobre el río Genil desde el que se accede a través de una rotonda situada en el sector UNP-7.

#### **Nueva Conexión a Autovía N-IV desde Ctra. de Lucena**

Actualmente, ya existen problemas de acumulación de tráfico en horas punta en la entrada al núcleo urbano por el antiguo Puente Romano debido a la zona industrial de la Quinta de Machado.

Viendo el nuevo crecimiento previsto, tanto industrial como residencial, en el ámbito Este al núcleo, unido con la nueva Ronda Sur de Écija (la

anteriormente descrita), esta conexión se antoja indispensable para evitar grandes y graves problemas de tráfico.

Este enlace ha sido informado desfavorablemente por el Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, por incumplir el apartado 8.3 de la Instrucción 3.1-I.C, al no existir distancia suficiente con los enlaces anterior y posterior; y al cumplir la propuesta el artículo 28 de la Orden Ministerial sobre Accesos a Carreteras del Estado, de 16 de diciembre de 1997.

No obstante, esta limitación que establece la Ley de Carreteras puede verse alterada en determinadas ocasiones en las que pueda ser necesario su ejecución por demostrarse su necesidad.

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Écija, al igual que el presente PGOU, constata la necesidad de la ejecución de este nudo, por lo que se aconseja sobremedida que se inste la excepcionalidad que toda ley lleva consigo para permitir esta actuación.

#### **Nuevos puentes sobre el río Genil**

Los nuevos crecimientos hacia la otra margen del río Genil hacen necesaria la accesibilidad y la conexión con el resto de la ciudad consolidada.

**Conexiones con las Rondas desde las nuevas áreas de crecimiento.** Se crean vías que van conectando con los anillos de tráfico. Así, radialmente, funcionan de vías colectoras la antigua N-IV, la carretera de la Quinta de Machado. También se conecta la vía que discurre sobre la antigua Vereda de la Trocha con la antigua N-IV.

Las actuaciones previstas suponen un importante avance para la consecución de un sistema viario mallado, jerarquizado y especializado para los distintos tráficos, así como permiten diversificar las conexiones entre los accesos territoriales y el viario urbano.

Del mismo modo, la realización de las acciones previstas posibilita la reconversión de parte importante del viario interno que en la actualidad y sin las condiciones adecuadas, está soportando la movilidad territorial y

generando impactos ambientales negativos por ruidos y molestias, así como situaciones de peligrosidad tanto para el tráfico rodado como para los movimientos peatonales.

En relación a la movilidad territorial, no es objeto de un plan general la gestión del transporte y, además, el actual reparto de competencias de las diferentes Administraciones respecto a la disposición de fondos públicos, impide que las propuestas que emanen del nuevo Plan General de Écija puedan ser desarrolladas en exclusiva por el Ayuntamiento.

El Informe Sectorial del Ministerio de Fomento hace la siguiente recomendación:

*Esta Jefatura estima, además, que resultaría conveniente conectar la Red autonómica (conexión entre las carreteras A-364 y A-351) bien como variante de la carretera interurbana (planificación red autonómica), bien prolongando el vial SG-20 hasta el boulevard que divide los sectores SUB-S-15 y SUB-S-16, descongestionando esta actuación el enlace Écija Oeste.*

Como no podría ser de otra manera, este Plan considera muy acertada esta recomendación del Ministerio de Fomento y se la hará llegar en su momento a la Consejería competente en esta materia. El presente PGOU se innovará una vez proyectado dicho tramo por parte de la Administración Autonómica.

#### LAS OBRAS DE DEFENSA CONTRA INUNDACIONES

Actualmente se encuentran en ejecución las obras de defensa contra las inundaciones provocadas por el río Genil y el encauzamiento del Arroyo de la Argamasilla, que son esenciales en el modelo urbano-territorial propuesto. Aunque una parte importante ya está ejecutada, otras quedan por realizarse.

#### LA DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES

La EDAR de Écija, al norte del núcleo, aún no se ha puesto en funcionamiento. Es previsible su puesta en marcha cuando se terminen las obras de los colectores, aún en ejecución. También está prevista su ampliación.

Se prevé una EDAR por cada núcleo de población, así como en varios sectores industriales de la propuesta del PGOU.

#### ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Se hace necesaria la ampliación de la Estación de Tratamiento de Agua Potable del Consorcio de Aguas "Plan Écija", así como las infraestructuras propuestas por este Organismo que se describen detalladamente en otros capítulos de la presente Memoria.

Los Sistemas de Espacios Libres, Equipamientos y Comunicaciones son los principales articuladores de la ciudad. En su función vertebradora, los espacios libres y equipamientos deben estar íntimamente relacionados con el sistema viario con el que componen la red de espacios públicos de una población.

La cualificación de estos espacios tiene una fuerte componente social ya que por su condición de públicos son utilizados por todos los ciudadanos.

Los objetivos que se persiguen en el sistema dotacional son:

#### **Accesibilidad**

Una adecuada relación de los espacios libres y equipamientos con el sistema viario jerarquizado los dotará de una buena accesibilidad, condición indispensable para que cumplan adecuadamente su función. Los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos, como se detalla a continuación, están preferentemente situados próximos al Sistema General de Comunicaciones, y las Dotaciones Locales, preferentemente sobre ejes estructurantes del Sector o ejes intersectoriales, como se detalla en las fichas correspondientes y en las Normas Urbanísticas.

#### **Formación de una red**

Las dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres formarán una red que, además de estar conectadas por las principales vías de tránsito rodado, se apoyarán en los principales itinerarios de peatones y bicicleta. Estos itinerarios estarán arbolados y con mobiliario urbano adecuado.

La red de Espacios Libres se inicia con los acerados de las vías de rango inferior, que incrementan su anchura mínima y se exige que lleven árboles de pequeño porte. Por ellos se accede a los jardines y plazas y a los acerados de los ejes de los sectores y los ejes que cruzan varios de ellos, que deben llevar árboles de mayor porte, y por los ejes principales a los que se accede a parques urbanos relacionados por bici-carriles (condición que deberá cumplirse mediante el Plan Especial que se redacte o por el Estudio de Movilidad). En los escalones superiores de este sistema se insertan los Equipamientos Locales y Generales.

#### **Equilibrio entre las partes de la ciudad**

El nuevo PGOU propone actuaciones tendentes a equilibrar las dotaciones entre las diferentes partes de la ciudad.

#### **Nuevas centralidades**

Parte de los sistemas generales dotacionales y de espacios libres se ubican estratégicamente en la periferia de la ciudad, reforzando nuevas centralidades en los bordes, reforzando la cohesión de la población.

#### **Optimización funcional**

La interrelación entre los espacios libres y algunos equipamientos, como es el caso del de la Vereda de la Trocha, contribuye a un uso más intensivo de ambos. La función básica de los espacios libres es la de esparcimiento; no obstante, dentro de los de mayor tamaño, se utilizará partes de su suelo para poder insertar equipamientos de tipo recreativo, cultural, deportivo, etc.

#### **Flexibilidad de usos en los suelos dotacionales**

Generalmente en un municipio, la programación de la construcción de equipamientos se contradice con las razones de oportunidad en las posibilidades de financiación de su implantación. Por otra parte, en un modelo urbano compacto, los diferentes sectores que componen el suelo urbanizable suelen tener una proximidad entre ellos tal que los equipamientos de un sector se utilizan por los de los sectores colindantes. También es frecuente que la superficie de los sectores no llegue a la escala suficiente para que algunas dotaciones tengan el tamaño mínimo que las haga funcionales.

En cuanto a los Sistemas Generales de Equipamientos en una ciudad del tamaño de Écija, no está a veces claro qué equipamiento debe tener la consideración de Sistema General y cuáles Sistema Local.

Se prefiere que sea desde la gestión urbanística municipal, siempre que sea compatible con el marco normativo y legal, desde donde se decida la localización final de determinadas dotaciones que, por lo cambiante de las circunstancias y lo impredecible de algunas oportunidades, es difícil prever cinco o diez años antes en el PGOU. Lo importante es que se prevea y gestione suelo suficiente para el conjunto. Por todo esto es por lo que el PGOU propone Sistemas Generales de Equipamientos sin asignarles un uso pormenorizado y específico y, a su vez, las Normas Urbanísticas permiten de forma condicionada el cambio de usos de equipamientos tanto en los Sistemas Generales como en los Sistemas Locales.

En la documentación gráfica del PGOU se grafían los sistemas generales y locales de equipamientos y espacios libres. En ellos se materializa la plasmación de gran parte de los criterios sobre los espacios libres y equipamientos que se han desarrollado en este apartado: aspectos como el equilibrio dotacional entre las partes de la ciudad, la relación de los espacios libres con los bordes, la óptima relación con el sistema viario, el refuerzo de las dotaciones existentes con las nuevas dotaciones que se sitúan en suelo urbanizable, el fomento de nuevas centralidades, etc.

A continuación se detallan las intervenciones de una forma más pormenorizada.

#### ZONAS VERDES ESTRUCTURALES DEL NÚCLEO.

En un marco supramunicipal, el PGOU propone la conexión al sistema de espacios libres y unidades paisajísticas con valor ambiental a nivel comarcal y supramunicipal utilizando como apoyo los sistemas lineales como es la Vía Verde.

Écija se encuentra en una posición central en un territorio municipal cuya superficie es la mayor de la provincia y la tercera en extensión de la comunidad autónoma andaluza. Está inserta en la campiña sevillana, como una gran agrocuidad, lejana a aglomeraciones urbanas, como la de Sevilla y la de Córdoba, donde tienen más sentido los espacios libres territoriales que articulan los núcleos urbanos de los distintos municipios.

Sólo la vía verde tiene ese carácter supramunicipal.

El espacio fluvial es un claro eje que articula ciudades que se encuentran en su cauce. Se trata de un espacio libre de gran trascendencia. No obstante, en nuestra ciudad, por la posición central que ocupa, y con las consideraciones hechas anteriormente, no tiene sentido su clasificación como un espacio libre de carácter supramunicipal, pues sirve, principalmente, y casi en exclusiva, a la población local.

El PGOU hace una apuesta importante por la creación de nuevas zonas verdes en el núcleo, siendo cada una de ellas proyectadas con objetivos diversos pero igualmente importantes y que vamos a describir a continuación:

#### **Espacios Libres en torno al río Genil.**

Si hay que señalar la actuación por antonomasia de este Plan General, es, sin duda, la recuperación del río Genil para uso y disfrute de la población de Écija. Esta actuación pretende reconvertir los espacios a ambos márgenes del río en grandes parques. Dentro de los mismos existirán zonas de paseo, zonas de ocio y deporte, y zonas estanciales.

Cuando el PGOU habla de esta zona como “la actuación por antonomasia” es por la importancia que tiene. No es una idea original de este PGOU, pues ya aparece la necesidad de su obtención y publicación en el PGOU’87 la cual se ha visto, hasta la fecha, no realizada, tras haber superado las dos décadas de vigencia del mismo. A pesar de ser el presente Plan un planeamiento general ambicioso, entiende que en su horizonte temporal es muy difícil de obtener la totalidad de los terrenos de la ribera del Genil y programa dentro de su programación la obtención de la mayoría de los mismos, y da las instrucciones necesarias para su obtención mediante el desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados.

Podemos establecer tres grandes zonas:

#### Parque en antiguo cauce del río Genil.

Constituye el nuevo pulmón del Casco tradicional. Importancia de la nueva Ronda Interior sobre el dique de defensa para su óptima comunicación. Su integración con el antiguo cauce del río y con la zona deportiva donde se

encuentra el Polideportivo Municipal se antoja de vital importancia para configurar un lujo de sistema general de equipamientos y zonas verdes.

#### Parque en margen Este del río Genil.

Se configura como sistema general de zonas verdes para integrar una bolsa de suelo, en terreno inundable en período de retorno de 500 años, por lo que no cabe su clasificación como suelo urbanizable, según la legislación vigente. Debido a la gran cantidad de zonas verdes proyectadas en torno al río, se programa para su obtención con el desarrollo de los futuros suelos urbanizables SUB-NS-02, SUB-NS-03, SUB-NS-04 y SUB-NS-05.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé el desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado mediante el instrumento llamado Plan de Sectorización. Este instrumento tiene el carácter de planeamiento general, al igual que un PGOU.

Los Planes de Sectorización pueden clasificar sus propios Sistemas Generales.

La Ley también permite la adscripción de sistemas generales a Suelo Urbanizable No Sectorizado. Así, entre las determinaciones de ordenación estructural que deben contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística en todos los municipios, el artículo 10.1.A.e) dice lo siguiente:

*Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.*

Desde este PGOU se establecen los usos incompatibles y los criterios para proceder a su sectorización, además de prever Sistemas Generales y así, para esta zona en concreto, considera necesario un Sistema General de Espacios Libres.

Parque junto al río Genil denominado SG-15

Zona verde apoyada en el río para su recuperación y creación de un bosque de ribera en el que se compatibilicen áreas de esparcimiento y actividades ligadas al río con otros usos que pueden resultar molestos en áreas cercanas a zonas residenciales.

**Espacios Libres junto a Vereda de la Trocha.**

Zona verde que junto con el gran sistema de equipamiento deportivo configuran la gran bolsa de dotaciones para los distintos suelos urbanizables creados en la zona Este del núcleo.

### 3.2.4. LA ORDENACIÓN DEL RESTO DE NÚCLEOS URBANOS

#### 3.2.4.1. CRITERIOS GENERALES

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Écija reconoce como núcleos urbanos de población, o de actividades productivas, mediante la correspondiente clasificación del suelo, a los asentamientos de población o de actividades, respectivamente, que cuentan con la estructura propia de las áreas urbanas, además de desarrollar una función en la organización territorial.

Estos núcleos urbanos secundarios son los siguientes, además del núcleo de Écija:

- Villanueva del Rey
- Cerro Perea
- Cañada de Rabadán
- Isla Redonda – La Aceñuela

No se considera núcleo urbano el ámbito de hábitat rural diseminado.

Los criterios generales con los que se aborda la propuesta en estos núcleos son los siguientes:

- Reconocimiento de su trama urbana.
- Reconocimiento de las características urbanísticas propias de cada uno de ellos.
- Previsión de sus necesidades de crecimiento residencial y de dotaciones urbanísticas.

### 3.2.4.2. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE VILLANUEVA DEL REY

Villanueva del Rey es el núcleo urbano más cercano a Écija. Se encuentra a escasos siete kilómetros.

Está conformado por un núcleo de la época de Carlos III y una zona de ciudad jardín, la "Urbanización 2000", procedente del desarrollo del Plan General vigente. La relación entre estas dos zonas es totalmente inexistente.

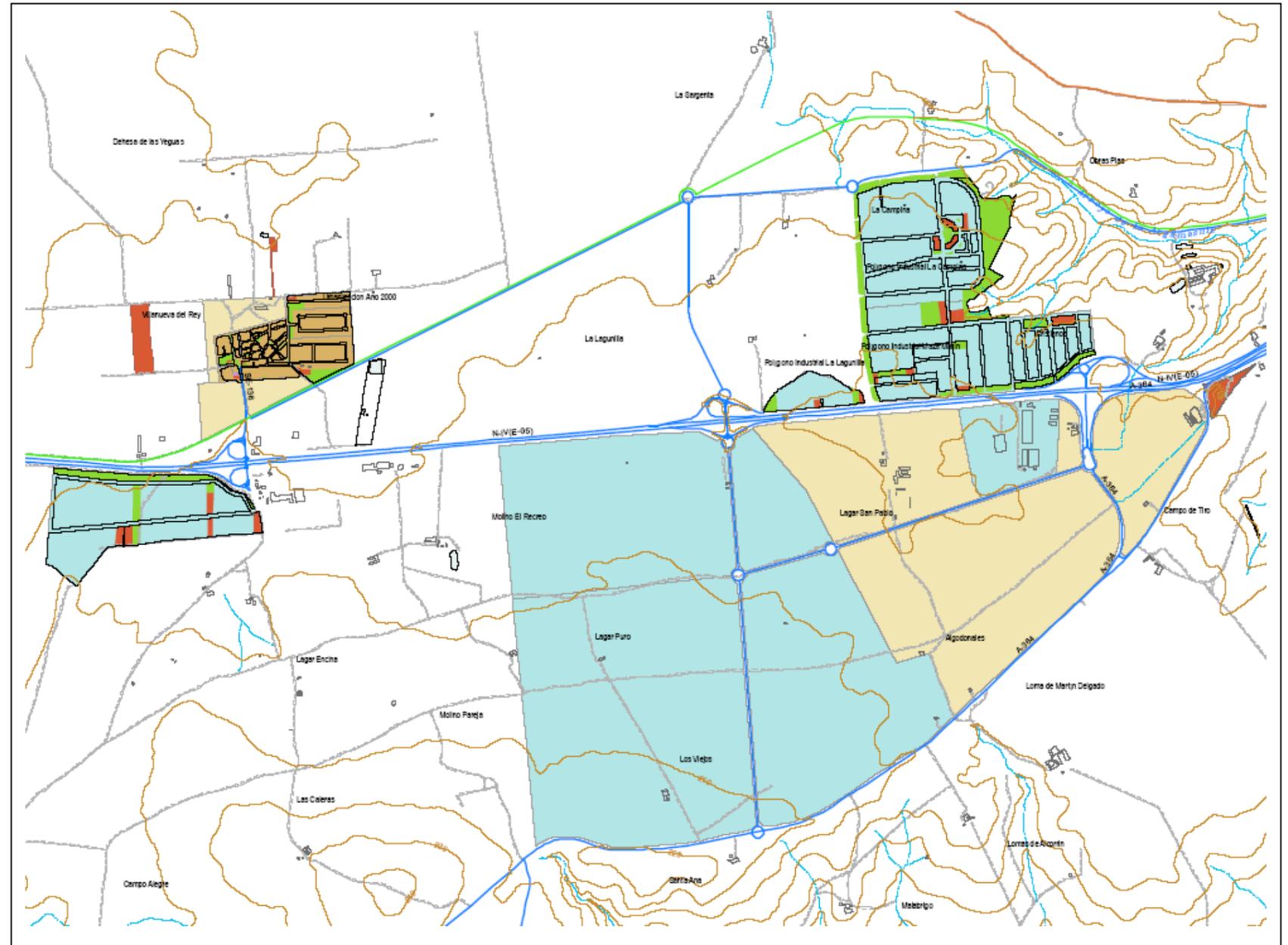
Actualmente se están desarrollando dos ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado del Plan General del 87, tras la formulación de los correspondientes Planes de Sectorización en el año 2005.

La población es estable en el núcleo tradicional, mientras que en la Urbanización 2000 fluctúa, por ser en parte de segunda residencia, aunque cada vez menos, debido a la poca distancia entre este núcleo y la ciudad de Écija.

Al estar ejecutándose los planes de sectorización antes referidos y tramitándose un nuevo Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada, que delimita también una parcela para una nueva depuradora, la Revisión del Plan General considera que los suelos de crecimiento deben ser clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, pues las demandas estarán cubiertas con los suelos que se van a desarrollar. Las condiciones de sectorización pasarán por el desarrollo del suelo vigente.

En su delimitación se han tenido especialmente en cuenta los límites territoriales, limitando los crecimientos a la antigua vía del ferrocarril, hoy vía verde.

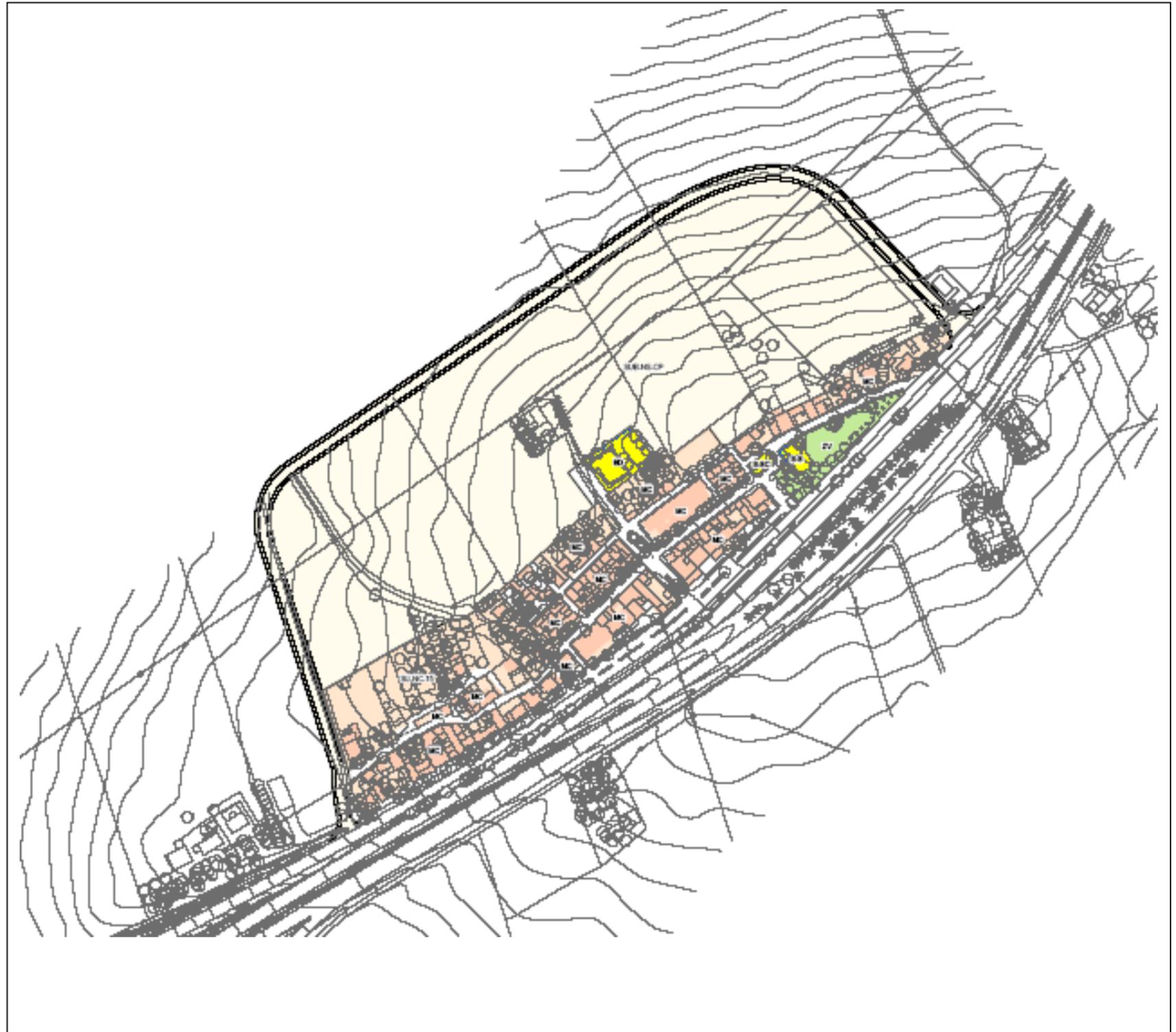
La cercanía de los suelos de actividades productivas hará que se convierta en un núcleo de primera residencia, que habrá que dotar con Sistemas Generales adecuados.



### 3.2.4.3. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE CERRO PEREA

Ante la no previsión por parte de los propietarios del suelo de su desarrollo en el horizonte temporal del Plan, se propone la clasificación de un ámbito de suelo urbanizable no sectorizado.

Se encuentra en ejecución la EDAR del núcleo urbano, sobre la que ya se encontraba ejecutada, sin funcionar hasta el momento.

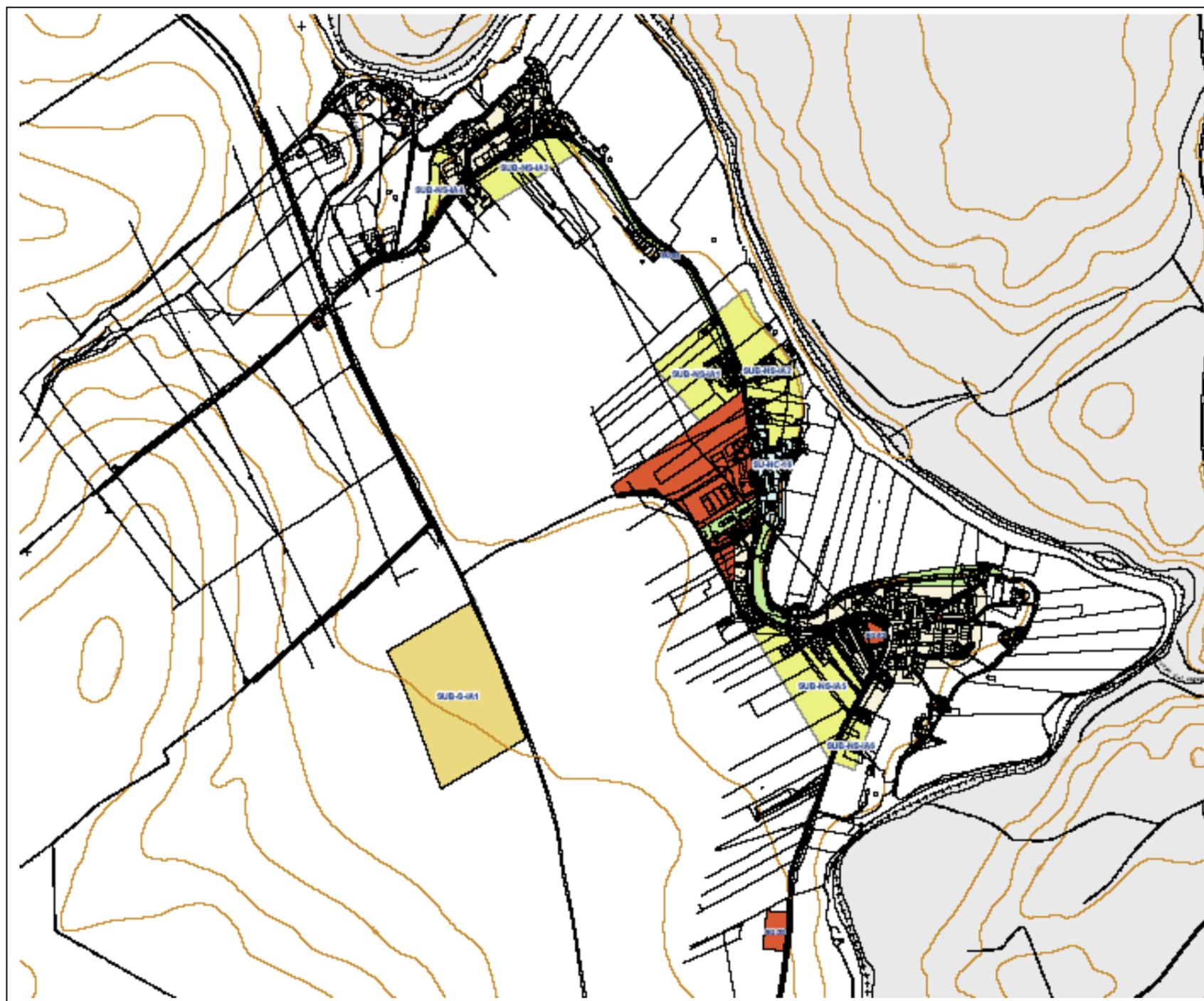


### 3.2.4.4. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE ISLA REDONDA – LA ACEÑUELA

Se trata de dos núcleos situados al sureste del Término Municipal, estructurados junto al río Genil.

La ordenación propuesta clasifica un nuevo sector de suelo para uso industrial apoyado en la carretera, de gran interés para esta zona, en terrenos aptos para ello. El suelo urbanizable residencial se clasifica como no sectorizado y se configura en el núcleo de Isla Redonda, próximo a la zona consolidada.

Se completa la estructura urbana en las zonas más inconexas y se unen los dos núcleos a través de una vía verde junto al río Genil.



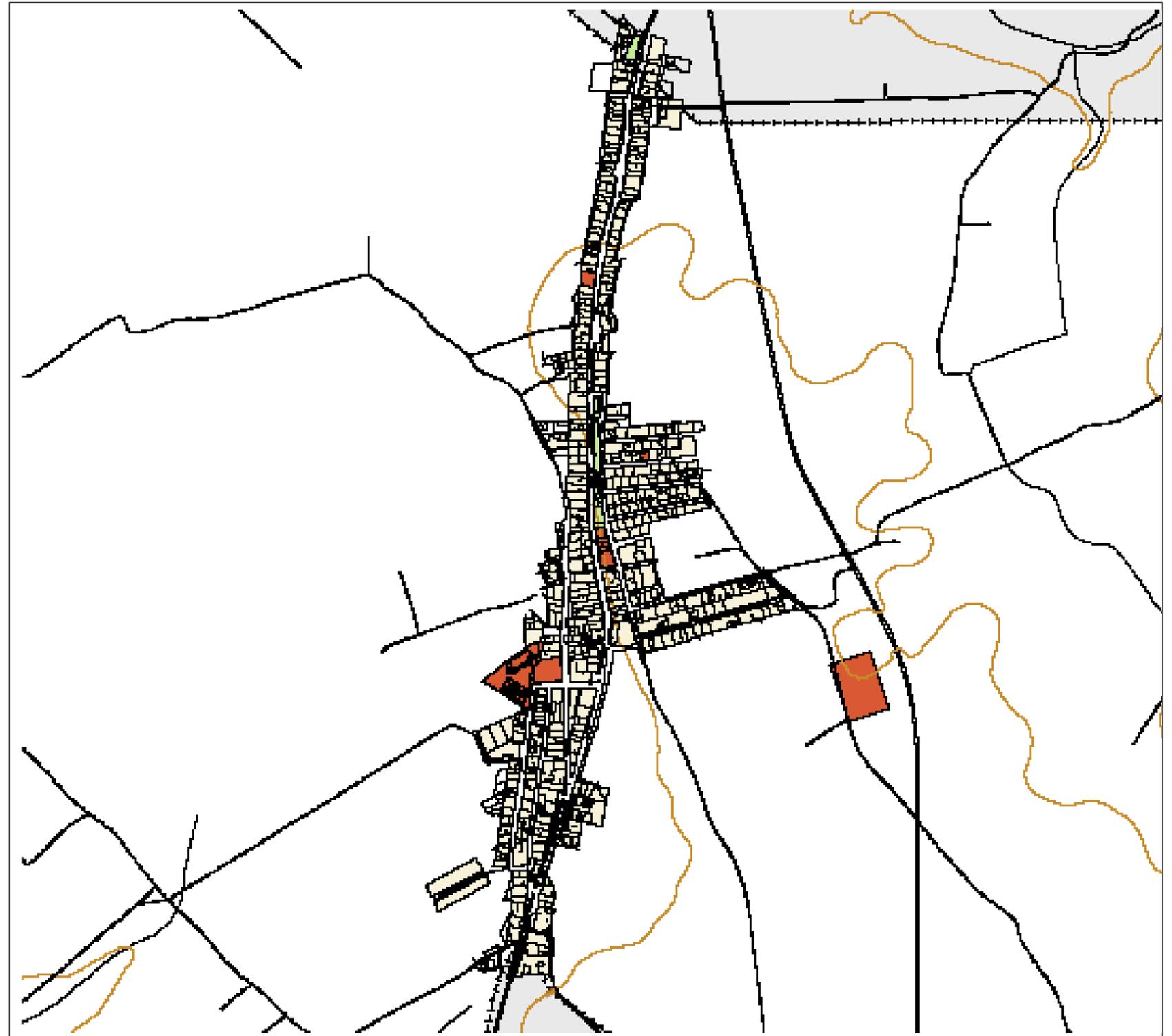
### 3.2.4.5. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE CAÑADA DE RABADÁN

El Plan General del 87 no considera este enclave como núcleo de población, dando la espalda a una realidad clamorosa: el crecimiento y ocupación del "Suelo No Urbanizable" de una forma desordenada e incoherente, ocupando la vía pecuaria y haciendo oídos sordos a un crecimiento cada vez mayor.

Se trataba de un Suelo No Urbanizable con dotaciones (tiene colegio y centro de salud), donde de manera extraña los servicios urbanísticos son prestados por el municipio colindante cordobés de Fuente Palmera; municipio que concedía licencias urbanísticas en este enclave, a pesar de formar parte del territorio ecijano... todo un cúmulo de despropósitos urbanísticos.

Es hora de regularizar esta situación. El Plan reconoce la condición urbana de este núcleo delimitando un ámbito de suelo urbano y propone la realización de un Plan de Ordenación Intermunicipal como instrumento de planeamiento general idóneo para la situación concreta que tenemos en este núcleo urbano.

A la vez, se están poniendo las bases y ya ha comenzado a tramitarse una permuta entre los términos de Écija y Fuente Palmera para saldar este problema histórico.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.2.5. PRINCIPIOS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD EN EL MODELO URBANO Y TERRITORIAL

El Plan General plantea un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y del territorio. El modelo urbano-territorial propuesto responde a la premisa de que un Plan General de Ordenación Urbanística es un poderoso instrumento para introducir en los ámbitos sociales, culturales, económicos y ambientales, elementos que permiten mantener unas determinadas condiciones de bienestar a lo largo del tiempo:

- De las decisiones que más inciden en la sostenibilidad del sistema, una esencial es la adecuada localización de los usos en la ciudad y en el territorio. Esta localización será respetuosa y coherente con los valores naturales, ambientales y productivos con la distribución actual.

El dimensionado de los espacios que deben acoger los grandes usos globales es de particular relevancia en un término municipal de grandes dimensiones como el de Écija.

- La adecuada valoración de los usos y aprovechamientos actuales evitará procesos de transformación que destruyan el capital natural existente preservando la diversidad biológica y la capacidad productiva del territorio.
- La identificación de patologías mediante el diagnóstico urbano-territorial permite programar actuaciones regenerativas que recuperen suelos degradados o con usos inadecuados para destinarlos a su uso original o a otros más compatibles con los criterios de sostenibilidad actuales.
- Los usos urbanísticos deben incrementar su eficiencia en el consumo de recursos, materiales y energéticos, tendiendo a una mayor utilización de las fuentes renovables.
- Los crecimientos urbanísticos deben localizarse y dimensionarse desde el enfoque de considerar el suelo como un recurso limitado que va a consumir materiales y energía y que, en función del modelo propuesto del Plan, se consumirá más o menos siendo por tanto más o menos sostenible desde este punto de vista.

- En la gestión y ejecución del Plan se deberán realizar, desde la administración pública, acciones didácticas que impliquen a la ciudadanía en la valoración y conservación de los recursos existentes en el municipio. Se debe promover la educación ambiental y la investigación.

De esta forma, el presente PGOU:

- Dimensiona los crecimientos residenciales de forma moderada en relación a los crecimientos actuales y los sitúa como extensión del tejido urbano existente.
- Promueve la compatibilidad de usos y la diversidad funcional, evitando procesos innecesarios de especialización de usos, estableciendo unas normas urbanísticas en las que en las diferentes áreas de ordenanzas exista una flexibilidad en la compatibilidad de usos con los límites que las normas de protección exijan.
- Detalla unas Normas Urbanísticas que favorecen la eficiencia energética, uso de energías renovables, instalaciones reductoras de consumo, etc.
- Promueve una densidad eficaz en el núcleo urbano principal y en los distintos núcleos de población del término municipal de Écija. La densidad planteada se considera sostenible, ya que permite usos dotacionales próximos y suficientes y una diversidad tipológica que mezcla viviendas unifamiliares y plurifamiliares de diferentes tipos.
- Se extraen del interior del núcleo urbano principal usos no residenciales que se consideran inadecuados y consumen una superficie elevada para poder reservar suelo para crecimientos residenciales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ÉCIJA



# 3.3.

## LA RED DE SISTEMAS GENERALES

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.3.1. LOS SERVICIOS URBANOS TERRITORIALES

Vamos a describir aquí las actuaciones que son necesarias, así como las mejoras pertinentes en los servicios correspondientes a las infraestructuras urbanas, de manera que las demandas de los nuevos sectores de suelo urbanizable queden satisfechas sin ningún problema.

Para comenzar, se hará un análisis de estas demandas para los sectores, de forma cuantitativa. De igual forma, describiremos de manera esquemática las actuaciones que son necesarias, tanto de mejora, como de ampliación, partiendo de las infraestructuras existentes en el momento de redacción de este Plan General.

No vamos a entrar aquí en las actuaciones propias de los desarrollos de cada sector, pues formarán parte de los proyectos de urbanización de los mismos, sino que el Plan General plantea una serie de mejoras y adaptaciones, así como la ampliación de la red existente de abastecimiento, competencia en nuestro municipio de la empresa que gestiona el ciclo del agua, que es Aquacampiña. Tenemos en cuenta también las indicaciones del Consorcio del Plan Écija.

El objetivo principal de estas propuestas es el de establecer un esquema racional y anticipado para el desarrollo infraestructural del municipio, tratando de huir de la prolongación puntual de redes para cada sector sin un criterio cronológico o zonal integral.

No podemos olvidar que el dimensionado y el trazado final de la red han de materializarse constructivamente en los respectivos proyectos de urbanización de los suelos urbanizables sectorizados.

Para facilitar la identificación gráfica de las infraestructuras en los planos de propuesta y en el resto de la documentación del Plan, se ha denominado a cada instalación o actuación infraestructural propuesta con un código que además del número de actuación indica la infraestructura (abastecimiento, saneamiento o energía eléctrica).

#### Abastecimiento de agua potable

La titularidad del abastecimiento de agua potable en alta por captación del embalse de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y derivación por única tubería de hormigón, a sustituir por nueva conducción de fundición y acero, hasta la ETAP corresponde al Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija".

Los datos recabados en la Agencia Andaluza del Agua nos dicen que el Consorcio de Aguas del Plan Écija tiene una concesión actual de 900 l/s.

Según datos aportados por el Consorcio de Aguas del "Plan Écija", la situación actual del suministro de agua en el municipio es el siguiente:

La capacidad nominal de tratamiento de la ETAP es de 800 l/s.

Considerando un rendimiento de la misma de un 75%, debido a las operaciones necesarias de mantenimiento de la misma, parada de filtros y decantadores para su limpieza, impermeabilización, relleno de arena y mantenimiento preventivo y correctivo de los elementos electromecánicos, lavado de filtros (se recupera el agua de los mismos), purga de decantadores, cortes de energía, averías en la conducción de aducción a la misma y otros imprevistos, obtenemos que el caudal medio real de salida de agua tratada de la ETAP es de 600 l/s.

Población total abastecida por el Consorcio: 200.000 hab.

Población actual Écija: 40.000 hab.

% Población Écija: 20%.

Caudal teórico disponible para Écija: 120 l/s.

Consumo de agua por Écija en el año 2008: 95 l/s.

Margen actual: 25 l/s.

### Cuantificación de las nuevas demandas

Para plantear las soluciones infraestructurales al abastecimiento de las zonas de crecimiento del municipio, es preciso estimar, aunque sea globalmente, los incrementos en la demanda. Para cuantificar estos caudales de abastecimiento demandados se ha realizado una asignación de consumos unitarios (medios y punta) según los principales usos del suelo a abastecer.

El cálculo de la red de abastecimiento ha sido aportado por la entidad Aqua Campiña, S.A., suministradora del servicio en Écija.

También se atienden las consideraciones del Consorcio "Plan Écija".

Las dotaciones se han calculado estimando el consumo medio de la zona que ha de ser abastecida, en función del consumo real de la ciudad durante el último ejercicio. En el año 2008, el consumo de agua ha sido de 3.000.000 m<sup>3</sup>, con un caudal medio consumido de 95 l/s.

A continuación procederemos a calcular la dotación resultante, tanto industrial como residencial.

#### *Dotación industrial*

La dotación que se ha venido produciendo en el Polígono Industrial de la Campiña, según los últimos datos disponibles ha sido la que figura en el siguiente cuadro:

Datos de partida	
Hectáreas servidas	68,23 hectáreas
Volumen suministrado	90.850 m <sup>3</sup> /año
Dotación por hectárea y año	1.331,53 m <sup>3</sup> /hectárea·año
Dotación por hectárea y día	3,65 m <sup>3</sup> /hectárea·día

#### *Dotación residencial*

Detraeremos de los 3.000.000 m<sup>3</sup> consumidos el año 2008 el correspondiente a la dotación industrial, con lo que se obtienen los siguientes

resultados (corrigiendo el dato de la población del Consorcio con la suministrada por el Padrón para el año 2008):

Datos de partida	
Volumen de agua suministrado a la población	2.909.150m <sup>3</sup> /año
Habitantes servidos de hecho	40.959 habitantes
Número de viviendas abastecida	16.523 viviendas
Dotación m <sup>3</sup> /habitante·año	71,02
Dotación l/habitante·día	194,59

La dotación resultante, como se puede observar en la tabla siguiente, ha sido de casi 195 litros por habitante y día.

Hacemos constar que, en otras fases de tramitación de este planeamiento general el consumo era de 221 l/habitante·día, lo que nos indica una tendencia a una disminución en el consumo debido a la concienciación de la población acerca del agua como un bien escaso. Esta disminución ha sido superior al 10% en los últimos años.

#### Demandas previstas

##### *Demanda industrial y terciaria*

Manteniendo la dotación industrial, a la que se asimila también la terciaria, de 1.331,53 m<sup>3</sup>/hectárea·año, en el horizonte del Plan, en sus dos fases, el aumento de la demanda prevista es de 1.897,478m<sup>3</sup>/día. Esta demanda no contempla la previsible disminución del consumo, que se ha constatado en la demanda residencial.

##### *Demanda residencial*

Manteniendo la dotación residencial de 195 l/habitante·día, en el horizonte del Plan, en sus dos fases, el aumento de la demanda prevista es de 2.929,68 m<sup>3</sup>/día.

##### *Demanda total*

Por tanto, la demanda de los nuevos crecimientos previstos en el Plan es de 4.827,158 m<sup>3</sup>/día, lo que supone un incremento de 55,87 l/s.

Si sumamos la actual, que es de 95 l/s, obtenemos una demanda de suministro de agua de 150,87 litros/segundo.

Si planteamos las mejoras que se indican más adelante, que podrían llevar a una disminución de la demanda en otro 10% en la residencial (175 l/persona·día), y de un 20% en la industrial-terciaria (los datos no son los últimos, referidos a 2008), ascendiendo a 1.228 m<sup>3</sup>/hectárea·año, el incremento de la demanda sería de 50,68 l/s.

Si los 40.959 habitantes actuales contemplan las mismas mejoras, y el consumo de los mismos también baja a los 175 l/habitante·día, éstos demandarían 82,96 l/s.

En las 68,23 hectáreas del Polígono Industrial La Campiña, con las mejoras se ahorraría, planteando una demanda de 2,30 l/s.

Por tanto, con las mejoras previstas, en el horizonte del Plan (las dos fases, tres cuatrienios) la demanda total ascendería a 135,94 l/s.

Tendríamos un déficit en el suministro, de seguir las condiciones actuales, en el horizonte del Plan, sin ninguna mejora, de 15,94 l/s.

#### Situación prevista a corto plazo

Con la terminación de la obra en ejecución de la nueva conducción de agua desde el Embalse de Derivación del Retortillo hasta la ETAP de Écija, prevista para mediados del año 2010, y con una capacidad total de transporte de 1.200 l/s, se eliminarán las importantes pérdidas de la conducción de aducción actual, aumentando su eficacia y eficiencia, así como el rendimiento de la actual ETAP, que pasaría del 75% antes considerado a un 85%. Con esta situación tendríamos:

Caudal medio real de salida de agua tratada de la ETAP: 680 l/s.

Caudal teórico disponible para Écija: 136 l/s.

Caudal medio consumido por Écija en el año 2008: 95 l/s

Margen a corto plazo: 41 l/s.

Como se puede comprobar, con la terminación de estas obras y las mejoras señaladas, la demanda total quedaría cubierta, con muy poco margen.

Hay que decir que no todos los sectores previstos se desarrollarían a corto plazo.

#### Situación prevista a medio plazo

Paralelamente a la obra en ejecución de la tubería desde el embalse de Derivación del Retortillo hasta la ETAP, se han iniciado los estudios para la redacción de Proyecto y Obra de la ampliación de la ETAP con capacidad nominal de tratamiento de 1.600 l/s, con lo que estaremos en disposición de tratar un caudal real de salida de planta de un máximo de 1.200 l/s, que son los aportados por la nueva conducción y con suficiente holgura en el rendimiento de la misma.

En la derivación del Retortillo se han detectado diversas masas de agua afectadas por contaminación de nitratos de origen agrario, por lo que en las plantas de tratamiento de agua potable proyectadas tienen que contemplarse equipos de carbón activo. Para poblaciones atendidas con más de 20.000 habitantes, como es el caso del núcleo de Écija, estos equipos serán de filtrado con carbón granular.

Con esta nueva situación se puede decir que doblaríamos la producción de la ETAP y, como consecuencia de ello, el suministro de agua al núcleo principal de Écija, que se encuentra prácticamente a pie de Planta podría igualmente ser doblado.

En cuanto a las zonas situadas fuera del núcleo principal que se abastecen de las conducciones del Consorcio que parten de Écija hacia las demás poblaciones consorciadas también están contempladas las ampliaciones pertinentes en el Convenio de Colaboración entre la Agencia Andaluza del Agua y el Consorcio Provincial de Aguas de Sevilla, del que forma parte el Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas Plan Écija, que

consisten en una serie de obras encaminadas a la mejora del abastecimiento en cuanto a calidad de suministro, garantía del mismo, ampliación de caudales con una mayor eficiencia y rendimiento de las conducciones y reduciendo por tanto las pérdidas que en la actualidad existen, debidas al mal estado en que se encuentran las infraestructuras. Entre éstas se encuentran la sustitución y ampliación de la conducción a Osuna de las que derivan las zonas próximas a la carretera Écija-Osuna, así como las que abastecen a las zonas próximas a la Autovía N-IV.

Caudal medio de salida de agua tratada de la ETAP: 1.200 l/s

Caudal teórico disponible para Écija: 240 l/s

Caudal medio consumido por Écija en el año 2008: 95 l/s

Margen a medio plazo: 145 l/s

Este margen de maniobra supondría poder duplicar, tanto los consumos y dotaciones actuales y los previstos en el horizonte del Plan.

#### Disponibilidad de los recursos hídricos

No obstante, aún no está aprobada esta concesión.

Habría, por tanto, que condicionar el desarrollo de los distintos sectores a la disponibilidad del recurso, lo que pasaría por la terminación de la obra en ejecución de la nueva conducción de agua desde el Embalse de Derivación del Retortillo hasta la ETAP de Écija, prevista para mediados de 2010, que eliminarán las pérdidas de la conducción, aumentando su eficacia y su eficiencia, así como el rendimiento de la actual ETAP, que pasaría del 75% antes considerado a un 85%. También deben llevarse a cabo las mejoras en el consumo, que mejoren la dotación actual en los términos expuestos anteriormente.

Según informe de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de fecha 21 de abril de 2008, *Los municipios del Plan Écija, que se abastecen de los embalses del Bembézar y Retortillo, no pueden incrementar su población sin que exista déficit en la demanda urbana que incumple el criterio de garantía establecido.*

Por tanto, el municipio de Écija deberá utilizar los recursos hídricos que tiene concedidos por la Administración Hidráulica, por lo que resulta imprescindible estimar la capacidad que dispone en la actualidad para alimentar la demanda. Esta capacidad se ha señalado en los apartados anteriores, con los márgenes disponibles en cada momento.

Esta disponibilidad de recursos para satisfacer la demanda puede verse incrementada mediante el cambio de uso de otras concesiones existentes en el municipio, ya sea por el verdadero cambio de uso que sufra el territorio (de zona agraria de regadío/huerta a urbanizable) o por el mutuo acuerdo entre un tercero que cede su concesión, sin contraprestación o con acuerdo de que las aguas una vez usadas en el espacio doméstico sean depuradas, y los retornos puedan ser reutilizados en el uso primitivo.

El Ayuntamiento adoptará estas medidas, junto con otras, como será una campaña de concienciación hacia el consumo doméstico responsable y la depuración de las aguas en los suelos industriales, de forma que se reutilicen, por ejemplo, en la refrigeración de equipos.

Mediante todas estas fórmulas, el Ayuntamiento de Écija podrá llegar a tener una serie de concesiones, propias o cedidas, que sumarán un caudal, el cual deberá ser comparado con la demanda y determinarse la viabilidad o no de la propuesta de ordenación de suelo que lleva implícita el Plan.

A estas medidas se añadirán las encaminadas a la mejor gestión de la demanda y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (2000/60/CE) y recogidas en el POTA, en las que se da prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las políticas de uso racional del agua, conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua, que permitan reducir los consumos actuales y contribuyan, de esta manera, al incremento de los recursos disponibles para atender las nuevas demandas.

Además de los aspectos cuantitativos se requerirán unos mínimos de calidad.

Por todo ello, se condiciona el desarrollo de los distintos sectores a la disponibilidad de los recursos hídricos, extremo que se recoge también en las Normas Urbanísticas y las Fichas de los sectores.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### Actuaciones en la red de abastecimiento para satisfacer los crecimientos propuestos en el Plan.

En el documento de diagnóstico se realizó una extensa descripción de las características técnicas de las instalaciones de abastecimiento principales del municipio y se presentaron las conclusiones respecto su capacidad operativa.

Una vez cuantificadas de forma global las necesidades de abastecimiento de las nuevas zonas de crecimiento, se proponen a continuación las actuaciones estructurales y de estrategia que desde el punto de vista municipal se estiman necesarias para cubrir las nuevas demandas (algunas ya descritas en esta memoria).

#### **Ampliación de la ETAP**

Se considera necesaria la ampliación de la ETAP, que requiere disposición de terrenos para la misma, siendo adecuados, para tal fin, por razones de cota, los adyacentes por la zona NE. Esta ampliación está prevista en el programa de actuaciones conveniado con la Consejería de Medio Ambiente y el Consorcio Provincial de Aguas de Sevilla y justificada en la memoria de la obra pendiente de ejecutar del Desdoblamiento de la Conducción de abastecimiento de agua desde el embalse del Retortillo a la ETAP de Écija.

La nueva conducción prevista desde el Embalse del Retortillo hasta la ETAP contempla una Estación Elevadora anexa a la actual, denominada Écija II, situada en las inmediaciones del entronque de las carreteras de Palma del Río y Fuente Palmera, y que requiere una ampliación de terreno que se detalla en la planimetría. Esta obra contempla una conducción hasta las inmediaciones de la Urbanización Vía Augusta donde se ubica un depósito de agua bruta y desde éste, una conducción hasta la ETAP. Esta obra se ha licitado y adjudicado, estando pendiente del comienzo de las obras.

#### *Sector Este, al Norte de la N-IV*

Se prevé abastecer a la parte del sector situado por encima de la cota de la ETAP (cota 140 aprox.) a través de una impulsión desde la misma ETAP hasta dos depósitos, situados a cada lado de la antigua N-IV y a una cota de 182

metros, aproximadamente y, a partir de dichos depósitos, a través de grupos hidroneumáticos, abastecer los distintos sectores.

Se dispondrá de un depósito general ubicado a la cota 183, junto a la Vereda de la Trocha y con una capacidad mínima que garantice el suministro correspondiente a una demanda en período punta de un día y medio.

Se construirá semienterrado.

La tubería de aducción, para abastecimiento del depósito tendrá las siguientes características:

- Tubería de fundición dúctil con junta flexible de 250 mm
- Velocidad de 0,81 m/s
- Pérdida de carga unitaria: 2,543 mm/m
- Caudal: 40 l/s

#### *Sector Este, al Sur de la N-IV*

También se dispondrá de un depósito general, ubicado a la cota 180, junto a "Astigi" y con una capacidad mínima que garantice el suministro correspondiente a una demanda en período punta de un día y medio.

Se construirá semienterrado.

La tubería de aducción, para abastecimiento del depósito tendrá las siguientes características:

- Tubería de fundición dúctil con junta flexible de 150 mm
- Velocidad de 0,85 m/s
- Pérdida de carga unitaria: 5,149 mm/m
- Caudal: 15 l/s

La red que parte de este depósito para abastecer a la zona, tendrá las siguientes características:

- Caudal instantáneo: 30 l/s
- Tubería de fundición dúctil con junta flexible de 200 mm
- Velocidad de 0,095 m/s
- Pérdida de carga unitaria: 4,510 mm/m
- Caudal: 30 l/s

#### *Impulsión de la ETAP hasta derivación de los Sectores*

- Caudal impulsado: 55 l/s
- Tubería de Fundición dúctil con junta flexible de 300 mm
- Velocidad: 0,79 m/s
- Pérdida de carga unitaria: 1,930 mm/m

Características de la impulsión:

Tramo	Diámetro (mm)	Caudal (l/seg)	Pérdida de carga (m/km)	Longitud (km)	Pérdida de carga (m)
A-B	300	55	1,93	0,60	1,16
B-C	150	15	5,15	0,60	3,09
B-D	250	40	2,54	1,05	2,67

Las cotas de las instalaciones son las siguientes:

Instalación	Cota (m)	Diferencia de cotas (m)	Altura (m.c.a.)
Cota de la ETAP	140	0	-
Cota Depósito "C"	180	40	43,09
Cota Depósito "D"	182	42	44,67

Por lo tanto, se dispondrá un grupo motor-bomba, capaz de elevar en su zona de rendimiento óptimo 55 l/s a una altura de 45 m.c.a.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

La estación de bombeo contará con dos grupos, uno en funcionamiento y otro en estado de reserva. Deben disponer de sus correspondientes variadores de frecuencia, con el fin de mantener la presión constante a la salida de los grupos.

#### *Zona de la Carretera de Osuna*

Debido a que no existe sección suficiente en la red de distribución de la zona, consideramos que debe abastecerse a través del depósito de cola situado en la antigua N-IV, junto a las Escuelas Profesionales de la Sagrada Familia.

Teniendo en cuenta la poca diferencia de cota que existe entre el depósito y el punto más bajo de la zona a abastecer, habrá que diseñar una sección con la menor pérdida de carga posible.

Debido a que en la zona existe un desnivel que oscila entre las cotas 130 y 190 aproximadamente, se hace necesario el abastecer la zona a través de un grupo de bombeo, de la misma forma que se ha descrito anteriormente.

Las ampliaciones necesarias están contempladas en el Convenio con la Consejería de Medio Ambiente y el Consorcio Provincial de Aguas de Sevilla.

#### *Sector "Royuela"*

Debido a la proximidad de la red general, sólo habría que dotar al Sector de su correspondiente acometida.

#### *Sector "San Cristóbal"*

Para este Sector se propone continuar por la calle Pío XII con una arteria hasta la Avenida del Ferrocarril, ampliar la red y acometer a la zona con la sección necesaria.

#### *Sectores industriales*

Se debe dotar a los sectores con sendos depósitos con capacidad mínima correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería, instalándose a la salida de los mismos grupos de bombeo capaces de elevar el caudal a

una altura manométrica de 40 m.c.a. Para determinar el número de depósitos a instalar y la capacidad de los mismos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y gestión. La tubería de alimentación del depósito debe ser capaz de aportar el caudal medio, cuya concesión debe ser realizada por el Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento del "Plan Écija".

#### *Coefficiente de punta*

El caudal instantáneo de cálculo se obtendrá multiplicando el caudal medio obtenido por un coeficiente punta de consumo y que oscila entre los valores de 1,7 y 2,5 en función del tipo de vivienda abastecida. En el caso de Écija, consideraremos el valor 2,0 como un coeficiente medio.

#### *Redes de aducción*

El trazado de la conducción de aducción deberá discurrir por espacios públicos siempre que sea posible. En caso contrario, se aplicarán las normas de expropiación y uso correspondiente. Se procurará evitar los tramos de difícil acceso; si esto no fuera posible, se duplicará la tubería, sin disminuir la sección hidráulica equivalente, para evitar dilatados tiempos de desabastecimiento por labores de conservación.

#### *Red de distribución*

El diseño de la red de distribución se realizará a la hora de redactar los diferentes proyectos de urbanización de cada uno de los sectores y ámbitos de desarrollo.

#### *Depósitos*

Las funciones de los depósitos pueden ser de almacenamiento, de regulación, o de ambas funciones a la vez.

Se dispone como mínimo que su capacidad sea suficiente para abastecer al núcleo de población durante un día y medio y que esté protegido de tal manera que no pueda penetrar contaminación procedente del exterior.

El depósito estará dotado de suministro de energía eléctrica en alta y centros de transformación para la alimentación de los futuros bombeos para el abastecimiento de las distintas redes de distribución.

#### *Impulsiones*

Los elementos que deben figurar, en general, en una impulsión son los que a continuación se indican, ordenados en el sentido de recorrido del agua: una ventosa, una válvula de retención con anclaje suficiente, un mecanismo de protección antiariete, una válvula optimizadora del bombeo y una válvula de seccionamiento. En las impulsiones, los tubos y piezas especiales se deberán colocar y calcular, de forma que resistan sólo y sin más, la presión dinámica, estática, y golpe de ariete.

Lógicamente, estos desarrollos no van a ejecutarse de forma inmediata, existen unas prioridades cronológicas en la gestión temporal de los sectores que delimita el nuevo Plan.

En consecuencia, la programación de las inversiones de las infraestructuras principales ha de adecuarse a estos criterios temporales.

### **Saneamiento y Depuración**

La obligatoriedad de depuración de las aguas residuales del municipio viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, debiendo adecuarse a los plazos establecidos en la citada norma y en el Real Decreto 506/96, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.

#### Cuantificación de las nuevas demandas.

La red de recogida de aguas pluviales de cada sector de suelo urbanizable habrá de dimensionarse de forma particular teniendo en cuenta las condiciones topográficas de los suelos y su ordenación específica, de la cual dependerá su coeficiente de escorrentía.

Los organismos encargados de la depuración de aguas residuales ya tienen programadas las inversiones en las edares correspondientes, en concreto está prevista la ampliación de la EDAR de Écija.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Actuaciones municipales en la red de saneamiento para los crecimientos propuestos en el Plan.

La nueva red general propuesta para los nuevos crecimientos parte de un nuevo emisario de aguas residuales paralelo al río Genil, por su margen derecha, al que acomete la red de los nuevos sectores y de los encauzamientos de los arroyos previstos.

Este emisario acomete a una estación de bombeo, junto al Puente de Hierro, hasta la EDAR existente.

Por otro lado, se propone la construcción de nuevas edares en los siguientes sectores:

- Sector Industrial de la Carretera de Marchena
- Sectores Industriales Andalucía Central
- Zona Sur, dando servicio a los nuevos sectores de suelo urbanizable e incluso a los ya urbanos en el que caso en que no tengan bien estructurada la red de evacuación de aguas.
- Núcleos de población.

Como premisas previas se ha tratado de articular un sistema que permita asignar e independizar las mejoras necesarias en la red de saneamiento a los nodos de crecimiento del municipio y que los nuevos vertidos se apoyen lo mínimo imprescindible en las congestionadas redes existentes.

Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia en los sectores industriales. Estas técnicas pueden ser estructurales, como la implantación de tanques de tormenta, depósitos de infiltración, etc. Para diseñar los tanques de tormenta se tendrá en cuenta que deben disponer de un volumen necesario para que, con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 l/s por hectárea impermeable, no se produzcan vertidos. Las aguas pluviales almacenadas deberán ser depuradas, en cualquier caso, antes de ser vertidas a cauce.

Los vertidos que se derivan de los nuevos crecimientos proyectados en el Plan no serán derivados al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

La depuración de los vertidos de los nuevos crecimientos contemplados se garantizará a través de los sistemas existentes, de la ampliación de los mismos o mediante las nuevas instalaciones previstas en el PGOU.

La entrada en servicio de estas mejoras supondrá un notable desahogo en el funcionamiento tradicional de la red existente. Paulatinamente la red tradicional ha de ir descargando en estas nuevas infraestructuras necesarias para los nuevos crecimientos. Las mejoras contempladas en los anteriores apartados se entienden asignadas constructiva y económicamente a estos crecimientos urbanísticos.

La ejecución de estas infraestructuras, así como la de los colectores necesarios, unificación de los puntos de vertido y prolongación hasta estación depuradora resulta urgente. A estos efectos, se prioriza la ejecución y unificación de los colectores necesarios, su conexión a la EDAR y su efectiva puesta en marcha. En este sentido, en estos momentos el proyecto de colectores y estaciones de bombeo se encuentra en ejecución.

Los vertidos que se deriven de los nuevos crecimientos proyectados en el PGOU no podrán ser derivados al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal proyectada garantiza la correcta evacuación y depuración de los nuevos vertidos que se generen.

En Villanueva del Rey, el Plan de Sectorización que se encuentra en tramitación plantea la depuración de las aguas de su ámbito y del núcleo en su totalidad.

En Cerro Perea e Isla Redonda-La Aceñuela deberán redactarse Planes Especiales de Infraestructura que planteen el saneamiento y la depuración de las aguas de ambos núcleos de población. En Cerro Perea está en ejecución la nueva EDAR.

El Plan de Ordenación Intermunicipal en Cañada de Rabadán deberá plantear la depuración de las aguas y contemplar todas las infraestructuras.

En los Sectores Industriales de la Carretera de Marchena y en Andalucía Central, las depuradoras, al servir de manera exclusiva a dichos sectores, se plantearán como dotaciones locales y serán obligatorias.

### 3.3.2. LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales están configurados como los elementos que van estructurando el Territorio, a la vez que lo van configurando de manera básica y esencial.

La determinación de los Sistemas Generales efectuadas en el presente Plan General obedece fundamentalmente a los siguientes criterios:

Los distintos Sistemas Generales incluidos como tales entre las determinaciones del Plan General habrán de ser de titularidad pública y ser destinados al uso o servicio público que se les asigne, sin perjuicio de las diferentes posibilidades de aprovechamiento de esos bienes que permita la legislación vigente.

La funcionalidad del Sistema, es decir, los suelos o instalaciones que se califiquen de esta manera, deberán cumplir funciones de uso o servicio a la totalidad de la Ciudad o incluso a la Comarca.

Incorporar los Sistemas Generales aquellos servicios o dotaciones de ámbito local que se localizan en áreas dotacionales más amplias, y cuyo conjunto adquiere un rango funcional superior.

A los efectos de determinar las condiciones diferenciales de cada sistema o categoría del mismo, así como de describir de una forma pormenorizada las propuestas que realiza este Documento, señalamos los diferentes Sistemas Generales de la Ciudad regulados por el Art. 25 del Reglamento de Planeamiento. Los distintos Sistemas Generales Propuestos son los siguientes:

#### **Sistema General Viario**

El Plan establece una reserva de suelo necesario para el establecimiento de redes viarias, áreas de acceso a las mismas y todas las infraestructuras vinculadas a este sistema. En consecuencia, no se puede asimilar reductivamente con la red viaria, o incluso con la red arterial más básica.

Aunque es innegable el papel decisivo de la red viaria en la configuración morfológica del espacio urbano, de ninguna manera puede reducirse el concepto de transporte o movilidad al diseño de las vías rodadas.

La estructura de la red viaria constituye el elemento de referencia de los espacios construidos. Por este motivo no puede concebirse la regulación de usos y tipologías sin contemplar al tiempo la ordenación de los tratados viarios.

A excepción de las zonas que se remitan a planeamiento especial, se le exige al Plan que ultime el diseño de la red viaria y la consecuencia más inmediata para la ordenación de los espacios parcelados: el señalamiento de las alineaciones y rasantes de las calles, que a su vez definen la línea de edificación y la cota de referencia de las parcelas respecto al espacio público, a una escala detallada.

El viario resultante completa el actual, favoreciendo una mejor ordenación de los flujos de tráfico, construyendo un sistema morfológicamente ordenado en la ciudad y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana.

La red propuesta parte de la actual y la amplía, mejora y complementa. El viario existente es un punto de partida ineludible. Sus trazas han marcado la forma y la historia de la Ciudad. Ya el PEPRICCHA propuso peatonalizaciones en el ámbito del Casco Histórico.

#### **Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes**

La Ley concede con plena justificación una relevancia primordial al Sistema de Espacios libres como elemento estructurante del espacio urbano.

En primer lugar, precisa que dichos espacios libres deberán destinarse a parques y zonas verdes públicas, es decir, no deben tener un carácter residual como meros espacios no edificados, sino una calificación positiva en el Planeamiento, que además ha de integrar un *sistema*, es decir, una organización articulada y coherente en el conjunto de la estructura urbana.

En segundo lugar, y al objeto de asegurar que estos espacios libres alcancen la magnitud necesaria, la Ley establece un estándar de proporción mínima de suelo destinada al Sistema General municipal de Espacios Libres, fijada en cinco metros cuadrados por habitante.

El Reglamento de Planeamiento distingue en el Sistema General de Espacios Libres los parques urbanos públicos y las áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo (parques deportivos, ferias, etc.) atribuyendo al estándar mínimo de los cinco metros cuadrados por habitante al primero de estos conceptos.

La población de referencia para establecer la reserva de suelo necesario para cumplir el requisito legal será la resultante de calcular el número máximo total de habitantes que resulta de la saturación de las opciones de ordenación establecidas en el Plan. Es decir, la población de hecho existente sobre el Suelo Urbano, más la capacidad potencial del mismo y la capacidad de población prevista en el Suelo Urbanizable.

El ámbito espacial de referencia del Sistema es la totalidad del municipio, por ello no se circunscribe a ninguna categoría específica de suelo si bien su reparto debe realizarse de la manera más equilibrada posible, considerando la accesibilidad desde las áreas residenciales, con especial consideración de los suelos ya consolidados. Dado que se trata de una reserva de carácter general debe considerarse adicional e independiente de la que la Ley establece para los Planes Parciales o para el Suelo Urbano. Así, por ejemplo, la inclusión de terrenos destinados al Sistema General de Espacios Libres en el ámbito de un sector del Suelo Urbanizable no exime a éste de reservar, con independencia de este hecho, el correspondiente estándar de proporción mínima de suelo destinado a parques y jardines públicos y zonas deportivas y de expansión.

Los espacios libres y zonas verdes en la ciudad cumplen distintas funciones y encierran características diversas. No obstante, en términos estructurales constituyen, y así se consideran en el Plan General: un sistema integrado. Esa condición de sistema se plasma en su dimensión, localización y en la pretensión de continuidad, que se constituye a la vez en un criterio aplicado estructuralmente y como un criterio en términos de ordenación. El verde cumple en el territorio, y muy especialmente en los espacios urbanizados.

El Sistema General de Espacios Libres parte de la extensión del existente. De esta manera, se propone recuperar espacios como cerros y márgenes de

cauces fluviales que la ciudad va colonizando en su desarrollo y que permitirá una lectura unitaria del sistema.

Los espacios libres en las partes altas permitirá utilizar dichos puntos como atalayas desde donde se garantice la contemplación de la Ciudad.

Los espacios libres servirán para apoyar los equipamientos comunitarios de cierta escala. Esto permitirá, por un lado, dar al sistema una lectura global, además de dar contenido a los espacios libres.

Además, en los interiores de las zonas residenciales, habrá que reservar espacio para implantar los Sistemas de Espacios Libres y los Equipamientos de carácter local.

El Sistema tiene una serie de funciones ambientales, creando sombra, regulando la temperatura, atenuando ruidos y vientos, fijando polvo residual...

Además, mejora la imagen urbana, creando espacios de referencia alrededor de los cuales se organiza la trama urbana y cualifica el paisaje.

Los espacios verdes tienen un papel fundamental en las relaciones que se establecen entre los seres humanos, en el ocio y el deporte y como liberalizadores de tensiones.

En relación a los espacios libres, la propuesta trata de crear una red de espacios libres, que a su vez permitan circuitos peatonales y ciclistas, que permitan la movilidad por dichos medios y que además permitan la relación entre los espacios libres urbanos y territoriales. Por ello, en los sectores de nueva creación, desde la Normativa, se ponen las bases para ello.

Las actuaciones anteriores con otros espacios públicos territoriales (cauces, vías pecuarias y caminos rurales), se complementa con los espacios libres que, en general, acompañan a las Rondas y al río Genil.

Las siguientes actuaciones son las más importantes a nivel del Sistema de Espacios Libres:

**Espacios Libres en torno al río Genil.** Si hay que señalar la actuación por antonomasia de este Plan General, es, sin duda, la recuperación del río Genil para uso y disfrute de la población de Écija. Esta actuación pretende reconvertir los espacios a ambos márgenes del río en grandes parques. Dentro de los mismos existirán zonas de paseo, zonas de ocio y deporte, y zonas estanciales.

Cuando el PGOU habla de esta zona como “la actuación por antonomasia” es por la importancia que tiene. No es una idea original de este PGOU, pues ya aparece la necesidad de su obtención y publicación en el PGOU’87 la cual se ha visto, hasta la fecha, no realizada, tras haber superado las dos décadas de vigencia del mismo. A pesar de ser el presente Plan un planeamiento general ambicioso, entiende que en su horizonte temporal es muy difícil de obtener la totalidad de los terrenos de la ribera del Genil y programa dentro de su horizonte la obtención de la mayoría de los mismos, y da las instrucciones necesarias para su obtención mediante el desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados.

**Ampliación Parque del Barrero.** Con esta actuación se pretende ampliar, publicar y poner en valor un parque ya existente, arbolado, en la zona oeste de la ciudad, que actualmente está infrautilizado. Este Sistema General se ve afectado por el cauce del Arroyo Barrero en la actualidad.

**Parque Sur junto al Río Genil.** Configuración de una zona verde apoyada en el río para su recuperación y creación de un bosque de ribera en el que se compatibilicen áreas de esparcimiento y actividades ligadas al río con otros usos que pueden resultar molestos en áreas cercanas a zonas residenciales.

**Espacios Libres junto a Vereda de la Trocha.** Zona verde que junto con el gran sistema de equipamiento configuran la gran bolsa de dotaciones para los distintos suelos urbanizables creados en la zona Este del núcleo.

**Espacios Libres junto a la Carretera de La Campiña.** Zona verde se plantea al Este de la ciudad, sobre terrenos que actualmente atraviesa el cauce del Arroyo de la Argamasilla antes del encauzamiento. Se mantiene una superficie similar a la que el PGOU’87 planteaba para esta zona y no se obtuvieron.

Finalmente, como se verá cuando se trate las zonas de crecimiento, cada área de crecimiento se dotará toda la tipología de espacios libres necesarios, es decir, desde los espacios de prehabilitación inmediatos a las viviendas, hasta nuevos parques urbanos.

Actualmente, la superficie de espacios libres asciende a 279.560 m<sup>2</sup>. Los nuevos proyectados arrojan una superficie de 371.698 m<sup>2</sup>. Por tanto, la superficie de sistema de espacios libres en el horizonte del PGOU sería de 651.258 m<sup>2</sup>, lo que supone, para una población de 53.499 habitantes un estándar de 12,173 m<sup>2</sup>/habitante en la 1ª fase y de 12,83 en la 2ª.

### **Sistema General de Equipamientos**

El Sistema General de Equipamiento Comunitario está integrado por las dotaciones al servicio del conjunto del municipio destinadas a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes, sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios, etc.

Al igual que el Sistema de Espacios Libres su previsión se realiza con independencia de la establecida por el Planeamiento Parcial, debiendo asegurar el Plan General la obtención de los mismos.

Junto con el Sistema General Viario, los equipamientos vertebran la Ciudad, al ser piezas básicas del sistema de cohesión social. Además, juega otro papel determinante en la construcción de la Ciudad, ya que representan el espacio común donde la población se reconoce a sí misma, formando una red de espacios sobre los que se desarrollan las actividades simbólicas y lúdicas de la misma.

Los objetivos genéricos del Plan para los Equipamientos consisten en alcanzar la calidad urbana que se supone deben caracterizar al tipo de ciudades medias europeas que se propugna y que debe estar orientada a la calidad de vida de sus ciudadanos, tanto desde el punto de vista individual como colectivo, que pasa por dotar a la población de lugares de residencia, empleo y equipamientos al nivel y calidad de dichas ciudades.

Además, deben existir dotaciones locales y zonales suficientes para el conjunto de la población.

De todas formas, es necesario replantearse los estándares y reservas de dotaciones que se exigen en función de las necesidades actuales de los ciudadanos. Las Normas Urbanísticas del Plan deberán fijarlos.

Tiene distinto tratamiento el Suelo Urbano del Urbanizable. Los mayores niveles de equipamiento corresponden a los suelos que en su día fueron urbanizables.

El objetivo principal es consolidar una estructura de desarrollo polinuclear de las centralidades, además de reforzar el poder de atracción del Centro.

Consolidar o desarrollar otras centralidades y hacer realmente accesible el Centro Histórico será fundamental.

Descentralizar equipamientos permite también revitalizar zonas y hacerlas más habitables, además de hacer la Ciudad más rica.

Las previsiones realizadas en torno al río Genil para la localización de nuevas dotaciones a nivel urbano general, y la exigencia y concentración de las parcelas dotacionales locales propuestas para los suelos de nuevo crecimiento, hacen innecesaria una nueva previsión de sistemas generales exclusivos.

Sin embargo, cabe destacar la clasificación de una gran zona de dotaciones apoyada en la vereda de la Trocha, que crea una zona de calidad y de esparcimiento en la zona Este de Écija.

De esta manera, no sólo se mantiene, sino que mejora el estándar ya alcanzado por el planeamiento vigente teniendo en cuenta el techo poblacional previsto con los nuevos crecimientos. Todo ello sin considerar los equipamientos que se ubicarán en el interior de los Sistemas Generales de Espacios Libres.

### Equipamiento sanitario

Écija cuenta con un Centro Hospitalario de Alta Resolución ubicado en el Conjunto Histórico, que fue anteriormente hospital municipal.

También se obtendrán los terrenos, con una superficie de unos 35.000 m<sup>2</sup>, que se van a urbanizar, al suroeste de la ciudad, a pie de la Autovía, para el nuevo Hospital, de carácter supramunicipal.

Se prevé una superficie de nuevos Sistemas Generales de 647.958 m<sup>2</sup>, lo que supone un aumento de 1,94 m<sup>2</sup>/habitante en el horizonte del PGOU.

### Equipamiento educativo

Las distintas categorías en la clasificación de los centros docentes deben tener un tratamiento estratégico diferenciado. Así, la LOGSE establece una enseñanza obligatoria y gratuita que requiere una adecuación de los centros a la normativa de la misma. El carácter de esta obligatoriedad es la extensividad o el acercamiento del centro educativo a la población. En este sentido, cada zona urbana está vinculada a uno de estos centros, de manera que existe un área asistencial cubierta.

El PGOU incide en el cumplimiento de los estándares urbanísticos.

### Equipamiento social y asistencial.

Écija no tiene en la actualidad un modelo asistencial completo. Es necesaria la implantación del nuevo hospital, que constará con este tipo de servicios.

Coexisten dos ambulatorios: Virgen del Valle y el Almorón.

El desarrollo del Suelo Urbano deberá ofrecer el suelo necesario para la instalación de estos equipamientos que cubran el déficit existente.

El equipamiento religioso se considera cubierto y suficiente para el asentamiento actual. El cumplimiento de los estándares urbanísticos es suficiente para cubrir las necesidades de orden religioso sobradamente.

El equipamiento asistencial se considera adecuado, como se justificó en la Memoria de Información.

### Equipamiento cultural

La oferta cultural en la Ciudad de Écija es reducida en la actualidad o, dicho de otra forma, es ampliamente mejorable. Se puede considerar propiamente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

equipamiento cultural el Teatro Municipal, el Museo Municipal y la Biblioteca Municipal.

No tienen consideración de equipamiento cultural las salas de proyección de cine, al estar vinculadas directamente al uso comercial.

Ampliar la oferta cultural pasa primero por aumentar este equipamiento, desde el propio barrio.

En la zona de equipamiento junto a la vereda de la Trocha deberá compensarse el déficit existente.

#### Equipamiento deportivo

El uso deportivo, en la actualidad, está distribuido fundamentalmente en dos zonas, el polideportivo municipal y la piscina. Además del Estadio San Pablo existen otros campos y pistas distribuidos en la Ciudad, fundamentalmente vinculados al uso educativo.

Además del equipamiento zonal que se ubique en los futuros Planes Parciales de Ordenación en el Suelo Urbanizable, el Plan General propone, fundamentalmente, un gran suelo para equipamiento apoyado en la antigua Vereda de la Trocha, donde se proyectará equipamiento deportivo, entre otros.

#### Sistema General de Infraestructuras y Servicios Urbanos

Aunque pudieran reconocerse como integrantes de los Sistemas Generales instalaciones o dotaciones de titularidad y gestión privada ya existentes, los suelos de los Sistemas de nueva creación propuestos por el Plan tendrán como criterio general titularidad pública y deberá establecer los mecanismos para su adquisición, bien gratuitamente con cargo a los suelos urbanizables, bien mediante expropiación o adquisición onerosa.

Existe el riesgo de efectuar una lectura "nominalista" de la Ley y considerar los Sistemas Generales como realidades con entidad autónoma. De la misma manera que la importancia de la operación de clasificación del suelo puede hacernos olvidar su carácter estrictamente instrumental para la consecución de unos objetivos de ordenación urbana previos, existe una tendencia a

realizar un enfoque sectorial de los Sistemas Generales que prima su coherencia interna antes que su contribución a sustentar una estructura urbana más compleja, circunstancia especialmente evidente en el caso de los trazados viarios. Por ello es conveniente enfatizar el carácter articulado de los Sistemas Generales en cuanto elementos constitutivos, en su conjunto, de la estructura primaria de la Ciudad y del Territorio, indisolublemente ligada a la estructura de los espacios construidos que soportan.

Dado el carácter enunciativo de la relación de elementos propuesta en la Ley, ésta se entiende como una lista abierta en la que el aspecto fundamental viene dado por la voluntad de seleccionar lo que debe constituir el contenido más específico del Plan General.

El proceso de ejecución de los Sistemas Generales se adecuará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan y su definición se formulará, como ya hemos dicho, sin perjuicio de la clasificación del suelo.

En Suelo Urbano la ejecución material de los Sistemas puede realizarse mediante un mero Proyecto de Urbanización si el Plan General contiene para los mismos determinaciones detalladas a nivel de Plan Parcial, en caso contrario se precisará la remisión a un previo Plan Especial que ultimaré la ordenación del Sistema.

En Suelo Urbanizable será siempre preciso el desarrollo a través de los Planes Parciales en los que se encuentren incluidos o mediante Planes Parciales específicos.

El Reglamento de Planeamiento menciona también entre los elementos estructurantes las instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de manera sustancial en el desarrollo del territorio. En el caso de las redes infraestructurales, tales como las instalaciones de producción y distribución de energía, agua, saneamiento, etc., la importancia práctica de este apartado es capital, ya que el diseño anticipado de las redes, que lógicamente deberá concertarse con los organismos públicos y privados responsables de su explotación, permitirá el establecimiento de reservas de suelo que en el futuro agilizarán y abaratarán de manera notable la obtención de suelo y los trazados, permitiendo además minimizar los

impactos ambientales y sobre la población residente que la imprevisión de estas infraestructuras supone frecuentemente.

Las redes de infraestructura básica constituyen el entramado que, a nivel territorial, funcionan de soporte de las diversas actividades existentes o proyectadas, y constituyen estructuras y sistemas de tal importancia que condicionan y, muchas veces, definen la naturaleza de las intervenciones que se plantean sobre el territorio. En tal sentido, es trascendental prever el alcance que han de tener estas redes en el horizonte de desarrollo del Plan.

Analizadas las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, etc., se realiza el dimensionado de todas las infraestructuras de acuerdo con las necesidades de servicio, proponiendo las reformas oportunas entre la que necesariamente hay que destacar el soterramiento de las líneas eléctricas.

Es tarea de este PGOU el contener determinaciones precisas acerca del trazado y las características de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, depuración, energía eléctrica y demás servicios, de tal forma que pueda procederse a su realización a través de proyectos de urbanización o de obras. Igualmente se le exige a este Plan una evaluación económica de los costes de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. La relación entre esta evaluación y la formulación de los programas de prioridades en la ejecución de las obras y servicios, completarán la dimensión operativa del Plan.

Estas determinaciones se expresan a lo largo de la presente Memoria.

A la hora de redactar los documentos de planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización de los distintos sectores deberán tenerse en cuenta las disposiciones de los distintos organismos sectoriales y empresas suministradoras, así como respetar las zonas de servidumbre establecidas según los casos.

Como se puede observar a lo largo de la presente Memoria, las previsiones de la Revisión del Plan mejoran la situación actual y superan los estándares del PGOU'87.

## PREVISIÓN DE HABITANTES EN EL PGOU DE 1987

Población actual: 41.163 hab.

Población horizonte:

Suelo Urbano No Consolidado: 500 viv.

Sector UNP-7 (2º Fase): 486 viv.

Suelo Urbanizable con determinación de viviendas:

\*UNP-1: 13,17Has x 40 viv/Has = 527 viv.

\*UNP-1Vva: 3,42 Has x 25 viv/Has = 86 viv.

\*UNP-Cerro Perea: 4,97 Has x 25 viv/Has = 124 viv.

1.723 viv x 2,4 hab/viv = 4.135 hab.

Total población horizonte PGOU 1987: 45.298 hab.

## JUSTIFICACIÓN ESTÁNDAR SGEL:

ESTÁNDAR ACTUAL EN PREVISIÓN DEL PGOU 1987:

Sistema General de Espacios Libres (Modificado nº5): 548.999 m2.

ESTÁNDAR ACTUAL = 548.999 / 45.298 = 12,115 m2/hab.

ESTÁNDAR PGOU 2009:

Sistema General de Espacios Libres Obtenidos previstos en PGOU'87:

ZV V. Rey: 8.365 m2; ZV Isla Redonda: 3.050 m2; ZV-3 : 3.600 m2; ZV-5 : 5.900 m2; ZV-6 : 7.400 m2; ZV-8 (SG-127): 7.800 m2; ZV-9.1 : 3.800 m2; ZV-9.2 : 1.700 m2; ZV-10 (SG-116,122): 2.600 m2; ZV-11 (SG-124): 32.250 m2; ZV-16 (SG-126): 45.782 m2; ZV-18 (SG-117): 6.900 m2; Campo de Ferias (SG-101,106): 40.282 m2. TOTAL: 169.429 m2

Sistema General de Espacios Libres Obtenidos no previstos en PGOU'87:

ZV junto nuevo Hospital (SG-119,123): 38.494 m2

ZV Barrero (SG-111, 112, 114, 120): 71.637 m2

Sistemas Generales Nuevos (1º Fase):

350.480 m2 + SG-33 (no contabilizado. Ver 3.11.8.4) = 371.698 m2

TOTAL SGEL (1º Fase): 651.258 m2

Sistema Generales Nuevos (2º Fase): los adscritos al AR-7: 58.145 m2

Nº HAB. 1º FASE: 53.499 hab.; Nº HAB. 2º FASE: 55.279

ESTÁNDAR PGOU 2009 (1º Fase) = 651.258 / 53.499 = 12,173 m2/hab.

ESTÁNDAR PGOU 2009 (2º Fase) = 709.403 / 55.279 = 12,83 m2/hab.

## JUSTIFICACIÓN ESTÁNDAR SG EQUIPAMIENTOS:

ESTANDAR ACTUAL EN PREVISIÓN DEL PGOU 1987:

Sistema General Docente: 159.672 m2.

Sistema General Deportivo: 197.731 m2

SIPS: 12.187 m2

Servicios urbanos: 32.458 m2

Cultural: 9.104 m2

Sanitario: 6.659 m2

Asistencial: 24.730 m2

TOTAL SGEQ procedentes del PGOU'87: 443.011

ESTÁNDAR PGOU ACTUAL = 443.011 / 45.298 = 9,78 m2/hab.

Sistemas Generales Nuevos: 204.947

ESTÁNDAR PGOU 2009 (1º Fase) = 647.958 / 53.499 = 12,11 m2/hab.

ESTÁNDAR PGOU 2009 (2º Fase) = 647.958 / 55.279 = 11,72 m2/hab.

## Equipamientos y servicios en Redes de Ciudades Medias

Écija cuenta con los equipamientos y servicios en Redes de Ciudades Medias en la presente Revisión del Plan General, de la Tabla III.2 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, bien en la propia ciudad, bien en la Red de Ciudades Medias en la que se enclava:

Equipamientos y servicios educativos: Centros de Profesores, Equipos de Orientación Educativa, Centros adscritos a la Universidad

Equipamientos y servicios sanitarios: Centros de Salud (1 por cada ámbito de 25.000 habitantes), Centro Coordinador de Distrito Sanitario, Hospital

Equipamientos y servicios sociales: Zonas y Unidades de Trabajo Social, Dotaciones de equipamiento ambiental.

Ámbitos supramunicipales de gestión de residuos sólidos urbanos: Estación de transferencia de residuos, a menos de 30 minutos, Implantación de la recogida selectiva, Punto limpio

Equipamientos y servicios económicos: Unidad Territorial de Empleo, Desarrollo Local y Tecnológico, Parque empresarial, Parques Tecnolimentarios, Escuela de Empresa, Centro de Formación Ocupacional, Escuela Especializada de Formación Profesional Ocupacional, Centro Comarcal del Instituto Nacional de la Seguridad Social, Unidad de Recaudación Ejecutiva de la Tesorería de la Seguridad Social, Administración de la Agencia Tributaria, Registro de la Propiedad, Oficina Comarcal Agraria, Sede del Grupo de Desarrollo Rural

Espacios libres supramunicipal: Parques urbanos y periurbanos, Equipamientos turísticos, Infraestructuras de ocio y de servicios turísticos

En lo que se refiere a espacios libres, dado el emplazamiento de Écija en el territorio, en el centro de un término municipal de los más extensos de Andalucía, dichos espacios tienen una consideración más al servicio de la ciudad que al territorio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

# 3.4.

## DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO

El criterio adoptado por la propuesta de nuevo Plan General es el mantenimiento de la edificación y los usos existente en las zonas consolidadas, así como de las condiciones de edificación establecidas por el vigente Plan, sin perjuicio de la reforma de algunos aspectos relativos a los usos posibles o a la forma de la edificación que han resultado de aplicación problemática.

Este PGOU no hace otra cosa que responder al mandato de la LOUA que consagra, desde su exposición de motivos, el respeto por la ciudad consolidada.

Para clarificar las condiciones básicas de la edificación, la propuesta, además de señalar las alineaciones exteriores y otros condicionantes morfológicos tales como líneas de edificación o fondos edificables, y como no, la ordenanza de aplicación, establece directamente las alturas de edificación en cada parcela.

Contrariamente a lo que se pudiera pensar, el Suelo Urbano es el que más atención reclama del Plan General, pues gran parte de los problemas que presenta la ciudad consolidada se pueden resolver con este instrumento de planeamiento. Evidentemente, el suelo urbanizable vendrá a paliar déficits y problemas de la estructura de la ciudad actual, por lo que la programación debe ser realista y bien razonada.

La previsión de suelo nuevo urbanizado no puede olvidar la regeneración urbana, la rehabilitación, la puesta en valor del Conjunto Histórico, la recualificación de áreas degradadas...

También la LOUA, desde sus primeras páginas establece la prioritaria atención que debe prestarse a la ciudad consolidada.

El apartado 1 del artículo 45 de la LOUA nos define los criterios de clasificación del suelo urbano:

*"Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:*

- a. *Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.*
- b. *Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.*
- c. *Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones."*

Como se puede comprobar, la regulación que establece la LOUA se basa en la Ley 6/98, desarrollándola y complementándola, con matices propios. El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo establece el mismo régimen.

Para la ordenación del Suelo Urbano el Plan determina:

- Zonas de Ordenanza. Afectan a todo el suelo urbano y establece las determinaciones para las diferentes tipologías edificatorias, servicios terciarios o espacios libres.
- Actuaciones urbanísticas no integradas. Se trata de actuaciones físicas sobre el suelo urbano consolidado, como la reurbanización o ejecución de aparcamientos subterráneos.
- Áreas de reforma interior. Se trata de áreas de suelo urbano no consolidado que contienen en su interior edificaciones y/o infraestructuras y viarios que el Plan no considera compatibles con el modelo propuesto, con determinaciones particulares para su ordenación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

- Áreas de planeamiento incorporado. Se trata de ámbitos de la ciudad fruto del desarrollo del PGOU'87 cuyas características se pretende conservar manteniendo vigentes sus planeamientos de desarrollo.

Vamos a analizar los tres criterios del artículo 45.1 de la LOUA para poder reconocer como suelo urbano los que cumplan alguno de ellos. Es suficiente que exista al menos uno de los supuestos para que un suelo pertenezca a la categoría de urbano.

### Criterios para la clasificación del Suelo Urbano

#### Criterio de consolidación por contar con una urbanización mínima

Este criterio es el de formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

Como podemos ver, para reconocer un suelo como urbano en este primer supuesto son necesarios dos requisitos:

- La presencia de una urbanización básica con unos servicios mínimos con características adecuadas y proporcionadas.
- La pertenencia actual o futura integración a un núcleo de población.

#### Criterio de consolidación por la edificación

Es el Plan General el que determina, según la ordenación propuesta, los espacios aptos para edificar y los ámbitos precisos. No basta, además, con la presencia de ese porcentaje de consolidación, sino que además se analiza su capacidad de integración y conexión con la trama urbana y la capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos.

#### Criterio de ejecución del planeamiento anterior

Se trata de los terrenos transformados y urbanizados en ejecución del planeamiento general anterior.

Así, a la vista de los criterios expuestos, este Plan General de Ordenación Urbanística reconoce como suelo urbano los terrenos que ya lo eran en el PGOU del 87, ampliando la delimitación a los sectores que estaban clasificados como urbanizables por dicho Plan General y que cuentan con planeamiento aprobado y ejecutado (tercer criterio). En base al segundo criterio estrictamente se reconocen los que tienen un alto grado de consolidación de la edificación y no son reversibles de volver a suelo no urbanizable.

### Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado

La ciudad de Écija que conocemos y nos encontramos en la actualidad no es sino el resultado de un proceso y un desarrollo urbanístico anterior que tiene, como consecuencia, un espacio en el que conviven áreas consolidadas con edificaciones con parcelas sin edificar, áreas urbanizadas con otras que no tienen los servicios urbanísticos para ser edificadas, zonas con urbanización degradada o con déficits de equipamientos.

Debido a esta variedad de circunstancias, la LOUA prevé distintos tratamientos para situaciones diferenciadas: si las parcelas tienen condiciones o no para ser solares, si las deficiencias de la urbanización pueden ser suficientes, si el porcentaje de edificación es elevado... son las consideraciones para considerar a un suelo urbano consolidado o no consolidado. Ante esas distintas situaciones la actuación deberá diferenciarse.

De esta forma, el Plan prevé actuaciones de ordenación en el suelo urbano que representa un vacío en zonas interiores o colindantes con la ciudad existente. También se identifican algunas zonas que deben reequiparse o precisan de actuaciones viarias puntuales que permitan su renovación.

Por tanto, habrá una parte (la mayoría) del suelo urbano que no necesite ninguna intervención y otra que precisará operaciones de ordenación,

reequipamiento u otras que lo asemejen al suelo urbanizable, en cierto modo.

Así, en aplicación de la legislación urbanística, el presente Plan General de Ordenación Urbanística distingue las dos categorías de suelo urbano, que suponen distinto estatuto de propiedad inmobiliaria según los terrenos se encuentren en situación de consolidados o no consolidados.

#### Suelo Urbano Consolidado

El artículo 45.2.A de la LOUA y, en consecuencia, el presente Plan General de Ordenación Urbanística, reconoce como Suelo Urbano Consolidado los terrenos que, clasificados con la clase de suelo urbano se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares, siempre que no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado.

En la documentación gráfica se señalan los terrenos de esta categoría.

Este PGOU asume las condiciones establecidas en el planeamiento anterior, básicamente, aunque clarifica y corrige alguna de sus determinaciones, que lo mantendrán en su configuración actual.

No son de aplicación en el suelo urbano consolidado las determinaciones sobre Aprovechamiento Medio.

Que el suelo urbano esté consolidado no significa que sea perfecto, que no se puedan llevar a cabo actuaciones en él, sino que puede ser mejorado, desde la renovación edificatoria a la rehabilitación de la edificación y de la urbanización.

#### Suelo Urbano No Consolidado

En aplicación del artículo 45.2.B de la LOUA, en el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que el Plan adscribe a esta clase de suelo urbano porque concurre alguna de estas circunstancias:

- Carecer de urbanización consolidada por:

- o No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
  - o Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
- Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

No basta, pues, la existencia de infraestructuras para que el suelo urbano se considere consolidado ya que, además, debe contar con todos los servicios requeridos, de forma adecuada a los usos e intensidades previstos; si esto no ocurre, se adscriben los terrenos a la categoría de suelo urbano no consolidado.

Además, si seguimos la LOUA al pie de la letra, en la consolidación deben estar presentes otros elementos que no son infraestructurales, sino que se refieren a estándares de calidad y funcionalidad urbana de los terrenos, es decir, espacios libres y equipamientos adecuados.

Para la ordenación del Suelo Urbano el Plan determina:

- Zonas de Ordenanza. Afectan a todo el suelo urbano y establece las determinaciones para las diferentes tipologías edificatorias, servicios terciarios o espacios libres.
- Actuaciones urbanísticas no integradas. Se trata de actuaciones físicas sobre el suelo urbano consolidado, como la reurbanización o ejecución de aparcamientos subterráneos.

- Áreas de reforma interior. Se trata de áreas de suelo urbano no consolidado que contienen en su interior edificaciones y/o infraestructuras y viarios que el Plan no considera compatibles con el modelo propuesto, con determinaciones particulares para su ordenación.

### 3.4.2. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

#### Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Se trata de superficies relevantes de terrenos con poca o ninguna edificación situados en la periferia o en el interior de la ciudad actual que merecen estar clasificados como suelo urbano y que deberán ser ordenados mediante Plan Especial de Reforma Interior o Plan Parcial.

#### Suelo Urbano No Consolidado Transitorio

Este Plan General señala los sectores de Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Incorporado aquellos ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente siempre que hayan ejecutado las infraestructuras básicas. Los ámbitos que están en proceso de ejecución se delimitan como Transitorios o en Transformación.

Se engloban aquí:

- Sectores de suelo urbanizable del PGOU'87 que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente y en proceso de ejecución urbanística cuando el nivel de materialización de las obras de urbanización es suficiente para reconocerles la clasificación de suelo urbano conforme el artículo 45.1 de la LOUA.
- Terrenos clasificados como urbanos por el PGOU'87 sometidos a PERI aprobados definitivamente y en proceso de ejecución.
- Aquellos desarrollos de unidades de ejecución del suelo urbano del PGOU'87 que se encuentran en el proceso final de materialización y ordenados mediante Estudios de Detalle.

En todos los casos anteriores este Plan General asume las determinaciones de aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo vigentes con correcciones, cuando sea el caso.

#### Áreas de Reforma Interior

La poca consolidación de algunas áreas urbanas y la necesidad de recalificar zonas industriales obsoletas que han quedado englobadas en el tejido residencial, como ya se vio en la información urbanística, así como actuaciones de reforma interior ya previstas en el PGOU del 87 y que no se han desarrollado, hacen necesaria la previsión de varias actuaciones de reforma interior.

La finalidad en todos los casos es delimitar una serie de actuaciones de remodelación de la trama urbana, los usos, la parcelación y la edificación que permitan la creación de zonas urbanas adecuadas.

#### Los estándares del artículo 17 de la LOUA para el Suelo Urbano No Consolidado

Se han adoptado los estándares que la LOUA establece para los sectores excepto en materia de vivienda, en la que la citada ley determina de forma expresa para las ARI una densidad máxima de 100 viv/Ha y una edificabilidad no superior a 1,30 metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo. Estos estándares han de cumplirse salvo excepción justificada.

Uso residencial:

- Densidad máxima: no superior a 100 viv/ha.
- Edificabilidad máxima: no superior a 1,3 metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.
- Reserva mínima para dotaciones: entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a espacios libres (parques y jardines).
- Reserva mínima para aparcamientos públicos: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Actividades económicas:

- Edificabilidad máxima: no superior a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
- Reserva mínima para dotaciones: entre 14 y 20 por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a espacios libres (parques y jardines).
- Reserva mínima para aparcamientos públicos: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Los estándares de las diferentes áreas se detallan en las fichas correspondientes y en la tabla del presente capítulo.

El artículo 17 de la LOUA permite la exención parcial de las reservas para dotaciones en sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

#### Justificación de las Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado

Aunque de manera más pormenorizada se tratará en otro capítulo el tema de las Áreas de Reparto, dejamos constancia en este apartado que el grado de consolidación de la edificación, además de la estructura de la propiedad y la urbanización en estas áreas es muy variado, así como los objetivos que se persiguen en cada una de ellas. Su ubicación y relación respecto del núcleo consolidado también difieren en gran medida en unas o en otras. Por otra parte, la magnitud de las obras auxiliares para llevar a cabo el desarrollo de las diferentes áreas también es muy diversa.

Es por todo ello que el PGOU asigna un Área de Reparto a cada uno de los sectores, que quedan descritas en el Capítulo correspondiente de esta Memoria y graficadas en los Planos de Ordenación Estructural.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO									
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	COEF. EDIFICAB. GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE DOTACIONES (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº VIVIENDAS	APARCAMIENTOS PÚBLICOS (pl/100 m <sup>2</sup> edif)
SU-NC-01 "LA PONDEROSA"	INDUSTRIAL	29.519	0,75	22.139,48	1188	2.969	-	-	0,5
SU-NC-02 "LA QUINTA"	RESIDENCIAL	24.986	0,35	8.745,16	600	2.498	20	50	0,5
SU-NC-03 "AMPLIACIÓN I-9"	INDUSTRIAL	26.240	0,75	19.680,02	-	1.200	-	-	0,5
SU-NC-04 "COLONDA II"	RESIDENCIAL	19.587	0,40	7.834,83	708	1.959	30	59	0,5
SU-NC-05 "MOLINO DE LA MERCED"	RESIDENCIAL	14.183	1,00	14.183	1.056	1.584	60	85	0,5
SU-NC-06 "COLONDA"	RESIDENCIAL	52.780	0,40	21.111,97	-	2.866	30	158	0,5
SU-NC-07 "CESTERÍA"	RESIDENCIAL	6.434	1,00	6.434	468	702	60	39	0,5
SU-NC-08 "AVDA. GENIL II"	TERCIARIO	6.705	1,00	6.705	268	670	-	-	1
SU-NC-09 "AVDA. GENIL III"	TERCIARIO	11.481	1,00	11.481	459	1148	-	-	1
SU-NC-10 "AMPLIACIÓN EL BARRERO"	INDUSTRIAL	14.840	0,75	11.130	594	1.484	-	-	0,5
SU-NC-11 "INDUSTRIAL CARRETERA CAÑADA"	INDUSTRIAL	28.786	0,75	21.589,75	1150	2.878	-	-	0,5
SU-NC-12 "ALGODONALES"	INDUSTRIAL	179.559	0,45	80.801,67	8.542	21.357	-	-	0,5
SU-NC-13 "RESIDENCIAL ASTIGI"	RESIDENCIAL	23.547	0,25	5.886,75	336	2.354	12	28	0,5
SU-NC-14 "LAS TORRES"	TERCIARIO	17.990	1,00	17.990	719	1.799	-	-	1
SU-NC-15 "CERRO PEREA"	RESIDENCIAL	10.636	0,45	4.786	444	1.064	35	37	0,5
SU-NC-16 "ISLA REDONDA"	RESIDENCIAL	12.684	0,45	5.708	528	1.268	35	44	0,5

# 3.5.

## DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.5.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. CRITERIOS GENERALES. CATEGORÍAS.

Según la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001 establece que corresponde a la legislación urbanística autonómica y al Municipio establecer el modelo urbanístico del territorio municipal. Así, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece la regulación del Suelo Urbanizable.

El artículo 10.1.A.a) de la LOUA establece que el Plan General debe prever el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

Más adelante, el artículo 47 dispone las distintas categorías del Suelo urbanizable que puede establecer el Plan General, y que son las siguientes:

- Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios establecidos por el PGOU.
- Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

Así, se han clasificado como suelo urbanizable los terrenos no transformados que son susceptibles de incorporarse al proceso urbanístico de este Plan General y que cuentan con idoneidad y capacidad de integración en la estructura general y para absorber las necesidades de suelo urbanizado en distintos plazos de ejecución.

Este Plan General establece las tres categorías de Suelo Urbanizable: ordenado, sectorizado y no sectorizado.

Los dos primeros están delimitados mediante sectores, y el Plan les determina condiciones de ordenación para insertarse adecuadamente en el territorio. Los primeros se pueden desarrollar directamente, los segundos, mediante planes parciales.

La tercera categoría, el suelo urbanizable no sectorizado, se conforma como una reserva de suelo apto de ser incorporado al proceso urbanizador si se estima necesario.

Todos los suelos adscritos a las tres categorías son aptos para ser transformados urbanísticamente. Integran y fortalecen la estructura general propuesta por este Plan General, logrando una coherencia con la estructura definida por los Sistemas Generales, integrando todos los nuevos desarrollos con la ciudad ya consolidada, completando los bordes de la misma, en "mancha de aceite", evitando la dispersión

Con la propuesta de este Plan General se pretende una imagen finalista de la ciudad. Mucha superficie de suelo urbanizable tiene la categoría de no sectorizado que cubran demandas futuras, al tiempo que, desde el punto de vista estructural, se consigue evitar la dispersión del continuo urbano. La clasificación como urbanizable, especialmente en la categoría de no sectorizado de estos terrenos no presenta dificultad por su capacidad de integración en la estructura propuesta de crecimiento hacia el este.

Así, la delimitación del suelo urbanizable expresa, en todas sus categorías, el modelo que se propone de extensión máxima de crecimiento, no sólo en términos físicos y formales, sino en cuanto contenido y estrategias de crecimiento.

La división del suelo urbanizable en todas sus categorías responde a estrategias de concretar el modelo propuesto a la escala adecuada, así como la programación de los desarrollos para cubrir necesidades según distintos plazos.

## El Suelo urbanizable ordenado y el suelo urbanizable sectorizado

Los terrenos que este Plan clasifica como urbanizables ordenados y sectorizados son suficientes y garantizan las necesidades previstas por el Plan respecto a suelo urbanizado según los análisis y diagnósticos realizados. Tienen en común que el Plan General los delimita mediante sectores.

La delimitación de estos sectores responde al criterio establecido por el artículo 9.A.d) de la LOUA respecto a su ubicación, evitando la dispersión innecesaria de los mismos y evitando un crecimiento desordenado y una ciudad inacabada.

El Plan establece las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar la inserción en el modelo propuesto para el territorio municipal, formando parte de su estructura general y para absorber las necesidades de suelo según las proyecciones previstas.

Estos sectores son unidades de ordenación y desarrollo urbanístico, que deberá ser efectuado mediante un Plan Parcial para la totalidad del ámbito del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, o que el propio Plan General lo asuma para el ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado.

Para ambas categorías de suelo urbanizable este Plan General de Ordenación Urbanística establece las siguientes determinaciones:

- Determinaciones de Ordenación Estructural:
  - o Delimitación del ámbito y adscripción a cada una de las categorías.
  - o Fijación de la edificabilidad total para cada sector.
  - o Delimitación de Áreas de Reparto y su Aprovechamiento Medio.
  - o Asignación de usos globales para cada sector.
  - o Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con uso global residencial.

- o Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
  - o Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
  - o Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
  - o Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.
- Determinaciones de Ordenación Pormenorizada preceptiva para todos los sectores:
    - o Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
    - o Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
    - o La identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

De este modo, los suelos urbanizables que el Plan General prevé su delimitación mediante sectores podemos dividirlos en tres categorías:

- Suelo urbanizable ordenado. Es el suelo urbanizable que el Plan General delimita en sectores donde establece su ordenación pormenorizada completa para que se puedan ejecutar inmediatamente en los primeros años del horizonte temporal.

- Suelo urbanizable sectorizado. Es el suelo urbanizable que el Plan General delimita en sectores donde establece las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la LOUA para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial de Ordenación.
- Suelo urbanizable ordenado transitorio. Es el suelo urbanizable que proviene del Plan General anterior y que cuenta, a la entrada en vigor de este Plan General, con su ordenación pormenorizada completamente establecida.

En todos los sectores de Suelo Urbanizable se cumplen los estándares dotacionales exigidos en el artículo 17.1, así como los parámetros de edificabilidad y densidad máxima, en relación con el uso característico.

### El suelo urbanizable ordenado

Se trata de los suelos que el Plan considera aptos para ser urbanizados y absorber de modo inmediato los crecimientos más perentorios y previsibles de la ciudad, facilitando su ejecución debido a que el Plan General contiene directamente su ordenación pormenorizada sin necesidad de formular ningún Plan Parcial.

El establecimiento de este tipo de suelos es una potestad del Planeamiento General, una vez ponderada la conveniencia de su utilización. Hay que decir que se es muy similar al sectorizado en cuanto a las previsiones. Así, el suelo urbanizable ordenado no es más que un suelo sectorizado, pero que no necesita de Plan Parcial que establezca su ordenación detallada. En cambio, según el artículo 47.b de la LOUA, el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobado el Plan Parcial que establece su ordenación detallada, pasa a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

Si cabe establecer una diferencia entre ambas categorías, podemos decir que el ordenado debe responder a la finalidad y efectos que se derivan de su categorización, es decir, a la capacidad inmediata de su desarrollo y a la satisfacción de una demanda real de necesidad de suelo urbanizado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Como se dan estas circunstancias, el Plan General delimita dos sectores de suelo urbanizable ordenado, uno de uso global industrial y otro de uso global industrial-terciario, en los que establece su ordenación pormenorizada completa, facilitando de este modo su ejecución inmediata en las previsiones temporales.

De esta manera, también queda garantizado, desde el primer momento de entrada en vigor del Plan General, un impulso de arranque de las previsiones de crecimiento de todos los usos globales.

El Plan General establece, además de las determinaciones comunes que adopta respecto al suelo urbanizable sectorizado, las siguientes determinaciones, que pertenecen a la Ordenación Pormenorizada Potestativa que completan la ordenación:

- Asignación de los usos pormenorizados.
- Definición de los sistemas locales.
- Determinación de la altura de las edificaciones.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Establecimiento de tipologías y ordenanzas.
- Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
- Establecimiento de plazos para la ejecución.
- Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

Los criterios y objetivos, así como en las fichas de ordenación se establecen todas las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y a la pormenorizada, tanto preceptivas como potestativas.

La ordenación detallada de los suelos urbanizables ordenados se puede innovar, a pesar de estar incluida en el PGOU. Habrá que seguir el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas.

Este PGOU delimita y clasifica con esta categoría de suelo dos sectores de uso global industrial e industrial-terciario para que se desarrollen y pongan en carga en el menor tiempo posible, dada la perentoria necesidad de suelo industrial en el municipio.

#### **El suelo urbanizable sectorizado**

También está integrado por los terrenos idóneos de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General para absorber los crecimientos previsibles de la ciudad.

El artículo 47.b de la LOUA establece que, en el Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan General de Ordenación Urbanística delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación.

Los criterios y objetivos de estos sectores se identifican en la documentación gráfica, las fichas y esta memoria.

En la redacción de los preceptivos Planes Parciales serán de aplicación en algunos casos determinaciones de ordenación vinculantes que se regulan en las Normas Urbanísticas y vienen recogidas en las fichas correspondientes.

La programación temporal de los distintos sectores se realizará atendiendo a la programación y a las prioridades expresadas, tanto en las Normas, como en las fichas. El Plan admitirá que se pueda anticipar la ejecución de algún sector siempre y cuando se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y quede garantizada la conexión a los sistemas generales.

#### **El Suelo Urbanizable No Sectorizado**

El artículo 47.c de la LOUA establece que el Suelo Urbanizable No Sectorizado está integrado por los restantes terrenos adscritos a la clase del Suelo Urbanizable. Es, por tanto, un suelo que tiene un carácter residual respecto a las demás categorías de suelo urbanizable, no a las demás clases de suelo.

Este Plan General clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado el restante suelo que es apto para urbanizar del Municipio, atendiendo a sus

características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos, así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo, así como para establecer su régimen de usos incompatibles.

Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del suelo urbano y del suelo urbanizable, que permiten completar el crecimiento urbano. También se delimitan ámbitos en zonas aún alejadas de la ciudad, pero cuyos terrenos tienen la aptitud suficiente para desarrollar actuaciones urbanísticas que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

En este suelo urbanizable no sectorizado, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan se puede desarrollar el proceso urbanizador y edificatorio si, bien las demandas previsibles a partir del segundo cuatrienio del Plan, o bien las imprevistas por circunstancias sobrevenidas hacen que, previa su puesta en uso, se someta a las condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

Sobre ellos se impone el criterio de que podrán ser incorporados al Patrimonio Municipal del Suelo.

En cualquier caso se necesitará de la aprobación administrativa complementaria a la del Plan General que autorice su efectiva incorporación y concrete los contenidos de su desarrollo urbanístico. Esta decisión se realiza mediante la aprobación de un Plan de Sectorización. Hasta tanto se produzca esa incorporación, el régimen del suelo urbanizable no sectorizado es idéntico al del suelo no urbanizable no especialmente protegido, según el artículo 50.C de la LOUA. El artículo 53.2, en materia de régimen de uso, señala que sobre esta clase de suelo urbanizable no sectorizado, mientras no se apruebe el Plan de Sectorización, podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social.

El acuerdo de formulación del preceptivo Plan de Sectorización se incorporará la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que se desarrollará urbanísticamente y debiendo garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, siempre que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad del ámbito.

No podrá iniciarse el desarrollo de esta categoría de suelo en detrimento de las previsiones de programación y prioridades del Plan General.

La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización dentro de las zonas de Suelo Urbanizable No Sectorizado, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan deberá decidirse de tal forma que no queden superficies residuales entre estos ámbitos y el suelo urbano y/o el urbanizable, cuyas dimensiones, estructura, usos o actividades, por su inadecuada estructuración resultante no permitan el desarrollo de estas últimas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes, procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

Como norma general, se preferirán, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos más próximos al suelo urbano y urbanizable ordenado, después los más próximos al urbanizable sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes, para evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en la estructura urbana.

El presente Plan General establece los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida para el eventual desarrollo de los distintos ámbitos.

En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización la Administración podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión, así como fijar el porcentaje mínimo de viviendas protegidas, respetando siempre las establecidas en este Plan. Por último, se prevé que todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal de Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Para satisfacer la demanda residencial del municipio de Écija la propuesta prevé un total de 5.882 nuevas viviendas, suficientes para resolver las necesidades de los próximos 12 años, a un ritmo de construcción de 490 viviendas/año. Estas viviendas se realizarán en dos fases; una que se corresponderá con los dos primeros cuatrienios y que cumplirá con las determinaciones del POTA (5.140 viv.), mientras que una 2ª fase se acometerá en un tercer cuatrienio (742 viv.).

La propuesta prevé que más del 30% de la edificabilidad residencial en Sectores de uso global residencial del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado se destine a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública; excepto en los sectores cuya densidad sea menor al 15 viviendas por hectárea y la tipología sea inadecuada, cuyas condiciones de ordenación desaconsejan su localización en el propio Sector, previéndose su traslado a otros sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

Además del crecimiento se prevén o se mantienen diversas localizaciones para actividades terciarias que diversifiquen y complementen el actual tejido comercial y de ocio.

La posición espacial de las áreas de crecimiento está directamente vinculada a las actuaciones de viario y espacios libres antes descritas, con la finalidad de utilizar las áreas de nuevo crecimiento tanto para resolver las necesidades de vivienda previstas, como para apoyar, dotar y mejorar la ciudad existente.

### 3.5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS DE CRECIMIENTO URBANO. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.

Las actuaciones de crecimiento previstas son las siguientes:

#### **SUB-S-01 Andalucía Central I**

El Modificado 29 del Plan General de 1987 proponía la clasificación de unos terrenos de titularidad municipal de una extensión aproximada de 107 hectáreas para uso industrial.

El cambio de clasificación propuesto por el Modificado estuvo ya incoado en el Avance del Plan General Municipal de Ordenación, aprobado el 25 de octubre de 2001 por la Corporación Municipal en Pleno.

Dicha innovación llegó a aprobarse inicialmente, así como el Estudio de Impacto Ambiental.

La situación del sector goza de excepcionales características: accesibilidad desde el casco urbano y, sin comprometer vistas al mismo, apoyado en la Autovía y con superficie suficiente para absorber parte de la demanda de suelo industrial de estas características que Écija tiene en la actualidad. Esta situación unida a la accesibilidad hace que los terrenos tengan una gran capacidad de acogida para otros usos, como el terciario. El Plan General dará respuesta a ambas necesidades.

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto del Plan General Municipal de Ordenación de Écija fue iniciado por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía tras la presentación del Avance del PGOU presentada ante la misma.

Posteriormente, la Delegación Provincial efectuó las consultas oportunas y, una vez recibidas las contestaciones, facilitó al Excmo. Ayuntamiento de Écija el contenido de las mismas, así como informe sobre los aspectos más significativos a tener en cuenta para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental. En estos informes no se recoge ningún inconveniente, si bien

valoran positivamente el marco de intenciones y propuestas incluidos en el documento de Avance del PGOU.

#### **SUB-S-02 Andalucía Central II**

Sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global industrial, de características similares al anterior, y en el que, de la misma forma que éste, se proyecta para satisfacer la demanda de una industria endógena al municipio, con parcelas de pequeñas dimensiones que colmate la demanda que existe en la actualidad.

#### **SUB-S-03 Quinta de Cabrera**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, dentro de sus estrategias de intervención para la ordenación estructural del territorio, se encuentra la clasificación de suelo urbanizable en sectores cuyos límites se basan en elementos territoriales, aprovechando al máximo las infraestructuras de forma sostenible.

Es un hecho que la Urbanización “Vía Augusta” se encuentra colmatada, si bien la demanda de parcelas para viviendas unifamiliares aisladas de características similares va en aumento.

Este Plan propone la clasificación de los terrenos contiguos a la urbanización actual, como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial, de baja densidad.

De esta forma se integra la antigua urbanización, quedando junto al núcleo urbano, sin necesidad de crear “urbanizaciones satélites” en torno al núcleo principal, además de aprovechar las infraestructuras existentes.

Este Sector ve disminuida su superficie respecto a la delimitación propuesta en el Documento de Aprobación Inicial debido a la ampliación de las actuales instalaciones de la Estación de Tratamiento de Agua Potable del Consorcio de Aguas del Plan Écija según el Informe Sectorial de dicho Organismo.

Del mismo modo, se programa su ejecución en un segundo cuatrienio, después del desarrollo de los sectores más cercanos al casco urbano.

#### **SUB-S-04 Astigi II**

Este Plan propone la clasificación de los terrenos contiguos a la urbanización Astigi, como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial, de baja densidad, apoyada en la antigua carretera Nacional IV y que hoy está configurada como acceso a Écija desde Córdoba, desde donde se domina visualmente la ciudad histórica.

De esta forma se integra la antigua urbanización, quedando unida al núcleo urbano por medio de otros sectores también clasificados, sin necesidad de crear “urbanizaciones satélites” en torno al núcleo principal, además de aprovechar y optimizar las infraestructuras existentes.

Las condiciones de ordenación pasarán por una franja verde de respeto a las vistas, concentrando la dotación de espacios libres al margen de la carretera, además de dar respuesta a la carretera de la Quinta de Machado.

Se programa su ejecución en un segundo cuatrienio, después del desarrollo de los sectores más cercanos al casco urbano.

#### **SUB-S-05 Vía Augusta**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, dentro de sus estrategias de intervención para la ordenación estructural del territorio, se encuentra la clasificación de suelo urbanizable en sectores cuyos límites se basan en elementos territoriales, aprovechando al máximo las infraestructuras de forma sostenible.

Es un hecho que la Urbanización “Vía Augusta” se encuentra colmatada, si bien la demanda de parcelas para viviendas unifamiliares aisladas de características similares va en aumento.

Este Plan propone la clasificación de los terrenos contiguos a la urbanización actual, como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial, de baja densidad, cuyos límites vienen marcados por la antigua Vereda de la Trocha y el arroyo que discurre al sur de los mismos.

De esta forma se integra la antigua urbanización, quedando junto al núcleo urbano, sin necesidad de crear “urbanizaciones satélites” en torno al núcleo principal, además de aprovechar las infraestructuras existentes.

#### **SUB-S-06 Consorcio**

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija la configuración de los accesos, así como el establecimiento del sistema de comunicaciones y el viario principal de la ciudad.

El Planeamiento proyecta un viario de primer orden como conexión entre la antigua carretera N-IV y la carretera de Palma del Río, disuadiendo el tráfico pesado y desviándolo de forma que no acceda, como hasta ahora, hasta el mismo borde del Conjunto Histórico.

El inicio de esta vía coincide con el acceso a la ciudad, margen derecha de la antigua carretera N-IV, que configura una de las mejores vistas desde la ciudad, a una cota que la domina por completo.

Se propone un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial que tiene como límites otros sectores, la antigua carretera N-IV y la desafectada Vereda de la Trocha, con una densidad adecuada y optimizando las infraestructuras.

#### **SUB-S-07 Industrial Nacional IV**

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija la configuración de los accesos a la ciudad de forma digna y ordenada, dando respuesta a situaciones de hecho sobrevenidas.

Este acceso, desde Córdoba, margen izquierda de la antigua carretera N-IV, configura una de las mejores vistas desde la ciudad, a una cota que la domina por completo. Sin embargo, la zona queda contaminada por traseras de naves industriales, ofreciendo un aspecto deplorable a un acceso tan significativo.

Las condiciones de ordenación pasan por concentrar la dotación de espacios libres al margen de la carretera, además de crear fachadas y ocultar las traseras de las naves industriales existentes.

#### **SUB-S-08 Quinta de Machado**

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija consolidar usos y ofrecer nuevos servicios a la población en el borde de la ciudad para talleres y almacenes, sin tener que recurrir a los suelos con este uso ya aislados de la ciudad consolidada, incrementando desplazamientos innecesarios, máxime cuando el crecimiento de la ciudad mira hacia el Este y los servicios propuestos satisfarán a la población que se ubicará en esta zona.

De este modo, se clasifica un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global industrial en una zona que tradicionalmente ha albergado estos usos: la carretera de la Quinta de Machado.

#### **SUB-S-09 Vereda de la Trocha**

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija la configuración de los accesos, así como el establecimiento del sistema de comunicaciones y el viario principal de la ciudad.

El Planeamiento proyecta un viario de primer orden como conexión entre la antigua carretera N-IV y la carretera de Palma del Río, disuadiendo el tráfico pesado y desviándolo de forma que no acceda, como hasta ahora, hasta el mismo borde del Conjunto Histórico.

El inicio de esta vía coincide con el acceso a la ciudad, margen derecha de la antigua carretera N-IV, que configura una de las mejores vistas desde la ciudad, a una cota que la domina por completo.

Se propone un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial que tiene como límites otros sectores, la antigua carretera N-IV y la desafectada Vereda de la Trocha, con una densidad adecuada y optimizando las infraestructuras.

Las condiciones de ordenación pasan por una franja verde de respeto a las vistas, concentrando la dotación de espacios libres al margen de la carretera.

#### **SUB-S-10 Jesús del Gran Poder**

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija la configuración de los accesos a la ciudad de forma digna y ordenada, dando respuesta a situaciones de hecho sobrevenidas.

Este acceso, margen derecha de la antigua carretera N-IV, configura una de las mejores vistas desde la ciudad, a una cota que la domina por completo. Sin embargo, la zona queda contaminada por escombreras, naves aisladas, y traseras de un sector de suelo urbano no consolidado.

Las condiciones de ordenación pasan por una franja verde de respeto a las vistas, concentrando la dotación de espacios libres al margen de la carretera, además de crear fachadas y ocultar las traseras de las viviendas de la calle Jesús del Gran Poder.

Para el sector se indica el viario estructurante, que dé continuidad a los sectores colindantes de forma coherente.

#### **SUB-S-11 Santo Tomás**

La gran apuesta del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija es, sin duda, la colonización de la margen derecha del Río Genil, hasta ahora considerado como un elemento de borde, casi infranqueable.

Sin embargo, se trata de los suelos con mayor atractivo para usos urbanísticos, no sólo por lo que representa mirar hacia la ciudad histórica, sino por la magnífica capacidad de acogida de los terrenos.

Se trata del crecimiento lógico de la ciudad, hacia el Este. Hacia el Norte la ciudad se encuentra limitada por la depuradora y el cementerio; al sur, la hasta hace poco infranqueable Autovía; hacia el Oeste, la naturaleza geológica de los terrenos impide el crecimiento.

El Sector que ahora nos ocupa está situado en el borde de las terrazas del Genil, cuyos límites son la antigua carretera N-IV, el borde de las terrazas, el arroyo y el polígono industrial “Los Miradores”.

La antigua N-IV ofrece una de las mejores vistas de la ciudad, constituyéndose en senda paisajística. Para preservar este carácter, el Plan General de Ordenación Urbanística, además de marcar el viario estructurante del sector, vincula la localización de la zona verde (sistema local) en el borde de aquélla.

Las tipologías propuestas están en consonancia con esta circunstancia, buscando transparencias, mediante una baja densidad edificatoria.

#### **SUB-S-12 Las Peñuelas**

La gran apuesta del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija es, sin duda, la colonización de la margen derecha del Río Genil, hasta ahora considerado como un elemento de borde, casi infranqueable.

Sin embargo, se trata de los suelos con mayor atractivo para usos urbanísticos, no sólo por lo que representa mirar hacia la ciudad histórica, sino por la magnífica capacidad de acogida de los terrenos.

Se trata del crecimiento lógico de la ciudad, hacia el Este. Hacia el Norte la ciudad se encuentra limitada por la depuradora y el cementerio; al sur, la hasta hace poco infranqueable Autovía; hacia el Oeste, la naturaleza geológica de los terrenos impide el crecimiento.

El Sector que ahora nos ocupa marca la transición entre la zona más cercana al río y las terrazas del Genil, apoyado en la carretera de Lucena. Es por ello que las tipologías propuestas están en consonancia con esta circunstancia. Contamos con preexistencias, como el bloque de cuatro plantas en la confluencia de la antigua carretera N-IV y la carretera de Lucena. Se proponen cuatro plantas (PB+3) en la zona más baja, y otras tipologías con dos plantas (PB+1).

La carretera de Lucena, límite de la zona inundable, apoyada por los nuevos pasos sobre el río Genil que propone el Plan General, funcionará como Ronda exterior de la ciudad, delimitando, además, una zona verde, de dimensiones aproximadas al paseo histórico de San Pablo.

Para el sector se indica el viario estructurante que salva la difícil topografía existente en algunos puntos.

#### **SUB-S-13 Limero**

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija consolidar usos y ofrecer nuevos servicios a la población en el borde de la ciudad para talleres y almacenes, ampliando los suelos con este uso ya aislado de la ciudad consolidada, evitando la dispersión sin renunciar a su buena localización en la misma, incrementando desplazamientos innecesarios, dando servicio a la población de la zona norte.

Para ello el Plan General plantea un cambio de uso en estos terrenos, que pasarían de Reserva Deportiva a Urbanizable Industrial.

Se considera innecesaria la ampliación de las instalaciones deportivas en esta zona, al proponerlas más repartidas en el ámbito urbano y se cree más necesaria la ampliación del actual polígono industrial y de servicios, que se apoyará, de este modo, y creará un acceso más adecuado, en la ronda interior paralela al dique de defensa.

#### **SUB-S-14 Industrial El Valle**

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija consolidar usos y ofrecer nuevos servicios a la población en el borde de la ciudad para talleres y almacenes, evitando la dispersión sin renunciar a su buena localización en la misma, incrementando desplazamientos innecesarios, dando servicio a la población de la zona norte.

Para ello el Plan General plantea un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado con uso global industrial en la zona donde se situaba el antiguo sector del anterior Plan General denominado UNP-1, sector de suelo no programado. Los límites definitivos del sector vienen definidos según estructuras viarias y suelos urbanos actuales.

#### **SUB-S-15 Loma de la Ventilla**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, dentro de sus estrategias de intervención para la ordenación estructural del territorio, y para dar respuesta a las necesidades de la población, propone la clasificación de suelo urbanizable con uso global residencial en sectores con capacidad de acogida para albergar unas tipologías actuales que son demandadas por la población.

Una de las zonas que tienen esta capacidad está al sur de la población, cruzando la autovía, y que se apoya en la actual carretera de Osuna.

El Sector que se clasifica, por su situación geográfica, se constituye como un enclave privilegiado para el desarrollo de suelo residencial. Posee una suave pendiente que sube hacia el oeste. Con accesos desde la carretera, se sitúan algunos usos terciarios e industriales.

Podría pensarse que la Autovía es una fuerte barrera, un límite al desarrollo de la ciudad. Sin embargo, desde este Plan se proponen los sistemas generales necesarios para que este crecimiento sur quede totalmente integrado, buscando vías alternativas de comunicación con el resto de la ciudad.

También desde el planeamiento general se establecen las determinaciones vinculantes que el planeamiento de desarrollo deberá respetar.

El acceso al Sector se hará mediante una vía de servicio y una franja de zona verde. El espacio de servidumbre del nuevo trazado del oleoducto Rota-Zaragoza, será ocupado por espacios libres de dominio y uso público garantizando su mantenimiento y buen estado. Los equipamientos se situarán en torno a los arroyos y se buscará la integración con los sectores contiguos.

#### **SUB-S-16 Loma de la Campanera**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, dentro de sus estrategias de intervención para la ordenación estructural del territorio, y para dar respuesta a las necesidades de la población, propone la clasificación de suelo urbanizable con uso global residencial en sectores con capacidad de

acogida para albergar unas tipologías actuales que son demandadas por la población.

Una de las zonas que tienen esta capacidad está al sur de la población, cruzando la autovía, y que se apoya en la actual carretera de Osuna.

El Sector que se clasifica, por su situación geográfica, se constituye como un enclave privilegiado para el desarrollo de suelo residencial. Posee una suave pendiente que sube hacia el oeste.

Podría pensarse que la Autovía es una fuerte barrera, un límite al desarrollo de la ciudad. Sin embargo, desde este Plan se proponen los sistemas generales necesarios para que este crecimiento sur quede totalmente integrado, buscando vías alternativas de comunicación con el resto de la ciudad, además de la mejora en las infraestructuras de comunicación viaria existentes con el núcleo consolidado.

También desde el planeamiento general se establecen las determinaciones vinculantes que el planeamiento de desarrollo deberá respetar.

El acceso al Sector se hará mediante una vía de servicio y una franja de zona verde. Del mismo modo, los espacios libres de dominio y uso público se situarán sobre el espacio de servidumbre del nuevo trazado del oleoducto Rota-Zaragoza, garantizando su mantenimiento y buen estado. Los equipamientos se situarán en torno a los arroyos y se buscará la integración con los sectores contiguos.

#### **SUB-S-17 Villas del Golf**

Es estrategia del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija la ordenación de la totalidad de los terrenos del Término Municipal y el establecimiento de usos globales, vinculando los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

El PGOU apuesta, al igual que la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la calidad de vida de los ciudadanos y de las ciudades.

Apoyado en la carretera de Osuna se configura un sector de suelo urbanizable destinado a albergar.

#### **SUB-S-18 Royuela**

En la estrategia del Plan General para esta zona, estos suelos son necesarios para completar las vías de comunicación estructurantes, como es el caso de la Ronda y resolver la continuidad de la Avenida de la Paz.

Su localización en la ciudad impone usos residenciales con las tipologías indicadas.

Creación de zonas verdes de calidad en los terrenos hoy inundables del Arroyo de la Argamasilla, como Sistema General, que vengan a paliar el déficit de la zona, al no haberse ejecutado la ZV-2 del Plan General del 87.

El desvío del Arroyo de la Argamasilla está calculado para un período de retorno de 500 años.

#### **SUB-S-19 San Cristóbal**

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, dentro de sus estrategias de intervención para la ordenación estructural del territorio, y para dar respuesta a las necesidades de la población, propone la clasificación de suelo urbanizable con uso global residencial en sectores con capacidad de acogida para albergar unas tipologías actuales que son demandadas por la población.

Una de las zonas que tienen esta capacidad está al noroeste de la población, apoyada en la ronda oeste y el desvío propuesto para la carretera de Cañada Rosal.

El Sector que se clasifica, por su situación geográfica, se constituye como un enclave privilegiado para el desarrollo de suelo residencial. Posee una suave pendiente en la parte baja de las lomas que sitúan las terrazas del Genil.

Se consigue, de esta manera, la continuidad de la ronda de circunvalación con usos urbanos y cerrando la ciudad por el Norte.

La presencia del cementerio y su zona de protección conlleva la situación de los equipamientos en la zona más cercana a aquél y que se convertirán en la

puerta de entrada de la ciudad desde la ronda exterior, apoyada en el Puente de Hierro y la actual carretera de Palma del Río.

También desde el planeamiento general se establecen las determinaciones vinculantes que el planeamiento de desarrollo deberá respetar.

El acceso al Sector se hará mediante una vía de servicio y una franja de zona verde paralela a la ronda oeste. Los equipamientos se situarán en la zona de protección del cementerio.

La limitación que establece el POTA a los suelos urbanizables sectorizados y ordenados en los dos primeros cuatrienios de gestión del PGOU, obliga a realizar una previsión de nuevos suelos urbanizables para un tercer cuatrienio. Debido al desarrollo en la actualidad de varios sectores en el entorno a este nuevo sector (UNP-2, UPR-1/2/6), se plantea su ejecución para un tercer cuatrienio ya que se estima que la necesidad de viviendas en esta zona estará cubierta en los dos primeros cuatrienios.

#### **SUB-S-20 CITE Écija I**

Se plantea en la ciudad de Écija la necesidad de la creación de nuevo suelo industrial a partir de los datos de crecimiento de la ciudad en el último período de tiempo en cuanto a este sector se refiere.

En la actualidad, la próxima urbanización de un nuevo polígono industrial, la IV Fase de La Campiña, el polígono de Villanueva, no palia las necesidades, ya que a pesar de que aún no ha comenzado las obras, se encuentra agotado casi al 100%.

La zona de actuación está enmarcada a gran nivel en un punto estratégico en Andalucía, con la autovía A-4 como eje vertebrador, aunque con rápidos accesos a la Autovía de Andalucía.

A menor escala está enmarcado en la zona más occidental del término, donde está más consolidado el tejido industrial, básicamente con el Parque Industrial La Campiña como motor de la zona, ya colmatado, de unos 800.000 m<sup>2</sup>, y la ampliación del mismo la 4ª Fase, de unos 350.000 m<sup>2</sup>, situado más occidental.

El desarrollo de la ciudad en los últimos años ha provocado un déficit de suelo de tipo industrial y usos compatibles en la ciudad. La industria en general se ha diversificado mucho, y además, han aparecido nuevos usos. Por ello, con este suelo se pretende dar cabida a todos estos usos, además de atraer empresas de diversa índole de fuera de la ciudad. Con esto se prevé un crecimiento de la ciudad. Como se ha comentado, el uso puramente industrial no es el único que existirá en este sector. Como muestra, el sector transportes. La flota de vehículos pesados para transporte hasta ahora se ha ido dispersando por pequeños micropolígonos de la ciudad, con el consiguiente deterioro de las vías de distribución de la ciudad hasta estos polígonos. Además, al ser espacios no preparados para esta cantidad y tipo de vehículos, la capacidad para maniobrar es escasa. Por ello, se plantea una gran superficie dedicada a la logística de la ciudad, con los elementos necesarios para su buen funcionamiento. Otro de los usos necesarios para nuestra ciudad es el agroalimentario.

Para urbanizar el sector, se plantean una serie de objetivos que permitan el éxito de la operación. En primer lugar, dada la situación óptima entre dos vías de gran importancia, parece obvia la unión de las mismas. Se planteará la unión mediante otra de primer nivel, que actúa como sistema general, sin aparcamientos, con el mínimo de accesos y rodeada de zonas verdes en toda su longitud. Básicamente una vía rápida, sin atascos, de comunicación rápida, que cruzará el sector y lo dividirá en dos. Cada uno de ellos, será dividido con un viario primario de gran importancia, con amplia sección y un extenso número de aparcamientos. Este viario primario estructurará el sector en grandes manzanas, con extensiones de 200 a 300.000 m<sup>2</sup>, que no serán más que grandes sectores de suelo industrial urbanizable, para desarrollar a medida que sea necesario. En principio, cada gran sector irá destinado a alguno de los usos que se pretenden implantar y conjugar en el CITE Écija I. Esta forma de implantación y urbanización permitirá reducir los costos de urbanización, los tiempos de tramitación y eliminar a medio y largo plazo la grave falta de suelo industrial en nuestra ciudad que hasta ahora ha provocado la fuga de empresas importantes para nuestro desarrollo y empleo.

#### **SUB-S-21 CITE Écija II**

De las mismas características que el anterior, colmatará la gran apuesta de suelo productivo hasta los límites de la carretera de Marchena.

#### **SUB-S-22 Alcarrachela**

Sector perteneciente al Plan general del 87 que se clasifica como urbanizable sectorizado. En la actualidad, existe un Plan Parcial que cuenta con Aprobación Inicial.

#### **SUB-O-01 Benavides**

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija la conexión entre las actuales carreteras de Osuna y El Rubio que, junto con el resto de viario de primer orden propuesto, evite la circulación de vehículos pesados por el núcleo de Écija.

Además, se considera necesaria la clasificación de Suelo Urbanizable Ordenado con usos globales Terciario e Industrial, para colmatar el borde sur del núcleo y ofrecer servicios a la población.

#### **SUB-O-02 Industrial Los Cristianos**

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija consolidar usos y ofrecer nuevos servicios a la población, así como suelo donde instalar actividades económicas, ampliando los suelos con este uso en la ciudad consolidada, evitando la dispersión sin renunciar a su buena localización en la misma, incrementando desplazamientos innecesarios.

De esta manera, se propone la clasificación de un Sector de Suelo Urbanizable Ordenado Industrial adyacente al Polígono de la Campiña, aprovechando el acceso desde la Autovía, optimizando las infraestructuras existentes y evitando tensiones urbanísticas, como es el caso del vacío actual entre el nudo y el polígono.

La Ordenación Pormenorizada plantea la conexión del sector con la infraestructura viaria de La Campiña, evitando situaciones de borde y

terminando de esta forma el viario del polígono existente, diversificando de esta forma los repartos del tráfico.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO								
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE TOTAL S.G. INCLUIDOS (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE TOTAL DEDUCIDOS SS.GG. (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº MÁX. TOTAL VIVIENDAS
SUB-S-01	INDUSTRIAL	620.256	0	620.256	0,60	372.153,60	-	-
SUB-S-02	INDUSTRIAL	454.556	0	454.556	0,60	272.733,74	-	-
SUB-S-03	RESIDENCIAL	156.802	6.374	150.428	0,27	42.336,54	10	156
SUB-S-04	RESIDENCIAL	152.516	0	152.516	0,29	44.229,64	15	228
SUB-S-05	RESIDENCIAL	130.088	0	130.088	0,27	35.124,81	10	130
SUB-S-06	RESIDENCIAL	139.611	0	139.611	0,30	41.883,30	15	209
SUB-S-07	INDUSTRIAL	44.531	0	44.531	0,60	26.718,60	-	-
SUB-S-08	INDUSTRIAL	105.643	0	105.643	0,60	63.385,80	-	-
SUB-S-09	RESIDENCIAL	205.182	0	205.182	0,30	61.554,60	15	307
SUB-S-10	RESIDENCIAL	25.788	0	25.788	0,50	12.894,00	40	103
SUB-S-11	RESIDENCIAL	175.917	0	175.917	0,30	52.775,24	15	263
SUB-S-12	RESIDENCIAL	24.572	0	24.572	0,70	17.200,50	60	147
SUB-S-13	INDUSTRIAL	19.520	0	19.520	0,68	13.273,60	-	-
SUB-S-14	INDUSTRIAL	80.196	0	80.196	0,68	54.533,57	-	-
SUB-S-15	RESIDENCIAL	469.960	0	469.960	0,35	164.486,00	20	939
SUB-S-16	RESIDENCIAL	220.472	0	220.472	0,30	66.141,60	20	440
SUB-S-17	RESIDENCIAL	433.936	0	433.936	0,30	130.180,80	20	867
SUB-S-18	RESIDENCIAL	173.153	0	173.153	0,60	103.891,80	50	865
SUB-S-19	RESIDENCIAL	247.496	0	247.496	0,45	111.373,20	30	742
SUB-S-20	INDUSTRIAL	996.839	0	996.839	0,60	598.103,66	-	-
SUB-S-21	INDUSTRIAL	2.190.663	0	2.190.663	0,60	1.314.397,80	-	-
SUB-S-22	RESIDENCIAL	125.694	0	125.694	0,60	75.416,40	-	486
SUB-S-IA1	INDUSTRIAL	60.825	0	60.825	0,60	36.495,00	-	-
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>		<b>7.254.216</b>	<b>6.374</b>	<b>7.247.842</b>		<b>3.711.283,80</b>		<b>5.882</b>
SUB-O-01	INDUSTRIAL	289.775	0	289.775	0,52	150.683,00	-	-
SUB-O-02	INDUSTRIAL	120.803	0	120.803	0,60	72.481,80	-	-
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>		<b>410.578</b>	<b>0</b>	<b>410.578</b>		<b>223.165,00</b>		<b>-</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES</b>		<b>7.664.794</b>	<b>6.374</b>	<b>7.658.420</b>		<b>3.934.448,80</b>		<b>5.882</b>

### 3.5.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DEL ARTÍCULO 17 DE LA LOUA.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía obliga a cumplir los siguientes estándares en los sectores de Suelo Urbanizable:

#### Uso Residencial

- Densidad máxima: no superior a 75 viv/ha.
- Edificabilidad máxima: no superior a 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.
- Reserva mínima para dotaciones: entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a espacios libres (parques y jardines).
- Reserva mínima para aparcamientos públicos: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

#### Usos Industrial y Terciario

- Edificabilidad máxima: no superior a 1 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.
- Reserva mínima para dotaciones: entre 14 y 20 por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a espacios libres (parques y jardines).
- Reserva mínima para aparcamientos públicos: entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Los estándares propuestos por el presente Plan General de Ordenación Urbanística para cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable cumplen las determinaciones anteriores y se detallan en las fichas correspondientes.

#### 3.5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

Nos remitimos al Capítulo correspondiente de la presente Memoria de Ordenación.



# 3.6.

## LAS DETERMINACIONES DEL PLAN EN EL SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.6.1. GENERALIDADES

Uno de los objetivos del planeamiento municipal es la ordenación y protección de los valores y recursos territoriales, sean éstos de tipo ambiental, productivo, cultural, científico, etc.

La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su artículo 46 que pertenecerán al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por una serie de criterios que la misma Ley señala.

El Plan General defiende un concepto positivo del ámbito rural del Suelo No Urbanizable, que no debe entenderse como mera negación del urbano o urbanizable, aun siendo ciertamente excluido del proceso urbanizador.

El Plan propone como fórmulas de ordenación que éstas no se ciñan únicamente a las de carácter prohibitivo, sino que también se añadan obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación y el buen hacer social y económico en el territorio.

Por lo cual, las estrategias de ordenación del Suelo No Urbanizable están orientadas a preservar los valores paisajísticos, medioambientales, naturales y productivos, al tiempo que procurar su potenciación y, para esto, se utiliza un conjunto de acciones.

La propuesta que, a partir del análisis ambiental y patrimonial se ha realizado, ha identificado las circunstancias establecidas en la legislación antes citada, y ha procedido a:

- Clasificar y calificar el Suelo No Urbanizable con el objetivo de proteger sus valores.
- Identificar e inventariar las edificaciones de interés arquitectónico, etnológico o tradicional y los yacimientos arqueológicos conocidos, todos ellos localizados en el medio rural.
- Aplicar las servidumbres y zonas de protección establecidas para los cauces e infraestructuras por cada una de las legislaciones específicas.

En definitiva, el Plan General pretende adaptarse a los requerimientos de la legislación urbanística vigente en materia de Suelo No Urbanizable y también integrar las exigencias derivadas de la legislación de protección de los recursos naturales. Además, el Plan General, conforme a los criterios establecidos en la LOUA y en el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, y atendiendo a principios de racionalidad y sostenibilidad, define qué suelos deben ser clasificados como No Urbanizables y excluidos del proceso urbanizador.

A continuación se desarrollan estos aspectos a lo largo del presente Capítulo.

### 3.6.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

La ordenación del territorio municipal, en coherencia con la legislación urbanística vigente, debe superar la concepción residual de la expresión “no urbanizable”, o de simple localización de áreas protegidas por la legislación o la planificación sectorial y transformarse en un instrumento efectivo de ordenación pormenorizada del medio rural, en términos de propuestas similares *–mutatis mutandi–* al grado que se alcanza en las zonas urbanas, si bien con una finalidad claramente preservadora de los valores del mismo.

Dada la ambición y la complejidad del objetivo, aparte del recurso habitual al establecimiento de distintas clases de Suelo No Urbanizable, lo que se propone es la utilización complementaria de instrumentos adicionales:

- Determinación de una relación de clases y subclases de usos susceptibles de ser regulados en el horizonte previsible de operatividad del PGOU, ya sea propiciándolos, prohibiéndolos o admitiéndolos con determinadas acciones correctoras o compensatorias.
- Calificación o zonificación del territorio en áreas homogéneas de normativa en cuanto a capacidad de acogida del mismo, coherentes con las unidades ambientales, a efectos de integrar en cada una los usos y condiciones de las posibles construcciones, vinculadas casi en exclusiva a la explotación de los recursos agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos y, de forma excepcional, turísticos y a usos de interés público.
- Integración de los regímenes sectoriales superpuestos de protección, de carácter lineal o zonal, en función de los bienes a proteger (carreteras, vías pecuarias, cauces públicos, infraestructuras, acuíferos, etc.). Esta integración se hará desde dos niveles:
  - o Mediante la clasificación de suelo, en la medida que estas afecciones sectoriales implican, en muchos casos,

la clasificación según la LOUA como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

- o Mediante la calificación de suelo, en la medida que estos condicionantes superpuestos indican limitaciones adicionales de uso y edificación.
- Determinación de Actuaciones Territoriales, es decir, propuestas a desarrollar sobre el territorio del Término Municipal, en orden a conseguir el modelo propuesto por, ejemplo, en la red de caminos rurales y vías pecuarias, restauración de suelos, etc. Entre estas Actuaciones se desarrollarán de dos maneras:
  - o Actuaciones previstas por instrumentos de ordenación supramunicipal y que el PGOU se limitará a integrar y coordinar en el modelo y el territorio municipal.
  - o Actuaciones propuestas desde el mismo PGOU para conseguir la estructura proyectada por el Plan para el Territorio Municipal.

En este Documento se describen y justifican los aspectos más significativos del contenido de cada uno de los instrumentos citados.

Este PGOU clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos municipales que deben ser preservados de la acción urbanizadora, mediante medidas de protección que eviten su transformación, o mediante medidas de potenciación para la mejora de sus aprovechamientos.

En la clasificación se han tenido en cuenta los criterios y directrices de la legislación urbanística y sectorial, el Estudio de Impacto Ambiental y los estudios físicos elaborados en el Inventario Ambiental del Término Municipal de Écija.

En dichos documentos, que han servido para la toma de decisiones y elaboración de las distintas alternativas de ordenación, se detecta la presencia de elementos naturales y con valores ambientales, territoriales y

paisajísticos, además de portadores de riesgos, fundamentalmente de inundaciones, que deben ser preservados de la acción urbanizadora. También se detecta la importante función que tiene y ha tenido la agricultura en la actividad productiva del municipio, que debe ser preservada.

Los terrenos del dominio público natural y sus afecciones son preservados para asegurar su integridad, así como las limitaciones que imponen su régimen jurídico.

También se asegura la salvaguarda de la integridad y funcionalidad de los elementos infraestructurales, tanto existentes como previstos por este Plan General.

Este Plan también asegura el mantenimiento de las funciones naturales y de vertebración territorial de determinados terrenos del Suelo No Urbanizable.

También se detecta y se constata la inadecuación para el desarrollo urbanístico de determinados terrenos, por lo que se refiere a razones relacionadas con localizaciones incoherentes con la ordenación territorial, a las directrices establecidas por la planificación territorial, a la presencia de riesgos y a razones de sostenibilidad y racionalidad en la utilización de los recursos naturales.

Por tanto, teniendo presentes todos los criterios legales y los de ordenación del PGOU, este último establece las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable que se exponen más adelante.

### 3.6.3. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se denomina calificación o categorización del Suelo No Urbanizable al señalamiento de las áreas del territorio municipal que deben quedar sometidas a una misma normativa por tener características ambientales, paisajísticas, productivas, etc. similares y estar sometidas a procesos de explotación o transformación igualmente similares o por estar afectados por las determinaciones de la planificación territorial o ambiental.

En todo caso, los usos y transformaciones que pueden ser autorizados por el planeamiento en el Suelo No Urbanizable se encuentran limitadas a aquellas que sean consecuencia de:

- a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.
- b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

En desarrollo del análisis y los objetivos ambientales formulados, el nuevo Plan delimita las siguientes categorías básicas de suelo no urbanizable, de las previstas en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con las siguientes determinaciones básicas:

#### Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Incluye esta categoría los suelos que tienen la condición de dominio público natural o que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.

En el municipio de Écija, se encuentran los siguientes tipos correspondientes a esta categoría:

**Los cauces hídricos**, se protege en este caso el suelo perteneciente al dominio público hidráulico según lo establece el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas. Se trata de los cauces de los ríos Genil y Blanco y la red de arroyos que surca el término municipal, así como las riberas de los ríos con vegetación riparia de porte arbóreo. En esta zona se prohibirá cualquier instalación o construcción que no esté directamente vinculada a la gestión del agua y a la protección y publicación de los cauces. El Plan señala la línea de servidumbre del dominio público hidráulico para la red hídrica de primer nivel, que se sitúa a 100 metros a cada lado del deslinde del cauce.

Como objetivo del dominio público hidráulico y las afecciones se pretende la restauración de la vegetación de ribera en las partes deforestadas, mediante proyectos de revegetación, que contribuya a la estabilización de los cursos fluviales y limitación de la edificación por riesgos de inundación. Estas actuaciones, además de incrementar la diversidad y la cubierta vegetal del municipio, actuarán como estabilizadoras de los cauces y, por tanto, reductoras de la erosión.

**Las vías pecuarias**, se protege el suelo de dominio público de las distintas vías pecuarias que cruzan o delimitan el término municipal, según lo establece la Ley 13/1995 de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Sobre este suelo, con las modificaciones y desafecciones previstas en el Plan y que ya hemos analizado, sólo serán posibles los usos y actuaciones permitidos por la legislación de Vías Pecuarias y según los procedimientos y autorizaciones marcados en la misma.

Como objetivo se encuentra la preservación para la actividad ganadera y usos compatibles, demanial y de los valores naturales que mantienen.

Las Vías Pecuarias tienen la consideración de suelo no urbanizable de protección especial y bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Tal y como dispone la Disposición Adicional Segunda de la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, se procederá a la desafectación de los tramos de vías pecuarias que discurran por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables, que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor de dicha Ley. En este sentido, la ejecución de actuaciones de planeamiento que contengan tramos de vías pecuarias a desafectar, se condiciona a la resolución de los correspondientes expedientes.

Los tramos de vías pecuarias a desafectar por dicha disposición son los siguientes:

- El trazado de la “Cañada Real de Jimena o de Palma a Écija”, se desafectará desde el límite del suelo urbano/urbanizable del planeamiento vigente hasta su finalización en el sitio conocido por La Misericordia.
- El trazado de la “Vereda de Fuente Palmera y Rabadán”, se desafectará desde su inicio al sitio de la Misericordia hasta el límite del suelo urbano/urbanizable del planeamiento vigente.
- El trazado de la “Vereda de la Trocha o de las Blancas”, desde su inicio donde arranca cerca de la población en la carretera de Palma y Barrio Colonda hasta el límite del suelo urbano/urbanizable del planeamiento vigente.
- El trazado de la “Vereda de Écija a Lucena”, desde la carretera general de Madrid por el sitio Peñuela hasta el límite del suelo urbano/urbanizable del planeamiento vigente.

- El trazado de la “Vereda de Osuna o de Écija a Teba”, desde su inicio por el sitio San Benito hasta el límite del suelo urbano/urbanizable del planeamiento vigente.
- El trazado del “Cordel del Campillo”, desde el Matadero y sitio de la Ermita de San Gregorio hasta el límite del suelo urbano/urbanizable del planeamiento vigente.
- El trazado de la “Cañada Real del Moro o de la Plata o del Paguillo”, en el ámbito del suelo urbano/urbanizable del planeamiento vigente a su paso por el núcleo pedáneo “Cerro Perea”.

Por otra parte, hay que considerar las nuevas afecciones que el planeamiento genera en la red de vías pecuarias municipal; esto es, los tramos de vías pecuarias que se ven afectados por los cambios de clasificación contemplados en la Revisión del Plan General. En este caso, resulta de aplicación el régimen establecido en el Capítulo IV, Sección 2ª del Reglamento de Vías Pecuarias (Modificación de trazado como consecuencia de una nueva ordenación territorial). En este sentido, la ejecución material de las previsiones contenidas en el planeamiento urbanístico que afecten a terrenos involucrados en el cambio de trazado no podrá llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución correspondiente.

**Las carreteras y vía ferroviaria.** La propuesta marca el suelo afectado a la red viaria de niveles nacional, regional y provincial, así como los terrenos por los que discurre el AVE. En este sentido, la propuesta marca las líneas de edificación de las distintas carreteras que discurren por el término municipal, en aplicación de la Ley de Carreteras de Andalucía (50 metros para las carreteras autonómicas y 25 para el resto de vías), de la Ley de Carreteras del Estado (50 metros) y la de Ferrocarriles (100 metros para el AVE). En estas áreas son de aplicación las medidas de protección y limitaciones de cada una de las legislaciones sectoriales.

**Los yacimientos arqueológicos,** se protegen aquellos ámbitos en los que existe o se presume la existencia de restos arqueológicos.

Sobre estas zonas, la propuesta mantiene o mejora las condiciones actuales de los suelos, haciendo compatible el crecimiento urbano con la conservación de los bienes protegidos.

**Los Bienes de Interés Cultural,** se delimitan aquellos bienes y sus entornos de protección que se encuentran en el Suelo No Urbanizable.

La regulación de los distintos suelos incluidos en esta categoría será la señalada por la legislación correspondiente.

## Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial

**Laguna de Ruíz Sánchez.** Se trata de la laguna más extensa de todo el complejo endorreico de Lantejuela. Este complejo se extiende entre los términos municipales de Lantejuela, Osuna, Marchena y Écija. Actualmente se encuentra desecada y explotada agrícola y ganaderamente. El motivo de la protección es la recuperación de sus valores ambientales, mediante el sellado y eliminación de los canales para evitar la rápida salida del agua de la zona inundable, con el objetivo de que permanezca inundada el mayor tiempo posible. En el perímetro de su entorno podrán realizarse construcciones dedicadas a actividades ambientales, de interpretación de la naturaleza y de ocio.

Este espacio figura catalogado como espacio protegido dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico con la categoría de Humedal Transformado (HT-12). Las Normas Urbanísticas del presente PGOU recoge las Normas Generales y Normas Particulares del Plan Especial de Protección del Medio Físico que le son de aplicación.

Por la entidad EGMASA, Empresa de Gestión Medioambiental de la Consejería de Medio Ambiente se solicitó del Excmo. Ayuntamiento de Écija, con fecha 23 de abril de 2009, licencia urbanística para efectuar las obras de restauración de esta laguna, aportando proyecto técnico.

Asimismo, el Término Municipal de Écija se encuentra afectado por el espacio protegido de la **Hoya de la Turquilla**, catalogado dentro del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla como Zona Húmeda (ZH-2). Al igual que en la Hoya de Ruíz Sánchez, las Normas Urbanísticas recogen la normativa de aplicación.

El Término Municipal de Écija posee 9.957 hectáreas en la recién declarada **Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) “Campañas de Sevilla”**.

#### Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Planeamiento Urbanístico

**Entorno de los Núcleos Urbanos.** Incluye esta zona los suelos no incluidos en las zonas anteriores, que rodean a los distintos núcleos urbanos del municipio. El motivo de la protección es su importancia estratégica para el futuro de Écija, que recomienda su preservación frente a transformaciones puntuales y no planificadas.

La Normativa Urbanística regula las edificaciones y actividades autorizables en este entorno.

#### Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Hábitat Rural Diseminado

Este Plan delimita el ámbito de la Isla del Vicario que reúne las características propias del hábitat rural diseminado.

El Plan propone para este asentamiento las medidas necesarias para la conservación de sus características tradicionales edificatorias, arquitectónicas, de usos, etc., impidiendo su extensión.

Del mismo modo, el Plan propone la formulación de un Plan Especial en este ámbito. En tanto no se apruebe dicho Plan Especial no podrá autorizarse construcción, uso o actividad que pueda condicionar las características rurales que han promovido categorizar dicho ámbito como hábitat rural diseminado.

La extensión del ámbito rural queda recogida en los planos de ordenación del PGOU. El Plan Especial se restringirá a dicha delimitación.

Se preservará la naturaleza de esta categoría de suelo, así como la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, por lo que queda prohibido los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, por sí mismos o por su situación respecto a los asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos.

El Plan Especial que desarrolle este ámbito estará sometido, según la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a la correspondiente Evaluación Ambiental de Planes y Programas.

#### Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Esta categoría se compone de tres zonas, denominadas **Mesas de la Campiña, Lomas de la Campiña y Llanuras y terrazas aluviales**. En estas zonas podrán realizarse viviendas aisladas ligadas a las explotaciones agrícolas, en las condiciones que se señalan en las Normas Urbanísticas, con la condición añadida de que la edificación se localice a más de 500 metros de un núcleo existente. También podrán realizarse casetas de aperos, edificaciones para industrias de transformación agrícola y condicionadamente actividades de explotación de gravas, hostelería y otras de utilidad pública o interés social.

Corresponde, pues, esta zona con suelos que no han sido protegidos por el planeamiento, pero que poseen valores de tipo natural o ambiental que hacen necesaria su adecuada regulación y protección.

Los usos autorizables son, pues, más numerosos, dentro de las limitaciones antes señaladas, establecidas por la legislación vigente, siempre relacionados con la explotación del medio físico, la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, o las actuaciones de interés público.

### 3.6.4. EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS EN EL MEDIO RURAL Y LA PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

La rica historia del territorio astigitano ha dejado una herencia considerable en forma de construcciones y edificaciones que, dependiendo de su estado de conservación, de la época de su construcción, etc., pueden considerarse como patrimonio cultural edificado, o bien como yacimiento arqueológico

El PGOU de Écija incluye un inventario de edificaciones de interés y de yacimientos arqueológicos, fruto del trabajo de campo realizado, en el caso de las edificaciones, y de la información arqueológica aportada por el arqueólogo de la Empresa Municipal de Urbanismo, en el caso de los yacimientos.

El inventario tiene los siguientes fines: poner en valor el patrimonio arquitectónico de forma individualizada, mediante su inclusión en el futuro Catálogo, potenciar la restauración, rehabilitación y puesta en uso de este patrimonio, así como establecer las medidas de protección de carácter general sobre los edificios que fomenten la conservación de sus valores. Por otro lado, y respecto a los yacimientos arqueológicos, el Plan establece un perímetro de protección sobre cada uno de los enclaves que impida su destrucción por la realización de actos edificatorios o de infraestructuras.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.6.5. LA ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Determinación y regulación de usos globales en el Suelo No Urbanizable.

Con carácter general, en coherencia con el régimen establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se determina el uso agropecuario o forestal el uso global característico de la totalidad del Suelo No Urbanizable no ocupado por elementos lineales de la estructura general y orgánica (carreteras, vías pecuarias, etc.).

En cuanto a los elementos que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio municipal, el Plan General de Ordenación Urbanística no introduce modificaciones en los ya existentes, si bien en la regulación normativa de cada una de las zonas de Suelo No Urbanizable se establecerán limitaciones para el establecimiento de nuevos elementos.

#### Actos edificatorios en el Suelo No Urbanizable.

En las Normas Urbanísticas del Plan General se regularán los tipos de obra autorizables de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, divididos en dos grandes grupos de acuerdo con el régimen del artículo 52 de la LOUA:

En primer lugar, los actos vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, y de ejecución y mantenimiento de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos públicos en Suelo No Urbanizable (régimen del artículo 52.1.A y B de la LOUA):

- Edificaciones y construcciones agrícolas.
- Vivienda vinculada a la explotación.
- Implantaciones de servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- Infraestructuras y edificaciones vinculadas.

En segundo lugar, los actos no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal y análoga, ni a dotaciones e infraestructuras públicas (régimen del artículo 52.1.4 de la LOUA):

- Explotaciones agropecuarias.
- Industria compatible con su ubicación en el núcleo urbano.
- Instalaciones turísticas, recreativas y de servicio de carreteras, de carácter privado.
- Otras dotaciones de carácter privado.

Por último, las obras en edificaciones legales existentes.

Las Normas Urbanísticas del Plan General regulan de forma pormenorizada las condiciones generales de las implantaciones citadas, especificando cuándo están sometidas a simple licencia y cuándo requieren previamente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según la regulación de los artículos 42 y 43 de la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ÉCIJA

Asimismo se determina claramente que las actuaciones de carácter privado antes reseñadas estarán sometidas al régimen de los apartados 4 y 5 del artículo 52 de la LOUA, es decir, tendrán una duración limitada y deberán presentar la garantía y la prestación compensatoria allí regulada.

La regulación general de estas implantaciones se complementará con la regulación particularizada para cada una de las categorías y subcategorías del Suelo No Urbanizable, determinada en coherencia con la capacidad de acogida de cada uno de dichos espacios, así como con restricciones adicionales inherentes a las protecciones sectoriales de carácter superpuesto al régimen general de cualquiera de las áreas de Suelo No Urbanizable.

#### Medidas tendentes a evitar la formación de núcleos de población.

Lamentablemente el municipio de Écija presenta en la actualidad riesgo de generación de nuevos núcleos de población. Además, las condiciones de configuración y tamaño de las parcelas agrícolas en algunas áreas del municipio y favorecidas por vías de comunicación son susceptibles de seguir generando dicho riesgo en el futuro.

Corresponde al planeamiento municipal, dentro de sus atribuciones, la ordenación física de su ámbito, regular en desarrollo de la LOUA, cuáles son las condiciones de parcelación y edificación más adecuadas en cada área homogénea para preservar el medio rural. En las Normas Urbanísticas del Plan General se regulan las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, entendiendo como tal *el asentamiento que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos rodados y alcantarillado*. La existencia de cualquiera de los indicios que establezcan las Normas Urbanísticas, facultará al Excmo. Ayuntamiento, con independencia de las acciones de disciplina urbanística que procedan, a la prohibición de cualquier nueva construcción en la zona de riesgo, aunque estuviera permitida por el resto de condiciones de la zona en que se pretenda ubicar.

La regulación de las condiciones de uso y, en especial, la parcela mínima susceptible de ser objeto de edificación –siempre vinculada, por supuesto, a la explotación- y la distancia mínima a las edificaciones más próximas para cada una de las zonas homogéneas en que se divida el Suelo No Urbanizable, son los parámetros planteados por el PGOU desde los objetivos de protección del medio rural, y que directamente limitarán cualquier posibilidad de riesgo de formación de núcleo de población.

A tal efecto, para las características propias del municipio de Écija, se establecen las siguientes:

- Condicionar la implantación de nuevas viviendas en el Suelo No Urbanizable en las zonas en las que otros condicionantes de protección no lo impidan, y su vinculación con explotaciones agropecuarias de tamaño económicamente viables.

- Establecer un perímetro de protección de quinientos metros alrededor del borde del suelo urbano o urbanizable en el que no se permitirá la implantación de nuevas viviendas.

## Actuaciones territoriales en el medio rural

El objeto de este instrumento de ordenación del Suelo No Urbanizable es la determinación de actuaciones y propuestas de intervención sobre el territorio municipal, en orden tanto a la consecución del modelo territorial previsto en el Plan General, como en cuanto a actuaciones de mejora y protección medioambientales o para la corrección de impactos.

Las Actuaciones Territoriales expresamente planificadas por el Plan General se refieren a los siguientes grupos temáticos:

### Espacios libres

- Recuperación de la Laguna de Ruíz Sánchez
- Adecuación a parque rural en la ribera del río.

### Protección del Patrimonio Arqueológico

- Delimitación del perímetro de protección de los yacimientos.

### Protección del Patrimonio Arquitectónico y Etnológico

- Localización y delimitación de los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección.
- Inventario de edificaciones en el medio rural.

### Actuaciones sobre las Vías Pecuarias

- Se integran las previsiones del “Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía”. Se propone coordinar con la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente un orden de prioridades en la recuperación de dichas vías, así como la desafección de algunos tramos que discurren por carreteras y por el Suelo Urbano Consolidado. Todo ello con la finalidad de racionalizar la funcionalidad de los senderos y fomento del turismo rural.

- Trazado alternativo

### Actuaciones sobre caminos rurales

Se propone la recuperación del uso y dominio públicos de los caminos rurales. El Ayuntamiento deberá realizar de un inventario, de los que una parte se encuentran cerrados por propietarios particulares impidiendo su uso público.

# 3.7.

JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN EN MATERIA DE POLÍTICA DE VIVIENDAS E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Como fin específico de la actividad urbanística, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prescribe en su artículo 3:

- a) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación de equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.*

Asimismo, en el artículo 9, Objeto del Planeamiento General, establece que los Planes Generales deben atender las demandas de viviendas sociales y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

El nuevo Plan General, a partir de un análisis de las variables socioeconómicas y demográficas y de las expectativas a corto y medio plazo, ha dimensionado las necesidades de crecimiento del parque de viviendas y del suelo destinado a actividades económicas.

### 3.7.1. LA POLÍTICA DE SUELO

Se entiende por Política de Suelo al conjunto de propuestas y acciones públicas tendentes a disponer del suelo necesario para las distintas demandas urbanas, en condiciones temporales y económicas adecuadas a dichas demandas, así como a evitar su especulación (o, al menos, intentarlo) y recuperar para la comunidad parcialmente las plusvalías generadas por la acción urbanística, dentro del marco de la Ley.

En términos conceptuales, el nuevo Plan parte de que existen tantos mercados de suelo como usos globales determine el planeamiento (residencial, industrial, terciario y turístico) y que cada uno de ellos funciona en régimen de monopolio-oligopolio entre las superficies clasificadas como urbanizables por el planeamiento, excepto que se produzca una intervención sobre los mismos que evite dicho funcionamiento.

Igualmente se parte de que estos mercados fijan los precios por la demanda y no por la oferta, que exclusivamente sirve como límite inferior para la viabilidad económica de las actuaciones. O lo que es lo mismo, que el precio del suelo se fija, en condiciones de no intervención, por el máximo importe que está dispuesta a pagar la demanda (el consumidor) y no por los costes de producción de dicho suelo, más un beneficio razonable, valor que establecería el umbral mínimo de realización de las actuaciones.

Esta forma de fijación de los precios tiene como consecuencia la ineficacia de la competencia como mecanismo regulador, ya que unos menores costes o una mejor gestión no se traducen en una disminución del precio al adquirente, sino en una mayor plusvalía del propietario o del promotor, en su caso.

En este mismo sentido, la propia limitación de la oferta de suelo que supone el mecanismo urbanístico de la clasificación, mal necesario por otra parte para garantizar el buen orden del crecimiento urbano y la prestación de servicios a los futuros habitantes, restringe la hipotética competencia sólo entre aquellos que han sido clasificados, dando como resultado el oligopolio antes indicado.

Finalmente, como los auténticos miembros del oligopolio del suelo son sus propietarios en el acto de la clasificación, son éstos los que incorporan todas las plusvalías posibles en cada momento, dejando al promotor del suelo o urbanizador, sólo el beneficio que les permita acometer la actuación con unas mínimas garantías de viabilidad económica. Por otra parte, cuando el promotor u operador económico tiene además la propiedad del suelo, actúa de la misma forma que el propietario original, aumentando los beneficios hasta que el techo de posibilidades de la demanda.

En definitiva, en un mercado sin intervención, los propietarios del suelo bruto fijan el precio en función de las determinaciones del planeamiento (uso y aprovechamiento), sustrayendo en cada momento del máximo precio del producto de que se trate (viviendas, naves, locales, etc.), fijado por las posibilidades económicas de los usuarios finales, los costes de producción (urbanización, construcción, honorarios, tasas, comercialización, etc.) y los beneficios tasados de los distintos operadores que intervienen en la operación.

Los mayores beneficiarios de estos procesos son los propietarios del suelo clasificado, que han visto como el precio del suelo bruto, sin urbanizar, ha aumentado en los últimos años, obteniendo unas plusvalías que pueden superar el 1.000% sobre el valor agrícola del suelo, sin haber realizado inversión o acción alguna y sólo debido a que su suelo fue clasificado como urbanizable por el Plan.

A la vista de todo lo anterior no puede haber duda racional, de que la omisión de una política de suelo activa en el nuevo Plan General, perjudicaría gravemente a los ciudadanos de Écija y al propio Ayuntamiento, beneficiando sólo a los propietarios del suelo que se clasifique.

Como fin específico de la actividad urbanística, la LOUA prescribe en su artículo 3.e): *Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes de Andalucía, evitando la especulación del suelo.*

Asimismo, en el artículo 9, Objeto del Planeamiento General, establece que los Planes Generales deben atender las demandas de viviendas sociales y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

El nuevo PGOU, a partir de un análisis de las variables socioeconómicas y demográficas y de las expectativas a corto y medio plazo, ha dimensionado las necesidades de crecimiento del parque de viviendas y del suelo destinado a actividades económicas.

A partir del diagnóstico efectuado, se considera que la política de suelo del nuevo Plan General tiene que responder a los siguientes criterios:

- Resulta imprescindible la intervención pública en los mercados del suelo para garantizar la adecuación entre la oferta y la demanda.
- Igualmente resulta imprescindible la intervención pública en el mercado de la vivienda para garantizar la satisfacción de la demanda interna y evitar su desplazamiento o expulsión por la demanda externa.
- Todos los costes derivados del crecimiento urbano deben ser sufragados por las actuaciones urbanísticas, rebajando las plusvalías del suelo y/o la promoción inmobiliaria a unos límites razonables. Estos costes deben incluir: la urbanización del suelo; la adquisición de todos los suelos necesarios para la implantación de los sistemas locales y generales; la totalidad de los costes de mejora o ampliación de las infraestructuras generales; la urbanización de los sistemas generales; y el abono de los costes municipales de implantación de los servicios y las dotaciones urbanísticas en todos los niveles.

Hay que indicar que estos criterios están legalmente amparados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y especialmente en sus artículos 3, 9, 10, 51, 54 y 113.

Sobre estos criterios se ha previsto la política del Plan y se ha concertado con los propietarios del suelo clasificados.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.7.2. EL URBANISMO CONCERTADO Y LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

Desde la entrada en vigor de la LOUA, por primera vez rigen en Andalucía unas disposiciones que regulan con claridad los convenios urbanísticos. Si bien es cierto que la celebración de convenios urbanísticos ha sido y es una práctica habitual en la formación del planeamiento y en la gestión de la ordenación urbanística, no existía hasta este momento una regulación legal de los mismos. En coherencia con la legislación andaluza, y con la reiterada jurisprudencia habida en la materia, el presente Plan General afirma que estos instrumentos tienen carácter jurídico-administrativo; su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se rigen por los principios de transparencia y publicidad; y no pueden suponer una vinculación de las Administraciones públicas y, en particular, del Ayuntamiento de Écija, en el ejercicio de su competencia, algo que toma mayor significado en los convenios urbanísticos de planeamiento, pues en concreto está en juego la potestad pública de este Ayuntamiento para planificar y ordenar los usos del territorio.

Asimismo, la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Municipio de Écija, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según los supuestos que se establecen en la LOUA, se integra en el Patrimonio Municipal de Suelo. En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios técnicos municipales.

Igualmente, la regulación de los convenios urbanísticos se adecúa a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, que contiene determinaciones decisivas sobre el destino de otros ingresos que pudieran efectuarse en virtud de un convenio urbanístico.

Con base en los anteriores principios, se han suscrito Convenios Urbanísticos de los previstos en el artículo 30 de la LOUA, que por sus características se pueden subdividir en cuatro grupos:

- Convenios de áreas residenciales en Suelo Urbano No Consolidado.
- Convenios de áreas residenciales en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

- Convenios de áreas industriales del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado.

Como resultado de todo ello, se garantizan en ejecución del nuevo Plan la propiedad municipal y el destino de más del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, una edificabilidad industrial para la realización de las políticas de actividades productivas y unas contraprestaciones económicas, cuyo importe es la monetarización del 5% del aprovechamiento medio. Esto posibilitará financiar actuaciones del nuevo Plan, además de destinar dinero a obras de mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada y su Conjunto Histórico.

Del mismo modo, el aprovechamiento de cesión, con destino para los fines legalmente establecidos para el Patrimonio Municipal del Suelo, comprometido además con la suscripción de los indicados Convenios, permitirá la realización de una política eficaz de Patrimonio de Suelo y una inversión complementaria en obras de mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente.

### 3.7.3. SUELO Y VIVIENDA

La capacidad residencial propuesta por el Plan General ha tenido en cuenta:

- Los indicadores de edificación de viviendas en el municipio en los últimos años y su relación con el crecimiento de la población.
- La atracción que generará la promoción de las grandes actuaciones previstas destinadas a actividades económicas.
- Los límites establecidos al crecimiento de vivienda por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Plan General atribuye densidades en suelo urbano y urbanizable de acuerdo a los criterios generales de optimización de recursos y funcionalidad de a estructura urbana.

En Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, la capacidad residencial se deduce directamente de los parámetros urbanísticos que el nuevo Plan establece en sus fichas.

La capacidad residencial prevista por el Plan en el Término Municipal es de 5.882 nuevas viviendas en las dos fases de ejecución del PGOU.

Si detallamos las viviendas correspondientes a las dos fases de ejecución del Plan, se prevén 5.140 viviendas en la Primera Fase del PGOU, y las 742 restantes en la Segunda Fase.

#### La vivienda protegida

De acuerdo con la última redacción del artículo 10 de la LOUA, operada por la Ley 1/2006, texto normativo al que este Plan se adecúa, entre las determinaciones de carácter estructural de los Planes Generales se contempla la necesidad de reservar terrenos para su destino a viviendas protegidas equivalente al 30% de la edificabilidad residencial del área o sector.

El objetivo principal de la política en el mercado residencial es facilitar el acceso de los ciudadanos de Écija a una vivienda ajustada a sus posibilidades y necesidades. Para ello, todos los sectores de suelo residencial reservan más de un 30% de viviendas para viviendas sujetas a algún tipo de protección pública, a excepción de los sectores de suelo residencial cuya densidad es menor a las 15 viv/Ha y la tipología es inadecuada, que se traslada a otros Sectores. Este Plan General, cuya dilatada redacción ha pasado por modificaciones de la LOUA, comenzó a convenir con los propietarios la reserva del 30% del Aprovechamiento Urbanístico para viviendas destinadas a algún tipo de protección. Al cambiar la Ley, se siguió adoptando dicho criterio que, en edificabilidad, es superior al 30% que establece ahora la Ley.

De este modo, el Plan General garantiza la disponibilidad de suelo para viviendas asequibles ajustándose al precepto legal anterior.

Además, el PGOU debe garantizar que, con la oferta de viviendas protegidas propuestas para su período de vigencia se cubren las necesidades previstas.

De acuerdo con los datos ofrecidos por la Junta de Andalucía relativos al período de vigencia del IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, Écija ha sido el municipio de la provincia de Sevilla y de toda la Comunidad Autónoma de Andalucía donde se ha promovido el mayor número de viviendas protegidas en relación al número de habitantes. Se han analizado las poblaciones de más de 20.000 habitantes, con una ratio de VPO de 2,9841 por cada 100 habitantes.

Podemos afirmar que la demanda existente en la actualidad y la previsible en los próximos ocho años queda cubierta con la ejecución del PGOU. Ya que, si con el 30% de viviendas protegidas que se prevén en la primera fase se

cubren las demandas actuales más las generadas por su desarrollo, en la segunda fase, en la que no habrá déficit acumulado, el 30% de vivienda protegida cubrirá sobradamente las necesidades generadas por su desarrollo.

Otra conclusión a la que podemos llegar es que, con la puesta en carga de los grandes sectores de actividades económicas y productivas se generará una demanda de vivienda para la población que va a exigir una puesta en carga de más viviendas que las planteadas en los primeros ocho años.

Estas condiciones, junto con la posibilidad de establecer Reservas de Suelo para incorporar al Patrimonio Municipal, garantizan una oferta más que suficiente en Écija de viviendas sujetas a protección, siendo además, en algunos casos, el suelo para su edificación de propiedad pública, pudiendo así establecer los controles necesarios para evitar el desplazamiento de la demanda.

A continuación se adjunta la tabla de nuevas viviendas propuestas por el PGOU, en donde se reflejan el número de viviendas totales y de viviendas protegidas.

DISTRIBUCIÓN DE LAS NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS POR EL PLAN GENERAL				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
SUB-S-03	156.802	0,27	42.336,54	0
SUB-S-04	152.516	0,29	44.229,64	43% = 19.018
SUB-S-05	130.088	0,27	35.124,81	0
SUB-S-06	139.611	0,30	41.833,30	41% = 17.172
SUB-S-09	205.182	0,30	61.554,60	41% = 25.237
SUB-S-10	25.788	0,50	12.894,00	50% = 6.447
SUB-S-11	175.917	0,30	52.776,00	30% = 15.832
SUB-S-12	24.572	0,70	17.200,50	30% = 5.160
SUB-S-15	469.960	0,35	164.486,00	30% = 49.345
SUB-S-16	220.472	0,30	66.141,60	30% = 19.842
SUB-S-17	433.936	0,30	130.180,80	30% = 39.054
SUB-S-18	173.153	0,60	103.891,80	38% = 39.478
SUB-S-19	247.496	0,45	111.373,20	36% = 40.094
<b>TOTAL SUELO</b>	<b>2.555.493</b>	<b>0,3792</b>	<b>884.022,79</b>	<b>31,30% = 276.679</b>

### 3.7.4. SUELO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS

Écija, debido a su situación geográfica tiene una posición estratégica no sólo en su ámbito subregional, sino a nivel regional.

La fortaleza de la estructura económica del municipio procede de su adaptación para articular procesos diversificados en sus actividades económicas. Ejemplos de esta actividad industrial de transformación son empresas de interés nacional e internacional ya instaladas en el municipio.

En el presente, Écija es una ciudad en crecimiento estable y ordenado, con una inserción en el sistema territorial de infraestructuras de comunicaciones de primer nivel, que mejorará significativamente en un futuro próximo. De esta forma, su situación estratégica lo coloca en una posición óptima para recibir la actividad productiva, transformarla y lanzarla a otros puntos.

El objetivo principal de la política para el mercado de actividades productivas es disponer de una oferta suficiente de suelo urbanizado a precios competitivos, a todos los niveles territoriales.

Como es sabido, el precio del suelo para actividades productivas es un factor muy importante, aun cuando no determinante por sí mismo, para decidir la localización industrial en un mercado territorialmente muy amplio de competencia. Garantizar unos precios de suelo competitivos sólo puede conseguirse mediante la intervención pública en su producción y venta.

Del mismo modo, la realización de una política de captación, fijación o potenciación de determinadas actividades productivas, exige que sea la administración pública la propietaria del suelo, ya que para estos objetivos es necesario diferenciar entre promoción inmobiliaria y promoción industrial, pues en la primera la finalidad es el negocio inmobiliario en sí mismo, mientras en la segunda la finalidad es la promoción de la actividad económica.

El Ayuntamiento de Écija, a través de su empresa instrumental Écija 2010, ha venido aplicando una política de concertación con los propietarios del suelo industrial más importante, en el sentido de asumir parcial o totalmente los costes de urbanización de las actuaciones a cambio de parte de los solares resultantes. Esta forma de actuación permite lograr los objetivos marcados, en el sentido de que el Ayuntamiento, o sus sociedades instrumentales, obtienen el suelo necesario tanto para competir en precio, como para realizar una política incentivación de las actividades productivas, y al mismo tiempo se genera suelo productivo de propiedad privada que amplía la oferta puramente pública. Prueba de lo acertado de la fórmula empleada es el nacimiento y desarrollo de La Campiña, cuyo éxito, como ya se ha indicado, es indiscutible desde el punto del crecimiento económico del municipio.

El dimensionado y localización de los suelos destinados a actividades económicas debe contribuir al cumplimiento de dos preceptos básicos:

- Mantener el modelo de ciudad, sostenible y diversa.
- Favorecer el desarrollo socio-económico de la población.

El modelo de ciudad debe posibilitar el desarrollo socioeconómico y las actuaciones de suelo destinado a actividades económicas que están directamente relacionadas con el desarrollo socioeconómico deben insertarse en el modelo de ciudad sin distorsionarlo.

En su actual configuración y con la realidad infraestructural existente, un modelo de ciudad como el de Écija concentra los crecimientos residenciales en el interior de los bordes infraestructurales.

Razones de oportunidad han aconsejado la localización de actuaciones no residenciales exteriores a los límites, actividades económicas en las que, por encima de otras consideraciones, prima la buena comunicación con las comunicaciones territoriales.

La localización "extramuros" de importantes actuaciones implica una mayor especialización del núcleo urbano, que se amortigua con la introducción de usos de actividades económicas en varios sectores de suelo urbanizable colindantes con el suelo urbano.

Con estas actuaciones y las actividades actualmente existentes, se preserva un cierto grado de diversificación funcional compatible con una priorización del uso residencial, más necesitado de centralidad, en las zonas de crecimiento contiguas al núcleo urbano actual.

En el núcleo urbano de Isla Redonda – La Aceñuela, el más alejado del núcleo urbano principal, también se prevé un sector con este uso global.

Hasta este momento, ha sido el Ayuntamiento el principal promotor de suelos industriales del municipio, lo que le dota de una capacidad acreditada para gestionar en colaboración con los particulares o con otras administraciones suelos de este uso.

DISTRIBUCIÓN DE LAS NUEVOS SUELOS PROPUESTOS POR EL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
SUB-S-01	620.256	0,60	372.153,60
SUB-S-02	454.556	0,60	272.733,74
SUB-S-07	44.531	0,60	26.718,60
SUB-S-08	105.643	0,60	63.385,80
SUB-S-13	19.520	0,68	13.273,60
SUB-S-14	80.196	0,68	54.533,57
SUB-S-20	996.839	0,60	598.103,66
SUB-S-21	2.190.663	0,60	1.314.397,80
SUB-S-IA-1	60.825	0,60	36.495,00
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	<b>4.573.029</b>	<b>0,6177</b>	<b>2.751.795,37</b>

DISTRIBUCIÓN DE LAS NUEVOS SUELOS PROPUESTOS POR EL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
SUB-O-01	289.775	0,52	150.683,00
SUB-O-02	120.803	0,60	72.482
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	<b>410.578</b>	<b>0,5437</b>	<b>223.165</b>

DISTRIBUCIÓN DE LAS NUEVOS SUELOS PROPUESTOS POR EL PLAN GENERAL EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS			
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
SU-NC-01	29.519	0,75	22.139
SU-NC-03	26.240	0,75	19.680
SU-NC-08	6.705	1,00	6.705
SU-NC-09	11.481	1,00	11.481
SU-NC-10	14.840	0,75	11.130
SU-NC-11	28.786	0,75	21.589
SU-NC-12	179.559	0,45	80.801
<b>TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>	<b>297.130</b>	<b>0,5840</b>	<b>173.525</b>

DISTRIBUCIÓN DE LAS NUEVOS SUELOS PROPUESTOS POR EL PLAN GENERAL PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS			
CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	4.573.029	0,6177	2.751.795,37
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	410.578	0,5437	223.165
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	297.130	0,5840	173.525
<b>TOTAL SUELO ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS</b>	<b>5.280.737</b>	<b>0,5818</b>	<b>3.148.485,37</b>

### 3.7.5. EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

La gestión del patrimonio público de suelo es un instrumento relevante en la política municipal de intervención en suelo y vivienda. El patrimonio público de suelo, como indica el artículo 69 de la LOUA, debe:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Por último, este nuevo PGOU no renuncia a la utilización de cualquiera de los instrumentos previstos en la LOUA para incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo.



# 3.8.

## JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO

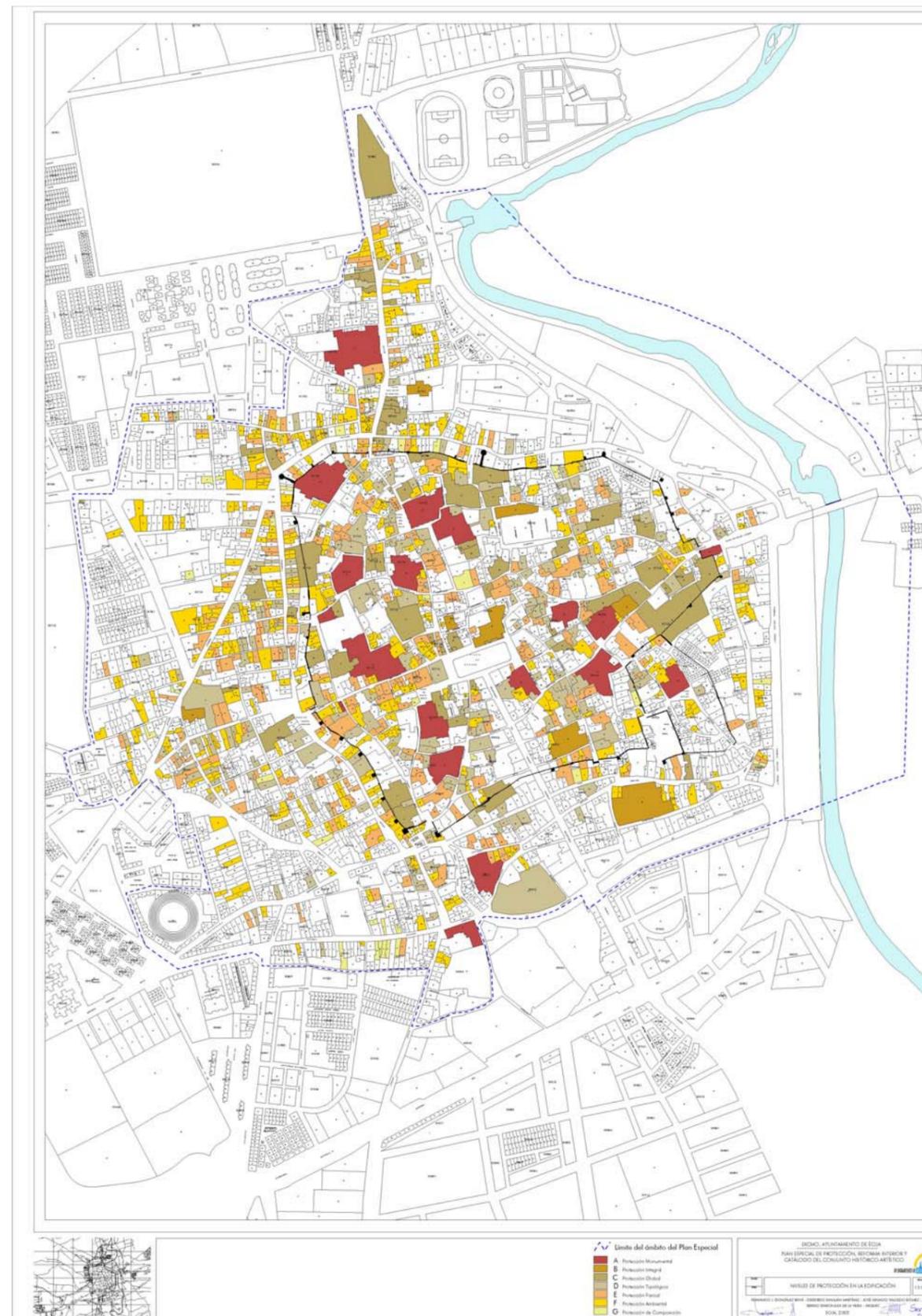
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.8.1. LOS CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO – ARTÍSTICO DE ÉCIJA

Este Plan General reconoce el ámbito declarado del Conjunto Histórico – Artístico de Écija un Área de Planeamiento Incorporado, y remite su ordenación al Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico – Artístico de la Ciudad de Écija (PERPICCHA) aprobado definitivamente en 2002, asumiéndolo en su totalidad.

No obstante, prevé un plazo para su revisión, ya que era uno de los supuestos para la misma la aprobación de este PGOU, así como los cambios en la legislación (el PERPICCHA fue aprobado antes de la LOUA).



### 3.8.2. RIQUEZA ARQUEOLÓGICA DEL TERRITORIO

La Delegación Provincial tiene inventariados una serie de yacimientos sin protección formal. Se trata de bienes de interés arqueológico incluidos en el inventario de yacimientos arqueológicos de Andalucía, pero aún sin la protección formal de la legislación del patrimonio histórico. En estos lugares se tiene conocimiento de la existencia de restos de carácter arqueológico. El PGOU establecerá unas medidas cautelares que permitan su estudio y valoración.

Este Plan General también asume la Carta Arqueológica Municipal de Écija, redactada por D. Pedro Sáez Fernández, D. Salvador Ordóñez Agulla, D. Enrique García Vargas y D. Sergio García – Dils de la Vega y la integra totalmente en el presente planeamiento urbanístico.

Se trata de un Documento que recoge un inventario de intervenciones arqueológicas perfectamente georreferenciadas merced a la utilización de un S.I.G. En dicho inventario, realizado con una base de datos y sobre una ficha en la que cualquier campo podía ser utilizado para búsqueda y análisis, se establecen todos los yacimientos e intervenciones conocidos de Écija y su término municipal, incluyendo imágenes de los mismos, bien de la planimetría o de otros elementos, así como la bibliografía correspondiente al mismo en caso de que la hubiese.

La información actualizada sobre los yacimientos del término es aportada por el Arqueólogo Municipal y a cada uno de ellos se les dota con una cautela específica, dependiendo de si tenemos certeza de la presencia de un yacimiento, o bien presumimos la existencia de uno. En este último caso será necesaria una prospección arqueológica superficial previa a la concesión de la licencia.



### 3.8.3. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL PROTECCIÓN POR SUS SINGULARES VALORES ARQUITECTÓNICOS, HISTÓRICOS O SINGULARES

En el Municipio de Écija existe un importante número de Bienes Inmuebles protegidos por la Legislación de Patrimonio Histórico. Los Bienes de Interés Cultural Declarados en el Término de Écija son, según el Catálogo de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía, los de la siguiente relación. También, los Bienes del Decreto 571/1963, sobre protección de escudos, emblemas, cruces de término y piezas similares.

Estos Bienes se dotan con la máxima protección.

También se les dota de esta protección a una serie de inmuebles que, desde el PEPRICCHA se proponían para su declaración como BIC.

El PGOU delimita también sus entornos de protección.



Estos Bienes de Interés Cultural son los siguientes:

- Castillo de Alhocén. Declarado Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Castillo de Alhonz. Declarado Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Muralla de la Isla del Castillo. Declarada Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Torre de Gallape. Declarada Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Torre El Torreón. Declarada Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Rollo de Justicia conocido como El Rolluelo. Declarado Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- Rollo de Écija. Declarada Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.
- Conjunto Histórico de la ciudad de Écija, declarado por Decreto 1802/1966, de 16 de junio y publicado en el BOE de 22 de julio de 1966. Este ámbito espacial contiene, a su vez, un numeroso grupo de edificaciones monumentales, entre las que destacan:
  - o Iglesia de San José y Convento de Carmelitas (Las Teresas). Declarada por Decreto de 3-6-31, publicado en Gaceta de Madrid el 4-6-31. Cuenta con entorno de protección, por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
  - o Palacio de los Marqueses de Peñaflor. Declarado por Decreto de 8-2-62, BOE 23-2-62. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
  - o Iglesia de Santiago. Declarado por Real Decreto 434/1983, de 25-1-83, BOE 5-3-83. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
  - o La Cerca Árabe. Declarada Bien de Interés Cultural en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. Cuenta con entorno de protección por aplicación de la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
  - o Palacio de los Condes de Benamejil o de Valverde. Declarado por Decreto 140/1994, de 21 de junio. BOJA 6-8-94.
  - o Iglesia del Hospital de la Concepción. Declarada por Decreto de 2-4-2002, BOJA 11-05-2002.

- o Iglesia y Portada del Convento de los Descalzos. Declarada por Decreto 11-11-2008. BOJA 24-11-2008.
- o Convento de la Santísima Trinidad (Las Marroquies). Incoado por Resolución de 21-07-2008. BOJA 5-8-2008.
- o Yacimiento Subacuático Embalse del Judío. Decreto 285/2009, de 23 de junio, por el que se inscriben en el Catálogo General del Patrimonio Histórico como Bienes de Interés Cultural, con la tipología de Zona Arqueológica, cincuenta y seis bienes situados en las aguas continentales e interiores de Andalucía, mar territorial y plataforma continental ribereña al territorio andaluz. BOJA 129, de 06/07/2009. Según el Anexo del Decreto, dadas las características de los bienes protegidos no se considera necesaria la delimitación de entornos de protección.

Actualmente, el planeamiento vigente en el Conjunto Histórico es el Texto Refundido del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo que, con fecha 23 de enero de 2002 fue informado favorablemente por la Dirección General de Bienes Culturales a efectos de lo indicado en el artículo 32 de la Ley 1/1991, de Patrimonio Histórico de Andalucía.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.8.4. IDENTIFICACIÓN DEL RESTO DE ÁMBITOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS PARA LOS QUE EL PGOU PREVÉ MEDIDAS DE PROTECCIÓN POR SUS VALORES URBANÍSTICOS, ARQUITECTÓNICOS, HISTÓRICOS O CULTURALES



Este Plan General se remite al PEPRICCHA para las edificaciones y ámbitos de interés en el espacio delimitado como Conjunto Histórico – Artístico.

En el resto del núcleo urbano, el Plan protege la antigua Estación de Ferrocarril, los Silos y la chimenea de la antigua fábrica de Ruíz Canela.

Además, Écija debe a su tradicional arraigo agrícola y al desarrollo de producción latifundista la existencia de un patrimonio rural con valor artístico y cultural que sobresale significativamente sobre el paisaje de la campiña monocultivada.

Estos elementos destacados por unas características arquitectónicas específicas, salpican en forma de molinos, lagares, haciendas, cortijos o pequeñas casas rurales la amplitud del término astigitano.

Las modificaciones introducidas en las formas de explotación agrícola como la sustitución de la fuerza animal por maquinaria automotriz, o la mejora de las comunicaciones, que permiten acceder rápidamente a cualquier parcela de trabajo, han hecho que caigan en desuso el modo de vida y la mano de obra que mantenían estas instalaciones en el pasado.

La llegada de nuevas técnicas constructivas más baratas y con mejores resultados, provoca que muchos propietarios se vean obligados a modificar la imagen de sus edificios, para evitar que caigan en la ruina. Estas modificaciones sustituyen en muchos casos elementos de gran valor, cuya rehabilitación posee costes desmesurados y supone la pérdida más usual del patrimonio rural ecijano.

Los cortijos y elementos de interés del patrimonio rural se recogen en el inventario.

También en la Normativa se recogen elementos del paisaje urbano, el patrimonio arqueológico y etnográfico, los conjuntos urbanos de interés, los itinerarios o recorridos urbanos y/o periurbanos de interés, los sitios y lugares de interés o valor histórico, las vistas de interés y los elementos singulares de interés. A todos ellos y a todas las edificaciones de interés se les dota de protección urbanística y arquitectónica y/o se remite a su inclusión en un Catálogo, que se tramitará según la LOUA.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ÉCIJA

### 3.8.5. ÁREAS PARA INSPECCIÓN PERIÓDICA DE LA EDIFICACIÓN

La Normativa del PGOU prevé que, mediante una Ordenanza Municipal, el Excmo. Ayuntamiento, con el fin de garantizar los adecuados niveles de seguridad, conservación y funcionalidad de las edificaciones, delimitará áreas en las que sea preceptivo someter a una inspección técnica a aquellas que, en razón de su antigüedad o estado de conservación, lo precisen.

Los informes técnicos que se emitan a resultados de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas con descripción de:

- Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un orden de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de estabilidad o de uso efectivo, según el destino propio de la construcción o edificación.

- El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

El Excmo. Ayuntamiento podrá requerir de los propietarios los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y costa de los obligados.

Dentro de estas áreas debería estar el Conjunto Histórico Artístico, o las zonas más degradadas del mismo.



# 3.9.

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA  
LEGALIDAD DE LA ORDENACIÓN  
PROPUESTA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ÉCIJA

### 3.9.1.1. EL MODELO DE CIUDAD

#### 3.9.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA).

El Documento de Aprobación Inicial del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Écija se aprobó el día 13 de noviembre de 2006. Posteriormente, se aprobó por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (en adelante, POTA). Dos años más tarde, el 13 de noviembre de 2008, el Pleno de la Corporación Municipal aprobó provisionalmente el PGOU, atendiendo a los criterios del POTA.

El POTA es el instrumento mediante el cual se establecen los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

Durante la elaboración de la Revisión del Plan General hasta ese momento se tuvo en consideración el documento previo al POTA, de Bases y Estrategias.

En cumplimiento de la Norma 165 del POTA se redacta el presente capítulo, estableciéndose de forma expresa en la documentación del Plan General la coherencia de sus previsiones con los Planes de Ordenación del Territorio.

Como veremos posteriormente, los criterios urbanísticos establecidos en el POTA van a sufrir alguna variación con la aprobación del Decreto 11/2008, en el que en su disposición adicional segunda, se desarrollan unos criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Dentro de sus Estrategias de Desarrollo Territorial, Orientación y Control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, el POTA defiende un sistema y un modelo de ciudad. Un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo y, en su conjunto, acorde a la tradición mediterránea, una ciudad sostenible y socialmente cohesionada.

El modelo de ciudad propuesto por el PGOU de Écija coincide completamente con el defendido por el POTA, como puede comprobarse en la documentación del mismo; concretamente, la documentación escrita lo recoge en la Memoria de Ordenación y en las Normas Urbanísticas.

También se recogen las condiciones planteadas por el POTA para las Ciudades Medias, en las que queda incluida Écija. Se desarrolla como modelo la ciudad compacta y se mantienen las características y valores propios de la localidad, sin perder su personalidad e implantación territorial, y dotándola de infraestructuras para su desarrollo urbano y competitividad económica.

Todo ello sin perjuicio a las pedanías históricas existentes en un vasto territorio municipal, el tercero en dimensión de la Comunidad Autónoma y de los crecimientos también existentes que se han implantado en el municipio y que no son acordes con el modelo que propugna el POTA.

El POTA también establece una serie de criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística; entre ellos, la dimensión y el crecimiento propuestos:

*Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incremento de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas matiza, aclara y desarrolla, en la Disposición Adicional Segunda, la Norma 45 del POTA antes expuesta:

*Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.*

A continuación se justifica el cumplimiento de estas exigencias.

### 3.9.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS

#### Incremento del Suelo Urbanizable

En primer lugar, los datos que se reseñan a continuación se extraen de la Memoria del PGOU (concretamente de los cuadros de desarrollo del planeamiento vigente del punto 2.2.4).

SUELO URBANO TÉRMINO MUNICIPAL ÉCIJA	Superficie
Urbano Consolidado núcleo de Écija	604,59 Has
Urbano No Consolidado núcleo de Écija	45,01 Has
Urbano Consolidado Cerro Perea	4,33 Has
Urbano No Consolidado Cerro Perea	1,06 Has
Urbano Consolidado Isla Redonda	7,49 Has
Urbano No Consolidado Isla Redonda	1,27 Has
Urbano Consolidado Villanueva del Rey	21,34 Has
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>685,09 Has</b>
<b>MÁXIMO CRECIM. NORMA 45 DEL POTA</b>	<b>685,09x 040 =274,03 Has</b>

La superficie de Suelo Urbano en el Término Municipal de Écija asciende a 685,09 Has, por lo que el límite al incremento de suelo urbanizable en ocho años se cifra en el 40% de esta cantidad, es decir, en 274,03 Has.

Por otro lado, y como también queda claro en la Memoria, se propone un desarrollo del mismo en dos fases: la primera comprende los ocho primeros años, y la segunda fase, los cuatro siguientes (tercer cuatrienio).

La superficie de suelo urbanizable sectorizado u ordenado clasificada por el PGOU de Écija en los ocho primeros años en la totalidad del municipio (excluyendo los usos industriales) asciende a:

NUEVOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS	Superficie
SUB-O-01 Benavides ( Zona Terciaria)	4,42 Has
SUB-S-01 Andalucía Central I ( Zona Terciaria)	4,96 Has
SUB-S-02 Andalucía Central II ( Zona Terciaria)	3,73 Has
SUB-S-03 Quinta de Cabrera	15,68 Has
SUB-S-04 Astigi II	15,25 Has
SUB-S-05 Vía Augusta	13,01 Has
SUB-S-06 Consorcio	13,96 Has
SUB-S-09 Vereda de la Trocha	20,52 Has
SUB-S-10 Jesús del Gran Poder	2,58 Has
SUB-S-11 Santo Tomás	17,59 Has
SUB-S-12 Las Peñuelas	2,46 Has
SUB-S-15 Loma de la Ventilla	47,00 Has
SUB-S-16 Loma de la Campanera	22,05 Has
SUB-S-17 Villas del Golf	43,39 Has
SUB-S-18 Royuela	17,32 Has
<b>TOTAL SUELOS URBANIZABLES NO INDUSTRIALES</b>	<b>243,92 Has</b>

Como puede comprobarse, no se supera el límite del 40% establecido por el POTA.

### Incremento de población

Según datos del Departamento de Estadística del Excmo. Ayuntamiento, Écija tiene una población de 41.163 habitantes en Julio de 2009. Esto supone que el máximo incremento poblacional en ocho años a prever en el PGOU, según las limitaciones establecidas en el POTA será del 30% de esta cantidad, es decir, 12.349 habitantes.

El PGOU establece el incremento del número de viviendas, del que se obtiene el incremento de población. El número máximo de viviendas propuesto por el PGOU para los ocho primeros años es el siguiente:

SECTORES RESIDENCIALES PRIMEROS 8 AÑOS	NUEVAS VIVIENDAS
SUB-S-03 Quinta de Cabrera	156 viv.
SUB-S-04 Astigi II	228 viv.
SUB-S-05 Vía Augusta	130 viv.
SUB-S-06 Consorcio	209 viv.
SUB-S-09 Vereda de la Trocha	307 viv.
SUB-S-10 Jesús del Gran Poder	103 viv.
SUB-S-11 Santo Tomás	263 viv.
SUB-S-12 Las Peñuelas	147 viv.
SUB-S-15 Loma de la Ventilla	939 viv.
SUB-S-16 Loma de la Campanera	440 viv.
SUB-S-17 Villas del Golf	867 viv.
SUB-S-18 Royuela	865 viv.
SUB-S-22 Alcarrachela	486 viv.
TOTAL	5.140. viv.

Teniendo en cuenta los criterios establecidos por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, no computan las viviendas previstas en unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado provenientes del planeamiento anterior.

Para traducir este dato a incremento de población, se emplea el índice indicado por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, que es de 2,40 habitantes/vivienda.

Con este índice, obtenemos que, en los primeros ocho años, el crecimiento de población previsto en el PGOU será de:

$$5.140 \text{ viviendas} \times 2,40 \text{ habitantes/vivienda} = 12.336 \text{ habitantes}$$

Por lo tanto, no se supera el límite establecido por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

### 3.9.1.3. CUANTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

NÚCLEO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )
PRIMERA FASE NÚCLEO DE ÉCIJA	SUB-S-03, SUB-S-04, SUB-S-05, SUB-S-06, SUB-S-09, SUB-S-10, SUB-S-11, SUB-S-12, SUB-S-15, SUB-S-16, SUB-S-17, SUB-S-18, SUB-S-22	RESIDENCIAL	2.307.997	0,3907	772.697,54
	SUB-S-01, SUB-S-02, SUB-S-07, SUB-S-08, SUB-S-13, SUB-S-14, SUB-S-20, SUB-S-21, SUB-O-01, SUB-O-02	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS	4.922.782	0,608	2.938.465
	SISTEMAS GENERALES	-	658.450	-	-
SEGUNDA FASE NÚCLEO DE ÉCIJA	SUB-S-19	RESIDENCIAL	247.496	0,45	111.373,20
	SISTEMAS GENERALES		58.145	-	-
PRIMERA FASE NÚCLEOS DE POBLACIÓN	SUB-S-IA-1	ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS	60.825	0,60	36.495
	SISTEMAS GENERALES	-	3.520	-	-

SUPERFICIES PRIMERA FASE (I)				
ÁREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE (M2)		
AR-01	SECTORES 1.901.572 m2	SUB-S-01. SECTOR "ANDALUCÍA CENTRAL I"	620.256	
		SUB-S-02. SECTOR "ANDALUCÍA CENTRAL II"	454.556	
		SUB-S-05. SECTOR "VÍA AUGUSTA"	130.088	
		SUB-S-06. SECTOR "CONSORCIO DE AGUAS"	139.611	
		SUB-S-07. SECTOR "NACIONAL IV"	44.531	
		SUB-S-08. SECTOR "QUINTA DE MACHADO"	105.643	
		SUB-S-09. SECTOR "VEREDA DE LA TROCHA"	205.182	
		SUB-S-10. SECTOR "JESUS DEL GRAN PODER"	25.788	
		SUB-S-11. SECTOR "SANTO TOMÁS"	175.917	
		SISTEMAS GENERALES 257.904 m2	SG-1. ZONA VERDE BAJO CUESTA BLANCA	20.000
			SG-2. ZONA VERDE BAJO CUESTA BLANCA	28.290
	SG-3. ZONA VERDE BAJO CUESTA BLANCA		20.000	
	SG-5. EQUIPAMIENTO BAJO CUESTA BLANCA		130.070	
	SG-6. VIARIO LÍMITE NORTE		18.271	
	SG-8. VIARIO CONEXIÓN CTRA. NACIONAL IV - CTRA. PALMA DEL RÍO		37.023	
	SG-9. VIARIO CONEXIÓN INDUSTRIALES ZONA ESTE		4.250	
	AR-02	SECTORES 24.572 m2	SUB-S-12. SECTOR "LAS PEÑUELAS"	24.572
		SISTEMAS GENERALES 9.396 m2	SG-11. NUEVA CARRETERA CAÑADA DEL ROSAL	9.396
AR-03	SECTORES 173.153 m2	SUB-S-18. SECTOR "ROYUELA"	173.153	
	SISTEMAS GENERALES 56.735 m2	SG-12. ZONA VERDE ANTIGUA ZV-1	11.017	
		SG-13. VIAL INTERIOR A SECTOR "ROYUELA"	8.165	
		SG-14. ZONA VERDE CAMINO DEL FÍSICO	37.553	
AR-04	SECTORES 1.414.143 m2	SUB-S-15. SECTOR "LOMA DE LA VENTILLA"	469.960	
		SUB-S-16. SECTOR "LOMA DE LA CAMPANERA"	220.472	
		SUB-S-17. SECTOR "VILLAS DEL GOLF"	433.936	
		SUB-O-01. SECTOR "BENAVIDES"	289.775	
	SISTEMAS GENERALES 123.067 m2	SG-15. SISTEMA GENERAL JUNTO AUTOVÍA	46.926	
		SG-16. PARQUE PERIURBANO CORTA FASE 1	26.920	
		SG-17. PARQUE PERIURBANO CORTA FASE 2	37.575	
		SG-18. ESTACIÓN DEPURADORA ZONA SUR	11.646	
AR-05	SECTORES 3.309.656 m2	SUB-S-20. SECTOR "CITE ÉCIJA I"	996.838	
		SUB-S-21. SECTOR "CITE ÉCIJA II"	2.190.663	
		SUB-O-02. SECTOR "LOS CRISTIANOS"	120.803	
	SISTEMAS GENERALES 180.547 m2	SG-22. AMPLIACIÓN PARQUE EL BARRERO	54.355	
		SG-23. VIARIO PARALELO A VÍA VERDE	54.899	
		SG-19. VIARIO CONEXIÓN AUTOVÍA "A4-E5" CON CTRA. MARCHENA	41.486	
		SG-20. VIARIO CONEXIÓN "CITE ÉCIJA" CTRA. MARCHENA (TRAMO I)	10.454	
		SG-21. VIARIO CONEXIÓN "CITE ÉCIJA" CTRA. MARCHENA (TRAMO II)	19.353	

SUPERFICIES PRIMERA FASE (II)			
ÁREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE (M2)	
AR-06	SECTORES 99.176 m2	SUB-S-13. SECTOR "LIMERO" SUB-S-14. SECTOR "EL VALLE"	80.196 13.817
	SISTEMAS GENERALES 13.817 m2	SG-10. AMPLIACIÓN CEMENTERIO	13.305
AR-08	SECTORES 125.694 m2	SUB-S-18. SECTOR "ALCARRACHELA"	125.694
	SISTEMAS GENERALES 36.228 m2	SG-134 y SG-135	869,574 + 23.866,53
		SG-51 y SG-150	520 + (2.675+703)
	SG-132 y SG-174	4.733,89 + 2.860	
AR-09	SECTORES 60.825 m2	SUB-S-IA INDUSTRIAL. SECTOR "ISLA REDONDA – LA ACEÑUELA"	60.825
	SISTEMAS GENERALES 3.520 m2	SG-24. CEMENTERIO ISLA REDONDA	3.520
AR-10	SECTORES 309.318 m2	SUB-S-03. SECTOR "QUINTA DE CABRERA"	156.802
		SUB-S-04. SECTOR "ASTIGI II"	152.516
	SISTEMAS GENERALES 16.374 m2	SG-4. VIARIO INCLUIDO EN SECTOR "QUINTA DE MACHADO"	6.374
		SG-7. VIARIO LÍMITE ESTE	10.000
<b>TOTAL SUPERFICIE PRIMERA FASE</b>		<b>7.889.229</b>	

SUPERFICIES SEGUNDA FASE			
ÁREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE (M2)	
AR-07	SECTORES 247.496 m2	SUB-S-19. SECTOR "SAN CRISTÓBAL"	247.496
	SISTEMAS GENERALES 58.145 m2	SG-24. PARQUE PERIURBANO CORTA FASE 3	35.794
		SG-25. ZONA VERDE AVDA. FERROCARRIL	3.631
		SG-28. ZONA VERDE PROTECCIÓN CEMENTERIO	6.870
		SG-26. ZONA VERDE AVDA. FERROCARRIL 2	4.082
		SG-27. ZONA VERDE AVDA. FERROCARRIL 3	7.768
<b>TOTAL SUPERFICIE SEGUNDA FASE</b>		<b>305.641</b>	

#### La vivienda protegida

De los datos del INE y los aportados por el Ayuntamiento y la Empresa Municipal de Urbanismo, se desprende que en los últimos años se ha producido un número elevado de viviendas de protección oficial.

De acuerdo con los datos ofrecidos por la Junta de Andalucía relativos al período de vigencia del IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, Écija ha sido el municipio de la provincia de Sevilla y de toda la Comunidad Autónoma de Andalucía donde se ha promovido el mayor número de viviendas protegidas en relación al número de habitantes. Se han analizado las poblaciones de más de 20.000 habitantes, con una ratio de VPO de 2,9841 por cada 100 habitantes.

Uno de los principales motivos es que en varios sectores de la ciudad, como son el UNP-4/5, el UNP-2 o el E-38 (La Algodonera) se han estado ejecutando estos años un elevado número de viviendas protegidas, promovidas por el Ayuntamiento y por promotores privados.

La consecuencia de ello es que en los últimos años ha disminuido la demanda de vivienda protegida en Écija, aunque las solicitudes de las mismas siguen siendo elevadas.

El último sorteo de viviendas protegidas fue de una promoción de 17 viviendas protegidas de régimen especial en venta en la antigua fábrica de San Martín de Porres, de promoción privada. Se presentaron 451 solicitudes.

En el caso de la última promoción pública para 41 viviendas en la parcela 46 del Sector UNP-2, protegidas de régimen especial en alquiler de renta básica para la integración social, desde el Registro se avisó a 774 demandantes. Fueron atendidas 1.673 personas, de las cuales presentaron solicitud 555.

De estos datos se deduce una gran demanda posterior de vivienda protegida.

#### Cuantificación de las necesidades de vivienda

Una vez que están prácticamente agotadas las previsiones del Plan General vigente, en su estado actual de ejecución, es el momento de cuantificar las necesidades de vivienda durante el período de vigencia del nuevo Plan General.

El dimensionado del número de viviendas ha de tener en cuenta los siguientes factores:

1. La población actual: 41.163 habitantes.
2. La tendencia en la relación población-viviendas: disminución del número de habitantes por vivienda.

Como ya se ha comentado anteriormente, el índice de habitantes por vivienda en el año 2001 era de 3,28 (= 37.777 habitantes / 11.490 viviendas principales) considerando el total de viviendas principales.

Se observa cómo el índice de habitantes por vivienda va disminuyendo en los últimos años.

1. La limitación establecida por la Norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
2. La atracción de habitantes por la oferta de suelo industrial.
3. Aumento de la oferta de viviendas protegidas.

Uno de los principios generales del PGOU es el de mejorar la cohesión social. Uno de los mecanismos para conseguirlo es aumentar el número de viviendas protegidas. Por eso es necesario generar un suelo suficiente para el desarrollo a corto y medio plazo de una oferta de viviendas protegidas para las amplias capas de población que cumplen con las condiciones para acceder a ellas en el municipio de Écija.

#### Magnitudes para dimensionar los nuevos crecimientos y capacidad residencial

##### LA POBLACIÓN

El municipio de Écija tiene una población de 41.163 habitantes distribuidos de la siguiente forma:

- Núcleo principal: 37.361 habitantes
- Núcleos secundarios: 3.802 habitantes

El horizonte del nuevo Plan es de doce años, en dos fases; una primera de ocho años y una segunda de cuatro.

El nuevo PGOU debe proponer un modelo que sea capaz de dar una respuesta adecuada en este horizonte a las demandas previsibles, entre las que se encuentra la debida a la puesta en funcionamiento del nuevo suelo industrial proyectado, fenómeno que es previsible alcancen al núcleo de Écija en la próxima década.

## LA VIVIENDA

El Plan General propone una capacidad residencial de 5.882 nuevas viviendas a sumar a las ya existentes en la actualidad.

### LOS LÍMITES AL INCREMENTO DE POBLACIÓN

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado a finales de 2006, dentro de la orientación y control de los procesos de urbanización y la calidad urbana, establece como norma y con criterio general, criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad. Uno de éstos es que, con carácter general, no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Estos límites también vienen recogidos en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Esto supone que, si partimos de una población de 41.163 habitantes, el máximo incremento poblacional a prever en el Plan General sería el 30% de esta cantidad, es decir, 12.349 habitantes.

El Plan General establece el incremento del número de viviendas. Por lo tanto, para comprobar que no se supera el límite establecido por el POTA, es necesario traducir este dato a incremento de población. Se emplea el índice indicado por la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio, y que es de 2,40.

Con este índice, obtenemos que en los ocho primeros años, el crecimiento de población previsto en el Plan General será de

$$5.140 \text{ viv} \times 2,40 \text{ hab/viv} = 12.336 \text{ habitantes}$$

Por lo tanto, no se supera el límite establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y el Decreto 11/2008.

Con este dato de incremento, podemos obtener la población prevista por el Plan General en ocho años:

$$41.163 \text{ hab} + 12.336 \text{ hab} = 53.499 \text{ habitantes}$$

Y la población prevista por el Plan General en doce años:

$$53.499 \text{ hab} + 1.781 \text{ hab} = 55.280 \text{ habitantes}$$

Finalmente, en relación directa con estos datos, es necesario recordar que es muy previsible que Écija reciba intensamente población a corto y medio plazo. La puesta en carga de los grandes sectores de actividades económicas ejercerá de polo de atracción de la población para habitar en el municipio. Por este motivo, parte de los suelos urbanizables residenciales propuestos por el PGOU se plantean para que se desarrollen de ocho a doce años tras la aprobación del mismo.

## Política de viviendas y mercado de suelo

Como fin específico de la actividad urbanística, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prescribe en su artículo 3:

- a) *Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación de equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.*

Asimismo, en el artículo 9, Objeto del Planeamiento General, establece que los Planes Generales deben atender las demandas de viviendas sociales y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.

El nuevo Plan General, a partir de un análisis de las variables socioeconómicas y demográficas y de las expectativas a corto y medio plazo, ha dimensionado las necesidades de crecimiento del parque de viviendas y del suelo destinado a actividades económicas.

En relación a la distribución de las nuevas viviendas propuestas por el PGOU en suelo urbano y urbanizable, así como la vivienda protegida prevista y el suelo industrial proyectado, nos remitimos a los distintos capítulos y apartados de la presente Memoria.

#### Introducción

El Plan General de Ordenación Urbanística propone un modelo de ciudad con un horizonte temporal de doce años. Dado que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece una limitación al crecimiento de las poblaciones en un plazo de ocho años, procede realizar una programación en dos fases en la ejecución del planeamiento; una de ocho años que cumpla con las limitaciones establecidas por la Norma, y otra de cuatro años hasta la finalización del período total. La división en fases se circunscribe al suelo urbanizable sectorizado del núcleo urbano principal.

#### Los objetivos del Plan General y la Ordenación Temporal

El Plan General de Ordenación Urbanística contempla un modelo de crecimiento ordenado y concéntrico con una sectorización q que se extiende hasta los límites proyectados y abrazando urbanizaciones satélites existentes a día de hoy.

Existen factores que permiten priorizar qué sectores pueden tener una mayor vocación de desarrollo a corto y medio plazo.

Con la ejecución de la primera fase no se completan los objetivos del Plan, pues el modelo es para doce años.

### 3.9.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DOTACIÓN MÍNIMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

La LOUA recoge a través de su artículo 10, determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, la necesidad de que en los municipios de relevancia territorial o en los que establezca los Planes de Ordenación del Territorio, se realice una reserva de vivienda protegida según el siguiente articulado:

Art. 10.1.B.a): *“En áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.”*

Posteriormente, la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, modifica a través de su artículo 23 el previsto en la LOUA, de forma que esta reserva es de aplicación a todos los municipios (no solo a los de relevancia territorial) y equivalente al 30% de la edificabilidad residencial (no del aprovechamiento objetivo que establecía la LOUA).

Asimismo, la Ley 1/2006, de modificación de las anteriores, en cada área o sector con uso residencial las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y establece que el PGOU podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además, por su tipología, no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. El PGOU deberá prever su compensación en el resto de áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad y establece que, con el objeto de evitar la segregación espacial y favorecer la integración social, reglamentariamente podrán establecerse parámetros que eviten la concentración excesiva de este tipo de viviendas.

En los casos en que la densidad de viviendas esté por debajo de 15 viv/Ha, la reserva de este tipo de viviendas es nula ya que conlleva a tipologías donde las edificabilidades demandadas son mayores a las establecidas para la vivienda protegida. Evidentemente, como hemos visto anteriormente, será necesario compensar en otras zonas asegurando su equilibrada distribución.

El uso de vivienda protegida debe ser un uso obligatorio, pero en la proporción adecuada a las necesidades reales. En este sentido, el Plan General establece una proporción mayor del 30% de la edificabilidad total. Este es un número adecuado para las necesidades de viviendas protegidas.

Si el plan decidiera establecer como único uso el de vivienda protegida, por ejemplo, ocurriría que una parte de los demandantes de viviendas que no cumplen con los requisitos para acceder al régimen de vivienda protegida quedarían excluidos, provocando esta determinación que se vean obligados a fijar su residencia en otros municipios, lo que provocaría la necesidad de

incrementar los desplazamientos y las inversiones en infraestructuras y servicios de transportes públicos. Y ello sin considerar la pérdida que, de forma general, representaría para la economía del municipio la expulsión de miles de familias ecijanas que no tienen las condiciones objetivas para ser beneficiarias de los evidentes beneficios de la vivienda protegida.

Por otra parte, no podemos olvidar que los costes de infraestructuras y de las nuevas propuestas del PGOU se desplazan normalmente hacia los costes de repercusión de las viviendas libres, penalizadas respecto a las protegidas. Por ello, si sólo se determina como uso el de la vivienda protegida, todos los costes de infraestructuras recaerían sobre estas viviendas, que cuentan con unos precios máximos de repercusión de suelo y urbanización, dando, como resultado, la inviabilidad de las propuestas de desarrollo.

La propuesta reserva al menos el 30% de la edificabilidad residencial de todos los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado con uso global residencial, con excepción de algunos sectores, cuya reserva compensa el Plan trasladándola a las Áreas de Suelo Urbanizable de uso residencial

Los motivos de esta excepcionalidad están recogidos en el marco de los supuestos establecidos en el Art. 10.1.A.b) de la LOUA, que son principalmente: densidades menores de 15 viv/ha y tipologías inadecuadas. Además, la inadecuación de las tipologías previstas en la zona para construir viviendas protegidas; la inadecuación de la superficie edificable por vivienda, más del doble de la máxima permitida para las viviendas protegidas; y la exigencia por Convenio de la constitución de una Entidad de Conservación, cuyo mantenimiento acarrearía unos gastos inasumibles para familias con las condiciones económicas para acceder a una vivienda protegida.

A continuación se exponen las edificabilidades de los distintos sectores de suelo con la reserva de vivienda protegida asignados.

En suelos No Sectorizados, el Plan de Sectorización correspondiente establecerá la reserva de edificabilidad para vivienda protegida conforme a la Ley.

DISTRIBUCIÓN DE LAS NUEVAS VIVIENDAS PROPUESTAS POR EL PLAN GENERAL				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
SUB-S-03	156.802	0,27	42.336,54	0
SUB-S-04	152.516	0,29	44.229,64	43% = 19.018
SUB-S-05	130.088	0,27	35.124,81	0
SUB-S-06	139.611	0,30	41.833,30	41% = 17.172
SUB-S-09	205.182	0,30	61.554,60	41% = 25.237
SUB-S-10	25.788	0,50	12.894,00	50% = 6.447
SUB-S-11	175.917	0,30	52.776,00	30% = 15.832
SUB-S-12	24.572	0,70	17.200,50	30% = 5.160
SUB-S-15	469.960	0,35	164.486,00	30% = 49.345
SUB-S-16	220.472	0,30	66.141,60	30% = 19.842
SUB-S-17	433.936	0,30	130.180,80	30% = 39.054
SUB-S-18	173.153	0,60	103.891,80	38% = 39.478
SUB-S-19	247.496	0,45	111.373,20	36% = 40.094
<b>TOTAL SUELO</b>	<b>2.555.493</b>	<b>0,3792</b>	<b>884.022,79</b>	<b>31,30% = 276.679</b>

### 3.9.3. EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA

El artículo 9 de la LOUA establece los objetivos básicos que deben perseguir los Planes Generales de Ordenación Urbanística, y en consecuencia, los criterios globales que deberán desarrollar sus determinaciones. Estos objetivos básicos son:

*A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:*

*a) Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio.*

*b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.*

*c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.*

*d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos señalados en el apartado g).*

*e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación*

*de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.*

*f) La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.*

*g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: los colindantes con el dominio público natural precisos para asegurar su integridad; los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio; aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a esta Ley y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; aquellos en los que se hagan presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida, y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada.*

*B) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, salvo en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.*

*C) Atender las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población.*

*D) Garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.*

*E) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos. La ubicación de las dotaciones y equipamientos deberá*

*establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y cohesión social en la ciudad. Asimismo, se localizarán en edificios o espacios con características apropiadas a su destino y contribuirán a su protección y conservación en los casos que posean interés arquitectónico o histórico.*

*F) Propiciar la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos y colectivos, así como a reducir o evitar el incremento de las necesidades de transporte.*

*G) Evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.*

La propuesta de Plan General de Ordenación Urbanística de Écija formulada responde y amplía estos objetivos, como se detalla en los apartados siguientes:

#### En relación a la integración en la ordenación prevista por los Planes de Ordenación del Territorio.

El planeamiento territorial que se ha aprobado recientemente es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, a cuyas determinaciones se ajusta el presente PGOU.

#### En relación a la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente, así como a su conservación, cualificación y reequipamiento.

La propuesta de ordenación formulada opta en primer lugar por la conservación de las características morfológicas, de las intensidades y de los usos de la ciudad existente, planteando las actuaciones de reforma interior básicamente en las zonas que aún no se ha desarrollado del planeamiento anterior, para completar la reestructuración urbanística prevista ya desde el mismo.

En segundo lugar, la propuesta también opta por mejorar la funcionalidad de las áreas urbanas existentes mejorando su accesibilidad viaria, creando

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

nuevos espacios libres y dotaciones en el entorno de las zonas consolidadas y localizando el crecimiento residencial en proximidad con los principales equipamientos actuales, para facilitar su uso.

#### **En relación a la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.**

Afortunadamente, Écija cuenta con un instrumento adecuado que garantiza la protección del Conjunto Histórico, así como la relación del mismo con el resto de la ciudad: el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Écija.

No obstante, y como ya preveía dicho instrumento, éste habrá de revisarse. El Plan General establece un plazo para que se realice dicha revisión. También hay que decir que fue aprobado antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de la nueva Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que también era un supuesto para su revisión y adaptación.

#### **En relación a la localización de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada.**

Los suelos urbanizables clasificados por la propuesta del Plan, no sólo no generan nuevos núcleos urbanos, sino que por el contrario tratan de articular los existentes, al plantearse en continuidad o colindantes con los actuales, logrando una disminución absoluta del número de núcleos aislados.

Así, las clasificaciones de suelo propuestas recogen los sectores que, fruto del Plan General del 87 quedaban dispersos, a modo de ciudades satélites. Este efecto es singularmente apreciable en los crecimientos urbanísticos que se plantean en la margen derecha del Genil.

#### **En relación a la funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras.**

La propuesta de ordenación consigue la máxima eficacia de las redes de comunicación e infraestructuras existentes, así como permite y prevé nuevos

elementos que mejoran sustancialmente la seguridad de la prestación de los servicios.

Así, respecto al sistema viario potencia la funcionalidad y conexiones de los nuevos accesos a la ciudad, reutiliza las actuales travesías como parte de las rondas urbanas y evita la sobrecarga de las infraestructuras actuales, bien previendo su mejora, bien previendo nuevos tramos que permitan la distribución de los nuevos tráfico, evitando el paso del tráfico pesado por la ciudad, etc.

En relación a las redes de infraestructuras, las propuestas del Plan, no sólo no disminuyen la funcionalidad de las existentes, sino que logran mediante la creación de nuevas conexiones mayor seguridad y calidad de servicio para el suministro de la ciudad existente.

#### **En relación a la protección y el tratamiento adecuado del litoral.**

No es aplicable en el término municipal de Écija.

#### **En relación con la preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de determinados suelos.**

El término municipal de Écija reúne en la actualidad importantes valores ambientales que no sólo hay que preservar, sino potenciar.

La propuesta del PGOU clasifica como Suelos No Urbanizables Especialmente Protegidos por Legislación Específica el Dominio Público Hidrológico, el Dominio Público Vial, los yacimientos arqueológicos y las edificaciones de interés y el Dominio Público del Sistema de Comunicaciones.

Queda como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural el que carece de especiales valores, y sin embargo su urbanización no se considera en la actualidad compatible con la estructura territorial.

Los suelos inundables quedan clasificados también como Suelos No Urbanizables.

#### **En relación al mantenimiento de las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes.**

La propuesta mantiene globalmente las tipologías de edificación, las edificabilidades, las alturas y las densidades preexistentes, manteniendo las edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del presente Plan.

Así, delimita una serie de sectores como Áreas de Planeamiento Incorporado.

#### **En relación a la satisfacción de las demandas de vivienda social y otros usos de interés público.**

La propuesta satisface la demanda de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública mediante la previsión del destino para viviendas protegidas de más del 30% de la edificabilidad residencial en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Sectorizado, excepto en los sectores cuya densidad de viviendas es inferior a las 15 viviendas por hectárea y tipología inadecuada.

La excepcionalidad en estas actuaciones de no verse edificabilidad ni viviendas sujetas a protección pública, se basa en la actual redacción del artículo 10.1.A.b de la LOUA, que permite motivadamente a los Planes Generales de Ordenación Urbanística eximir total o parcialmente de dicha obligación a sectores o áreas concreto que no se consideren aptos para la construcción de viviendas sujetas a protección, debiendo el Plan General prever su compensación en el resto de áreas o sectores.

Los motivos de esta excepcionalidad son principalmente: la inadecuación de las tipologías previstas en la zona para construir viviendas protegidas; la inadecuación de la superficie edificable por vivienda; y la exigencia por Convenio de la constitución de una Entidad de Conservación, cuyo mantenimiento acarrearía unos gastos inasumibles para familias con las condiciones económicas para acceder a una vivienda protegida.

También parte de la edificabilidad que debería destinarse a viviendas sometidas a protección, se localiza en el resto de Sectores. Como se puede comprobar a lo largo de este PGOU, tanto la edificabilidad como el número

de viviendas protegidas están por encima de la exigida en la legislación urbanística.

Respecto a la satisfacción de la demanda de otros usos de interés público, la propuesta de Plan prevé cuantas dotaciones y espacios libres son necesarios para la población horizonte del Plan.

#### **En relación a la coherencia, funcionalidad, distribución y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos.**

La localización del Sistema General de espacios libres en la propuesta, tiene por finalidad, como se ha dicho, mejorar la articulación urbana global de Écija, al establecer un circuito verde que engloba la ciudad existente y los nuevos crecimientos y gira, sobre todo, con el río Genil, como el elemento natural más importante del municipio y del que, hasta ahora, se había vivido de espaldas.

Por su parte, el nuevo Sistema General de equipamiento, pretende dotar a la ciudad de un estándar adecuado y en una localización que creemos óptima.

Respecto a los Sistemas Locales: para los espacios libres se fomenta que formen una red evitando su autonomía espacial, así como que se agrupen con otros existentes, como es el caso, por ejemplo, de contribuir a la protección de las vistas paisajísticas en la antigua Nacional IV.

#### **En relación a la mejora de la red de tráfico, aparcamientos y el sistema de transportes.**

Como se ha indicado ampliamente en la Memoria Descriptiva de la Propuesta, el nuevo Plan supone una importante mejora del sistema viario tanto territorial como urbano. Así, en el nivel territorial, se proponen diversas actuaciones que garantizan la funcionalidad y nivel de servicio de las carreteras existentes y propuestas.

Y en el nivel urbano, la propuesta consigue cerrar dos rondas urbanas, una interior y otra exterior, mejorando sensiblemente la accesibilidad interna en la ciudad y sobre todo permitiendo una redistribución de los tráficos más acorde con las características de cada viario y área urbana.

En relación a los aparcamientos, la propuesta prevé entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 M2c en el viario público de las nuevas actuaciones, más 1 plaza por cada 100 M2c, en el interior de las parcelas, por lo que el estándar final alcanzado puede situarse en las 2 plazas de aparcamiento por vivienda, suficiente para atender la demanda prevista.

Este Plan recoge las propuestas del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Écija. Dicho Plan analiza las propuestas del presente PGOU y las considera adecuadas.

#### **En relación a evitar procesos innecesarios de especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.**

La propuesta opta por la diversificación de los usos en las nuevas áreas urbanas, exigiendo en las áreas residenciales de cierto tamaño una dotación comercial exclusiva o compatible desde la Normativa.

Por todo ello, puede afirmarse que la propuesta supone un enriquecimiento de la actividad urbana tanto para las nuevas áreas, como para la ciudad existente, así como que evita la creación de nuevas zonas innecesariamente especializadas.

El artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece las determinaciones que deberán adoptar los Planes Generales y su carácter estructural o pormenorizado, así como indica algunos estándares mínimos y criterios a observar por el planeamiento.

Su contenido es el siguiente:

*1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:*

*A) En todos los municipios:*

*a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.*

*b) En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando la distribución*

*equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.*

*c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:*

*c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.*

*c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.*

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1 g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

a) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

b) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios. En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).

2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen asimismo la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:

A) Preceptivas:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

*B) Con carácter potestativo, las determinaciones previstas en el apartado A) a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.*

*3. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como, de manera expresa, la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.*

La propuesta de Nuevo Plan responde a las determinaciones de este artículo, como se pormenoriza en los apartados siguientes:

#### **En relación a la Clasificación Urbanística del Suelo.**

La propuesta clasifica el suelo en las tres clases principales: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable y a su vez en las siguientes subclases: Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado; Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado, Suelo Urbanizable No Sectorizado; Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Planeamiento Urbanístico, Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural y Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

La clasificación del suelo se ha realizado conforme a lo establecido en los artículos 45, 46 y 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La propuesta considera Suelo Urbano el así clasificado por el Plan General de 1987, más el urbanizable y transitorio de dicho Plan que ha sido completamente urbanizado hasta la fecha.

Dentro del Suelo Urbano, la propuesta considera como Suelo Urbano No Consolidado las Unidades de Ejecución del Plan del 87 con planeamiento de desarrollo aprobado y en ejecución, todas las Actuaciones de Reforma Interior, todas las Unidades de Ejecución provenientes del Plan del 87 no desarrolladas o de nueva creación y el único Sector de Suelo Urbano para las que se propone el cambio de uso de industrial a residencial (Sector Molino de la Merced).

Como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido aquel que debe serlo por legislación específica y aquel que este Plan considera que tiene valores ambientales, productivos o posicionales, que deben mantenerlo retirado de la transformación urbanística o de otras actuaciones que modifiquen su actual estado. También se protegen los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado de la Isla del Vicario.

Como Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado el suelo que no debiendo ser protegido y estando adecuadamente inserto en la estructura territorial y urbana, es necesario para satisfacer las demandas de vivienda y de suelo productivo municipales a medio plazo.

Como Suelo Urbanizable No Sectorizado el suelo que no debiendo ser protegido y estando adecuadamente inserto en la estructura territorial y urbana, no es necesario para satisfacer las demandas de vivienda o suelo productivo a medio plazo.

Como Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural, aquel que no poseyendo especial valores, no es necesario para satisfacer las demandas urbanas a medio y largo plazo y su urbanización no es compatible en la actualidad con el buen orden del modelo territorial y urbano propuesto.

#### **En relación a la reserva para la construcción de viviendas sujetas a protección pública.**

La propuesta reserva al menos el 30% de la edificabilidad residencial de todos los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado con uso global residencial, excepto, como antes se

ha indicado, en los ámbitos ya indicados, cuya reserva compensa el Plan trasladándola a las Áreas de Suelo Urbanizable de uso residencial.

Los motivos de esta excepcionalidad son principalmente: la inadecuación de las tipologías previstas en la zona para construir viviendas protegidas; la inadecuación de la superficie edificable por vivienda, más del doble de la máxima permitida para las viviendas protegidas; y la exigencia por Convenio de la constitución de una Entidad de Conservación, cuyo mantenimiento acarrearía unos gastos inasumibles para familias con las condiciones económicas para acceder a una vivienda protegida.

Globalmente, las reservas para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública suponen un número suficiente para atender la máxima demanda prevista. Además, la gestión urbanística ya realizada y la concertación con la iniciativa privada ya suscrita, permitirán que gran parte del suelo para las viviendas protegidas sea de propiedad pública.

También queremos decir aquí que Écija, en este momento, es de los municipios que más viviendas protegidas promueve, incluso sin la obligación impuesta por la LOUA.

#### **En relación a las redes de Sistemas Generales.**

La propuesta establece las redes de Sistemas Generales con destino a espacios libres, dotaciones, transportes y viario, garantizando la racionalidad y coherencia del crecimiento urbanístico previsto.

Finalmente, en relación al Sistema General Viario, la propuesta reserva una red viaria suficiente para soportar las actuaciones urbanísticas previstas, en condiciones adecuadas de capacidad y seguridad, mediante actuaciones sobre el viario territorial de segundo orden y el viario urbano principal.

#### **En relación a las determinaciones estructurales del Suelo Urbano y de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados.**

La propuesta establece para las distintas áreas del Suelo Urbano Consolidado los usos e intensidades globales, indicando además los usos compatibles y los prohibidos en cada una, así como los parámetros de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

densidad e intensidad máxima, que sirven como regulación de las Ordenanzas, sus posibles modificaciones y de las Áreas de Reforma Interior que en el plazo de vigencia del Plan puedan delimitarse.

Del mismo modo, la propuesta establece para las distintas Áreas de Reforma Interior, Unidades de Ejecución, Ámbitos de Planeamiento Especial y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado mediante las correspondientes Fichas de Desarrollo, el uso y la intensidad global previsto para cada ámbito.

Por último, la propuesta establece igualmente para los distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, mediante las correspondientes Fichas de Desarrollo, el uso y la intensidad previstos para cada ámbito.

La determinación del uso global responde a criterios de coherencia de la estructura urbana y a la no coexistencia inmediata de usos difícilmente compatibles por motivos de calidad ambiental, tales como residencia-industria.

La determinación de la intensidad global responde a los siguientes criterios: en el Suelo Urbano Consolidado, al mantenimiento de sus características actuales; en el Suelo Urbano No Consolidado, a las condiciones del entorno urbano en cada caso y a los objetivos de la ordenación pormenorizada para cada ámbito; y en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado, a la búsqueda de una densidad urbana sostenible y adecuada a los usos determinados en cada caso, compatible con la creación de un espacio urbano complejo y coherente con las características generales del municipio de Écija.

#### **En relación a las determinaciones estructurales del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

Para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, la propuesta determina los usos incompatibles y/o prohibidos y las condiciones para proceder a su sectorización, de acuerdo con el desarrollo y ejecución del resto de las determinaciones del nuevo Plan General.

#### **En relación a los ámbitos estructurales urbanos de Especial Protección.**

La propuesta protege los ámbitos, edificaciones, yacimientos y zonas arqueológicas, ya que existen en municipio de Écija estos ámbitos urbanos o edificaciones cuya protección debe tener carácter estructural.

#### **En relación a la Normativa del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido y a las medidas para evitar nuevos asentamientos.**

La propuesta establece las medidas necesarias para evitar nuevos asentamientos no previstos por el propio planeamiento, mediante la limitación de los procesos de parcelación, urbanización y edificación, así como de edificación en Suelo No Urbanizable en las proximidades de los núcleos urbanos recogidos por el nuevo Plan.

Por otra parte, la propuesta establece la normativa de protección adecuada a cada tipo y subtipo de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, de acuerdo tanto con la legislación vigente, como con las características ambientales y territoriales de los suelos. En este sentido, la Normativa contiene además las Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y las Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales, que garantizan la protección tanto del Dominio Público Natural, como de las Infraestructuras Generales.

#### **En relación a la Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral y delimitación de la zona de influencia.**

El término municipal de Écija no está afectado por el Dominio Público Marítimo-Terrestre.

#### **En relación a la red viaria, peatonal, de aparcamientos y del transporte público.**

Como se ha indicado con anterioridad, la propuesta se integra y fomenta la mejora de las redes supramunicipales viarias y de transporte público, siendo coherente con las propuestas de las Administraciones competentes en la materia y con las redes previstas en el planeamiento de los municipios colindantes de los que tenemos conocimiento hasta el momento.

Del mismo modo, la propuesta potencia los recorridos peatonales mediante la creación de una red verde, conectada con el red de Vías Pecuarias y con uno de los elementos naturales y culturales más importantes del municipio: el Río Genil.

En relación a los aparcamientos, la propuesta prevé entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 M2c en el viario público de las nuevas actuaciones, más 1 plaza por cada 100 M2c, en el interior de las parcelas, por lo que el estándar final alcanzado puede situarse en las 2 plazas de aparcamiento por vivienda, suficiente para atender la demanda prevista.

#### **En relación a los Sistemas Generales de interés regional o singular.**

La propuesta recoge los Estudios Informativos de las actuaciones de interés regional previstas en el municipio.

#### **En relación a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado.**

La propuesta establece la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano Consolidado, mediante el establecimiento de las alineaciones y rasantes, la calificación pormenorizada del suelo, las alturas de edificación y la fijación de las Ordenanzas de Zona.

La propuesta mantiene en su práctica totalidad las alineaciones y rasantes preexistentes, así como la calificación, alturas y Ordenanzas de Zona del Plan General de 1987. Siendo las únicas alteraciones las siguientes:

- a. La fijación de nueva alineación en una manzana en la confluencia del Camino de la Fuensanta con la Avda. del Doctor Sánchez Malo (ya prevista en el PGOU del 87).
- b. La disminución de altura en el edificio conocido como “La Torre”, en la esquina de la Avda. Miguel de Cervantes con la Avda. del Genil para mejorar la imagen urbana y anular el impacto paisajístico.

Como puede observarse se trata de ajustes normativos normales que, en ningún caso, pueden considerarse alteraciones relevantes de las condiciones de la edificación o de la ordenación pormenorizada.

#### **En relación a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano No Consolidado.**

La propuesta establece la ordenación pormenorizada del Planeamiento General de la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado.

La propuesta delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado, haciéndolas coincidir con cada uno de los Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución delimitados, dadas las muy diferentes características de cada uno de los ámbitos y la no limitación legalmente establecida de diferencias entre los Aprovechamientos Medios.

Por otra parte, la propuesta calcula el Aprovechamiento Medio de cada una Área de Reparto delimitadas, según los criterios establecidos en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **En relación a la ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

La propuesta determina gráfica y literariamente en los Planos de Ordenación Completa y en las Fichas de Desarrollo, los criterios y directrices para la ordenación detallada de cada uno de los Sectores delimitados, a fin de garantizar la formación de áreas urbanas coherentes y la adecuada inserción de las nuevas zonas con la ciudad consolidada.

#### **En relación a la ordenación del Suelo No Urbanizable de carácter natural-rural y del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

La propuesta establece la Normativa correspondiente a las zonas delimitadas de Suelo No Urbanizable de carácter Natural-Rural.

Del mismo modo, la propuesta establece la Normativa del Suelo Urbanizable No Sectorizado, hasta tanto se proceda a su sectorización.

#### **En relación a la protección del Patrimonio Cultural de carácter no estructural.**

La propuesta contiene un Inventario de Edificaciones Protegidas, así como la correspondiente Normativa, con el objetivo de establecer las determinaciones de protección necesarias sobre el Patrimonio Cultural de Écija.

#### **En relación a la ordenación pormenorizada completa del Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Ordenado.**

La propuesta contiene como documento anexo la Ordenación Pormenorizada Completa del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado "Benavides" y "Los Cristianos".

Dichos Anexos tienen, a todos los efectos, el carácter de Ordenación Pormenorizada Completa, propia del Planeamiento Parcial.

#### **En relación a las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural.**

La propuesta contiene las previsiones de programación para la gestión y ejecución de los siguientes tipos de actuaciones:

- a. Sistemas Generales de Espacios Libres.
- b. Sistemas Generales de Equipamientos.
- c. Sistemas Generales de Viario.
- d. Áreas de Reforma Interior, Sectores y Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado.
- e. Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.
- f. Actuaciones Aisladas del Suelo Urbano.

Por otra parte, la propuesta contiene las previsiones necesarias para garantizar la gestión urbanística y las previsiones económicas municipales y de compromisos de particulares para garantizar igualmente la ejecución de los Sistemas Generales de la Ordenación.

#### **En relación a las causas de revisión del Plan.**

La propuesta establece en el Título I de las Normas Urbanísticas las causas para proceder a la Revisión total o parcial del nuevo planeamiento. Dichas causas son las siguientes:

- a. Cuando un plan de ordenación territorial así lo disponga o lo haga necesario.
- b. Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen
- c. Cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.
- d. Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sustancialmente sobre la ordenación estructural del término municipal o de los núcleos urbanos.
- e. Si se producen cambios en la legislación urbanística o sectorial que hagan necesaria o conveniente la revisión.
- f. Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general del territorio, o de la clasificación y gestión del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.
- g. Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial de criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

### 3.9.3.3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LOUA

El artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece los criterios a los que deberá atenerse la ordenación de las áreas urbanas y los sectores, siendo su contenido el siguiente:

*1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:*

*1ª) La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.*

*2ª) Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado F) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:*

*a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100*

*metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.*

*b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce y el veinte por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento a parques y jardines; además, entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.*

*c) En suelo con uso característico turístico, entre el veinticinco y el treinta por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el veinte por ciento del sector a parques y jardines, y además, entre 1 y 1,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.*

*2. El cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de éstos o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente; todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.*

*La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente, actuaciones de urbanización y edificación que el Plan*

*General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte. Las exenciones previstas en este apartado deberán justificarse suficiente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación del mismo.*

*3. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso.*

*4. A los efectos de lo establecido en los apartados anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como sectores las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de esta clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.*

*5. En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en este artículo y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. En estas áreas, la densidad en ningún caso podrá ser superior a 100 viviendas por hectárea ni la edificabilidad a 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.*

*Cuando el uso existente en las áreas a que se refiere el párrafo anterior sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes, así como otras*

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

6. En los terrenos afectados por Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección.

7. Los instrumentos de planeamiento urbanístico que contengan la ordenación detallada localizarán en el área y sector las reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que, de conformidad con esta Ley, estuvieren obligados a realizar.

*El cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

8. Reglamentariamente se determinará:

a) La densidad y, en su caso, edificabilidad por usos a que se refiere el apartado 1.1º de este artículo, en función de las características territoriales y urbanísticas y las del sector.

b) Las características básicas, en particular en cuanto a dimensiones, de las reservas destinadas a parques y jardines y de las restantes dotaciones.

c) La graduación y la distribución interna de las reservas mínimas para dotaciones previstas en el apartado 1.2º entre los diferentes tipos de éstas, en función de la capacidad edificatoria total y los usos pormenorizados del sector; así como la precisión de las condiciones y el alcance del incremento de las reservas a que hace referencia el apartado 5.

#### **En relación a las excepciones de los estándares de reservas para dotaciones.**

La propuesta del PGOU prevé que sean los Planes Especiales que deban desarrollar la ordenación detallada completa de las áreas urbanas provenientes de parcelaciones irregulares en el exterior de los núcleos urbanos principales, los que determinen las superficies posibles a calificar como dotaciones y espacios libres, según el nivel de consolidación de cada una de ellas, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.2 de la LOUA.

#### **En relación a la compleción de la reserva para aparcamiento.**

Como se ha indicado anteriormente, la propuesta establece la obligación para los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado de cualquier uso global, de prever en el interior de las parcelas, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 M2c, satisfaciéndose ampliamente lo exigido por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **En relación a la identificación de Sectores en el Suelo Urbano No Consolidado.**

La propuesta, de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado 4 del artículo 17 de la LOUA, ha identificado Sectores en el Suelo Urbano No Consolidado y calificados para uso residencial e industrial.

A los suelos que se califican como residenciales, por sus características de Sector, les resultan de aplicación la totalidad de los estándares, limitaciones y obligaciones de calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen

de protección pública previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El resto de las áreas y zonas del Suelo Urbano No Consolidado no se consideran Sectores, por cuanto no se adecuan a las condiciones establecidas en el indicado apartado 4 del artículo 17.

Los Suelos Urbanos No Consolidados no identificados como Sectores, se han considerado Áreas de Reforma Interior, que se analizarán en el apartado siguiente, o Unidades de Ejecución.

Entre las Unidades de Ejecución pueden distinguirse dos grupos: de una parte, las ya delimitadas en el Plan del 87 y no desarrolladas, para las que básicamente se mantienen sus determinaciones y de otra, las de nueva delimitación por la propuesta del PGOU.

Para todas estas zonas no se considera de aplicación la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

#### **En relación a las determinaciones de las Áreas de Reforma Interior sometidas a Planeamiento Especial.**

Para las áreas la propuesta establece edificabilidades y densidades por debajo o iguales a los máximos permitidos por el apartado 5 del artículo 17.

Respecto a las reservas para dotaciones, la propuesta prevé aquellas que son compatibles con la consolidación actual de los suelos y con la viabilidad de su gestión posterior.

Para estas Áreas no se considera de aplicación la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

**En relación a la calificación de la servidumbre de protección del Litoral y al tratamiento de la Zona de Influencia.**

Como ya se ha indicado anteriormente, el término municipal de Écija no está afectado por esta zona.

**En relación a la reserva de terrenos para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en los instrumentos de ordenación detallada.**

La propuesta establece de forma general en las Normas Urbanísticas la obligación para el planeamiento de desarrollo de localizar la edificabilidad destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y los medios necesarios para su equidistribución, así como las medidas para garantizar el destino final de la edificabilidad destinada a tal fin.

### 3.9.4. EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS

En el siguiente apartado se realiza una breve justificación del cumplimiento de la normativa sectorial en materia de infraestructuras, tanto del transporte, carreteras, ferrocarriles y aeropuertos, como de servicios urbanos básicos, como los sectores de las telecomunicaciones o eléctricas.

Se justifican, para cada infraestructura, de forma esquemática los siguientes aspectos:

- La legislación de referencia aplicable.
- Identificación de las infraestructuras afectadas.
- Cumplimiento, en relación con la estructura urbana, de la calificación que han de recibir los terrenos de dominio público ocupados por las infraestructuras.
- Indicación de las limitaciones a la propiedad para el resto de los suelos derivados de la legislación sectorial.
- Indicación de las zonas de reserva y cautela por razón de la previsión de nuevas infraestructuras.
- Cumplimiento de los aspectos particulares impuestos por cada legislación sectorial.

#### 3.9.4.1. LA LEGISLACIÓN ESTATAL DE CARRETERAS

##### Legislación de referencia.

Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente Plan serán de aplicación las siguientes y concordantes disposiciones:

- Ley 25/1988, de 29 de Julio, de Carreteras.
- R.D. 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado.

##### Relación de infraestructuras existentes.

En el término municipal de Écija consta de la siguiente infraestructura de la Red de Carreteras del Estado: la Autovía A-4 (E-05), de Madrid a Cádiz.

##### Cumplimiento de la calificación urbanística del dominio público viario.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Es elemento funcional de una carretera toda zona permanentemente afecta a la conservación de la misma o a la explotación del servicio público viario, tales como las destinadas al descanso, estacionamiento, auxilio y atención

complementarios.

Los suelos de dominio público ocupados por las infraestructuras antes descritas se califican en el presente Plan General como *Sistema General Viario Interurbano (SGVI)*.

##### Establecimiento de limitaciones a la propiedad.

La especial caracterización de las infraestructuras del transporte impone una serie de limitaciones al ejercicio de la propiedad de los terrenos colindantes.

En las normas del presente Plan se relacionan las limitaciones y régimen de obligado cumplimiento correspondiente a las zonas de servidumbre y afección de las carreteras estatales y la distancia a la que se establece la línea límite de edificación.

En la documentación gráfica del Plan se reflejan las bandas sobre las que se establecen estas limitaciones.

Igualmente, para ejercitar determinadas actividades en los suelos sujetos a limitación se establece el régimen de autorización contenido en el título VII de las normas del presente Plan, sin perjuicio de la aplicación preferente de la legislación sectorial de referencia.

##### Nuevos accesos a las carreteras del Estado.

El presente Plan General asume las previsiones, respecto a nuevos accesos a las carreteras de titularidad estatal establecidos en los distintos estudios sectoriales aprobados por el Ministerio de Fomento.

Por otra parte, por el planeamiento urbanístico propone un nuevo enlace con la carretera de Lucena.

Este enlace ha sido informado desfavorablemente por el Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, por incumplir el apartado 8.3 de la Instrucción 3.1-I.C, al no existir distancia suficiente con los enlaces anterior y posterior; y al cumplir la propuesta el

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

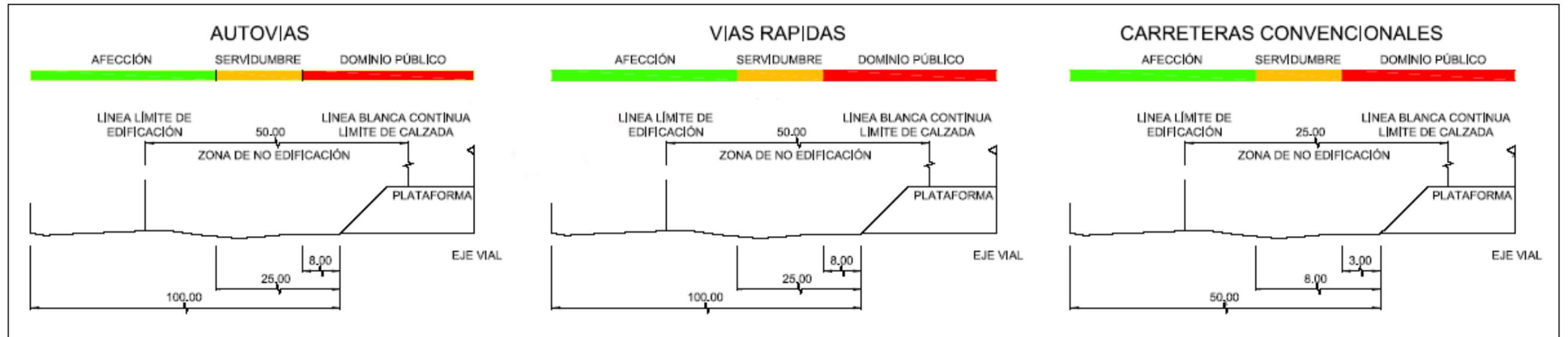
ÉCIJA

artículo 28 de la Orden Ministerial sobre Accesos a Carreteras del Estado, de 16 de diciembre de 1997.

No obstante, esta limitación que establece la Ley de Carreteras puede verse alterada en determinadas ocasiones en las que pueda ser necesario su ejecución por demostrarse su necesidad.

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Écija, al igual que el presente PGOU, constata la necesidad de la ejecución de este nudo, por lo que se aconseja sobremanera que se inste la excepcionalidad que toda ley lleva consigo para permitir esta actuación.

Este nuevo acceso se justifica por la necesidad de posibilitar accesos fundamentales para el desarrollo de las actividades productivas y residenciales que el Plan General propone, así como para desviar el tráfico pesado y evitar su paso por la ciudad, apoyado en el resto de carreteras.



#### Legislación de referencia.

Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente Plan serán de aplicación preferente las siguientes y concordantes disposiciones:

- Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.
- R.D. 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Orden de 16 de diciembre de 1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado.

#### Relación de infraestructuras existentes.

En el término municipal de Écija constan las siguientes infraestructuras de la Red Autónoma de Carreteras de Andalucía:

##### Pertenecientes a la Red Básica:

- A-364, de Écija a A-92

Pertenecientes a la Red Intercomarcal:

- A-351, de Écija a Osuna
- A-388, de Écija a Herrera
- A-453, de Palma del Río a Écija

##### Pertenecientes a la Red Complementaria

- A-8203, de Écija a Lím. Prov. De Córdoba
- A-8004, de San José de Écija (A-8002) a Brenes (A-462).

#### Cumplimiento de la calificación urbanística del dominio público viario.

El dominio público viario de la red de carreteras de Andalucía está formado por las carreteras, sus zonas funcionales y las zonas de dominio público adyacente a ambas, definidas en la Ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de ocho metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de dominio público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras está formada por una franja de terreno de ocho metros de anchura, medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen. Las vías de servicios podrán estar incluidas en la zona del dominio público adyacente.

En los túneles, la zona de dominio público adyacente se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre el túnel así como la disposición de los elementos de éste tal y como se recojan en la correspondiente resolución de la Consejería competente en materia de carreteras de afectación de los terrenos al dominio público.

En aquellos tramos de las carreteras en los que no exista talud del desmonte o de terraplén, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde exterior de la cuneta.

En aquellos tramos de las carreteras en los que existan puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, la arista exterior de la explanación se extiende a la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Se consideran en todo caso de dominio público los terrenos ocupados por los soportes de las estructuras u obras similares.

Los suelos de dominio público ocupados por las infraestructuras antes descritas se califican en el presente Plan General como *Sistema General Viario Interurbano (SGVI)*.

#### Establecimiento de limitaciones a la propiedad.

La especial caracterización de las infraestructuras del transporte impone una serie de limitaciones al ejercicio de la propiedad de los terrenos colindantes.

En las normas del presente Plan se relacionan las limitaciones y régimen de obligado cumplimiento correspondiente a las zonas de servidumbre y afección de las carreteras estatales y la distancia a la que se establece zona de no edificación.

En la documentación gráfica del Plan se reflejan las bandas sobre las que se establecen estas limitaciones.

Igualmente para ejercitar determinadas actividades en los suelos sujetos a limitación se establece el régimen de autorización contenido en el título VII de las normas del presente Plan, sin perjuicio de la aplicación preferente de la legislación sectorial de referencia.

#### Tramos urbanos.

En el plano de afecciones del presente Plan General se representan de forma diferenciada los tramos considerados como urbanos de la red de carreteras de Andalucía en el término municipal de Écija. En las normas del presente Plan se establece el régimen aplicable y las limitaciones a la propiedad existentes en estos tramos urbanos, sin perjuicio de la aplicación preferente de la legislación sectorial de referencia.

En las travesías, entendidas como aquella parte de un tramo urbano en el que existan, al menos en uno de sus márgenes, edificaciones consolidadas, como mínimo, en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles, la zona de no edificación se delimita entre las alineaciones propuestas en los planos de ordenación del presente Plan General.

En el caso de que las extensiones propuestas en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas con carácter general en la normativa sectorial vigente, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

#### Actuaciones propuestas por el planeamiento urbanístico en la Red Autónoma de Carreteras.

El presente Plan General asume las previsiones, respecto a nuevas actuaciones de carreteras de titularidad autonómica establecidas en los distintos estudios sectoriales aprobados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Por otra parte por el planeamiento urbanístico se proponen las siguientes actuaciones de mejora de la red de carreteras existente:

-Conexión de la A-364 con al N-IV (E-05). Para la conexión con la Autovía se utilizará el nudo existente.

- Desdoblamiento parcial de la calzada de la A-351, Carretera de Osuna, con objeto de dar la capacidad suficiente a esta vía que enlaza también con el acceso desde la Autovía a Écija. Se prevé en esta actuación, además del aumento de la capacidad de la vía, la remodelación de las intersecciones existentes y la reordenación de los accesos a las zonas industriales y logísticas colindantes.

- Conexión entre las carreteras A-351 y A-388.

- Conexión entre la antigua N-IV y la A-453.

En referencia a la reducción de la zona de no edificación en la A-388 de Écija a Herrera correspondiente al sector SUB-O-01 "Benavides", se **informa favorablemente**, con fecha 14 de julio de 2009, por la Delegación Provincial de Sevilla (Servicios de Carreteras) de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, una vez visto el informe técnico del Servicio de Conservación y Dominio Público Viario.

#### Coordinación interadministrativa.

El Informe Sectorial del Ministerio de Fomento hace la siguiente recomendación:

*Esta Jefatura estima, además, que resultaría conveniente conectar la Red autonómica (conexión entre las carreteras A-364 y A-351) bien como variante de la carretera interurbana (planificación red autonómica), bien prolongando el vial SG-20 hasta el boulevard que divide los sectores SUB-S-15 y SUB-S-16, descongestionando esta actuación el enlace Écija Oeste.*

Como no podría ser de otra manera, este Plan considera muy acertada esta recomendación del Ministerio de Fomento y se la hará llegar en su momento a la Consejería competente en esta materia. El presente PGOU se innovará una vez proyectado dicho tramo por parte de la Administración Autonómica.

### 3.9.4.3. LA LEGISLACIÓN SOBRE FERROCARRILES

#### Legislación de referencia.

Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente Plan serán de aplicación preferente las siguientes y concordantes disposiciones:

- Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario.
- R.D. 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.
- Orden FOM / 2230/ 2005, de 6 de Julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas ferroviarias de interés general que discurren por zonas urbanas.

#### Relación de infraestructuras existentes.

En el término municipal de Écija constan las siguientes infraestructuras de la Red Ferroviaria de Interés General del Estado:

- Línea de Alta Velocidad Córdoba-Málaga.

#### Cumplimiento de la calificación urbanística del dominio público ferroviario.

Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.

En los túneles, la determinación de la zona de dominio público se extenderá a la superficie de los terrenos necesarios para asegurar la conservación y el

mantenimiento de la obra, de acuerdo con las características geotécnicas del terreno, su altura sobre aquéllos y la disposición de sus elementos, tomando en cuenta circunstancias tales como su ventilación y sus accesos.

En cumplimiento del artículo 10.1 de la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario por el que:

*«Los Planes Generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos destinados a zonas de servicio ferroviario como sistema general ferroviario o equivalente y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias.»*

En consecuencia, los suelos de dominio público ocupados por las infraestructuras antes descritas se califican en el presente Plan General como *Sistema General Ferroviario (SGFV)*.

#### Establecimiento de limitaciones a la propiedad.

La especial caracterización de las infraestructuras del transporte impone una serie de limitaciones al ejercicio de la propiedad de los terrenos colindantes.

En las normas del presente Plan se relacionan las limitaciones y régimen de obligado cumplimiento correspondiente a las zonas de servidumbre y afección de los ferrocarriles estatales y la distancia a la que se establece la línea límite de edificación.

En la documentación gráfica del Plan se reflejan las bandas sobre las que se establecen estas limitaciones.

Igualmente para ejercitar determinadas actividades en los suelos sujetos a limitación se establece el régimen de autorización contenido en el título VII de las normas del presente Plan, sin perjuicio de la aplicación preferente de la legislación sectorial de referencia.

#### Establecimiento de áreas de cautela para ejecución de nuevas infraestructuras.

El presente Plan General establece áreas de cautela para la ejecución de nuevas infraestructuras ferroviarias estatales y sus elementos funcionales asociados. En concreto se reservan suelos para la ejecución del trazado de la Línea de Alta Velocidad Córdoba-Málaga.

### 3.9.4.4. LA LEGISLACIÓN DEL SECTOR ELÉCTRICO

#### Legislación de referencia.

Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente Plan serán de aplicación preferente las siguientes y concordantes disposiciones:

- Ley 54/1997, de 27 noviembre, del Sector Eléctrico.
- R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.
- R. D. 3275/1982, de 12 de noviembre, aprueba el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación.

#### Relación de infraestructuras existentes.

En el término municipal de Écija constan las infraestructuras de la Red de distribución eléctrica en alta tensión que quedan reflejadas en la documentación gráfica.

#### Establecimiento de limitaciones a la propiedad.

La especial caracterización de las infraestructuras eléctricas impone una serie de limitaciones al ejercicio de la propiedad de los terrenos colindantes.

Las redes aéreas en alta tensión imponen limitaciones, no insalvables, para la ordenación urbanística del municipio.

Las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios o construcciones que se encuentren bajo ella, serán las siguientes:

Sobre puntos accesibles a las personas:  $3,3 + U/100$  metros, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:  $3,3 + U/150$  metros, con un mínimo de 4 metros.

En general los condicionantes impuestos en el reglamento de líneas eléctricas de alta tensión, una servidumbre cilíndrica de unos 5 metros aproximadamente a lo largo de los conductores, son de escasa relevancia para el desarrollo urbanístico.

Estas redes pueden modificarse en su trazado, o bien soterrarse con cierta facilidad si la ordenación urbanística lo considera conveniente y asumible económicamente.

En la documentación gráfica del Plan se reflejan los corredores sobre las que se establecen estas limitaciones.

#### Nuevos suministros.

En relación con los nuevos suministros para actuaciones urbanísticas el artículo 45 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, no deja lugar a dudas:

«1. La empresa distribuidora que haya de atender un nuevo suministro o la ampliación de uno ya existente estará obligada a la realización de las infraestructuras eléctricas necesarias cuando dicho suministro se ubique en suelo urbano que tenga la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a. Cuando se trate de suministros en baja tensión, la instalación de extensión cubrirá una potencia máxima solicitada de 50 kW.

b. Cuando se trate de suministros en alta tensión, la instalación de extensión cubrirá una potencia máxima solicitada de 250 kW.

Cuando la instalación de extensión supere los límites de potencia anteriormente señalados, el solicitante realizará a su costa la instalación de extensión necesaria, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente. En estos casos las instalaciones de extensión serán cedidas a una empresa distribuidora, sin que proceda el cobro por el distribuidor de la cuota de extensión que se establece en el artículo 47 del presente Real Decreto.

La construcción de estas líneas estará sometida al régimen de autorización previsto en el Título VII del presente Real Decreto para las líneas de distribución.

2. Cuando el suministro se solicite en suelo urbano que no disponga de la condición de solar de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, su propietario deberá completar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente, la infraestructura eléctrica necesaria para que se adquiera tal condición, aplicándose, en su caso, lo previsto en el apartado anterior.

3. Cuando el suministro se solicite en suelo urbanizable de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 6/1998, su propietario deberá ejecutar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la empresa

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

distribuidora y aprobadas por la Administración competente, la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios, aplicándose, en su caso, lo establecido en el apartado primero.

Los refuerzos a que se refiere el párrafo anterior quedarán limitados a la instalación a la cual se conecta la nueva instalación. No obstante, las empresas distribuidoras podrán participar en el coste de la infraestructura eléctrica a que se refieren los párrafos anteriores.

4. Cuando la empresa distribuidora obligada al suministro considere oportuno dar una dimensión a la red superior a la necesaria para atender la demanda de potencia solicitada, la empresa distribuidora costeará dicha superior dimensión. En caso de discrepancias en el reparto de costes resolverá la Administración competente.

5. En el caso de suelo no urbanizable según lo dispuesto en la Ley 6/1998 el solicitante realizará a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias y con los límites que establezcan las leyes y el planeamiento así como con las establecidas por la empresa distribuidora aprobadas por la Administración competente, la infraestructura eléctrica para atender su suministro adquiriendo la condición de propietario de dichas instalaciones y asumiendo la responsabilidad de su mantenimiento y operación.

En este supuesto, se estará a lo dispuesto sobre instalaciones de conexión de consumidores, salvo que el titular de la instalación, respetando en todo caso las servidumbres de paso, opte por la cesión de la misma a favor de la empresa distribuidora.

6. A los efectos de los apartados anteriores, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, debiendo ser cedidas a una empresa distribuidora, quien responderá de la seguridad y calidad del suministro, pudiendo exigir el titular de la instalación la suscripción de un convenio de

resarcimiento frente a terceros por una vigencia máxima de 5 años, quedando dicha infraestructura abierta al uso de dichos terceros.

Los referidos convenios deberán ser puestos en conocimiento de la Administración competente, acompañándose a la documentación de la solicitud de autorización administrativa de transmisión de la instalación.»

En consecuencia el planeamiento asume que los nuevos desarrollos urbanísticos han de soportar los costes de extensión de la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios, para lo cual se considera lo más adecuado establecer un convenio entre las administraciones afectadas, los particulares y la compañía suministradora con objeto de determinar la solución constructivo - económica más conveniente.

A la fecha de entrega del documento para la aprobación provisional la compañía suministradora está realizando el referido estudio técnico, cuyas conclusiones y determinaciones se incorporarán al documento para Aprobación Definitiva del PGOU.

#### Coordinación intersectorial.

En relación con la coordinación con los planes urbanísticos el artículo 112.1 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, dice textualmente:

«La planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica cuando éstas se ubiquen o discurran en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta en el correspondiente instrumento de ordenación del territorio. Asimismo, y en la medida en que dichas instalaciones se ubiquen en cualquiera de las categorías de suelo calificado como urbano o urbanizable, dicha planificación deberá ser contemplada en el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, precisando las posibles

instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes.»

En el informe sectorial de Endesa Distribución Eléctrica, se especifica lo que se señala a continuación. Este informe es exactamente el mismo al que se evacuó tras la aprobación inicial, donde se solicita el mismo número de subestaciones, habiendo reducido la demanda sustancialmente en el mismo documento.

Es necesario la instalación de un nuevo transformador 220/66 KV de 125 MVA en la subestación Villanueva del Rey, que atenderá la demanda prevista en los nuevos planes urbanísticos de la zona, a la que se conectarán nuevas líneas de 66 KV necesarias para las subestaciones de transformación eléctrica de 66 MT KV necesarias para atender los desarrollos previstos en el PGOU.

Así pues, las instalaciones de extensión a desarrollar, como infraestructuras eléctricas de alta tensión comunes a los desarrollos urbanísticos, son las siguientes:

- Reforzar la transformación 220/66 KV de la Subestación de Villanueva del Rey mediante la instalación de un transformador 220/66 KV de 125 MVA de potencia eléctrica necesario para atender el conjunto de la demanda prevista en el PGOU.
- Construcción de dos nuevas subestaciones 66/25 (Astigi y Genil) conectadas a barras de 66 KV de Villanueva del Rey mediante una nueva línea D/C 66 KV LA-455 con dos transformadores de 30 MVA cada uno de potencia instalada, doble barra en AT y MT.
- Ampliación de las transformaciones 66/25 KV en la Subestación Villanueva del Rey e Isla Redonda.

Deberán preverse, para el correcto desarrollo de las actuaciones urbanísticas, además de la infraestructura de extensión indicada, nuevas líneas de media tensión 25 kV desde las nuevas subestaciones hasta las

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

distintas actuaciones incluidas en la zona así como las reconfiguraciones de cargas en MT necesarias entre subestaciones y la infraestructura dotacional propia de cada sector, consistente en líneas subterráneas de media tensión con entrada y salida a los centros de transformación necesarios y redes de baja tensión subterráneas desde los citados centros. Asimismo, deberán prever la reserva de terreno de 3.000 m<sup>2</sup> (parcela rectangular de 50 x 60 m<sup>2</sup>) para la ubicación de cada subestación 66/MT, debiendo establecerse las correspondientes servidumbres de paso de líneas eléctricas.

La infraestructura eléctrica necesaria, así como las modificaciones que se desarrollen en las instalaciones existentes serán a costa de los solicitantes de los nuevos suministros según Real Decreto 1995/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Las instalaciones de extensión y las dotacionales de cada actuación pasarán a ser propiedad de Sevillana Endesa, previa inspección y comprobación de su ajuste a la normativa eléctrica vigente. Todas las infraestructuras eléctricas deberán cumplir tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, así como las establecidas por Sevillana-Endesa.

Respecto a las dos nuevas subestaciones, la "Astigi" se reserva junto al nuevo hospital. La subestación "Genil", que se sitúa en un suelo donde en la aprobación inicial se proyectaba un campo de golf con un apoyo residencial importante (1.500 viviendas), no la consideramos necesaria.

### 3.9.4.5. LA LEGISLACIÓN DEL SECTOR DE LAS TELECOMUNICACIONES

#### Legislación de referencia.

Sin perjuicio de las normas contenidas en el presente Plan serán de aplicación preferente las siguientes y concordantes disposiciones:

-Ley 32/03, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones.

-Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

#### Justificación del cumplimiento de la normativa del sector de las telecomunicaciones.

En la normativa del presente Plan General se incluyen una serie de disposiciones para garantizar el cumplimiento de la legalidad vigente en el desarrollo urbanístico de Écija. En concreto, dichas disposiciones pueden agruparse en los siguientes bloques.

#### Derecho de los operadores a la ocupación del dominio público y normativa aplicable.

El Plan General garantiza que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas en el término municipal de Écija se realizarán en régimen de libre competencia en los términos establecidos en el capítulo II y disposiciones concordantes de la Ley 32/03, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones.

#### Uso compartido de la propiedad pública.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija fomenta en los términos establecidos en el artículo 27 y concordantes de la Ley 32/03, de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones, la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

Este uso compartido se articulará mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones.

Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquella como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

#### Instalaciones radioeléctricas.

Para las instalaciones radioeléctricas se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

#### Redes públicas de comunicaciones electrónicas en los instrumentos de planificación urbanística: características de las infraestructuras.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate. En la normativa del Plan General se relacionan las disposiciones técnicas que habrán de tenerse en cuenta para el diseño de las redes de telecomunicaciones.

#### Infraestructuras de telecomunicaciones en los edificios

El Plan General contiene en sus normas disposiciones que incluyen la obligación de respetar la normativa específica sobre accesos a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, constituida por el Real

Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.

### 3.9.5. EL CUMPLIMIENTO DE OTRAS LEGISLACIONES DE APLICACIÓN

#### 3.9.5.1. EL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 DEL DECRETO 95/2001, DEL REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA

El artículo 39 del Decreto 95/2001 establece los requisitos para el emplazamiento de los Cementerios, así como determinadas limitaciones sobre la disposición de usos en su entorno. Dichos requisitos y limitaciones son:

1. El emplazamiento de cementerios de nueva construcción deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) Los terrenos serán permeables.

b) Alrededor del suelo destinado a la construcción del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

c) A partir del recinto de esta primera zona de protección se establecerá una segunda zona, cuya anchura mínima será de 200 metros, que no podrá destinarse a uso residencial.

2. La ampliación de cementerios que suponga un incremento de su superficie estará sujeta a los mismos requisitos de emplazamiento que los de nueva construcción. No obstante, la zona de protección prevista en el apartado 1.b) de este artículo, podrá reducirse hasta un mínimo de 25 metros.

*A los efectos de este Reglamento se entiende por ampliación toda modificación que suponga un incremento de su superficie o aumento del número total de sepulturas previstas en el proyecto inicial.*

La propuesta del Nuevo Plan General no prevé la localización de nuevos cementerios, aunque sí la ampliación del existente. Además, la propuesta prevé la clasificación de nuevos suelos urbanizables de uso global residencial en el entorno del Cementerio.

Para hacer compatibles las limitaciones establecidas por el artículo 39 del Decreto 95/2001 con la mencionada clasificación de suelo, la propuesta contempla:

A. El establecimiento de un área de Exclusión del Uso Residencial en el entorno del Cementerio. Dicha área se delimita en el Plano de Ordenación Estructural.

B. En la ordenación pormenorizada de los suelos afectados, se deberá garantizar la no existencia de edificaciones en la zona de protección de 50 metros, además del cumplimiento de la exclusión residencial, en los 250 metros siguientes.



# 3.10.

## EL APROVECHAMIENTO MEDIO Y LAS ÁREAS DE REPARTO

### 3.10.1 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO

#### 3.10.1.1. INTRODUCCIÓN

El artículo 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística el cálculo del Aprovechamiento Medio de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables ordenados y sectorizados.

Esta determinación tiene como objetivo lograr una mayor equiparación entre los derechos de los propietarios de suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, la consecución de una distribución más equitativa de los aprovechamientos urbanísticos asignados entre los titulares de suelos desigualmente calificados por el planeamiento –con usos lucrativos desiguales, o con usos no lucrativos por estar destinados a dotaciones públicas-, así como facilitar la obtención gratuita de las dotaciones y la apropiación por el Ayuntamiento de parte de las plusvalías que genera la acción urbanística, lo que se concreta en la cesión del 10% del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto.

Por tanto, la definición de los aprovechamientos medios para cada una de las áreas de reparto constituye un dispositivo para lograr, a nivel de planeamiento, la reducción de las desigualdades introducidas por la operación de calificación del suelo que, como técnica de asignación diferenciada de usos, intensidades –y, en su caso tipologías edificatorias- en función de la ordenación adoptada, constituye un instrumento generador de desigualdades, desde la perspectiva de los aprovechamientos apropiables por los titulares del suelo.

No obstante, ha de señalarse respecto de la delimitación de áreas de reparto y la fijación de su aprovechamiento medio, que son determinaciones que facilitan sólo a un nivel abstracto –de aprovechamiento apropiable privadamente por referencia al medio- la igualación entre propietarios y el cumplimiento efectivo de dichos deberes sólo se materializa en la fase de ejecución del planeamiento, a través de las transferencias de aprovechamientos en las actuaciones asistemáticas, mediante la reparcelación en las sistemáticas y también, en cierto modo, mediante la determinación del aprovechamiento atribuible a efectos de valoración cuando la unidad se desarrolle por el sistema de expropiación.

También es conveniente subrayar, que el logro de los objetivos a que están orientadas estas técnicas de fijación del aprovechamiento medio por áreas de

reparto, está en función de la delimitación concreta que se efectúe en las mismas, por lo que resulta decisivo afinar los criterios de delimitación.

Antes de exponer los criterios que, para la definición de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio se han adoptado en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, parece conveniente, dada su reciente reforma legal, ofrecer una breve explicación de la regulación de las mismas, lo cual facilitará la consideración de las distintas opciones que la legislación vigente ofrece a este respecto.

La regulación vigente de las áreas de reparto y los aprovechamientos medios está contenida en la Sección Cuarta del Capítulo II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Las áreas de reparto de cargas y beneficios

Las denominadas “áreas de reparto de cargas y beneficios” constituyen los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y en los suelos urbanizables ordenados y sectorizados, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y relativamente desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

En definitiva, las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferentes contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo, o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El artículo 58 de la LOUA, establece para la delimitación de las áreas de reparto lo siguiente:

**En el suelo urbano no consolidado**, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

En **el suelo urbanizable ordenado y sectorizado**, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

Vamos a establecer para cada sector de suelo urbano no consolidado un área de reparto independiente, a los efectos de no interferir en los procesos de gestión que se pudieran iniciar por tener en marcha la equidistribución de cargas y beneficios (plan parcial aprobado u ordenación pormenorizada en su caso).

Debido a lo anterior, incluimos el sector SUB-S-22 “Alcarrachela” en un área de reparto independiente ya que se encuentra el plan parcial aprobado inicialmente. Esta área, debido a sus propias características, aconsejan un tratamiento diferenciado, como se establece en el art. 60.c) de la LOUA. Este sector, además, cuenta con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, por lo que no le es exigible la reserva de vivienda protegida.

En los suelos urbanizables sectorizados, de forma generalizada, vamos a estructurar áreas de reparto por ámbitos zonales, limitando 3 grandes áreas de reparto (AR-01, AR-04 y AR-05) en donde la inclusión de sectores de distinto uso y de los sistemas generales existentes en ella, optimiza el principio de equidistribución de cargas y beneficios tan importante en el derecho urbanístico.

#### La determinación del aprovechamiento medio por áreas de reparto

El artículo 60 de la LOUA establece que los Planes Generales de Ordenación Urbanística determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio de cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de forma siguiente:

**En el suelo urbano no consolidado**, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el rotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

**En el suelo urbanizable ordenado y sectorizado**, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos.

Para estos últimos tipos de suelo, el apartado c) del artículo 60 de la LOUA establece que, si se define más de un área de reparto, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10%, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Consideramos que el AR-8, formada por el Sector SUB-S-22, por las características antes mencionadas, aconseja un tratamiento diferenciado.

### 3.10.1.3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

Hechas las precedentes consideraciones sobre el concepto y función de las áreas de reparto y del aprovechamiento tipo como determinación del planeamiento general, se exponen en este apartado los criterios que han servido para la delimitación de las áreas de reparto.

Como se ha señalado más arriba, la legislación vigente se limita a fijar unas condiciones mínimas a la determinación por el planeamiento general de la delimitación de las áreas de reparto –que han de comprender todo el suelo clasificado como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como los sistemas generales clasificados o adscritos en cada clase de estos suelos- pero, más allá de estas condiciones, es el planeamiento el que ha de adoptar las pertinentes determinaciones para lograr la delimitación de unas áreas que permitan la mayor adecuación a las situaciones concretas de cada ciudad y la mejor instrumentación de las políticas de gestión que deban desarrollarse.

Las áreas de reparto deben de configurarse de forma que garanticen la correcta equidistribución de cargas y beneficios. . A estos efectos, se exponen los criterios adoptados, en orden de su aplicación progresiva:

#### Clasificación del suelo

Como primer criterio se ha entendido que no pueden existir suelos con distintas clasificaciones dentro de una misma área de reparto, por lo que los restantes criterios se adoptan sobre cada una de las clases de suelo existentes, es decir, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado. Y ello, por cuanto ambas clases de suelo tienen regímenes distintos de derechos y deberes, no procediendo su homogeneización dentro de una misma área de reparto.

#### Localización espacial

Como segundo criterio aplicado se establece el de localización espacial, al considerarlo el más equitativo para el efectivo reparto de cargas y beneficios, al integrar en sí mismo los diferentes valores de posición relativa que necesariamente se producen en cualquier ámbito urbano además de incluir los diferentes sistemas generales a obtener que afecten directamente a dicho ámbito. De esta forma, el desarrollo de sistemas generales y sectores se realizan al unísono.

#### Programación temporal

Muy importante para evitar problemas en la gestión de los suelos es incluir el desarrollo de los suelos destinados a un tercer cuatrienio en un área de reparto independiente de los programados para el primer y segundo cuatrienio.

### 3.10.1.4. CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Los coeficientes de uso y tipología tienen por finalidad, según la legislación vigente, ponderar la valoración relativa de las determinaciones adoptadas por el Plan sobre la calificación del suelo, para cada área de reparto. Se trata por tanto, de igualar dentro de cada área el valor de repercusión, con independencia de los usos y tipologías que el Plan permita o determine en cada una de ellas. A continuación se indican los criterios empleados.

#### Planteamiento metodológico

La primera cuestión ha sido la base para la fijación de los coeficientes, es decir, la consideración de los distintos usos y tipologías posibles en cada zona. El criterio empleado parte de equiparar el binomio uso-tipología con zona de ordenanza (básica o definitiva, según se trate de suelo urbanizable o urbano, respectivamente). En efecto, cada ordenanza es una combinación de usos permitidos en una determinada forma de edificación, por lo que unifica en una sola determinación, explícita en el Plan y permanente en el tiempo, los usos y las tipologías en que los mismos se realizan. En el suelo urbanizable, los diferentes planes parciales deberán pormenorizar los coeficientes en función del desarrollo definitivos de las ordenanzas que realicen.

La segunda cuestión aborda la fijación de dichos coeficientes con la finalidad de equiparar los valores de repercusión de cada una de las ordenanzas. Para ello se ha utilizado la consideración relativa entre los diversos valores residuales de los suelos, según la calificación fijada por el Plan, estableciéndose la unidad en la repercusión posible –legalmente fijada– de la vivienda de protección oficial en régimen general.

A partir de las dos bases anteriores, se han establecido dos tipos de áreas de reparto, correspondientes a las dos clases de suelo a considerar: urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

Finalmente, cada área de reparto ha sido asignada a una de las clases definidas antes según su tipo (urbano o urbanizable).

#### Asignación de los coeficientes de uso y tipología

De acuerdo con el art. 61 de la LOUA, *el Plan General de Ordenación Urbanística establecerá justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación a los demás.*

La fijación de coeficientes se ha homogeneizado para todo el municipio tomando siempre como unidad la repercusión posible legalmente establecida para la vivienda de protección oficial de régimen general, considerando el suelo totalmente urbanizado. Y ello por cuanto se considera de interés general que las distintas áreas puedan ser comparables, para lo cual necesariamente han de estar homogeneizadas.

Utilizaremos los mismos coeficientes para el Suelo Urbano No Consolidado, el Suelo Urbanizable Sectorizado y el Suelo Urbanizable Ordenado.

Los valores de repercusión de suelo de los distintos usos y tipologías edificatorias del PGOU son las siguientes:

- Valor de repercusión vivienda protegida .... 138,44 € (año 2006).
- Valor de repercusión vivienda plurifamiliar libre, adosada o en bloque ..... 166,13 € (año 2006).
- Valor de repercusión vivienda unifamiliar aislada/pareada de régimen libre ..... 235,35 € (año 2006).
- Valor de repercusión industrial ..... 96,91 € (año 2006).
- Valor de repercusión terciario ..... 193,82 € (año 2006).

Según lo anterior y teniendo como valor base de referencia el de la vivienda protegida (a la cual le damos el valor "1,0"), el resto de los coeficientes para los distintos usos y tipologías son:

#### Uso Residencial

- Vivienda protegida: 1,0
- Vivienda plurifamiliar (bloque, hilera) libre: 1,2

- Vivienda unifamiliar aislada o pareada: 1,7

#### Uso Industrial

- Industrial: 0,7

#### Uso Terciario:

- Terciario: 1,4

#### Crterios para la fijación del coeficiente tipológico

Van a existir 2 sectores de suelo urbanizable sectorizado en los que, debido a su alta densidad edificatoria, se van a permitir la edificación en altura de PB+3 (caso del sector SUB-S-18 "Royuela" o del SUB-S-12 "Las Peñuelas").

Dentro del coeficiente establecido para la vivienda plurifamiliar libre, creemos oportuno diferenciar entre las viviendas adosadas (tipología viviendas en hilera) y las viviendas en bloque, puesto que el valor de construcción entre ellas es distinto. Es por ello que en base a las dimensiones del sector y de la densidad edificatoria, además de lo visto anteriormente, los sectores antes referenciados van a ser asignados con valores distintos al resto (valor "1") de la forma que se expresa a continuación:

SUB-S-18 "Royuela" ..... 0,78

SUB-S-12 "Las Peñuelas") ..... 0,7

### 3.10.2. RESULTADOS DEL CÁLCULO

El artículo 59 de la LOUA define el aprovechamiento medio como “la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.”

Vamos a exponer, de forma pormenorizada, el cálculo del aprovechamiento medio en un área de reparto, concretamente la AR-01, para comprobar de forma exhaustiva el procedimiento de cálculo. En las restantes, mostraremos los datos, incluidos en el cuadro adjunto sin especificar la mecánica de cálculo concreta.

#### ÁREAS DE REPARTO EN SUELOS URBANIZABLES:

##### ÁREA DE REPARTO AR-01:

Los sectores de suelo de esta área de reparto son:

##### SUB-S-01 “ANDALUCÍA CENTRAL I”:

Superficie: 620.256 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Industrial.

92% Industrial.

8% Terciario.

Aprov. Objetivo=0,6 x 620.256 x (0,7 x 0,92 + 1,40 x 0,08)=281.348,12 utc

##### SUB-S-02 “ANDALUCÍA CENTRAL II”:

Superficie: 454.556 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Industrial.

92% Industrial.

8% Terciario.

Aprov. Objetivo=0,6 x 454.556 x (0,7 x 0,92 + 1,40 x 0,08)=206.186,60 utc

##### SUB-S-05 “VÍA AUGUSTA”:

Superficie: 130.088 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Residencial.

100% Tipología aislada/pareada libre.

Aprov. Objetivo=0,27 x 130.088 x (1 x 1,7)=59.710,39 utc

##### SUB-S-06 “CONSORCIO”:

Superficie: 139.611 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Residencial.

40% Tipología aislada/pareada libre.

19% Tipología plurifamiliar libre.

41% Tipología protegida.

Aprov. Objetivo=0,3 x 139.611 x (0,4 x 1,7 + 0,41 x 1,00 + 0,19 x 1,20)=55.202,19 utc

##### SUB-S-07 “NACIONAL IV”:

Superficie: 44.531 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Industrial.

100% Industrial.

Aprov. Objetivo=0,6 x 44.531 x (1 x 0,7)=18.703,02 utc

##### SUB-S-08 “QUINTA DE MACHADO”:

Superficie: 105.643 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Industrial.

100% Industrial.

Aprov. Objetivo=0,6 x 105.643 x (1 x 0,7)=44.370,06 utc

##### SUB-S-09 “VEREDA DE LA TROCHA”:

Superficie: 205.182 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Residencial.

40% Tipología aislada/pareada libre.

19% Tipología plurifamiliar libre.

41% Tipología protegida.

Aprov. Objetivo=0,3 x 205.182 x (0,4 x 1,7 + 0,41 x 1,00 + 0,19 x 1,20)=81.128,96 utc

##### SUB-S-10 “JESUS DEL GRAN PODER”:

Superficie: 25.788 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Residencial.

50% Tipología plurifamiliar libre.

50% Tipología protegida.

Aprov. Objetivo=0,5 x 25.788 x (0,5 x 1,00 + 0,5 x 1,20)=14.183,40 utc

##### SUB-S-11 “SANTO TOMÁS”:

Superficie: 175.920 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta: 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Uso Residencial.

70% Tipología aislada/pareada libre.

30% Tipología protegida.

Aprov. Objetivo=0,3 x 175.920 x (0,7 x 1,7 + 0,3 x 1,00)=78.636,24 utc

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Los sistemas generales asignados a esta área de reparto son:

- SSGG Zona Verde denominada SG-01 con 20.000 m<sup>2</sup>.
- SSGG Zona Verde denominada SG-02 con 28.290 m<sup>2</sup>.
- SSGG Zona Verde denominada SG-03 con 20.000 m<sup>2</sup>.
- SSGG Equipamiento Deportivo denominada SG-05 con 130.070 m<sup>2</sup>.
- Viario Límite Norte denominado SG-06 con 18.271 m<sup>2</sup>.
- Viarios Zona Este denominados SG-08 y SG-09 con , 37.023 m<sup>2</sup> y 4.250 m<sup>2</sup> respectivamente.

El aprovechamiento medio será:

$A_m(AR-01) = \sum \text{Aprov. Objetivo} / \text{Superficie sectores} + \text{Superficie SSGG}$ .

$$A_m(AR-01) = (281.348,12 + 206.186,60 + 59.710,39 + 55.202,19 + 18.703,02 + 44.370,06 + 81.128,96 + 14.183,40 + 78.636,24) / (20.000 + 28.290 + 20.000 + 130.070 + 18.271 + 37.023 + 4.250) = 0,388736$$

$$A_m(AR-01) = 0,38873617 \text{ utc/m}^2$$

A continuación se incluyen los cuadros donde vienen recogidos los sectores y sistemas generales que se incluyen en las distintas áreas de reparto, tanto en suelo urbanizable sectorizado como en suelo urbano no consolidado. De la misma forma, se adjunta un cuadro donde se muestran los resultados del cálculo del aprovechamiento medio para cada una de las áreas de reparto en suelos urbanizables y urbanos no consolidados.

Como puede comprobarse, en el suelo urbanizable sectorizado, las áreas de reparto ofrecen aprovechamientos medios que varían entre sí menos de un 10%, por lo que se cumple lo previsto en el artículo 60 c) de la LOUA. Es necesario comentar la salvedad de las áreas de reparto que ya cuentan con sectores con ordenación pormenorizada aprobada según el PGOU'87, como es el caso de la AR-08, así como los que se programan en un tercer cuatrienio (AR-07) que, aunque se encuentran muy próximos a los

aprovechamientos medios del resto de suelos urbanizables, se obvia su cumplimiento a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico.

SISTEMAS GENERALES Y SECTORES EN LAS DISTINTAS ÁREAS DE REPARTO					
ÁREA DE REPARTO	DENOMINACIÓN SECTORES Y SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE (M2)			
AR-01	SECTORES	SUB-S-01. SECTOR "ANDALUCÍA CENTRAL I"	620.256		
		SUB-S-02. SECTOR "ANDALUCÍA CENTRAL II"	454.556		
		SUB-S-05. SECTOR "VIA AUGUSTA"	130.088		
		SUB-S-06. SECTOR "CONSORCIO DE AGUAS"	139.611		
		SUB-S-07. SECTOR "NACIONAL IV"	44.531		
		SUB-S-08. SECTOR "QUINTA DE MACHADO"	105.643		
		SUB-S-09. SECTOR "VEREDA DE LA TROCHA"	205.182		
		SUB-S-10. SECTOR "JESUS DEL GRAN PODER"	25.788		
		SUB-S-11. SECTOR "SANTO TOMÁS"	175.917		
		SG-1. ZONA VERDE BAJO CUESTA BLANCA	20.000		
		SG-2. ZONA VERDE BAJO CUESTA BLANCA	28.290		
SG-3. ZONA VERDE BAJO CUESTA BLANCA	20.000				
SG-5. EQUIPAMIENTO GENÉRICO BAJO CUESTA BLANCA	130.070				
SG-6. VIARIO LIMITE NORTE	18.271				
SG-8. VIARIO CONEXIÓN CTRA. NACIONAL IV - CTRA. PALMA DEL RÍO	37.023				
SG-9. VIARIO CONEXIÓN INDUSTRIALES ZONA ESTE	4.250				
AR-02	SECTORES	SUB-S-12. SECTOR "LAS PEÑUELAS"	24.572		
AR-03	SISTEMAS GENERALES	SECTORES	SECTORES	9.396	
	SISTEMAS GENERALES	SECTORES	SECTORES	173.153	
AR-04	SECTORES	SG-12. ZONA VERDE ANTIGUA ZV-1	11.017		
		SG-13. VIAL INTERIOR A SECTOR "ROYUELA"	8.165		
		SG-14. ZONA VERDE CAMINO DEL FÍSICO	37.553		
		SUB-S-15. SECTOR "LOMA DE LA VENTILLA"	469.960		
		SUB-S-16. SECTOR "LOMA DE LA CAMPANERA"	220.472		
		SUB-S-17. SECTOR "VILLAS DEL GOLF"	433.936		
		SUB-O-01. SECTOR "BENAVIDES"	289.775		
		SG-15. SISTEMA GENERAL JUNTO AUTOVIA	46.926		
		SG-16. PARQUE PERIURBANO CORTA FASE 1	26.920		
		SG-17. PARQUE PERIURBANO CORTA FASE 2	37.575		
		SG-18. ESTACIÓN DEPURADORA ZONA SUR	11.646		
AR-05	SECTORES	SUB-S-20. SECTOR "CITE ÉCIJA I"	996.838		
AR-06	SISTEMAS GENERALES	SUB-S-21. SECTOR "CITE ÉCIJA II"	2.190.663		
		SUB-O-02. SECTOR "LOS CRISTIANOS"	122.155		
		SG-22. AMPLIACIÓN PARQUE EL BARRERO	54.355		
		SG-23. VIARIO PARALELO A VÍA VERDE	54.899		
		SG-19. VIARIO CONEXIÓN AUTOVIA "A4-E5" CON CTRA. MARCHENA	41.486		
		SG-20. VIARIO CONEXIÓN "CITE ÉCIJA" CTRA. MARCHENA (TRAMO I)	10.454		
		SG-21. VIARIO CONEXIÓN "CITE ÉCIJA" CTRA. MARCHENA (TRAMO II)	19.353		
		SUB-S-13. SECTOR "LIMERO"	19.520		
		SUB-S-14. SECTOR "EL VALLE"	80.196		
		SG-10. AMPLIACIÓN CEMENTERIO	13.817		
		AR-07	SECTORES	SUB-S-19. SECTOR "SAN CRISTÓBAL"	247.496
AR-08	SISTEMAS GENERALES	SG-24. PARQUE PERIURBANO CORTA FASE 3	35.794		
		SG-25. ZONA VERDE AVDA. FERROCARRIL	3.631		
		SG-28. ZONA VERDE PROTECCIÓN CEMENTERIO	6.870		
		SG-26. ZONA VERDE AVDA. FERROCARRIL 2	4.082		
		SG-27. ZONA VERDE AVDA. FERROCARRIL 3	7.768		
		SUB-S-22. SECTOR "ALCARRACHELA"	125.694		
		SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	36.228		
		SUB-S-IA-INDUSTRIAL. SECTOR "ISLA REDONDA- LA ACENUELA"	60.825		
		SG-30. CEMENTERIO ISLA REDONDA	3.520		
		SUB-S-03. SECTOR "QUINTA DE CABRERA"	156.802		
		SUB-S-04. SECTOR "ASTIGILL"	152.516		
AR-09	SECTORES	SG-4. VIARIO INSCRITO EN SECTOR "QUINTA DE MACHADO"	6.374		
AR-10	SISTEMAS GENERALES	SG-7. VIARIO LIMITE ESTE	10.000		
		SU-NC-02. SECTOR "LA QUINTA"	24.986		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-03. SECTOR "AMPLIACIÓN I-9"	26.240		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-04. SECTOR "COLONDA 2"	19.587		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-05. SECTOR "MOLINO DE LA MERCED"	14.183		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-06. SECTOR "COLONDA"	52.780		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
SU-NC-07. SECTOR "CESTERIA"	6.434				
AR-11	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-12	SISTEMAS GENERALES	SU-NC-08. SECTOR "AVDA. DEL GENIL 2"	6.705		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-09. SECTOR "AVDA. DEL GENIL 3"	11.481		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-10. SECTOR "AMPLIACIÓN POLIGONO EL BARRERO"	14.840		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-11. SECTOR "INDUSTRIAL CTRA. CAÑADA"	28.786		
		SG-65. ZONA VERDE.	4.226		
		SU-NC-12. SECTOR "ALGODONALES"	179.559		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-01. SECTOR "LA PONDEROSA"	29.519		
AR-13	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-14	SISTEMAS GENERALES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-13. SECTOR "URBANIZACIÓN ASTIGI"	23.547		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-14. SECTOR "LAS TORRES"	17.990		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-15. SECTOR "CERRO PEREA"	10.636		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		SU-NC-16. SECTOR "ISLA REDONDA"	12.684		
		SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
		AR-15	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0
		AR-16	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0
AR-17	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-18	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-19	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-20	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-21	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-22	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-23	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-24	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-25	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		
AR-26	SECTORES	SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.0		

<b>ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO</b>		
ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE TOTAL (M2)	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-01	2.159.476	0,38873617
AR-02	33.969	0,42179481
AR-03	229.888	0,41383601
AR-04	1.537.210	0,39006419
AR-05	3.490.203	0,39842753
AR-06	113.533	0,41807240
AR-07	305.641	0,42627903
AR-08	161.922	0,46576000
AR-09	64.345	0,42000000
AR-10	325.692	0,41917268

<b>ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>				
ÁREA DE REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE TOTAL (M2)	USO CARACTERÍSTICO	APROVECHAMIENTO MEDIO
AR-11	SUNC-02 "LA QUINTA"	24.986	RESIDENCIAL	0,41650004
AR-12	SUNC-03 "AMPLIACIÓN I-9"	26.240	INDUSTRIAL	0,52500000
AR-13	SUNC-04 "COLONDA 2"	19.587	RESIDENCIAL	0,45599989
AR-14	SUNC-05 "MOLINO DE LA MERCED"	14.183	RESIDENCIAL	1,16199971
AR-15	SUNC-06 "COLONDA"	52.780	RESIDENCIAL	0,45600062
AR-16	SUNC-07 "CESTERÍA"	6.434	RESIDENCIAL	1,13996984
AR-17	SUNC-08 "AVDA DEL GENIL 2"	6.705	TERCIARIO	1,39995111
AR-18	SUNC-09 "AVDA DEL GENIL 3"	11.481	TERCIARIO	1,40001480
AR-19	SUNC-10 "AMPLIACIÓN POLÍGONO EL BARRERO"	14.840	INDUSTRIAL	0,52499121
AR-20	SUNC-11 "INDUSTRIAL CARRETERA CAÑADA"	33.013	INDUSTRIAL	0,45777875
AR-21	SUNC-12 "ALGODONALES"	179.559	INDUSTRIAL	0,31499955
AR-22	SUNC-01 "LA PONDEROSA"	29.519	INDUSTRIAL	0,52500016
AR-23	SUNC-13 "URBANIZACIÓN ASTIGI"	23.547	RESIDENCIAL	0,42499978
AR-24	SUNC-14 "LAS TORRES"	17.990	TERCIARIO	1,39999100
AR-25	SUNC-15 "CERRO PEREA"	10.636	RESIDENCIAL	0,51299924
AR-26	SUNC-16 "ISLA REDONDA"	12.684	RESIDENCIAL	0,51299984



# 3.11.

## RECURSOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ÉCIJA

### 3.11.1. INTRODUCCIÓN Y GENERALIDADES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación determina los objetivos que deben marcar las pautas en la consecución del Plan General, garantizando la viabilidad y los fines perseguidos.

El Programa de Actuación cuantifica las propuestas de carácter más general. Por ello, dicho programa debe considerarse abierto, dado que las previsiones de futuro siempre son difíciles de definir y llevarlas a cabo al cien por cien, por lo que el PGOU tiene que mantener una planificación temporal amplia, la cual facilite y solucione su ejecución, sin comprometer su desarrollo.

El Programa de Actuación es un documento flexible, adaptable en el tiempo, que mantiene los objetivos planificados, los cuales se adecuarán con el paso del tiempo a los procesos de evolución de las necesidades y la coyuntura económica.

El PGOU de Écija establece unas pautas temporales que no comprometen la viabilidad de la ejecución de las propuestas, marcando prioridades en función de los recursos disponibles y de la urgencia de las actuaciones.

El horizonte temporal del PGOU de Écija se extiende a doce años, distribuidos en una primera fase de ocho años y una segunda de cuatro años.

En el Programa de Actuación tienen prioridad secuencial las obras infraestructurales generales necesarias para completar la ciudad existente y para el desarrollo de los nuevos crecimientos. En concreto, las siguientes obras:

- Se consideran de absoluta prioridad las obras de defensa contra las inundaciones provocadas por el río Genil y el arroyo de la Argamasilla, tanto diques como estaciones de bombeo, así como el encauzamiento del arroyo citado.

- La terminación de los colectores principales para poder desarrollar los sectores de suelo urbanizable, además de poner en funcionamiento la EDAR de Écija.
- Las obras de infraestructura eléctrica y nuevas subestaciones, también imprescindibles para los nuevos desarrollos.
- Las estaciones depuradoras en los núcleos de población del término municipal.
- La ampliación de la Estación de Tratamiento de Agua Potable y la terminación de las obras previstas por el Consorcio de Aguas "Plan Écija".

En general, sin estas obras los nuevos desarrollos no pueden funcionar y, por tanto, se deberán ejecutar con carácter prioritario a las nuevas actuaciones.

En relación a la infraestructura viaria, todos los sectores resuelven su accesibilidad al núcleo urbano principal a través de calles, avenidas o caminos públicos que, con el Plan General, se convierten en avenidas o bulevares. La prioridad secuencial en el sistema de comunicaciones urbano, la tiene la ronda que articula los nuevos desarrollos y la ciudad actual, mejorando la accesibilidad del conjunto.

La programación de los desarrollos de Suelo Urbanizable depende, por tanto, en mayor medida, de los servicios infraestructurales generales que del sistema de comunicaciones viario.

La programación de los tramos de ronda está relacionada también con los sectores que se desarrollen primero.

A la ciudad de Écija en su conjunto le interesa que se desarrolle de forma prioritaria el viario principal, que tendrá, por tanto, la máxima prioridad en la ejecución del sistema urbano de comunicaciones.

En su conjunto, la ejecución de los suelos urbanos no consolidados residenciales en el núcleo urbano principal, por su escasa entidad, no deberá agotar la totalidad del período de vigencia previsto por el nuevo Plan General.

En cuanto a la construcción de los Sistemas Generales de Equipamientos y la urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, tienen prioridad los situados en suelo urbano, por tener que prestar un servicio a la población actual.

La urbanización y construcción de Equipamientos y Áreas Libres, tanto locales como generales, en Suelo Urbanizable, tendrán el mismo programa que el desarrollo de los sectores a nivel de urbanización lo que es la urbanización y a nivel de edificación la edificación.

La ampliación y mejora del viario de interés supramunicipal y la mejora de los enlaces con el núcleo urbano principal son operaciones estratégicas que incidirán muy positivamente en el desarrollo social y económico de Écija, por lo que no deben extenderse a la totalidad del período de vigencia del Plan, ya que actuarán como factores impulsores de la propia ejecución del mismo.

Se priorizan las mejoras en los enlaces que tienen un ámbito más reducido.

### 3.11.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Programa de Actuación que se plantea como *planning* del Estudio Económico y Financiero debe satisfacer la obtención de suelo para el Excmo. Ayuntamiento de Écija, permitiendo que, en tiempo adecuado, se logre el equipamiento que se previó. En este sentido, el Plan General aporta el Estudio Económico-Financiero que supone un instrumento de interrelación entre la sociedad local y las administraciones, asegurándose el desarrollo del territorio municipal en un tiempo acotado y definido, favoreciéndose el desarrollo continuo de la actividad económica, el bienestar y la calidad de vida de los habitantes a corto, medio y largo plazo.

El Estudio Económico-Financiero pretende los siguientes conceptos:

- Definir los parámetros de costes de las actuaciones recogidas en el Programa.
- Localizar los entes inversores que soporten los costes de las actuaciones.
- Demostrar la viabilidad de los planteamientos, que canalicen la gestión y la programación.
- Analizar el equilibrio de las inversiones y los compromisos adquiridos o por adquirir de otras administraciones en relación al Plan General.

La estructura del Estudio Económico-Financiero del PGOU de Écija se ordena conforme a estos criterios.

Se pretende cuantificar el coste de la ejecución de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio, así como la implantación de los servicios básicos programados.

También se evalúan las actuaciones programadas para el suelo urbano, especificándose las obras y servicios que se atribuyen en cada sector, e indicándose los organismos o entidades públicas que asumen o asumirán el importe de la inversión y su cuantía a un nivel porcentual sobre cifras globales.

### 3.11.3. ALCANCE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía en su artículo 19 recoge:

*Artículo 19: Contenido documental de los instrumentos de planeamiento.*

1º.....

*3º En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los posibles agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.*

4º.....

El Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana cita en su art.72.4

*“Las determinaciones a que se hacen referencia.....se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:*

a).....

b).....

.....

f) *Estudio económico y financiero”*

El desarrollo reglamentario vigente corresponde al Real Decreto 2159/78 de 23 de Junio en su artículo 37 define los documentos donde se desarrollarán las determinaciones del Plan General y en el artículo 42 analiza de manera

más detallada los contenidos del estudio económico y financiero del Plan General:

- Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización
- Evaluación económica de las actuaciones programadas para suelo urbano
- Determinación del carácter público o privado de las inversiones con especificación, en caso de tratarse de organismos públicos, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

Queda claro por lo tanto que se trata de traducir los proyectos urbanísticos a unidades monetarias, definiendo la viabilidad económica del Plan y determinando en todas y cada una de las distintas unidades de actuación los agentes financiadores de dichas actuaciones.

Definidos por lo tanto los objetivos de este estudio debemos de determinar la capacidad del Organismo Local para hacer frente a las inversiones a través de un estudio detallado del documento económico básico de estas administraciones y que no es otro que su presupuesto municipal y sus reglamentarias liquidaciones

La programación urbanística del Plan General tiene la limitación de sus previsiones que han de sustentarse en recursos que no proceden en su mayoría del Ayuntamiento que redacta el Plan General. No obstante, la Aprobación Definitiva de éste es competencia de la Junta de Andalucía, apoyada sobre la base de los informes que emiten los distintos organismos públicos implicados que, en definitiva, se aproximarán en lo posible a las previsiones presupuestarias.

La distribución de las inversiones entre los distintos entes públicos se realizará en base a datos estadísticos de inversión *per cápita* en la provincia de Sevilla. En cualquier caso, es conveniente llegar a la mayor concertación posible para dotar al Plan General de las máximas garantías de ejecución.

La contribución de los particulares, en los casos que esté previsto, está plenamente justificada en el estatuto de la propiedad del suelo que establece la legislación del suelo, tanto estatal como autonómica.

La programación de las inversiones y actuaciones obedecen a un período de doce años, dimensionados para desarrollar las necesidades de crecimiento urbanístico que se incluyen en el presente Plan General.

La prioridad de las actuaciones inversoras deberá tener en cuenta los siguientes conceptos:

- a) La jerarquización temporal en orden a la correcta secuenciación de la construcción del modelo territorial y urbano que se proyecta.
- b) Acciones que se consideren claves y, en algunos casos, urgentes para el desarrollo del Plan General.
- c) La disponibilidad financiera de los agentes inversores.

Como ya se ha indicado al principio de este Capítulo, las acciones que tienen prioridad en el desarrollo temporal del Plan General son los Sistemas Generales Infraestructurales que deben estar ejecutados en su mayor parte cuando se pongan en servicio los nuevos desarrollos.

### 3.11.3.1. CUADROS DE PROGRAMACIÓN

Las actuaciones se programan con períodos de tres cuatrienios. El Primero y el Segundo corresponden a la Primera Fase, y el Tercero a la Segunda Fase.

La evaluación económica de los costes del Plan General, su financiación y su programación se organiza conforme a la estructura ya indicada y se detalla en las sucesivas tablas.

#### TIPOS DE ACTUACIONES

- Sistema General de Equipamientos
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema General Viario
- Sistema de Infraestructuras
- Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado
- Suelo Urbano No Consolidado

#### Costes de urbanización del Planeamiento a desarrollar

Se evalúan los costes de urbanización de las actuaciones de planeamiento a desarrollar conforme al Plan General, de conformidad con las indicaciones anteriormente determinadas y atendiendo a las siguientes consideraciones:

Los costes de urbanización de los viales en el planeamiento de desarrollo se calculan por metro cuadrado de superficie de vial, incluyendo tanto la calzada rodada como los aparcamientos, acerados y medianas que componen la sección completa. En este coste queda comprendido como parte proporcional los servicios urbanos de agua, alcantarillado, línea de distribución eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y otras. El precio del módulo considerado se toma según los presupuestos estimativos del Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Para el caso en los que la urbanización corresponda a suelos urbanizables sectorizados, se considera un porcentaje de viales locales del 25% de la superficie total del sector y se excluyen en este porcentaje los Sistemas Generales incluidos en los sectores.

Los costes de urbanización de los viarios del Sistema General, por lo general se evalúan teniendo en cuenta los módulos de valoración por metro cuadrado de superficie de vial fijados anteriormente, conforme a las características de cada actuación, aumentando o disminuyendo su valor en función del grado y nivel constructivo de la infraestructura prevista.

#### Módulos de Coste de Suelo

Los módulos de coste de suelo se evalúan con carácter general y se valoran según la clasificación del suelo.

El coste previsto para realizar expropiaciones de suelo para la ejecución de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado se evalúan en base a una estimación unitaria por metro cuadrado de superficie de suelo afectada de cada actuación, considerándose valores de repercusión media de la ciudad, con independencia de los sectores urbanos donde se encuentran y de los aprovechamientos urbanísticos del entorno donde se localizan cada una de ellas.

#### Costes del Sistema General de Espacios Libres

Los costes de urbanización del Sistema de Espacios Libres se cuantifican en función de la clasificación que se establece para cada uno de los referidos espacios, de acuerdo con el nivel de urbanización y su imputación dentro de la estructura urbana.

#### Costes del Sistema General de Equipamientos

La valoración del Sistema de Equipamientos previstos en el PGOU para los Suelos Urbanizables Sectorizados y las áreas de suelo urbano se realiza conforme a los contenidos de las fichas pormenorizadas de cada una de las actuaciones planificadas.

La clasificación del Sistema General de Equipamientos se divide en los existentes y los propuestos.

#### Costes del Sistema General de Infraestructuras y Transporte

Los módulos de costes de infraestructuras se cuantifican tomando como base los criterios incluidos en los apartados anteriores, cuando éstos guardan afinidad de costes. Las infraestructuras restantes que no mantienen relación en los módulos de costes se valoran independientemente cada una de ellas.

Para la evaluación de costes de las inversiones a realizar es necesario conocer previamente la actuación que se propone con estimación de los costes unitarios, ya sean de gestión, adquisición de suelo, de indemnización de derechos varios como los de obras, urbanización y edificación.

Los módulos unitarios de coste considerados no pretenden ser exactos, ya que tratamos de cuantificar costes para aproximarnos a usos generalizables.

El objetivo de establecer módulos unitarios es evaluar el coste de cada actuación, acotando la viabilidad financiera del conjunto de las propuestas del Plan General, con un margen de error asumible. Por todo ello, los costes son valores globales en el conjunto del Plan General, y no deben considerarse a nivel de coste preciso en cada actuación.

### 3.11.4. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES Y VALORACIÓN

El Programa de las actuaciones del presente Plan General se plantea siguiendo los criterios anteriormente expuestos, teniendo en cuenta cada una de sus particularidades.

También debe determinarse que la inclusión de actuaciones concretas en el Programa de Actuación y en su Estudio Económico-Financiero no implica el reconocimiento de la titularidad del dominio ni de su tasación.

A continuación se relacionan y valoran los Programas de Actuación que se ordenan conforme a la clasificación definida en los apartados anteriores.

#### Sistema General Viario

Se incluye en el Sistema General viario, los existentes en el ámbito del territorio, con las modificaciones y mejoras que se plantean sobre ellos, así como los nuevos que se proponen en el presente Plan General.

Las actuaciones en el Sistema General viario territorial se clasifican atendiendo a una perspectiva jerarquizada y funcional, que implícitamente determina los organismos de la Administración responsables de las inversiones que deben realizarse a cada uno de ellos.

Este Sistema queda constituido por la infraestructura viaria de primer nivel, como son las que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el resto del territorio municipal, en conexión con las vías provinciales, autonómicas y estatales.

También se incluyen las conexiones de los poblados, así como la vía de circunvalación pecuaria.

Además, se detallan las vías que articulan las conexiones de las infraestructuras del Sistema General del viario territorial y las vías de comunicación en el interior del núcleo urbano.

También cabe aquí el Sistema General viario urbano, que viene a resolver los flujos procedentes de la población y las actividades que se desarrollan en la ciudad, compatibilizando los movimientos de personas y tráfico rodado urbano con los interurbanos.

Dentro del Sistema General viario urbano se estructuran unas vías de primer orden denominados viarios principales, que son los ejes radiales y el viario de ronda perimetral.

Los sectores por los que transcurren estos viales ejecutarán los mismos y las infraestructuras que se alojan en su interior, ya que son necesarias para el desarrollo del propio sector.

Es por estos recorridos por donde está prevista la mayoría de los flujos entre los distintos asentamientos y sectores urbanos existentes y previstos.

#### Sistema General de Espacios Libres

Queda constituido en este apartado el Sistema General de Espacios Libres por los parques, así como las zonas verdes y plazas localizadas en el interior del suelo urbano y urbanizable.

#### Sistema General de Equipamientos y Servicios Urbanos. Edificación

El Sistema General de Equipamientos queda estructurado por los espacios dotacionales, constituidos para dar respuesta a los distintos servicios que el ciudadano demanda.

La ubicación en el terreno de los equipamientos debe distribuirse homogéneamente y lo más próximo a las vías principales de comunicación.

El coste de la inversión de los equipamientos, por lo general, corre a cargo de la Administración Local y la Autonómica, valorándose en este apartado sólo los correspondientes al Sistema General de Equipamientos.

#### Sistema General de Infraestructura

El Sistema General de Infraestructura incluido en el Programa de Actuación y su Estudio Económico-Financiero queda constituido por las redes principales

de infraestructura de saneamiento, abastecimiento de agua, distribución de energía eléctrica en alta y media tensión.

No se valoran las redes que transcurren por el Sistema General Viario urbano, al estar incluidas en el coste de éste.

#### Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

Como resultado de la gestión urbanística, el Ayuntamiento ha de obtener suelo dependiendo del Programa de Actuación y su destino de forma directa por expropiación o bien por la consecución del Planeamiento. El Ayuntamiento obtendrá suelo como cesión obligatoria y gratuita de los particulares, destinados a uso y dominio públicos, así como el porcentaje establecido del 10% de aprovechamiento lucrativo procedentes de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables sectorizados y ordenados.

La cesión de suelo procedente de aprovechamiento lucrativo incrementará el patrimonio municipal, no quedando éste afecto al dominio público.

### 3.11.5. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES PROGRAMADAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

#### Aportación de los agentes públicos al Programa de Actuación

Total valoración inversiones del Programa de Actuación: 235.077.702 euros.

A deducir:

- Total valoración inversiones de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable Ordenado a la ejecución de los Sistemas Generales
- Total valoración inversiones de los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) y Ordenado (SUO) y de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) en concepto de costes de urbanización.

TOTAL APORTACIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN: 62.268.893 EUROS.

#### Inversión *per cápita* máxima por habitante

La distribución *per cápita* máxima que los órganos de la administración invierten en el desarrollo del Programa de Actuación del Plan General se cuantifica en función de la información estadística disponible del apartado 7 de este Capítulo (Estudio General de la actividad inversora de los organismos públicos).

El censo de población para el municipio alcanza los 41.163 habitantes, estimándose en los estudios del Plan General que la población, en un horizonte pasado 12 años, alcanzarán 55.280 habitantes.

La aportación que la Administración Pública invierte en el desarrollo del Programa de Actuación asciende a la cantidad de 62.268.893 euros.

ADMINISTRACIÓN	INVERSIÓN PÚBLICA EN 12 AÑOS (€)		INVERSIÓN PÚBLICA ANUAL (€)	
	TOTAL	POR HABITANTE	TOTAL	POR HABITANTE
Administración Central y Autonómica	36.268.815	881,10	3.022.401,25	73,42
Administración Local	26.000.078	539,05	2.166.673,17	44,92
TOTAL	62.268.893	1.512,74	5.189.074,42	126,06

El total de la inversión en el Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija asciende a la cantidad de 235.077.702 euros.

Si se distribuye linealmente la inversión total en un período de doce años, corresponde un reparto por año de 19.589.808 euros.

### 3.11.6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

#### 3.11.6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO

ID_SISTGEN	OBSERVACIONES	FASE	COSTO TOTAL
31	DESDOBLAMIENTO CTRA. OSUNA )	PRIMERA FASE	1.532.565 €
71-83	RONDA CORTA SOBRE DIQUE DE PROTECCIÓN	PRIMERA FASE	907.033 €
76-159-164-165-176-178	DESDOBLAMIENTO Y MEJORA DE ACCESOS ANTIGUA N-IV	PRIMERA FASE	1.141.525 €
163-166	MEJORA CTRA. LUCENA	PRIMERA FASE	462.105 €
169	VIARIO CIRCUNVALACIÓN OESTE	PRIMERA FASE	1.028.295 €
173	CONEXIÓN ROTONDA CTRA. OSUNA CON ROTONDA CTRA. HERRERA (Ejecución y suelo)	PRIMERA FASE	195.800 €
174	CIRCUNVALACIÓN SUR (TRAMO ALCARRACHELA)	PRIMERA FASE	851.585 €
180	CONEXIÓN RONDA CORTA CON CASCO URBANO	PRIMERA FASE	251.520 €
4	VIARIO ZONA ESTE	SEGUNDA FASE	509.440 €
23	NUEVA CTRA. CAÑADA	PRIMERA FASE	751.680 €
20-21	VIARIO COMUNICACIÓN "CITE ÉCIJA" CTRA. MARCHENA	PRIMERA FASE	2.384.720 €
19	CONEXIÓN AUTOVÍA A-4 CTRA. MARCHENA	PRIMERA FASE	3.318.480 €
72	TRAMO NORTE RONDA CORTA (Ejecución y suelo)	PRIMERA FASE	1.226.550 €
6	VIARIO LIMTE NORTE POR CUESTA BLANCA	PRIMERA FASE	1.460.880 €
7	VIARIO ZONA ESTE	SEGUNDA FASE	799.840 €
8	VIARIO CONEXIÓN ANTIGUA N-IV CON CTRA. DE PALMA DEL RÍO	PRIMERA FASE	2.960.800 €
9	VIARIO CONEXIÓN ANTIGUA N-IV CON SECTORES "ANDALUCÍA CENTRAL"	PRIMERA FASE	340.080 €
23	CONEXIÓN VILLANUEVA DEL REY- POLÍGONO "LA CAMPIÑA"	PRIMERA FASE	4.398.960 €
183	MEJORA CTRA. HERRERA A-388	PRIMERA FASE	424.755 €
81	ACCESO SECTORES INDUSTRIALES "ANDALUCIA CENTRAL" DESDE VEREDA DE LA TROCHA	PRIMERA FASE	1.867.280 €
911-922	CONEXIÓN SECTORES INDUSTRIALES "ANDALUCIA CENTRAL" CON ROTONDA EN ANTIGUA CTRA. N-IV	PRIMERA FASE	2.074.720 €
	NUEVA RED DE VÍAS PECUARIAS	PRIMERA Y SEGUNDA FASE	842.505 €
	TOTAL		29.731.118 €

#### 3.11.6.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

ID_SISTGEN	OBSERVACIONES	USO	FASE	COSTO TOTAL
5	ZONA ESTE (Bajo Cuesta Blanca)	EQP GENÉRICO	PRIMERA FASE	14.307.920 €
10	AMPLIACIÓN CEMENTERIO	EQP-IPS	PRIMERA FASE	552.680 €
63	AMPLIACIÓN EQUIP. DEP. ISLA REDONDA(1) (Ejecución y suelo)	EQP-MUN	PRIMERA FASE	1.328.860 €
62	EQUIPAM.(Zona Urbana Isla Redonda)(1)	EQP-MUN	PRIMERA FASE	1.088.880 €
30	NUEVO CEMENTERIO ISLA REDONDA(1)	EQP-IPS	PRIMERA FASE	352.000 €
105	NUEVO HOSPITAL	EQP-MUN	PRIMERA FASE	11.200.000 €
	TOTAL			28.830.340 €

### 3.11.6.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

ID_SISTGEN	OBSERVACIONES	FASE	COSTO TOTAL
1	ZONA ESTE (Bajo Cuesta Blanca)	PRIMERA FASE	500.000 €
2	ZONA ESTE (Bajo Cuesta Blanca)	PRIMERA FASE	707.275 €
3	ZONA ESTE (Bajo Cuesta Blanca)	PRIMERA FASE	500.000 €
14	CAMINO DEL FÍSICO (Royuela)	PRIMERA FASE	938.825 €
15	PARQUE JUNTO AUTOVÍA	PRIMERA FASE	1.173.150 €
22	AMPLIACIÓN PARQUE EL BARRERO	PRIMERA FASE	1.359.125 €
16	PARQUE PERIURBANO CORTA (Fase 1)	PRIMERA FASE	672.950 €
25	ZONA VERDE San Cristobal 3	SEGUNDA FASE	164.925 €
28	PROTECCIÓN CEMENTERIO	SEGUNDA FASE	258.480 €
27	ZONA VERDE San Cristobal 1	SEGUNDA FASE	237.285 €
26	ZONA VERDE San Cristobal 2	SEGUNDA FASE	323.640 €
17	PARQUE PERIURBANO CORTA (Fase 2)	PRIMERA FASE	939.375 €
24	PARQUE PERIURBANO CORTA (Fase 3)	PRIMERA FASE	894.850 €
12	ZONA VERDE EN "LA ALHAMBRA"	PRIMERA FASE	275.575 €
65	ZONA VERDE EN NUEVA CTRA. CAÑADA	PRIMERA FASE	121.860 €
55	VÍA VERDE CONEX. ISLA REDONDA- LA ACEÑUELA (Ejecución y suelo)	PRIMERA FASE	186.235 €
	TOTAL		9.253.550 €

### 3.11.6.4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS INFRAESTRUCTURAS

ID_SISTGEN	OBSERVACIONES	FASE	COSTO TOTAL
18	DEPURADORA ZONA SUR	PRIMERA FASE	3.000.000 €
68	AMPLIACIÓN INSTALACIONES CONSORCIO DE AGUAS "PLAN ECIJA" (Ejecución y suelo)	PRIMERA FASE	2.000.000 €
179	NUEVO PUENTE SOBRE RÍO GENIL CONEXIÓN RONDA CORTA	PRIMERA FASE	2.500.000 €
51	NUEVO PUENTE SOBRE RÍO GENIL CONEXIÓN RONDA CORTA	PRIMERA FASE	2.500.000 €
190	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	PRIMERA FASE	3.000.000 €
	APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS EN MIGUEL DE CERVANTES (AS-01)	PRIMERA FASE	1.816.800 €
	NUEVO EMISARIO DE AGUAS RESIDUALES MARGEN DERECHA RÍO GENIL	PRIMERA FASE	800.000 €
	DEPURADORA VILLANUEVA DEL REY (Ejecución y suelo)	PRIMERA FASE	2.000.000 €
33	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES(Ejecución y suelo)	SEGUNDA FASE	742.630 €
	DEPURADORA ISLA REDONDA (Ejecución y suelo)	PRIMERA FASE	2.000.000 €
	DEPURADORA CERRO PEREA (Ejecución y suelo)	SEGUNDA FASE	2.000.000 €
	AMPLIACIÓN EDAR ÉCIJA	PRIMERA FASE	2.000.000 €
	DEPOSITO ALMACENAMIENTO AGUA DE 6.000 M3	PRIMERA FASE	350.000 €
	DEPOSITO ALMACENAMIENTO AGUA DE 2.500 M3	PRIMERA FASE	200.000 €
	ESTACIONES DE BOMBEO ANEXAS A DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO	PRIMERA FASE	120.000 €
	TOTAL		25.029.430 €

### 3.11.7. ESTUDIO GENERAL DE LA CAPACIDAD INVERSORA DE LOS ORGANISMOS

#### TABLA 1

Se incluye la evolución en el tiempo del gasto capital civil en el territorio de la provincia de Sevilla, así como su distribución por agentes. De su análisis se deduce como aspecto más importante que el gasto del capital medio anual en el período 1991-2000 en la provincia de Sevilla ha sido de 229,6 millones de euros.

#### TABLA 2

Se imputa el gasto de capital no territorializado a la provincia, obteniéndose el gasto de capital civil. Atendiendo al cuadro, el gasto de capital civil medio anual en la provincia se sitúa en 336,4 millones de euros, cerca de un 60% más que el gasto de capital territorializado.

#### TABLA 3

Distingue dos tipos de infraestructuras a que se destina el gasto de capital territorializado en la provincia de Sevilla. De los 229,6 millones de euros en la provincia como media anual, 65 millones se destinan a carreteras (28%), 34,7 millones a obras hidráulicas (15%), 27,8 millones a infraestructura ferroviaria (12%) y 8,5 millones a infraestructura (3,7%). Las infraestructuras sociales y otras alcanzan el 40% de gasto capital.

#### TABLA 4

Cuantifica la evolución temporal que se deduce del gasto del capital, ya que en el año 1993 tanto las sociedades estatales como los organismos autonómicos redujeron a más de la mitad su volumen de inversión comparativamente al año 1991. En esa época el Estado incrementó su inversión de 134 a 158 millones de euros, siendo a partir de esa fecha que comenzó a descender las inversiones del Estado hasta llegar a 80 millones de euros.

#### TABLA 5

Facilita la información civil territorializada por tipos de infraestructuras, con un desglose adicional de las infraestructuras sociales.

TABLA 1-A. EVOLUCIÓN DEL GASTO DE CAPITAL CIVIL TERRITORIALIZADO DEL SECTOR PÚBLICO CENTRAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA															
MILES DE EUROS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
INVERSIÓN	248.257	182.530	201.652	147.476	67.700	81.542	110.661	140.555	121.146	116.360	129.599	231.412	121.664	32.333	39.596
TRANSF. DE CAPITAL	50.473	40.226	49.884	34.949	43.507	42.534	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>GASTO DE CAPITAL</b>	<b>298.730</b>	<b>222.756</b>	<b>251.536</b>	<b>182.425</b>	<b>111.207</b>	<b>124.076</b>	<b>110.661</b>	<b>140.555</b>	<b>121.146</b>	<b>116.360</b>	<b>129.599</b>	<b>231.412</b>	<b>121.664</b>	<b>32.333</b>	<b>39.596</b>

TABLA 1-B. EVOLUCIÓN DEL GASTO DE CAPITAL CIVIL TERRITORIALIZADO DEL SECTOR PÚBLICO CENTRAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA POR AGENTES															
MILES DE EUROS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ESTADO	184.652	166.029	207.788	138.967	91.915	110.090	99.027	114.219	84.070	79.722	24.560	61.077	105.906	16.983	20.265
ORGANISMOS AUTÓNOMOS	52.626	29.153	25.188	8.709	5.547	5.012	2.374	2.951	6.094	7.543	13.252	18.051	15.758	15.350	19.332
SOCIEDADES ESTATALES	61.451	27.573	18.559	34.749	13.745	8.973	9.211	23.385	30.982	29.095	91.787	152.284	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>298.730</b>	<b>222.756</b>	<b>251.536</b>	<b>182.425</b>	<b>111.207</b>	<b>124.076</b>	<b>110.661</b>	<b>140.555</b>	<b>121.146</b>	<b>116.360</b>	<b>129.599</b>	<b>231.412</b>	<b>121.664</b>	<b>32.333</b>	<b>39.596</b>

TABLA 2-A. EVOLUCIÓN DEL TOTAL DEL GASTO DE CAPITAL DEL SECTOR PÚBLICO CENTRAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA															
MILES DE EUROS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
INVERSIÓN	483.268	314.828	337.023	297.831	144.306	141.210	207.306	222.112	178.799	189.571	196.150	362.489	121.664	32.333	39.596
TRANSF. DE CAPITAL	50.473	40.226	49.884	34.949	43.507	42.534	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>GASTO DE CAPITAL</b>	<b>533.741</b>	<b>355.054</b>	<b>386.907</b>	<b>332.780</b>	<b>187.813</b>	<b>183.744</b>	<b>207.306</b>	<b>222.112</b>	<b>178.799</b>	<b>189.571</b>	<b>196.150</b>	<b>362.489</b>	<b>121.664</b>	<b>32.333</b>	<b>39.596</b>

TABLA 2-B. EVOLUCIÓN DEL TOTAL DEL GASTO DE CAPITAL DEL SECTOR PÚBLICO CENTRAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA POR AGENTES															
MILES DE EUROS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ESTADO	237.772	201.304	251.476	180.164	129.351	130.882	172.113	183.990	103.257	106.885	39.728	107.298	105.906	16.983	20.265
ORGANISMOS AUTÓNOMOS	68.504	47.920	41.466	19.492	10.836	11.199	3.829	10.431	36.913	47.836	52.810	87.545	15.758	15.350	19.332
SOCIEDADES ESTATALES	227.465	105.829	93.965	133.125	47.627	41.663	31.363	27.691	38.630	34.850	103.612	167.646	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>533.741</b>	<b>355.054</b>	<b>386.907</b>	<b>332.780</b>	<b>187.813</b>	<b>183.744</b>	<b>207.306</b>	<b>222.112</b>	<b>178.799</b>	<b>189.571</b>	<b>196.150</b>	<b>362.489</b>	<b>121.664</b>	<b>32.333</b>	<b>39.596</b>

TABLA 3. GASTO DE CAPITAL CIVIL Y TERRITORIALIZADO DEL SECTOR PÚBLICO CENTRAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA POR TIPOS DE INFRAESTRUCTURAS															
MILES DE EUROS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
CARRETERAS	81.765	83.835	70.904	45.825	19.945	25.945	60.907	84.779	51.164	29.588	9.941	47.047	81.239	3.800	0
FERROCARRILES	64.543	28.334	26.637	35.592	9.540	7.407	5.487	6.311	11.648	21.384	24.557	96.018	9.965	12.020	15.025
PUERTOS	12.212	6.260	6.338	2.874	7.808	2.479	5.346	4.393	9.628	14.647	14.298	19.787	30	36	42
AEROPUERTOS	59	663	1.454	3.785	270	896	787	1.593	1.647	2.798	7.615	9.385	0	0	0
HIDRÁULICAS	25.018	16.416	44.918	44.644	21.870	29.885	29.329	20.759	28.458	34.390	52.299	29.503	24.663	12.856	18.704
VIVIENDAS	368	322	86	65	0	4	0	0	301	301	607	715	535	577	379
SOCIALES Y OTROS	114.765	106.925	101.198	49.640	51.774	53.812	8.757	22.718	18.301	13.252	20.278	28.957	60.973	3.245	5.451
<b>TOTAL</b>	<b>298.730</b>	<b>242.755</b>	<b>251.535</b>	<b>182.425</b>	<b>111.207</b>	<b>124.077</b>	<b>110.613</b>	<b>140.553</b>	<b>121.147</b>	<b>116.357</b>	<b>129.595</b>	<b>231.412</b>	<b>177.405</b>	<b>32.534</b>	<b>39.601</b>

TABLA 4. INVERSIÓN CIVIL TERRITORIALIZADA DEL SECTOR PÚBLICO CENTRAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA POR AGENTES															
MILES DE EUROS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ESTADO	134.179	125.804	157.904	104.018	48.408	67.557	99.027	114.219	84.070	79.722	24.560	61.077	105.906	16.983	20.265
ORGANISMOS AUTÓNOMOS	52.626	29.153	25.188	8.709	5.547	5.012	2.374	2.951	6.094	7.543	13.252	18.051	15.758	15.350	19.332
SOCIEDADES ESTATALES	61.451	27.573	18.559	34.749	13.745	8.973	9.211	23.385	30.982	29.095	91.787	152.284	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>248.256</b>	<b>182.530</b>	<b>201.651</b>	<b>147.476</b>	<b>67.700</b>	<b>81.542</b>	<b>110.612</b>	<b>140.555</b>	<b>121.146</b>	<b>116.360</b>	<b>129.599</b>	<b>231.412</b>	<b>121.664</b>	<b>32.333</b>	<b>39.597</b>

TABLA 5-A. INVERSIÓN CIVIL TERRITORIALIZADA DEL SECTOR PÚBLICO CENTRAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA POR TIPOS DE INFRAESTRUCTURAS															
MILES DE EUROS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
CARRETERAS	81.765	83.835	70.904	45.825	19.945	29.594	60.907	84.779	51.164	29.588	9.941	47.047	81.239	3.800	0
FERROCARRILES	64.543	28.334	26.637	35.592	9.540	7.407	5.487	6.311	11.648	21.384	24.557	96.018	9.965	12.020	15.025
PUERTOS	12.212	6.260	6.338	2.874	7.808	2.479	5.346	4.393	9.628	14.647	14.298	19.787	30	36	42
AEROPUERTOS	59	663	1.454	3.785	270	896	787	1.593	1.647	2.795	7.615	9.385	0	0	0
HIDRÁULICAS	25.018	16.416	44.918	44.644	21.870	29.885	29.329	20.759	28.458	34.390	52.299	29.503	24.663	12.856	18.704
VIVIENDAS	368	322	86	65	0	4	0	0	301	301	607	715	535	577	379
SOCIALES Y OTROS	114.765	106.925	101.198	49.640	51.774	53.812	8.757	22.718	18.301	13.252	20.278	28.957	60.973	3.245	5.451
<b>TOTAL</b>	<b>298.730</b>	<b>242.755</b>	<b>251.535</b>	<b>182.425</b>	<b>111.207</b>	<b>124.077</b>	<b>110.613</b>	<b>140.553</b>	<b>121.147</b>	<b>116.357</b>	<b>129.595</b>	<b>231.412</b>	<b>177.405</b>	<b>32.534</b>	<b>39.601</b>

TABLA 5-B. INVERSIÓN CIVIL TERRITORIALIZADA EN INFRAESTRUCTURAS SOCIALES Y OTRAS EN LA PROVINCIA DE SEVILLA															
MILES DE EUROS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
ADMINISTRACIÓN GENERAL	9.905	2.080	1.875	301	601	703	397	541	0	0	0	0	0	0	0
JUSTICIA E INTERIOR	38.206	52.709	32.497	7.711	1.845	4.820	3.215	3.257	902	60	248	498	0	0	0
EDUCACIÓN Y CULTURA	5.998	5.277	6.239	1.334	2.392	2.308	3.468	7.218	6.335	3.606	3.355	3.372	0	0	0
TRABAJO, ASUNTOS SOCIALES, SANIDAD Y CONSUMO	1.022	541	2.488	331	355	1.382	60	90	0	60	150	841	0	0	0
SECTORES PRODUCTIVOS	1.280	926	1.803	2.602	763	835	30	11.569	11.065	9.526	16.528	24.248	0	0	0
RESTO	7.881	5.168	6.412	2.412	2.311	1.230	1.585	44	0	2	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>64.292</b>	<b>66.701</b>	<b>51.314</b>	<b>14.691</b>	<b>8.267</b>	<b>11.278</b>	<b>8.755</b>	<b>22.719</b>	<b>18.302</b>	<b>13.254</b>	<b>20.281</b>	<b>28.959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

A continuación se aportan datos objetivos de la inversión de la Junta de Andalucía en la provincia de Sevilla en el período comprendido entre los años 1.991 y 2.000.

Para el cálculo inversor medio se han descartado los datos correspondientes a los años 1.991 y 1.992, ya que no guardan relación alguna con el resto de los años.

Si analizamos las cuatro tablas que se acompañan a continuación, en las que se cuantifican las operaciones de capital por año que la Junta de Andalucía ha invertido en las diferentes Consejerías, se deduce que el gasto ha oscilado entre los 216 millones de euros en el año 1.993, y los 724,8 millones de euros en el año 1.999.

Repercutiendo los euros corrientes de cada año por habitante, la inversión alcanza un mínimo en el año 1.993, correspondiendo 102 euros *per cápita*, y el máximo de inversión al año 1.999, con 412 euros *per cápita*.

Generalizando, en término de euros constantes, la inversión que la Junta de Andalucía alcanza en el decenio asciende a una media de 341 euros por habitante, superándose esta cantidad en los últimos años.

Es de destacar las inversiones de las siguientes Consejerías:

CONSEJERÍA	INVERSIÓN
Consejería de Obras Públicas y Transportes	70 €/hab
Consejería de Agricultura	44 €/hab
Consejería de Salud	47 €/hab
Consejería de Educación	19 €/hab
Consejería de Cultura	12 €/hab
Consejería de Medio Ambiente	26 €/hab
Otras Consejerías	123 €/hab
TOTAL	341 €/hab

Es lógico que la inversión per cápita del Programa de Actuación sea bastante inferior a la media de aportaciones de las Consejerías, ya que éstas no distribuyen todos sus recursos en inversiones municipales.

OPERACIONES DE CAPITAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA										
OBLIGACIONES RECONOCIDAS EN MILES DE EUROS CORRIENTES										
CONCEPTO	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
PRESIDENCIA	28.969	18.373	36	451	258	10.746	14.617	23.313	29.552	27.580
PENSIONES ASIST.	-	-	-	-	-	-	-	3.426	7.146	11.660
PARLAMENTO	18	150	-	553	511	871	871	-	-	-
C. CUENTAS	-	36	-	264	96	319	282	186	228	222
GOBERNACIÓN	5.475	14.514	4.255	27.995	5.782	27.448	42.029	36.517	28.344	71.989
HACIENDA	20.495	41.181	6.263	46.212	3.624	4.195	4.405	14.683	14.875	10.890
RELACIONES C/ PARL.	-	-	-	-	-	30	120	162	108	72
INDUSTRIA	-	-	-	-	90.945	161.841	102.304	95.050	182.750	121.675
TURISMO Y DEPORTE	-	-	-	-	-	3.654	5.914	10.920	11.798	12.285
OBRAS PÚBLICAS	92.634	96.156	95.958	73.804	105.448	108.813	82.453	122.336	97.731	115.713
AGRICULTURA	114.853	118.069	25.565	21.216	32.250	60.462	39.715	35.400	97.418	45.046
TRABAJO	21.925	20.837	6.305	14.052	22.003	-	-	-	-	-
SALUD	100.880	94.335	36	25.597	69.687	45.821	40.676	102.593	89.016	101.866
EDUCACIÓN	29.840	21.847	18.655	26.132	22.718	39.444	25.952	29.017	30.904	30.249
ASUNTOS SOCIALES	18.307	17.838	2.819	3.913	-	-	19.238	22.869	25.585	29.930
CULTURA	44.811	15.897	4.159	10.055	15.554	19.954	10.728	10.151	10.920	14.136
MEDIO AMBIENTE	-	-	-	-	121.266	123.207	15.452	16.173	60.342	56.477
GASTOS DIVERSOS	58.677	50.148	3.600	8.011	5.453	11.059	12.737	11.408	13.552	11.059
<b>TOTAL</b>	<b>536.884</b>	<b>509.382</b>	<b>167.551</b>	<b>258.255</b>	<b>495.595</b>	<b>617.594</b>	<b>417.493</b>	<b>534.204</b>	<b>700.269</b>	<b>660.849</b>

OPERACIONES DE CAPITAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA											
OBLIGACIONES RECONOCIDAS EN MILES DE EUROS CONSTANTES DEL AÑO 2000											
CONCEPTO	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	MEDIA ANUAL
PRESIDENCIA	43.250	25.208	47	549	297	11.576	15.801	24.712	30.586	27.580	17.960
PENSIONES ASIST.	-	-	-	-	-	-	-	3.631	7.396	11.660	2.269
PARLAMENTO	27	206	-	673	588	963	942	-	-	-	340
C. CUENTAS	-	49	-	322	111	352	305	197	236	222	180
GOBERNACIÓN	8.175	19.914	5.489	34.070	6.655	30.330	45.433	38.709	29.336	71.989	29.010
HACIENDA	30.598	56.501	8.079	56.240	4.171	4.636	4.762	15.564	15.396	10.890	20.684
RELACIONES C/ PARL.	-	-	-	-	-	33	130	172	112	72	52
INDUSTRIA	-	-	-	-	104.678	178.834	110.591	100.753	189.146	121.675	80.568
TURISMO Y DEPORTE	-	-	-	-	-	4.038	6.393	11.576	12.211	12.285	4.650
OBRAS PÚBLICAS	138.303	131.926	123.785	89.820	121.370	120.239	89.132	129.676	101.151	115.713	116.111
AGRICULTURA	171.476	161.990	32.850	25.820	37.120	66.810	42.932	37.524	100.828	45.046	72.240
TRABAJO	32.734	28.588	8.133	17.101	25.326	-	-	-	-	-	11.188
SALUD	150.614	129.427	47	31.152	80.210	50.632	43.971	108.748	92.131	101.866	78.880
EDUCACIÓN	44.551	29.974	24.065	31.803	26.149	43.586	28.054	30.758	31.986	30.249	32.117
ASUNTOS SOCIALES	27.332	24.474	3.636	4.762	-	-	20.797	24.241	26.481	29.930	16.165
CULTURA	66.904	21.810	5.365	12.237	17.903	22.049	11.597	10.760	11.303	14.136	19.406
MEDIO AMBIENTE	-	-	-	-	139.577	136.144	16.704	17.144	62.454	56.477	42.850
GASTOS DIVERSOS	87.604	68.805	4.644	19.747	6.247	12.219	13.766	12.092	14.026	11.059	24.024
<b>TOTAL</b>	<b>801.568</b>	<b>698.872</b>	<b>216.140</b>	<b>314.296</b>	<b>570.429</b>	<b>682.441</b>	<b>451.310</b>	<b>566.256</b>	<b>724.779</b>	<b>660.849</b>	<b>568.694</b>
DEFLACTORES	1,493	1,372	1,290	1,217	1,151	1,105	1,081	1,060	1,035	1,000	

OPERACIONES DE CAPITAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA										
OBLIGACIONES RECONOCIDAS PERCÁPITA EN MILES DE EUROS CORRIENTES										
CONCEPTO	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
PRESIDENCIA	18	11	0	0	0	6	9	14	17	16
PENSIONES ASIST.	-	-	-	-	-	-	-	2	4	7
PARLAMENTO	0	0	-	0	0	1	1	-	-	-
C. CUENTAS	-	0	-	0	0	0	0	-	-	-
GOBERNACIÓN	3	9	3	17	3	16	25	22	17	43
HACIENDA	13	25	4	28	2	3	3	9	9	6
RELACIONES C/ PARL.	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0
INDUSTRIA	-	-	-	-	55	97	61	56	108	72
TURISMO Y DEPORTE	-	-	-	-	-	2	4	6	7	7
OBRAS PÚBLICAS	57	59	58	45	63	65	49	72	58	69
AGRICULTURA	71	72	15	13	19	36	24	21	57	27
TRABAJO	13	13	4	8	13	-	-	-	-	-
SALUD	62	58	0	15	42	27	24	61	52	60
EDUCACIÓN	18	13	11	16	14	24	15	17	18	18
ASUNTOS SOCIALES	11	11	2	2	-	-	11	14	15	18
CULTURA	28	10	3	6	9	12	6	6	6	8
MEDIO AMBIENTE	-	-	-	-	73	74	9	10	36	34
GASTOS DIVERSOS	36	30	2	6	5	6	7	6	8	7
<b>TOTAL</b>	<b>330</b>	<b>311</b>	<b>102</b>	<b>156</b>	<b>298</b>	<b>369</b>	<b>248</b>	<b>316</b>	<b>412</b>	<b>392</b>
POBLACIÓN	1.624.543	1.635.425	1.645.719	1.655.383	1.664.684	1.673.787	1.682.293	1.690.548	1.698.810	1.685.107

OPERACIONES DE CAPITAL EN LA PROVINCIA DE SEVILLA											
OBLIGACIONES RECONOCIDAS PERCÁPITA EN MILES DE EUROS CONSTANTES DEL AÑO 2000											
CONCEPTO	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	MEDIA ANUAL
PRESIDENCIA	27	15	0	0	0	7	9	15	18	16	11
PENSIONES ASIST.	-	-	-	-	-	-	-	2	4	7	1
PARLAMENTO	0	0	-	0	0	1	1	-	-	-	0
C. CUENTAS	-	0	-	0	0	1	1	-	-	-	0
GOBERNACIÓN	5	12	3	21	4	18	27	23	17	43	17
HACIENDA	19	35	5	34	3	3	3	9	9	6	13
RELACIONES C/ PARL.	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0
INDUSTRIA	-	-	-	-	63	107	66	60	111	72	48
TURISMO Y DEPORTE	-	-	-	-	-	2	4	7	7	7	3
OBRAS PÚBLICAS	85	81	75	54	73	72	53	77	60	69	70
AGRICULTURA	106	99	20	16	22	40	26	22	59	27	44
TRABAJO	20	17	5	10	15	-	-	-	-	-	7
SALUD	93	79	0	19	48	30	26	64	54	60	47
EDUCACIÓN	27	18	15	19	16	26	17	18	19	18	19
ASUNTOS SOCIALES	17	15	2	3	-	-	12	14	16	18	10
CULTURA	41	13	3	7	11	13	7	6	7	8	12
MEDIO AMBIENTE	-	-	-	-	84	81	10	10	37	34	26
GASTOS DIVERSOS	53	43	3	7	4	8	7	8	9	7	13
<b>TOTAL</b>	<b>493</b>	<b>427</b>	<b>131</b>	<b>190</b>	<b>343</b>	<b>408</b>	<b>268</b>	<b>335</b>	<b>427</b>	<b>392</b>	<b>341</b>

1. INGRESOS

CAPITULO DE INGRESOS	
Ingresos Corrientes	Capítulo I Ingresos Directos. Capítulo II Ingresos Indirectos. Capítulo III Tasas y Otros Ingresos. Capítulo IV Transferencias Corrientes. Capítulo V Ingresos Patrimoniales.
Ingresos de Capital no Financieros	Capítulo VI Enajenación de Inversiones Reales. Capítulo VII Transferencias de Capital.
Ingresos Financieros	Capítulo VIII Variación de Activos Financieros. Capítulo IX Variación de Pasivos Financieros.

Clasificación del Presupuesto de Ingresos por Categorías

Comprende los capítulos 1 al 5 del presupuesto de ingresos. La diferencia entre esta agrupación de recursos y los gastos de los capítulos 1 a 4 inclusive permite conocer el ahorro bruto del ayuntamiento

**IMPUESTOS DIRECTOS**

Sobre el Capital

Recoge los ingresos derivados de los impuestos que gravan la titularidad de un patrimonio o incrementos de valor puestos de manifiesto por la transmisión de elementos integrantes del mismo:

- Impuesto Sobre Bienes Inmuebles
  - ✓ Naturaleza Urbana
  - ✓ Naturaleza Rústica
- Impuesto Sobre Vehículos Tracción Mecánica
- Impuesto Sobre El Incremento Valor Terrenos Naturaleza Urbana (Plusvalías)

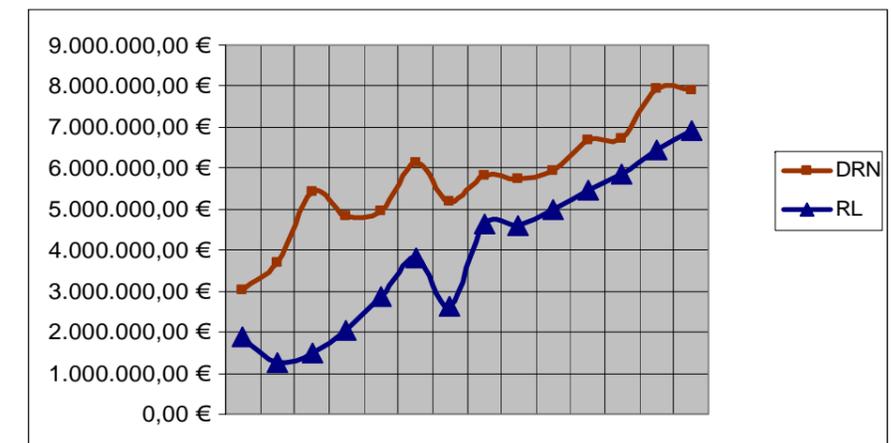
La evolución de este capítulo de ingresos es en nuestro caso el más importante ya que contiene los dos conceptos tributarios de mayor relevancia en cuantificación económica del Ayuntamiento de Écija.

Por un lado el **IBI urbana** y por otro, el no menos importante **IBI rústica**, que debe su destacada posición cuantitativa a la gran extensión de nuestro término municipal que, cercano a los 1000 km<sup>2</sup>, lo que supone ser el tercer municipio de nuestra comunidad autónoma en cuanto a extensión, precedidos de Córdoba capital y Jerez de la Frontera.

EVOLUCIÓN DATOS IBI URBANA Y RÚSTICA

AÑO	DEREC. REC. NETO	RECAUDACIÓN LIQUIDA
1992	3.032.141,94 €	1.894.913,03 €
1993	3.694.053,69 €	1.245.813,15 €
1994	5.410.778,11 €	1.507.104,44 €
1995	4.836.662,69 €	2.027.109,35 €
1996	4.938.960,80 €	2.853.607,52 €
1997	6.142.075,54 €	3.802.544,94 €
1998	5.184.414,72 €	2.616.836,96 €
1999	5.823.103,73 €	4.625.203,81 €
2000	5.734.683,23 €	4.587.600,61 €
2001	5.944.454,03 €	4.982.610,07 €
2002	6.677.170,57 €	5.449.853,91 €
2003	6.730.487,20 €	5.839.204,00 €
2004	7.923.374,49 €	6.443.011,14 €
2005	7.914.114,12 €	6.922.914,90 €

Evolución Ingresos sobre el Capital



La evolución de este importante capítulo es esencial para poder explicar no sólo la capacidad de financiación del PGMOU en base a unos teóricos derechos reconocidos netos sino en base a una realidad de recaudación líquida que nos lleva en el ejercicio de 2.005 a que cobramos un 87% de los D.R.N.

Desde el año 1992 hemos casi multiplicado por dos veces y media los derechos reconocidos netos debido a la incorporación continuada de

nuevas unidades catastrales así como a la revisión catastral efectuada en el año 2.004 con efectos 1 de Enero de 2.005.

Los tipos impositivos se mantienen desde 1.992 , se situán en el 0,5 % para bienes de naturaleza urbana y el 1,01% para rústica.

#### Sobre Actividades Económicas

Incluye los ingresos derivados del impuesto cuyo hecho imponible esté constituido por el ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales profesionales o artísticas. Las modificaciones estatales han supuesto una pérdida de recursos para nuestro Ayuntamiento no compensadas suficientemente por los recursos aportados por el Estado.

#### Recargo sobre Impuestos Directos

Recogerá los recargos que resulten exigibles sobre impuestos directos del Estado, de las Comunidades Autónomas o del Ayuntamiento.

### IMPUESTOS INDIRECTOS

Se incluyen dentro de este capítulo:

#### Recargo sobre Impuestos Indirectos

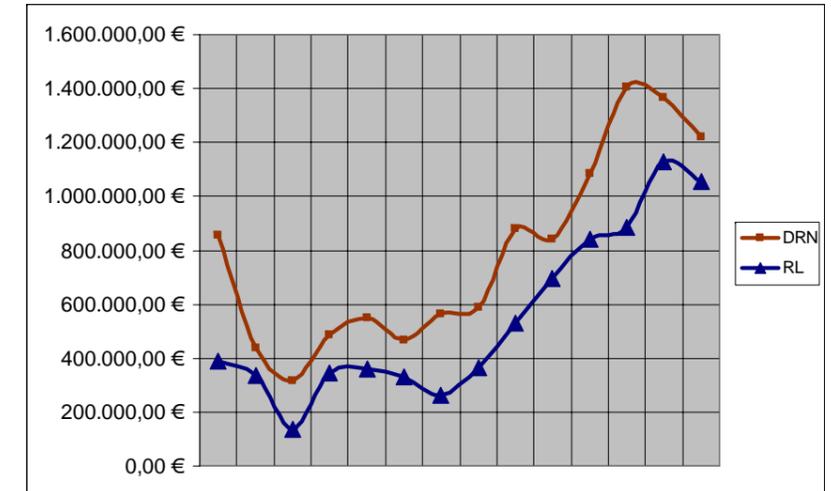
Del Estado, de las Comunidades Autónomas o de otras entidades locales.

#### Otros Impuestos Indirectos

Corresponde al IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES INSTALACIONES Y OBRAS, que supone un capítulo bastante significativo en materia de ingresos al ayuntamiento de Ecija.

AÑO	DEREC.REC.NETO	REC.LIQUIDA
1992	856.494,23 €	390.178,59 €
1993	439.931,06 €	335.480,41 €
1994	317.884,10 €	135.902,22 €
1995	484.511,89 €	345.564,24 €
1996	550.865,95 €	361.806,42 €
1997	466.648,49 €	329.966,10 €
1998	564.427,22 €	260.828,54 €
1999	589.012,89 €	365.680,18 €
2000	879.490,26 €	531.831,07 €
2001	840.050,22 €	695.550,26 €
2002	1.085.802,26 €	839.042,97 €
2003	1.407.666,54 €	883.233,48 €
2004	1.367.704,29 €	1.127.473,33 €
2005	1.220.231,69 €	1.055.682,59 €

Evolución anual del ICIO



Evolución anual del ICIO

En este caso mantenemos el importe de los derechos reconocido netos pero si es importante el aumento conseguido en la recaudación, en 1992 dejamos de ingresar el 54% de los DRN frente a sólo un 13% en 2.005.

#### Impuestos Indirectos Extinguidos

Incluye los impuestos indirectos locales suprimidos por la Ley 39/1998 de 28 de Diciembre y los recargos sobre impuestos indirectos municipales, autonómicos o estatales extinguidos.

## TASAS Y OTROS INGRESOS

El contenido de este capítulo se ha visto modificado a lo largo de los años que estamos analizando. La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 8 de Septiembre de 1999, por la que se modifica la orden de 20 de Septiembre de 1989 que regula la estructura de los presupuestos de las entidades locales. La ley 25/1998 de 13 de Julio, de Modificación del Régimen Legal de Tasas Estatales y Locales y de Reordenación de las Prestaciones Patrimoniales de Carácter Público ha modificado la regulación de las tasas y precios públicos locales contenida en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de acuerdo con la doctrina del tribunal Constitucional recogida en la sentencia 185/1995, de 14 de Diciembre.

Esta circunstancia puede distorsionar, aunque de manera superflua, la comparación de los datos anuales.

### Ventas

Ingresos percibidos en transacciones con salida o entrega material de bienes, excepto de aquellos que formen parte del inmovilizado, y no tengan consideración de material desechable.

### Tasas

Ingresos derivados de la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refiera, afecte o beneficie de modo particular al sujeto pasivo, cuando en todo caso, concurren las circunstancias siguientes:

- Que sean de solicitud o recepción obligatoria.
- Que no sean susceptibles de ser prestados o realizados por la iniciativa privada, por tratarse de servicios o actividades que impliquen manifestación del ejercicio de autoridad, o bien se traten de servicios públicos en los que esté declarada la reserva a favor de las entidades locales con arreglo a la normativa vigente.

En este caso incluimos aquí la Tasa de Basuras, tasa de Solicitud de Licencias Urbanísticas, Tasas por Ocupación de la Vía Pública, etc.

AÑO	DEREC.REC.NETO	REC.LIQUIDA
1992	636.128,77 €	186.883,07 €
1993	590.625,37 €	254.243,49 €
1994	498.722,06 €	418.812,37 €
1995	912.212,45 €	549.621,84 €
1996	583.497,85 €	342.068,44 €
1997	776.556,89 €	491.982,82 €
1998	835.537,09 €	639.797,36 €
1999	1.017.056,92 €	671.516,62 €
2000	999.995,94 €	769.141,14 €
2001	898.868,16 €	755.631,27 €
2002	1.051.771,18 €	742.923,29 €
2003	969.655,13 €	797.336,27 €
2004	1.050.265,01 €	784.509,01 €
2005	1.118.784,32 €	958.445,31 €

Evolución anual de Tasas

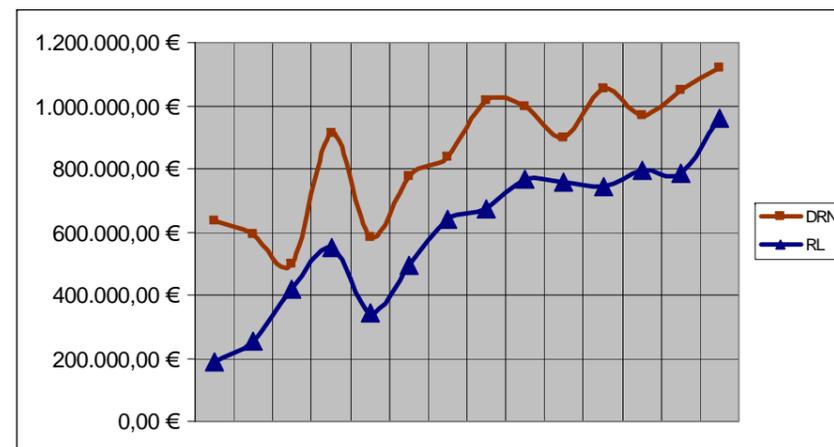


Gráfico III: Evolución anual de Tasas 1992 - 2001

Los datos evolucionan de manera favorable, incrementamos tanto los derechos reconocidos, que pasan de 636.128,77 € a más de 1.100.000 € en 2.005, como la recaudación líquida que en estos mismos años se multiplica por más de 5. En 1992 el 71% de los DRN no se ingresaban, en 2.005 ese porcentaje se reduce al 14%.

### Precios públicos por la prestación de servicios o la realización de actividades de la competencia local

Ingresos percibidos como contraprestación de los servicios prestados por las Entidades Locales o por la realización de actividades de su competencia, siempre que no concurren las circunstancias exigidas para su inclusión en el art.31 ,tasas.

### Precios públicos por la utilización privativa o del aprovechamiento especial del dominio público local

No existen ingresos de este carácter.

### Contribuciones especiales

Ingresos percibidos como contraprestación a la obtención de un beneficio especial o de un aumento de valor determinados bienes como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos de carácter local.

### Reintegros

Ingresos realizados para reintegrar cantidades indebidamente satisfechas en ejercicios anteriores.

### Otros ingresos

Recoge aquellos ingresos no especificados con anterioridad: multas, recargos de apremio, etc..

## TRANSFERENCIAS CORRIENTES

Dentro de este capítulo se recogen los ingresos de naturaleza no tributaria, percibidos por las entidades locales sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones corrientes y se diferenciarán en función de los agentes que las conceden.

AÑO	DEREC.REC.NETO	REC.LIQUIDA
1992	3.959.769,88 €	2.597.624,70 €
1993	4.644.155,27 €	3.588.909,37 €
1994	4.860.355,74 €	3.594.266,82 €
1995	5.554.673,39 €	4.778.621,42 €
1996	5.178.412,28 €	4.902.294,62 €
1997	7.001.413,28 €	6.704.486,41 €
1998	6.920.647,40 €	5.719.191,65 €
1999	6.668.525,81 €	6.091.088,69 €
2000	7.043.859,81 €	6.610.442,41 €
2001	9.024.438,76 €	7.751.691,57 €
2002	7.286.520,00 €	6.803.921,48 €
2003	6.821.324,96 €	6.505.534,96 €
2004	7.314.895,38 €	7.021.889,21 €
2005	8.397.922,47 €	7.812.221,15 €

Evolución anual de Transferencias Corrientes

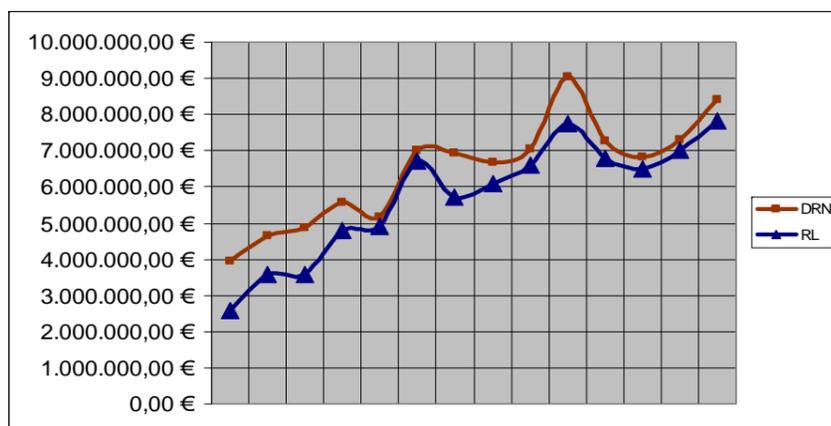


Gráfico IV: Evolución anual de Transferencias

El análisis del gráfico anterior pone de manifiesto la evolución de los ingresos "externos" que recibe el Ayuntamiento de Écija, cabe señalar que hemos multiplicado por más de tres el importe líquido recibido desde 1.992.

A nivel presupuestario se mantiene la dinámica que venimos observando a lo largo de este estudio, en 1992 se ingresa sólo el 66% de lo presupuestado frente al 93% ingresado en el año 2.005.

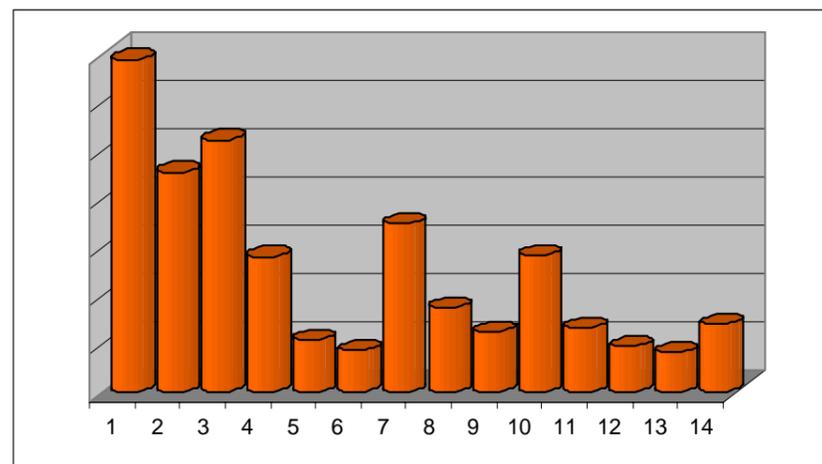


Gráfico IV-b: Rigor Presupuestario

## INGRESOS PATRIMONIALES

Recoge los ingresos procedentes de rentas del patrimonio de las entidades locales y sus organismos autónomos.

### Intereses de los títulos valores

Comprende los ingresos por intereses derivados de las inversiones financieras en títulos valores.

### Intereses de anticipos y préstamos concedidos

Intereses de deuda no documentada en títulos-valores, préstamos de todo tipo, anticipos, etc.

### Intereses de depósitos

Intereses que devenguen los depósitos monetarios efectuados por el Ayuntamiento.

### Dividendos y participaciones en beneficios

Recursos procedentes de dividendos y participaciones en beneficios derivados de inversiones financieras o de derechos legalmente establecidos.

### Rentas Bienes Inmuebles

Ingresos derivados del aprovechamiento, uso o disfrute por terceros de los bienes inmuebles patrimoniales.

### Productos de concesiones y aprovechamientos especiales

Ingresos obtenidos de derechos de investigación o explotación otorgados por las entidades locales y, en general, los derivados de todo tipo de concesiones y aprovechamientos especiales que éstas puedan recibir.

### Otros ingresos patrimoniales

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

## 2. OPERACIONES DE CAPITAL

Los no comprendidos con anterioridad.

Comprende los capítulos 6 al 9 del presupuesto de ingresos.

### Enajenación inversiones reales

Aquí se recogen los ingresos procedentes de transacciones con salida o entrega de bienes de capital que sean propiedad del Ayuntamiento o de sus organismos autónomos. La evolución de este capítulo a lo largo de estos años es poco importante.

### Transferencias de Capital

Incluye los ingresos de naturaleza no tributaria percibidos por las entidades locales, sin contraprestación directa por parte de las mismas, destinados a financiar operaciones de capital. Fundamentalmente se refiere a los ingresos que el Ayuntamiento recibe del Estado en la participación.

AÑO	DEREC.REC.NETO	REC.LIQUIDA
1992	1.072.791,87 €	365.904,26 €
1993	1.577.019,53 €	474.455,12 €
1994	1.359.937,67 €	591.591,00 €
1995	826.306,12 €	317.250,41 €
1996	1.736.683,45 €	858.540,83 €
1997	2.339.325,18 €	523.171,04 €
1998	5.946.042,42 €	3.181.433,88 €
1999	4.044.831,49 €	2.493.316,06 €
2000	2.880.743,43 €	1.883.628,75 €
2001	4.774.551,70 €	709.826,84 €
2002	3.198.323,44 €	2.288.003,49 €
2003	3.558.819,55 €	1.182.384,85 €
2004	4.068.131,75 €	1.718.854,70 €
2005	3.117.316,79 €	871.630,10 €

Evolución lineal del Capítulo IV

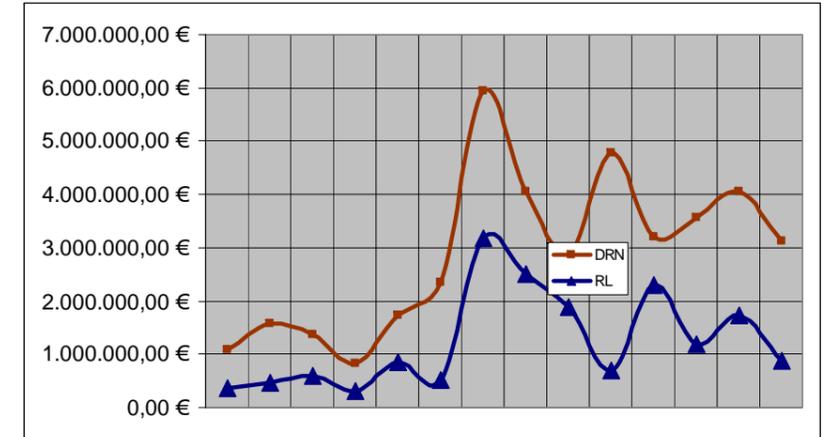


Gráfico V: Evolución Capítulo IV (1992-2005)

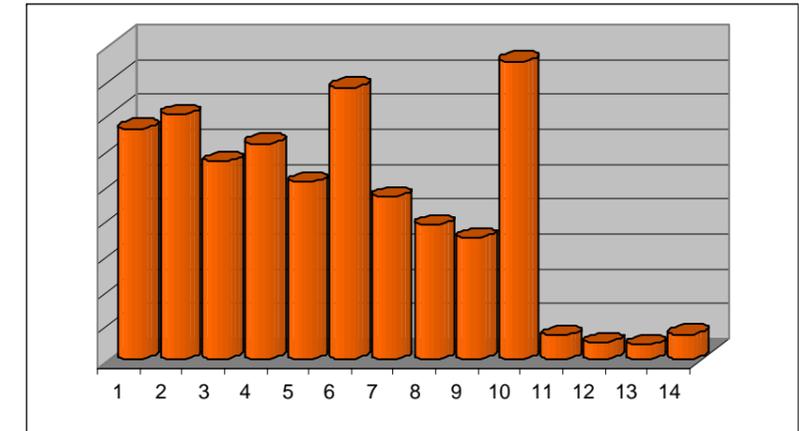


Gráfico VI: Evolución anual de Transferencias Corrientes

### Activos financieros

Recoge los ingresos procedentes de enajenación de deuda, acciones y obligaciones, así como los procedentes de reintegros de préstamos y reintegros de depósitos constituidos.

Por la escasa importancia de las cifras anuales no tiene repercusión sobre la capacidad financiera municipal.

## Pasivos financieros

Este capítulo comprende la financiación de las entidades locales procedente de emisión de deuda pública y de préstamos recibidos cualquiera que sea su naturaleza y plazo de reembolso.

AÑO	DEREC.REC.NETO
1992	18.956.463,99 €
1993	2.779.848,54 €
1994	376.616,71 €
1995	16.434.390,73 €
1996	0,00 €
1997	2.343.947,21 €
1998	5.843.001,56 €
1999	1.519.631,26 €
2000	2.069.780,32 €
2001	1.906.758,27 €
2002	3.163.835,69 €
2003	1.913.180,76 €
2004	7.731.268,22 €
2005	700.000,00 €

Evolución anual de Pasivos Financieros

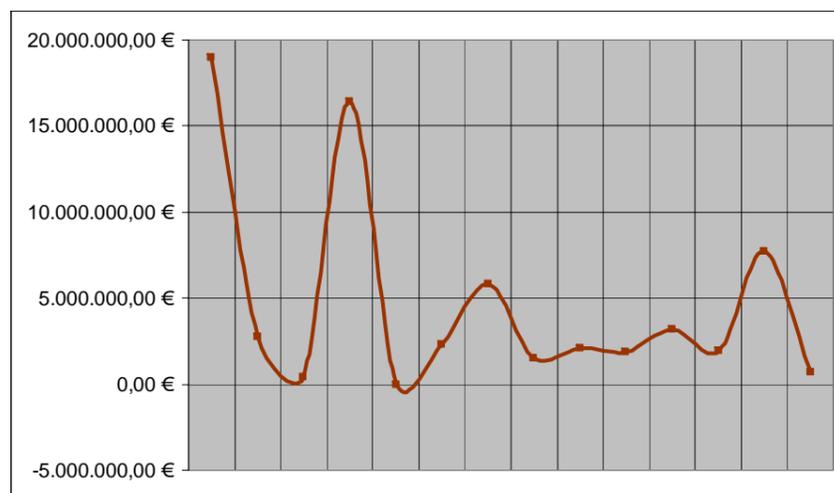


Gráfico VII: Evolución Pasivos Financieros 1992-2005

## 2. GASTOS

Gastos Corrientes	Capítulo I Gastos de Personal. Capítulo II Compra de Bienes y Servicios Capítulo III Gastos Financieros. Capítulo IV Transferencias Corrientes.
-------------------	--

Gastos de Capital No Financieros	Capítulo VI Inversiones Reales. Capítulo VII Transferencias de Capital.
----------------------------------	--

Gastos Financieros	Capítulo VIII Variación de Activos Financieros. Capítulo IX Variación de Pasivos Financieros.
--------------------	--

## OPERACIONES CORRIENTES

El presupuesto de gastos clasifica en sus capítulos 1 al 4 los gastos por operaciones corrientes, separando los gastos de funcionamiento de los servicios (personal y gastos en bienes corrientes y servicios) los intereses y las transferencias corrientes.

### Gastos de Personal

A este capítulo se aplicarán los gastos siguientes:

- Todo tipo de retribuciones e indemnizaciones, en dinero y en especie, a satisfacer por el Ayuntamiento y por sus organismos autónomos a todo el personal por el trabajo realizado.
- Cotizaciones obligatorias a la Mutualidad Nacional de Previsión de la Administración Local y a la Seguridad Social.
- Prestaciones Sociales que comprenden toda clase de pensiones y las remuneraciones a conceder en razón de las cargas familiares.
- Gastos de naturaleza social.

AÑO	OBLIG.REC.NETA
1992	4.176.974,14 €
1993	4.397.815,28 €
1994	4.879.107,64 €
1995	5.125.231,77 €
1996	5.622.973,86 €
1997	5.995.541,93 €
1998	6.776.324,37 €
1999	6.946.331,76 €
2000	7.367.936,12 €
2001	7.791.068,89 €
2002	7.983.681,69 €
2003	8.229.424,49 €
2004	8.199.444,74 €
2005	8.539.697,86 €

Evolución Lineal del Gasto de Personal

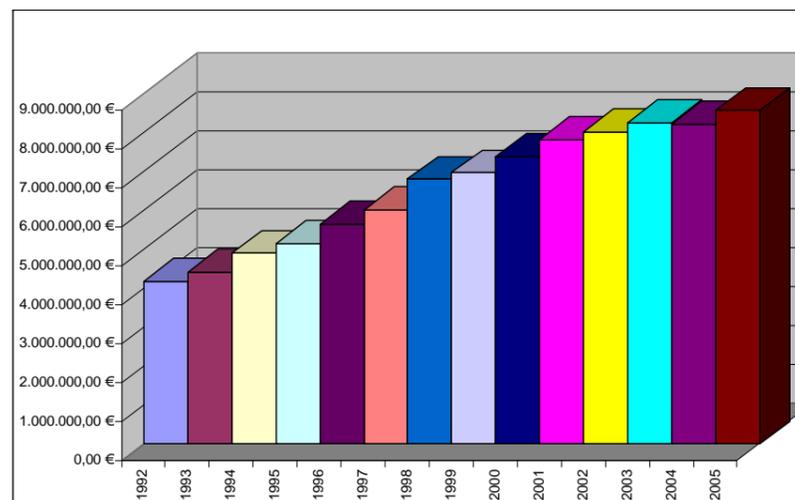


Gráfico VIII: Evolución del Gasto de Personal 1992-2005

### Gastos bienes corrientes y servicios

Este capítulo comprende los gastos en bienes y servicios necesarios para el ejercicio de las actividades del Ayuntamiento y sus organismos autónomos que no produzcan un incremento del capital o del patrimonio público. Los gastos imputados a éste capítulo deben reunir las siguientes características:

- ✓ Ser bienes fungibles.
- ✓ Tener una duración previsiblemente inferior al ejercicio presupuestario.
- ✓ No ser susceptible de inclusión en inventario.
- ✓ Ser gastos previsiblemente reiterativos.

También se aplicarán a este capítulo los gastos de carácter inmaterial que puedan tener carácter reiterativo, no sean susceptibles de amortización y no están directamente relacionados con la realización de inversiones.

Los artículos comprendidos en éste capítulo son:

- ✓ Arrendamientos
- ✓ Material, suministros y otros
- ✓ Reparaciones, mantenimiento y conservación.
- ✓ Indemnización por razón del servicio.

AÑO	OBLIG.REC.NETA
1992	1.839.891,81 €
1993	2.217.110,05 €
1994	2.445.486,14 €
1995	2.254.641,04 €
1996	3.030.518,75 €
1997	3.517.070,71 €
1998	5.125.040,73 €
1999	4.451.197,10 €
2000	5.065.389,85 €
2001	4.424.191,04 €
2002	4.566.462,67 €
2003	4.261.226,76 €
2004	5.582.500,56 €
2005	6.766.114,16 €

Evolución Gasto Bienes Corrientes y Servicios

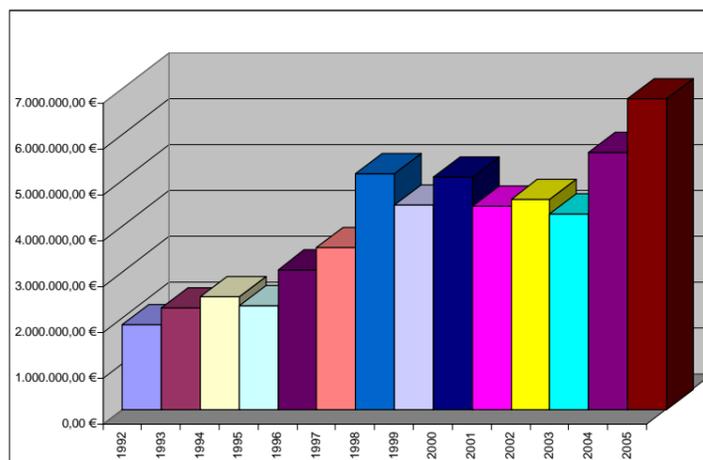


Gráfico IX: Evolución del Gasto en Bienes Corrientes y Servicios 1992-2005

### Gastos financieros

Este capítulo incluye los intereses y demás gastos de todo tipo de operaciones financieras contraídas por el Ayuntamiento o sus organismos autónomos, así como los gastos de emisión o formalización, modificación y cancelación de las mismas.

Los artículos incluidos en este capítulo son:

- Deuda interior
- Préstamos del exterior
- Préstamos del interior
- Deuda exterior
- Depósitos, fianza y otros.

AÑO	OBLIG.REC.NETA
1992	1.553.026,88 €
1993	2.649.289,03 €
1994	2.360.542,70 €
1995	2.192.805,14 €
1996	1.891.534,11 €
1997	1.416.700,27 €
1998	1.099.634,45 €
1999	867.029,29 €
2000	826.700,03 €
2001	964.135,31 €
2002	1.077.531,82 €
2003	730.641,02 €
2004	771.249,11 €
2005	807.700,86 €

Evolución del Gasto Financiero

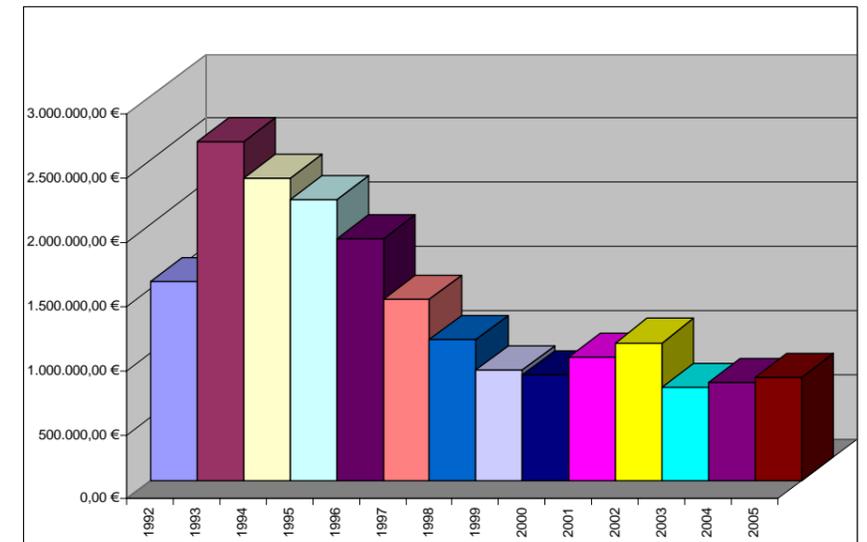


Gráfico X: Evolución del Gasto Financiero 1992-2005

## Transferencias corrientes

Comprende los créditos para aportaciones por parte del Ayuntamiento sin contrapartida directa de los agentes perceptores, y con destino a financiar operaciones corrientes.

El desglose por artículos de este capítulo es el siguiente:

- ✓ A organismos autónomos.
- ✓ Al estado.
- ✓ A empresas de la entidad local.
- ✓ A comunidades autónomas.
- ✓ A entidades locales.
- ✓ A entidades privadas.
- ✓ A familias e instituciones sin fines de lucro.
- ✓ Al exterior.

AÑO	OBLIG.REC.NETO
1992	1.391.402,81 €
1993	1.183.252,33 €
1994	979.110,74 €
1995	907.201,90 €
1996	803.858,46 €
1997	825.868,58 €
1998	2.224.555,33 €
1999	2.016.143,96 €
2000	1.701.853,53 €
2001	3.476.227,45 €
2002	1.999.341,27 €
2003	2.843.701,92 €
2004	3.658.126,91 €
2005	3.622.157,45 €

Evolución Lineal del Gasto por Transferencias Corrientes.

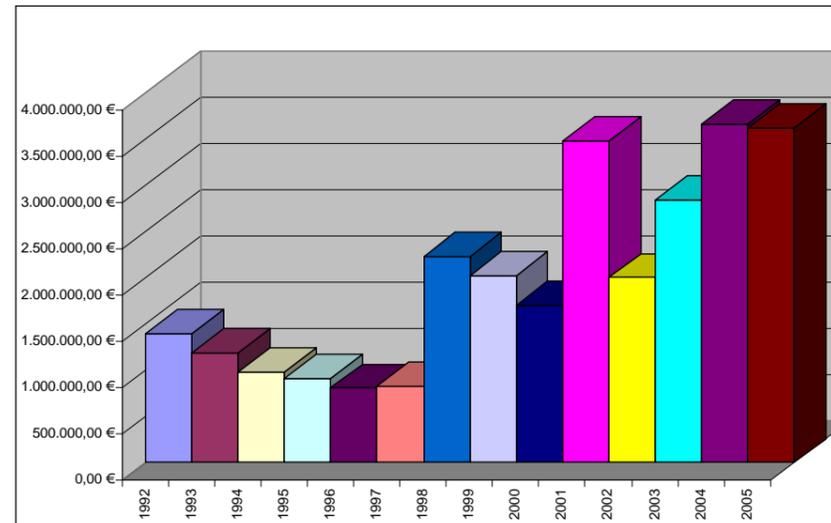


Gráfico XI: Evolución del Gasto por Transferencias Corrientes 1992 - 2005

Comprende los capítulos 6 al 9 y describen las variaciones en la estructura del patrimonio del Ayuntamiento y sus Organismos Autónomos.

La diferencia entre el capítulo 6 de gastos y el mismo capítulo de ingresos permite conocer la formación bruta del capital del Ayuntamiento, la diferencia entre los capítulos 7 de ingresos y gastos establece el saldo neto de transferencias de capital, y los capítulos 8 y 9, que computan las operaciones financieras, reflejan las transacciones de créditos y débitos, poniendo de manifiesto las variaciones netas de activos financieros(diferencia entre los capítulos 8 de gastos e ingresos) y las variaciones netas de pasivos financieros(diferencias entre los capítulos 9 de ingresos y gastos).

**Inversiones reales**

Dentro de este capítulo se recogen los gastos a realizar directamente por el Ayuntamiento destinados a la creación de infraestructuras y a la creación o adquisición de bienes de naturaleza urbana inventariable necesarios para el funcionamiento de los servicios y aquellos otros gastos que tengan carácter de amortizable.

Se imputarán a los créditos de éste capítulo los gastos originados por la adquisición de los bienes anteriores que reúnan alguna de las siguientes características:

- Que no sean fungibles
- Que no tengan una duración previsiblemente inferior al ejercicio presupuestario
- Que sean susceptibles de inclusión en inventario
- Que previsiblemente no sean gastos reiterativos.

En general se imputan a este capítulo los gastos previstos en los anexos de inversiones reales que se unen a los presupuestos generales de las entidades locales.

Este capítulo se estructura en los siguientes capítulos:

- Inversión nueva en infraestructura y bienes destinados al uso general
- Inversiones de reposición en infraestructura y bienes destinados al uso general
- Inversión nueva asociada al funcionamiento operativo de los servicios.
- Inversión de reposición asociada al funcionamiento operativo de los servicios.
- Gastos en inversiones de carácter inmaterial.

- Gastos en inversiones de bienes patrimoniales.
- Inversiones en bienes comunales.

AÑO	OBLIG.REC.NETA
1992	1.765.402,40 €
1993	2.611.196,11 €
1994	1.614.803,19 €
1995	1.155.333,89 €
1996	2.251.655,84 €
1997	2.464.649,84 €
1998	5.149.290,38 €
1999	5.522.110,38 €
2000	5.370.423,75 €
2001	5.687.528,97 €
2002	8.041.249,09 €
2003	4.088.932,06 €
2004	3.312.766,86 €
2005	5.142.487,76 €

Evolución Lineal del Gasto por Inversiones Reales.

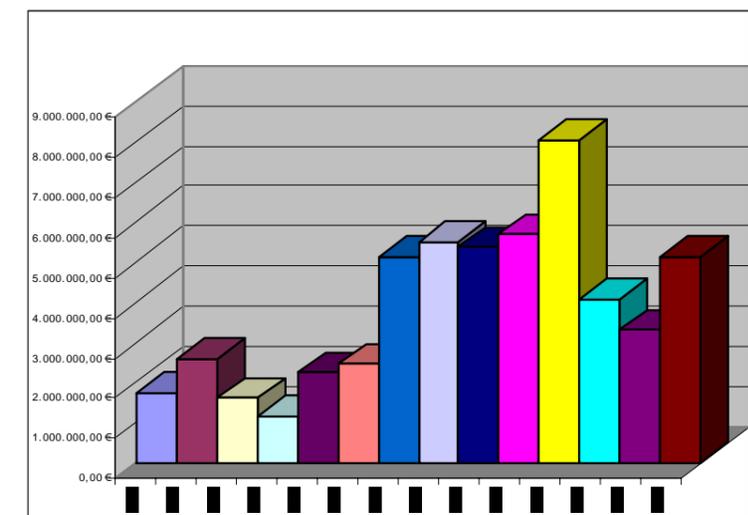


Gráfico XII: Evolución del Gasto por Inversiones Reales 1992 - 2005

## Transferencias de capital

Este capítulo comprende los créditos para aportaciones por parte de la entidad local o de sus organismos autónomos, sin contrapartida directa de los agentes perceptores y con destino a financiar operaciones de capital.

AÑO	OBLIG.REC.NETA
1992	0,00 €
1993	104.304,92 €
1994	33.222,62 €
1995	15.086,11 €
1996	116.520,30 €
1997	0,00 €
1998	0,00 €
1999	137.355,31 €
2000	131.769,61 €
2001	475.413,01 €
2002	5.059.679,49 €
2003	1.534.634,94 €
2004	5.391.011,69 €
2005	1.424.263,08 €

Evolución Lineal del Gasto por Transferencias de Capital

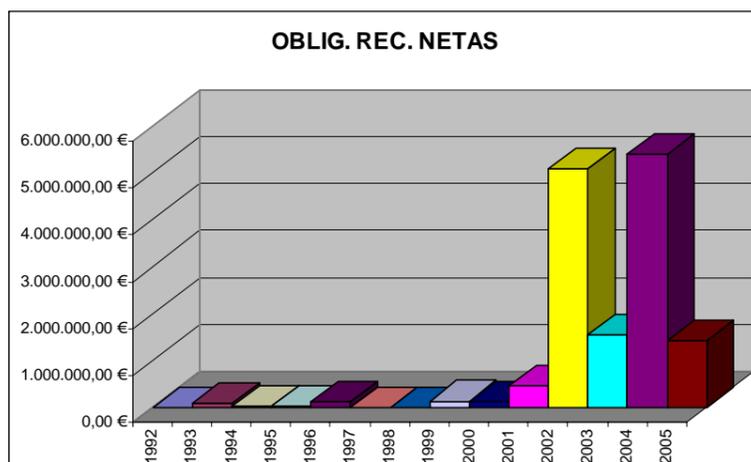


Gráfico XIII: Evolución del Gasto por Transferencias de Capital 1992 - 2005

## Variación de activos financieros

Comprende el gasto del Ayuntamiento en la adquisición de activos financieros, tanto del interior como del exterior cualquiera que sea la forma de instrumentación, con vencimientos a corto, a medio y a largo plazo.

Este capítulo comprende los siguientes artículos:

- Adquisición de deuda del sector público.
- Adquisición de obligaciones y bonos fuera del sector público.
- Concesión de préstamos al sector público.
- Concesión de préstamos fuera del sector público.
- Constitución de depósitos y fianzas
- Adquisición de acciones dentro del sector público
- Adquisición de acciones fuera del sector público

AÑO	OBLIG.REC.NETO	PAGOS LIQ.
1992	17.993,85 €	17.101,39 €
1993	18.030,36 €	18.030,36 €
1994	22.537,95 €	22.537,95 €
1995	20.734,92 €	17.128,84 €
1996	295.096,94 €	295.096,94 €
1997	46.578,44 €	41.770,34 €
1998	23.379,37 €	23.379,37 €
1999	0,00 €	0,00 €
2000	0,00 €	0,00 €
2001	0,00 €	0,00 €
2002	60.101,21 €	60.101,21 €
2003	0,00 €	0 €
2004	0,00 €	0 €
2005	0,00 €	0 €

Evolución Lineal del Gasto por Variación de los Activos Financieros.

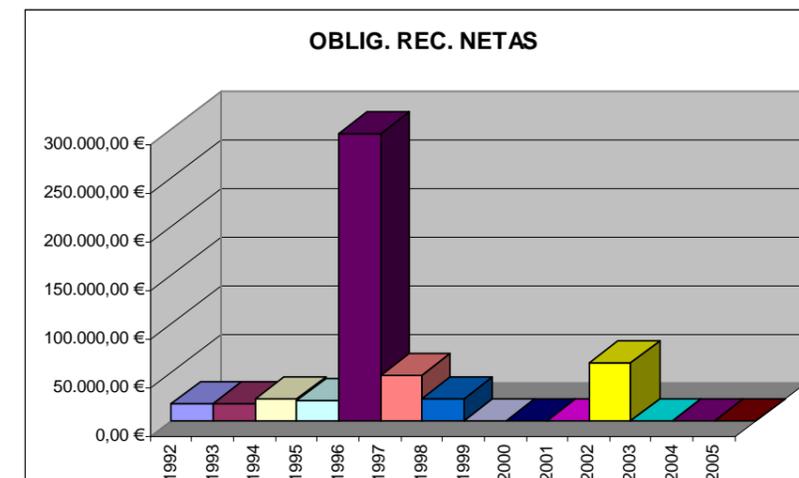


Gráfico XIV: Evolución del Gasto por Variación de los Activos Financieros 1992-2005

## Variación de pasivos financieros

Este capítulo recoge el gasto que realiza el Ayuntamiento y sus organismos autónomos destinado a la amortización de pasivos financieros, tanto del interior como del exterior, cualquiera que sea la forma en que se hubieran instrumentado y con independencia de que el vencimiento sea a largo, a medio o a corto plazo.

Los artículos comprendidos en este capítulo:

- Amortización de deuda interior
- Amortización de préstamos del interior
- Amortización de deuda exterior
- Amortización de préstamos del exterior
- Devolución de depósitos y fianzas.

AÑO	OBLIG.REC.NETO	PAGOS LIQ.
1992	14.152.785,96 €	12.970.193,29 €
1993	2.218.053,90 €	484.430,89 €
1994	927.684,05 €	724.885,58 €
1995	17.200.858,25 €	16.844.519,40 €
1996	382.095,55 €	382.095,55 €
1997	2.560.340,88 €	2.560.340,88 €
1998	3.997.156,32 €	3.997.156,32 €
1999	2.832.644,99 €	2.832.644,99 €
2000	3.127.054,03 €	3.110.863,15 €
2001	4.189.586,37 €	4.189.586,37 €
2002	6.362.159,13 €	4.850.827,08 €
2003	1.913.180,76 €	1.913.180,76 €
2004	7.731.268,22 €	7.731.268,22 €
2005	700.000,00 €	700.000,00 €

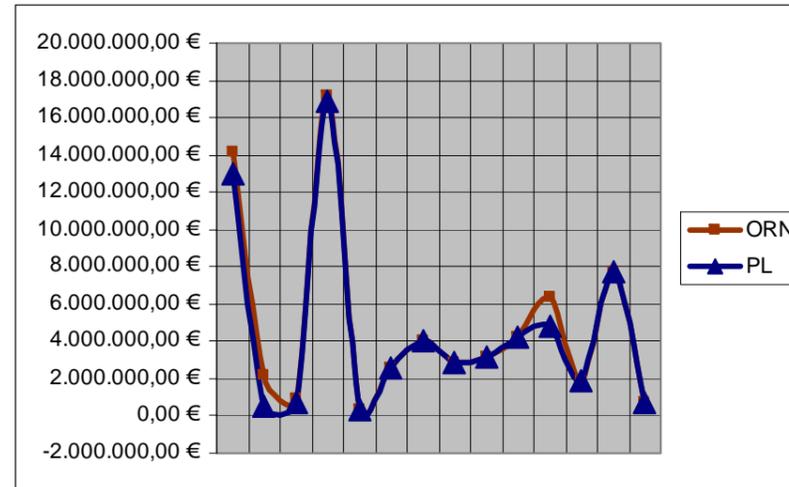


Gráfico XV: Evolución del Gasto por Variación de los Pasivos Financieros 1992-2005

### 3. OTRA INFORMACIÓN PRESUPUESTARIA

#### EVOLUCIÓN DE LOS PRESUPUESTOS

##### Evolución del esfuerzo inversor

El esfuerzo inversor se define como la diferencia entre los ingresos de capital y los gastos de capital. Así, en nuestro caso obtenemos el siguiente cuadro comparativo de su evolución en el periodo 1992 – 2005.

AÑO	OBLIG.REC.NETO	REAL
1992	-4.485.183,87 €	-5.830.834,52 €
1993	+532.943,27 €	-1.722.257,43 €
1994	+844.286,17 €	252.299,18 €
1995	+1.066.878,80 €	783.828,56 €
1996	+1.249.653,20 €	932.636,38 €
1997	-410.938,17 €	1.073.777,40 €
1998	-2.673.204,10 €	1.546.638,25 €
1999	2.896.831,08 €	2.750.759,15 €
2000	3.678.723,65 €	2.660.051,40 €
2001	3.694.517,72 €	1.545.989,82 €
2002	-8.175.198,30 €	-3.120.362,86 €
2003	1.517.389,28 €	-914.961,97 €
2004	2.424.271,97 €	2.468.551,91 €
2005	-2.020.986,81 €	-1.952.068,02 €

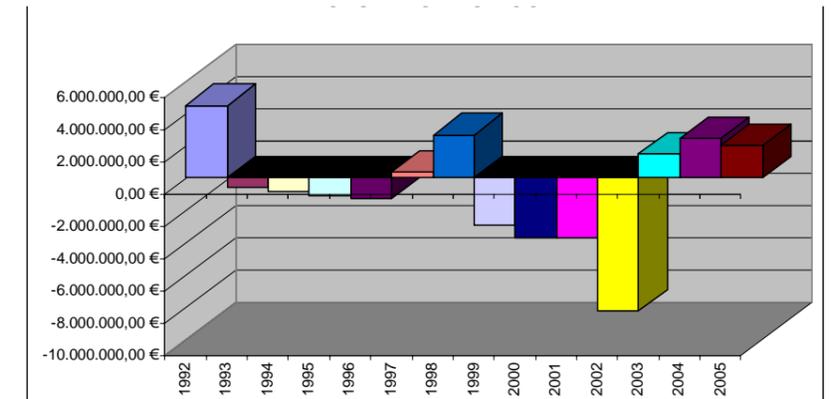
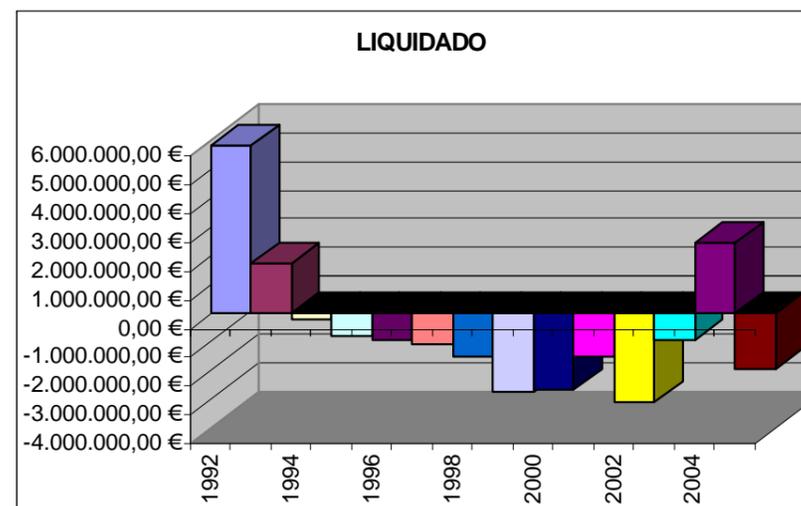


Gráfico XVII: Evolución Esfuerzo Inversor Real 1992 - 2005

Evolución del Esfuerzo inversor.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

## Evolución de los Capítulos I, II y III de ingresos

Impuestos Directos, Impuestos Indirectos y las Tasas y Otros Ingresos

AÑO	PRESUPUESTADO	LIQUIDADO	D ESV.
1992	6.427.146,56 €	3.576.901,28 €	44,35%
1993	6.245.443,06 €	2.828.761,40 €	54,71%
1994	7.963.490,66 €	3.112.007,14 €	60,92%
1995	8.366.511,91 €	4.349.121,25 €	48,02%
1996	8.094.690,34 €	5.066.377,14 €	37,41%
1997	10.517.185,35 €	6.059.931,62 €	42,38%
1998	8.572.143,08 €	4.848.555,62 €	43,44%
1999	9.657.376,83 €	7.023.124,59 €	27,28%
2000	10.076.466,42 €	7.239.457,54 €	28,15%
2001	10.155.518,16 €	7.831.177,57 €	22,89%
2.002	11.037.227,90 €	8.379.129,17 €	2 4,08%
2.003	10.842.662,18 €	8.787.876,60 €	1 8,95%
2.004	12.016.762,39 €	9.520.119,09 €	2 0,78%
2.005	17.424.000,30 €	12.858.657,07 €	2 6,20%

Capítulos I + II + III

De esta tabla comparativa podemos obtener los siguientes gráficos representativos:

**A:** Evolución Teórica de los ingresos obtenidos por el ayuntamiento por Impuestos directos, Impuestos Indirectos y Tasas y Otros Ingresos

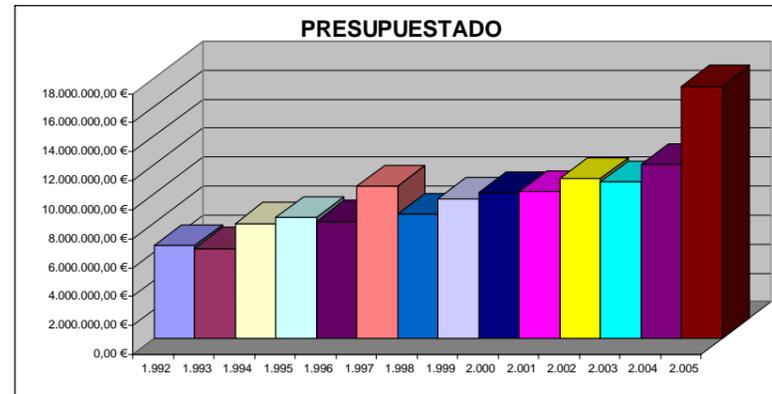


Gráfico XVIII: Evolución Teórica Capítulos I + II + III 1992 - 2005

**B:** Evolución Real de los ingresos obtenidos por el ayuntamiento por Impuestos directos, Impuestos Indirectos y Tasas y Otros Ingresos

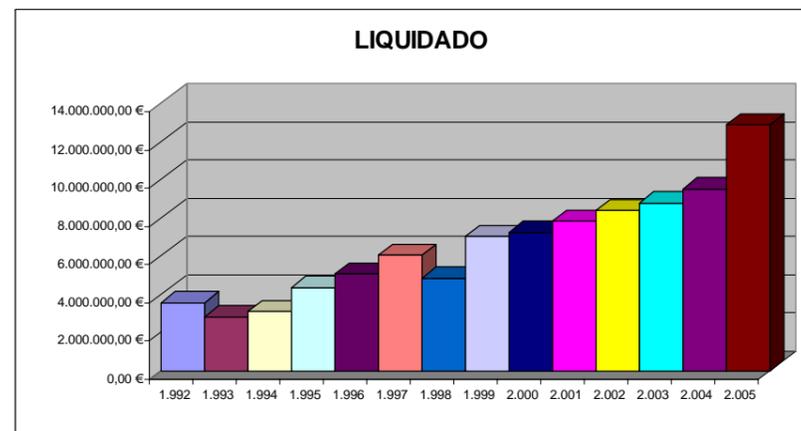


Gráfico XIX: Evolución Real Capítulos I + II + III 1992 - 2005

**C:** Desviación presupuestado - realidad de los ingresos obtenidos por el ayuntamiento por Impuestos directos, Impuestos Indirectos y Tasas y Otros Ingresos

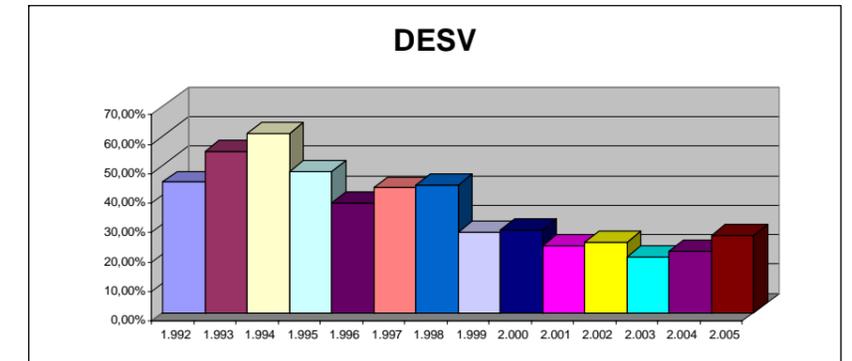


Gráfico XX: Desviación presupuestado - real Capítulos I + II + III 1992 - 2005

Evolución del Presupuesto de Ingresos

1992	DESCRIPCION	DER.RECON.NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	3.032.141,94	1.894.913,03	1.137.228,91	38%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.084.090,06	555.525,90	-528.564,16	49%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	856.494,23	390.178,59	-466.315,64	54%
31	TASAS	636.128,77	186.883,07	-449.245,70	71%
3X	OTROS INGRESOS	802.440,91	536.469,87	-265.971,04	33%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	3.959.769,88	2.597.624,70	1.362.145,17	34%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	21.852,36	8.474,21	-13.378,14	61%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>10.408.768,79</b>	<b>6.183.000,19</b>	<b>4.225.768,60</b>	<b>41%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	371.419,10	31.336,19	-340.082,91	92%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	1.072.791,87	365.904,26	-706.887,60	66%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	20.691,12	20.691,12	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	18.956.463,99	18.935.684,33	-20.779,66	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>20.421.366,08</b>	<b>19.353.615,91</b>	<b>1.067.750,17</b>	<b>-5%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>30.830.134,87</b>	<b>25.536.616,10</b>	<b>5.293.518,77</b>	<b>17%</b>

1993	DESCRIPCION	DER.RECON.NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	3.694.053,69	1.245.813,15	2.448.240,55	-66%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	698.656,80	429.495,41	-269.161,39	-39%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	439.931,06	335.480,41	-104.450,64	-24%
31	TASAS	590.625,37	254.243,49	-336.381,88	-57%
3X	OTROS INGRESOS	806.099,87	553.870,44	-252.229,43	-31%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4.644.155,27	3.588.909,37	1.055.245,89	-23%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	60.929,87	43.210,17	-17.719,70	-29%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>10.950.528,19</b>	<b>12.970.193,29</b>	<b>2.019.665,09</b>	<b>18%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	44.794,92	44.794,92	0,00	0%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	1.577.015,33	474.455,12	1.102.560,20	-70%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	16.979,02	16.979,02	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.779.848,54	2.779.848,54	0,00	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>4.418.642,02</b>	<b>3.316.077,61</b>	<b>1.102.564,41</b>	<b>-25%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>15.369.166,01</b>	<b>9.776.958,55</b>	<b>5.592.207,46</b>	<b>-36%</b>

1994	DESCRIPCION	DER.RECON.NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	5.410.778,11	1.507.104,44	3.903.673,67	-72%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.006.775,06	447.291,47	-559.483,59	-56%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	317.884,10	135.902,22	-181.981,89	-57%
31	TASAS	498.722,06	418.812,37	-79.909,69	-16%
3X	OTROS INGRESOS	728.763,55	602.328,87	-126.434,68	-17%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4.860.355,74	3.594.266,82	1.266.088,92	-26%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	25.194,84	8.983,24	-16.211,60	-64%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>12.849.041,24</b>	<b>6.715.257,20</b>	<b>6.133.784,04</b>	<b>-48%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	1.359.937,67	591.591,00	-768.346,67	-56%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	17.407,87	17.407,87	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	376.616,71	376.616,11	-0,60	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>1.753.961,65</b>	<b>985.614,98</b>	<b>-768.346,67</b>	<b>-44%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>14.603.003,49</b>	<b>7.700.872,18</b>	<b>6.902.131,31</b>	<b>-47%</b>

1995	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	4.836.662,69	2.027.109,35	-2.809.553,34	-58%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	979.003,37	604.211,19	-374.792,18	-38%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	484.511,89	345.564,24	-138.947,66	-29%
31	TASAS	912.212,45	549.621,84	-362.590,61	-40%
3X	OTROS INGRESOS	1.137.178,80	817.692,17	-319.486,63	-28%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	5.554.673,39	4.778.621,42	-776.051,98	-14%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	21.852,36	8.474,21	-13.378,14	-61%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>13.945.384,47</b>	<b>9.134.481,75</b>	<b>-4.810.902,73</b>	<b>-34%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	47.830,41	-72.761,03	-120.591,43	-252%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	826.306,12	317.250,41	-509.055,71	-62%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	16.607,11	16.607,11	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	16.434.390,73	16.434.390,73	0,00	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>17.325.134,36</b>	<b>16.695.487,22</b>	<b>-629.647,14</b>	<b>-4%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>31.270.518,84</b>	<b>25.829.968,97</b>	<b>-5.440.549,87</b>	<b>-17%</b>

1996	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	4.938.960,80	2.853.607,52	-2.085.353,28	-42%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.135.009,51	762.539,94	-372.469,57	-33%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	550.865,95	361.806,42	-189.059,53	-34%
31	TASAS	583.497,85	342.068,44	-241.429,41	-41%
3X	OTROS INGRESOS	881.231,91	741.230,50	-140.001,41	-16%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	5.178.412,28	4.902.294,62	-276.117,65	-5%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	16.189,31	9.082,43	-7.106,88	-44%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>13.289.291,93</b>	<b>9.977.754,19</b>	<b>-3.311.537,74</b>	<b>-25%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	36.038,81	36.038,81	0,00	0%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	1.736.683,45	858.540,83	-878.142,62	-51%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	22.993,18	22.993,18	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>1.795.715,43</b>	<b>917.572,81</b>	<b>-878.142,62</b>	<b>-49%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>15.085.007,36</b>	<b>10.895.327,00</b>	<b>-4.189.680,36</b>	<b>-28%</b>

1997	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	6.142.075,54	3.802.544,94	-2.339.530,60	-38%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.038.444,33	694.168,99	-344.275,34	-33%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	466.648,49	329.966,10	-136.682,39	-29%
31	TASAS	776.556,89	491.982,82	-284.574,07	-37%
3X	OTROS INGRESOS	2.090.998,48	738.807,14	-1.352.191,34	-65%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	7.001.413,28	6.704.486,41	-296.926,87	-4%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	23.816,01	10.316,55	-13.499,46	-57%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>17.542.414,64</b>	<b>12.774.734,58</b>	<b>-4.767.680,06</b>	<b>-27%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	769.406,49	76.940,64	-692.465,85	-90%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	2.339.325,18	523.171,04	-1.816.154,14	-78%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	29.828,45	29.828,45	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.343.947,21	2.343.947,21	0,00	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>5.482.507,33</b>	<b>2.973.887,35</b>	<b>-2.508.619,99</b>	<b>-46%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>23.024.921,97</b>	<b>15.748.621,93</b>	<b>-7.276.300,04</b>	<b>-32%</b>

1998	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	5.184.414,72	2.616.836,96	-2.567.577,75	-50%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.011.615,23	611.449,78	-400.165,45	-40%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	564.427,22	260.828,54	-303.598,69	-54%
31	TASAS	835.537,09	639.797,36	-195.739,73	-23%
3X	OTROS INGRESOS	976.148,82	719.642,98	-256.505,84	-26%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	6.920.647,40	5.719.191,65	-1.201.455,75	-17%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	39.091,06	17.730,59	-21.360,47	-55%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>15.531.881,55</b>	<b>10.585.477,86</b>	<b>-4.946.403,68</b>	<b>-32%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00	#iDIV/OI
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	5.946.042,42	3.181.433,88	-2.764.608,54	-46%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	53.986,20	53.986,20	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	5.843.001,56	1.730.914,86	-4.112.086,70	-70%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>11.843.030,18</b>	<b>4.966.334,94</b>	<b>-6.876.695,23</b>	<b>-58%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>27.374.911,72</b>	<b>15.551.812,81</b>	<b>11.823.098,91</b>	<b>-43%</b>

1999	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	5.823.103,73	4.625.203,81	1.197.899,93	-21%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.104.521,22	652.420,96	-452.100,25	-41%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	589.012,89	365.680,18	-223.332,71	-38%
31	TASAS	1.017.056,92	671.516,62	-345.540,30	-34%
3X	OTROS INGRESOS	1.123.813,28	708.434,22	-415.379,06	-37%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	6.668.525,81	6.091.088,69	-577.437,13	-9%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	176.427,44	6.971,86	-169.455,58	-96%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>5.595.279,59</b>	<b>13.121.185,14</b>	<b>7.525.905,54</b>	<b>135%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	28.679,92	28.679,92	0,00	0%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	4.044.831,49	2.493.316,06	1.551.515,43	-38%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	2.136,92	2.136,92	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	1.519.631,26	0,00	1.519.631,26	100%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>867.029,29</b>	<b>2.524.132,91</b>	<b>1.657.103,61</b>	<b>191%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>22.097.609,68</b>	<b>15.645.318,04</b>	<b>6.452.291,64</b>	<b>-29%</b>

2000	DESCRIPCION	DER.RECON. NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	5.734.683,23	4.587.600,61	1.147.082,62	-20%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.045.410,59	580.335,56	-465.075,02	-44%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	879.490,26	531.831,07	-347.659,19	-40%
31	TASAS	999.995,94	769.141,14	-230.854,80	-23%
3X	OTROS INGRESOS	1.416.886,40	770.549,16	-646.337,24	-46%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	7.043.859,81	6.610.442,41	-433.417,41	-6%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	169.337,13	239,56	-169.097,57	-100%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>17.289.663,36</b>	<b>13.849.899,95</b>	<b>3.439.763,41</b>	<b>-20%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00	#iDIV/OI
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	2.880.743,43	1.883.628,75	-997.114,68	-35%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	#iDIV/OI
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.069.780,32	2.069.780,32	0,00	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>4.950.523,75</b>	<b>3.953.409,07</b>	<b>-997.114,68</b>	<b>-20%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>22.240.187,11</b>	<b>17.803.309,02</b>	<b>4.436.878,09</b>	<b>-20%</b>

2001	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	5.944.454,03	4.982.610,07	-961.843,96	-16%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.242.839,72	693.624,49	-549.215,23	-44%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	840.050,22	695.550,26	-144.499,96	-17%
31	TASAS	898.868,16	755.631,27	-143.236,89	-16%
3X	OTROS INGRESOS	1.229.306,02	703.761,48	-525.544,54	-43%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	9.024.438,76	7.751.691,57	1.272.747,20	-14%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	9.470.454,56	9.382.770,18	-87.684,38	-1%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>28.650.411,48</b>	<b>24.965.639,32</b>	<b>3.684.772,16</b>	<b>-13%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	-23.299,33	-23.900,35	-601,01	3%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	4.774.551,70	709.826,64	4.064.725,05	-85%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	#iDIV/0!
9	PASIVOS FINANCIEROS	1.906.758,27	1.906.758,27	0,00	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>6.658.010,64</b>	<b>2.592.684,57</b>	<b>4.065.326,07</b>	<b>-61%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>35.308.422,12</b>	<b>27.558.323,89</b>	<b>7.750.098,23</b>	<b>-22%</b>

2002	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	6.677.170,57	5.449.853,91	1.227.316,66	-18%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	1.152.227,61	618.332,40	-533.895,21	-46%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	1.100.566,33	850.399,46	-250.166,87	-23%
31	TASAS	742.923,29	593.125,87	-149.797,42	-20%
3X	OTROS INGRESOS	1.364.640,10	867.417,53	-497.222,57	-36%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	7.286.520,00	6.803.921,48	-482.598,52	-7%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	71.316,31	18.142,64	-53.173,67	-75%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>18.395.364,21</b>	<b>15.201.193,29</b>	<b>3.194.170,92</b>	<b>-17%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	0,00	0,00	0,00	
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	3.198.323,44	2.288.003,49	-910.319,95	-28%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	3.163.835,69	2.562.823,59	-601.012,10	-19%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>6.362.159,13</b>	<b>4.850.827,08</b>	<b>1.511.332,05</b>	<b>-24%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>24.757.523,34</b>	<b>20.052.020,37</b>	<b>4.705.502,97</b>	<b>-19%</b>

2003	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	6.730.487,20	5.839.204,00	-891.283,20	-13%
13	SOBRE ACTIVIDADES ECONOMICAS	516.274,87	323.424,40	-192.850,47	-37%
28	IMP.CONSTRUCCIONES OBRAS	1.422.397,42	894.994,88	-527.402,54	-37%
31	TASAS	1.046.449,61	860.293,87	-186.155,74	-18%
3X	OTROS INGRESOS	1.127.053,08	869.959,45	-257.093,63	-23%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	6.821.324,96	6.505.534,96	-315.790,00	-5%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	59.875,37	342,96	-59.532,41	-99%
	<b>TOTAL INGRESOS CORRIENTES</b>	<b>17.723.862,51</b>	<b>15.293.754,52</b>	<b>2.430.107,99</b>	<b>-14%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	297.664,15	131.344,13	-166.320,02	-56%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	3.558.819,55	1.182.384,85	2.376.434,70	-67%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	1.913.180,76	1.913.180,76	0,00	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>5.769.664,46</b>	<b>3.226.909,74</b>	<b>2.542.754,72</b>	<b>-44%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>23.493.526,97</b>	<b>18.520.664,26</b>	<b>4.972.862,71</b>	<b>-21%</b>

2004	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	7.923.374,49	6.443.011,14	-1.480.363,35	-19%
13	SOBRE ACTIVIDADES	561.646,15	285.434,80	-276.211,35	-49%
28	IMP.CONSTRUCCIONES	1.382.272,88	1.127.773,43	-254.499,45	-18%
31	TASAS	1.127.515,07	851.788,04	-275.727,03	-24%
3X	OTROS INGRESOS	1.021.953,80	812.111,68	-209.842,12	-21%
4	TRANSFERENCIAS	7.314.895,38	7.021.889,21	-293.006,17	-4%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	90.040,08	26.793,89	-63.246,19	-70%
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>19.421.697,85</b>	<b>16.568.802,19</b>	<b>-2.852.895,66</b>	<b>-15%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES	943.332,88	263.208,35	-680.124,53	-72%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	4.068.131,75	1.718.854,70	-2.349.277,05	-58%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	7.731.268,22	7.731.268,22	0,00	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>12.742.732,85</b>	<b>9.713.331,27</b>	<b>-3.029.401,58</b>	<b>-24%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>32.164.430,70</b>	<b>26.282.133,46</b>	<b>-5.882.297,24</b>	<b>-18%</b>

2005	DESCRIPCION	DER.RECON .NETOS	RECA.LIQUIDA	DIFERENCIA	% DIF.
11	SOBRE EL CAPITAL	7.914.114,82	6.922.911,90	-991.202,92	-13%
13	SOBRE ACTIVIDADES	638.865,41	498.010,64	-140.854,77	-22%
28	IMP.CONSTRUCCIONES	1.248.645,03	1.055.982,00	-192.663,03	-15%
31	TASAS	1.188.399,25	1.006.504,45	-181.894,80	-15%
3X	OTROS INGRESOS	6.433.975,79	3.375.248,08	-3.058.727,71	-48%
4	TRANSFERENCIAS	8.397.922,47	7.812.221,15	-585.701,32	-7%
5	INGRESOS PATRIMONIALES	72.292,97	57.797,63	-14.495,34	-20%
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>25.894.215,74</b>	<b>20.728.675,85</b>	<b>-5.165.539,89</b>	<b>-20%</b>
6	ENAJENACION	1.648.516,47	1.421.460,82	-227.055,65	-14%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	3.117.316,79	871.630,10	-2.245.686,69	-72%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	#IDIV/0!
9	PASIVOS FINANCIEROS	700.000,00	700.000,00	0,00	0%
	<b>TOTAL INGRESOS CAPITAL</b>	<b>5.465.833,26</b>	<b>2.993.090,92</b>	<b>-2.472.742,34</b>	<b>-45%</b>
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>31.360.049,00</b>	<b>23.721.766,77</b>	<b>-7.638.282,23</b>	<b>-24%</b>

Evolución del Presupuesto de Gastos

1992	DESCRIPCION	OBLIG.REC. NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	4.176.974,14	3.992.114,28	-184.859,86	-4%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	1.839.891,81	1.144.563,29	-695.328,52	-38%
3	GASTOS FINANCIEROS	1.553.026,88	1.504.966,11	-48.060,76	-3%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.391.402,81	1.254.170,04	-137.232,77	-10%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>8.961.295,64</b>	<b>7.895.813,73</b>	<b>1.065.481,92</b>	<b>-12%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	1.765.402,40	535.486,71	1.229.915,70	-70%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	0,00	0,00	0,00	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	17.993,85	17.101,39	-892,45	-5%
9	PASIVOS FINANCIEROS	14.152.785,96	12.970.193,29	1.182.592,67	-8%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>15.936.182,20</b>	<b>13.522.781,38</b>	<b>2.413.400,82</b>	<b>-15%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>24.897.477,85</b>	<b>21.418.595,11</b>	<b>3.478.882,74</b>	<b>-14%</b>

1994	DESCRIPCION	OBLIG.REC. .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	4.879.107,64	3.592.610,36	1.286.497,28	-26%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	2.445.486,14	1.156.956,81	1.288.529,34	-53%
3	GASTOS FINANCIEROS	2.360.542,70	2.241.906,99	-118.635,71	-5%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	979.110,74	817.209,33	-161.901,40	-17%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>10.664.247,21</b>	<b>7.808.683,48</b>	<b>2.855.563,73</b>	<b>-27%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	1.614.803,19	461.949,70	1.152.853,49	-71%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	33.222,62	28.540,93	-4.681,69	-14%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	22.537,95	22.537,95	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	927.684,05	724.885,58	-202.798,47	-22%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>2.598.247,82</b>	<b>1.237.914,16</b>	<b>1.360.333,66</b>	<b>-52%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>13.262.495,04</b>	<b>9.046.597,65</b>	<b>4.215.897,39</b>	<b>-32%</b>

1996	DESCRIPCION	OBLIG.REC. .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	5.622.973,86	4.450.112,73	1.172.861,13	-21%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	3.030.518,75	1.307.515,90	1.723.002,84	-57%
3	GASTOS FINANCIEROS	1.891.534,11	1.891.530,51	-3,61	0%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	803.858,46	492.088,59	-311.769,87	-39%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>11.348.885,17</b>	<b>8.141.247,73</b>	<b>3.207.637,45</b>	<b>-28%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	2.251.655,84	1.124.744,65	1.126.911,18	-50%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	116.520,30	48.272,04	-68.248,26	-59%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	295.096,94	295.096,94	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	382.095,55	382.095,55	0,00	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>3.045.368,63</b>	<b>1.850.209,19</b>	<b>1.195.159,44</b>	<b>-39%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>14.394.253,80</b>	<b>9.991.456,91</b>	<b>4.402.796,89</b>	<b>-31%</b>

1993	DESCRIPCION	OBLIG.REC. NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	4.397.815,28	4.021.568,29	-376.247,00	-9%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	2.217.110,05	1.079.593,54	1.137.516,51	-51%
3	GASTOS FINANCIEROS	2.649.289,03	2.614.421,81	-34.867,22	-1%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.183.252,33	915.262,02	-267.990,31	-23%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>10.447.466,69</b>	<b>8.630.845,65</b>	<b>1.816.621,04</b>	<b>-17%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	2.611.196,11	996.069,19	1.615.126,92	-62%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	104.304,92	95.289,74	-9.015,18	-9%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	18.030,36	18.030,36	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.218.053,90	484.430,89	1.733.623,01	-78%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>4.951.585,29</b>	<b>1.593.820,18</b>	<b>3.357.765,11</b>	<b>-68%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>15.399.051,98</b>	<b>10.224.665,83</b>	<b>5.174.386,15</b>	<b>-34%</b>

1995	DESCRIPCION	OBLIG.REC. .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	5.125.231,77	5.079.885,84	-45.345,92	-1%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	2.254.641,04	675.221,47	1.579.419,57	-70%
3	GASTOS FINANCIEROS	2.192.805,14	2.191.142,73	-1.662,41	0%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	907.201,90	444.602,17	-462.599,73	-51%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>10.479.879,85</b>	<b>8.390.852,21</b>	<b>2.089.027,63</b>	<b>-20%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	1.155.333,89	602.581,43	-552.752,46	-48%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	15.086,11	15.086,11	0,00	0%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	20.734,92	17.128,84	-3.606,07	-17%
9	PASIVOS FINANCIEROS	17.200.858,25	16.844.519,40	-356.338,85	-2%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>18.392.013,16</b>	<b>17.479.315,78</b>	<b>-912.697,38</b>	<b>-5%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>28.871.893,01</b>	<b>25.870.167,99</b>	<b>3.001.725,01</b>	<b>-10%</b>

1997	DESCRIPCION	OBLIG.REC. NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	5.995.541,93	5.034.893,30	-960.648,64	-16%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	3.517.070,71	2.006.226,62	1.510.844,09	-43%
3	GASTOS FINANCIEROS	1.416.700,27	1.416.661,64	-38,63	0%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	825.868,58	472.105,78	-353.762,80	-43%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>11.755.181,49</b>	<b>8.929.887,33</b>	<b>2.825.294,16</b>	<b>-24%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	2.464.649,84	1.445.553,53	1.019.096,32	-41%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	0,00	0,00	0,00	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	46.578,44	41.770,34	-4.808,10	-10%
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.560.340,88	2.560.340,88	0,00	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>5.071.569,16</b>	<b>4.047.664,75</b>	<b>1.023.904,42</b>	<b>-20%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>16.826.750,66</b>	<b>12.977.552,08</b>	<b>3.849.198,57</b>	<b>-23%</b>

1998	DESCRIPCION	OBLIG.REC .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	6.776.324,37	4.808.305,07	1.968.019,30	-29%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	5.125.040,73	2.847.200,18	2.277.840,55	-44%
3	GASTOS FINANCIEROS	1.099.634,45	1.097.632,20	-2.002,25	0%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	2.224.555,33	1.731.976,36	-492.578,97	-22%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>15.225.554,88</b>	<b>10.485.113,80</b>	<b>4.740.441,08</b>	<b>-31%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	5.149.290,38	2.492.437,50	2.656.852,88	-52%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	0,00	0,00	0,00	
8	ACTIVOS FINANCIEROS	23.379,37	23.379,37	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	3.997.156,32	3.997.156,32	0,00	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>9.169.826,07</b>	<b>6.512.973,19</b>	<b>2.656.852,88</b>	<b>-29%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>24.395.380,95</b>	<b>16.998.087,00</b>	<b>7.397.293,96</b>	<b>-30%</b>

2000	DESCRIPCION	OBLIG.REC .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	7.367.936,12	7.127.325,88	-240.610,24	-3%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	5.065.389,85	2.902.683,60	2.162.706,24	-43%
3	GASTOS FINANCIEROS	826.700,03	826.700,03	0,00	0%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.701.853,53	1.340.425,28	-361.428,25	-21%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>14.961.879,53</b>	<b>12.197.134,79</b>	<b>2.764.744,73</b>	<b>-18%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	5.370.423,75	3.415.540,60	1.954.883,15	-36%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	131.769,61	87.056,72	-44.712,90	-34%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	0%
9	PASIVOS FINANCIEROS	3.127.054,03	3.110.863,15	-16.190,88	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>8.629.247,39</b>	<b>6.613.460,47</b>	<b>2.015.786,93</b>	<b>-23%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>23.591.126,92</b>	<b>18.810.595,26</b>	<b>4.780.531,66</b>	<b>-20%</b>

2001	DESCRIPCION	OBLIG.REC .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	7.791.068,89	7.554.443,20	-236.625,69	-3%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	4.424.191,04	2.472.265,64	1.951.925,40	-44%
3	GASTOS FINANCIEROS	964.135,31	964.135,31	0,00	0%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	3.476.227,45	2.240.873,07	1.235.354,37	-36%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>16.655.622,68</b>	<b>13.231.717,22</b>	<b>3.423.905,47</b>	<b>-21%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	5.687.528,97	4.139.275,40	1.548.253,57	-27%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	475.413,01	421.312,71	-54.100,30	-11%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	4.189.586,37	4.189.586,37	0,00	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>10.352.528,36</b>	<b>8.750.174,49</b>	<b>1.602.353,87</b>	<b>-15%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>27.008.151,04</b>	<b>21.981.891,70</b>	<b>5.026.259,34</b>	<b>-19%</b>

1999	DESCRIPCION	OBLIG.REC.NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	6.946.332,84	6.717.429,08	-228.903,76	-3%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES Y SERV.	4.451.197,10	2.509.556,17	1.941.640,93	-44%
3	GASTOS FINANCIEROS	867.029,29	867.029,29	0,00	0%
4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	2.016.143,96	1.705.039,26	-311.104,70	-15%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>14.280.703,19</b>	<b>11.799.053,81</b>	<b>2.481.649,38</b>	<b>-17%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES REALES	5.522.110,38	2.442.247,07	3.079.863,31	-56%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	137.355,31	0,00	-137.355,31	100%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	2.832.644,99	2.832.644,99	0,00	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>8.492.110,67</b>	<b>5.274.892,06</b>	<b>3.217.218,61</b>	<b>-38%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>22.772.813,86</b>	<b>17.073.945,87</b>	<b>5.698.867,99</b>	<b>-25%</b>

2002	DESCRIPCION	OBLIG.REC .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	7.983.681,69	7.156.040,77	-827.640,92	-10%
2	GASTOS BIENES	4.566.462,67	2.764.915,69	1.801.546,98	-39%
3	GASTOS FINANCIEROS	1.077.531,82	960.631,90	-116.899,92	-11%
4	TRANSFERENCIAS	1.999.341,27	1.816.276,35	-183.064,92	-9%
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>15.627.017,45</b>	<b>12.697.864,71</b>	<b>-2.929.152,74</b>	<b>-19%</b>
6	ENAJENACION	8.041.249,09	3.437.111,53	4.604.137,56	-57%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	5.059.679,49	3.097.649,56	1.962.029,93	-39%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	60.101,21	60.101,21	0,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	1.376.327,64	1.376.327,64	0,00	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>14.537.357,43</b>	<b>7.971.189,94</b>	<b>-6.566.167,49</b>	<b>-45%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>30.164.374,88</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2003	DESCRIPCION	OBLIG.REC .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	8.229.424,49	8.003.140,47	-226.284,02	-3%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES	4.261.226,76	2.246.445,54	-	-47%
3	GASTOS FINANCIEROS	730.641,02	720.358,83	-10.282,19	-1%
4	TRANSF.CORRIENTES	2.843.701,92	1.897.205,59	-946.496,33	-33%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>16.064.994,19</b>	<b>12.867.150,43</b>	<b>-</b>	<b>-20%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES	4.088.932,06	1.674.979,33	-	-59%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	1.534.634,94	803.405,64	-731.229,30	-48%
8	ACTIVOS FINANCIEROS		0,00	0,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	1.663.486,74	1.663.486,74	0,00	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>7.287.053,74</b>	<b>4.141.871,71</b>	<b>-</b>	<b>-43%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>23.352.047,93</b>	<b>17.009.022,14</b>	<b>-</b>	<b>-27%</b>

2004	DESCRIPCION	OBLIG.REC .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	8.199.444,74	7.868.178,01	-331.266,73	-4%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES	5.582.500,56	2.287.675,58	-	-59%
3	GASTOS FINANCIEROS	771.249,11	771.240,76	-8,35	0%
4	TRANSFERENCIAS	3.658.126,91	2.320.386,11	-	-37%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>18.211.321,32</b>	<b>13.247.480,46</b>	<b>-</b>	<b>-27%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES	3.312.766,86	1.572.201,87	-	-53%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	5.391.011,69	4.057.895,16	-	-25%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	1.614.682,33	1.614.682,33	0,00	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>10.318.460,88</b>	<b>7.244.779,36</b>	<b>-</b>	<b>-30%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>28.529.782,20</b>	<b>20.492.259,82</b>	<b>-</b>	<b>-28%</b>

2005	DESCRIPCION	OBLIG.REC .NETAS	PAGOS LIQUID.	DIFERENCIA	% DIF.
1	GASTOS DE PERSONAL	8.539.697,86	8.368.514,41	-171.183,45	-2%
2	GASTOS BIENES CORRIENTES	6.766.114,16	3.768.173,55	-	-44%
3	GASTOS FINANCIEROS	807.700,86	807.696,66	-4,20	0%
4	TRANSFERENCIAS	3.622.157,45	2.662.225,00	-959.932,45	-27%
	<b>TOTAL GASTOS CORRIENTES</b>	<b>19.735.670,33</b>	<b>15.606.609,62</b>	<b>-</b>	<b>-21%</b>
6	ENAJENACION INVERSIONES	5.142.487,76	2.905.082,63	-	-44%
7	TRANSFERENCIAS CAPITAL	1.424.263,08	1.120.007,08	-304.256,00	-21%
8	ACTIVOS FINANCIEROS	0,00	0,00	0,00	
9	PASIVOS FINANCIEROS	920.069,23	920.069,23	0,00	0%
	<b>TOTAL GASTOS CAPITAL</b>	<b>7.486.820,07</b>	<b>4.945.158,94</b>	<b>-</b>	<b>-34%</b>
	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>27.222.490,40</b>	<b>20.551.768,56</b>	<b>-</b>	<b>-25%</b>

## Evolución del Ingresos Corrientes / Gastos Corrientes

Tabla comparativa de los ingresos corrientes presupuestados y los gastos corrientes presupuestados, así como gráfico representativo.

AÑO	INGR.CORR.	GTOS. CORR.	DIF (AHORRO BRUTO)
1992	10.408.768,79 €	8.961.295,64 €	1.447.473,15 €
1993	10.950.528,19 €	10.447.466,69 €	503.061,50 €
1994	12.849.041,24 €	10.664.247,21 €	2.184.794,03 €
1995	13.945.384,47 €	10.479.879,85 €	3.465.504,63 €
1996	13.289.291,93 €	11.348.885,17 €	1.940.406,76 €
1997	17.542.414,64 €	11.755.181,49 €	5.787.233,14 €
1998	15.531.881,55 €	15.225.554,88 €	306.326,67 €
1999	16.502.330,09 €	14.280.702,11 €	2.221.627,98 €
2000	17.289.663,36 €	14.961.879,53 €	2.327.783,83 €
2001	28.650.411,48 €	16.655.622,68 €	11.994.788,80 €
2002	18.395.064,21 €	15.627.017,45 €	2.768.046,76 €
2003	17.723.862,51 €	16.064.994,19 €	1.658.868,32 €
2004	19.421.697,85 €	18.211.321,32 €	1.210.376,53 €
2005	25.894.215,74 €	19.735.670,33 €	6.158.545,41 €

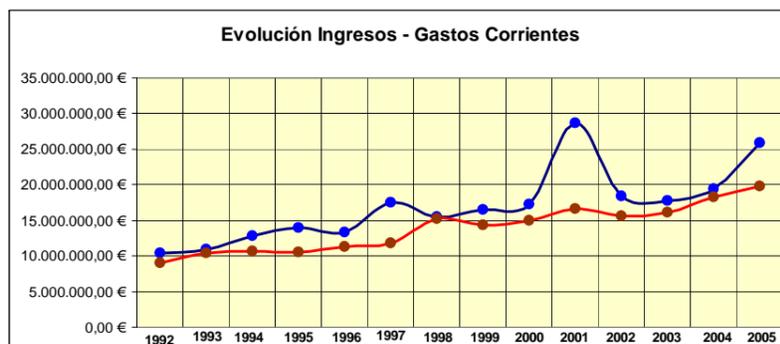


Tabla comparativa de los ingresos corrientes recaudados y los gastos corrientes liquidados, así como gráfico representativo.

AÑO	INGR.CORR.	GTOS. CORR.	DIF.
1992	6.183.000,19 €	7.895.813,73 €	-1.712.813,54 €
1993	6.460.880,94 €	8.630.845,65 €	-2.169.964,71 €
1994	6.715.257,20 €	7.808.683,48 €	-1.093.426,28 €
1995	9.134.481,75 €	8.390.852,21 €	743.629,54 €
1996	9.977.754,19 €	8.141.247,73 €	1.836.506,47 €
1997	12.774.734,58 €	8.929.887,33 €	3.844.847,25 €
1998	10.585.477,86 €	10.485.053,70 €	100.424,16 €
1999	13.121.185,14 €	11.799.053,81 €	1.322.131,33 €
2000	13.849.899,95 €	12.197.134,79 €	1.652.765,15 €
2001	24.965.639,32 €	13.231.717,22 €	11.733.922,10 €
2002	15.201.193,29 €	12.704.167,49 €	2.497.025,80 €
2003	15.293.754,52 €	12.867.150,43 €	2.426.604,09 €
2004	16.568.802,19 €	13.247.480,46 €	3.321.321,73 €
2005	20.728.675,85 €	15.606.609,62 €	5.122.066,23 €



## Evolución del Ingresos de Capital / Gastos de Capital

Tabla comparativa de los ingresos de Capital presupuestados y los gastos de Capital presupuestados, así como gráfico representativo.

AÑO	ING.CAPITAL	GTOS.CAPITL	DIF
1992	20.421.366,08 €	15.936.182,20 €	4.485.183,87 €
1993	4.418.642,02 €	4.951.585,29 €	-532.943,27 €
1994	1.753.961,65 €	2.598.247,82 €	-844.286,17 €
1995	17.325.134,36 €	18.392.013,16 €	-1.066.878,80 €
1996	1.795.715,43 €	3.045.368,63 €	-1.249.653,20 €
1997	5.482.507,33 €	5.071.569,16 €	410.938,17 €
1998	11.843.030,18 €	9.169.826,07 €	2.673.204,10 €
1999	5.595.279,59 €	8.492.110,67 €	-2.896.831,08 €
2000	4.950.523,75 €	8.629.247,39 €	-3.678.723,65 €
2001	6.658.010,64 €	10.352.528,36 €	-3.694.517,72 €
2002	6.362.159,13 €	14.537.357,43 €	-8.175.198,30 €
2003	5.769.664,46 €	7.287.053,74 €	-1.517.389,28 €
2004	12.742.732,85 €	10.318.460,88 €	2.424.271,97 €
2005	5.465.833,26 €	7.486.820,07 €	-2.020.986,81 €



Tabla comparativa de los ingresos de Capital recaudados y los gastos de Capital liquidados, así como gráfico representativo.

AÑO	ING.CAPITAL	GTOS.CAPITL	DIF
1992	19.353.615,91 €	13.522.781,38 €	5.830.834,52 €
1993	3.316.077,61 €	1.593.820,18 €	1.722.257,43 €
1994	985.614,98 €	1.237.914,16 €	-252.299,18 €
1995	16.695.487,22 €	17.479.315,78 €	-783.828,56 €
1996	917.572,81 €	1.850.209,19 €	-932.636,38 €
1997	2.973.887,35 €	4.047.664,75 €	-1.073.777,40 €
1998	4.966.334,94 €	6.512.973,19 €	-1.546.638,25 €
1999	2.524.132,91 €	5.274.892,06 €	-2.750.759,15 €
2000	3.953.409,07 €	6.613.460,47 €	-2.660.051,40 €
2001	2.593.285,58 €	4.139.275,40 €	-1.545.989,82 €
2002	4.850.827,08 €	7.971.189,94 €	-3.120.362,86 €
2003	3.226.909,74 €	4.141.871,71 €	-914.961,97 €
2004	9.713.331,27 €	7.244.779,36 €	2.468.551,91 €
2005	2.993.090,92 €	4.945.158,94 €	-1.952.068,02 €

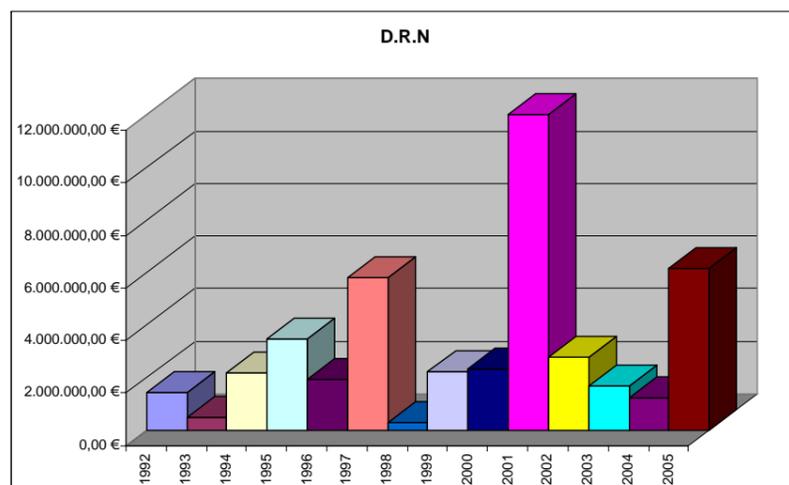


## AHORRO BRUTO

Es la diferencia entre ingresos corrientes y gastos corrientes determina la capacidad municipal para poder hacer frente a las inversiones del municipio.

AÑO	PRESUPUESTADO	LIQUIDADO
1992	1.447.473,15 €	-1.712.813,54 €
1993	503.061,50 €	-2.169.964,71 €
1994	2.184.794,03 €	-1.093.426,28 €
1995	3.465.504,63 €	743.629,54 €
1996	1.940.406,76 €	1.836.506,47 €
1997	5.787.233,14 €	3.844.847,25 €
1998	306.326,67 €	100.424,16 €
1999	2.221.627,98 €	1.322.131,33 €
2000	2.327.783,83 €	1.652.765,15 €
2001	11.994.788,80 €	11.733.922,10 €
2002	2.768.046,76 €	2.497.025,80 €
2003	1.658.868,32 €	2.426.604,09 €
2004	1.210.376,53 €	3.321.321,73 €
2005	6.158.545,41 €	5.122.066,23 €

Ahorro Bruto



Si calculamos este gráfico no sobre datos presupuestarios sino sobre realidad de cobros/pagos nos encontraremos con el siguiente gráfico:

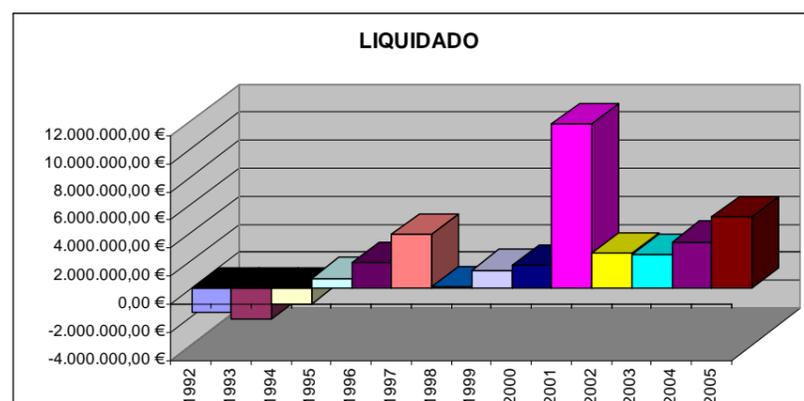
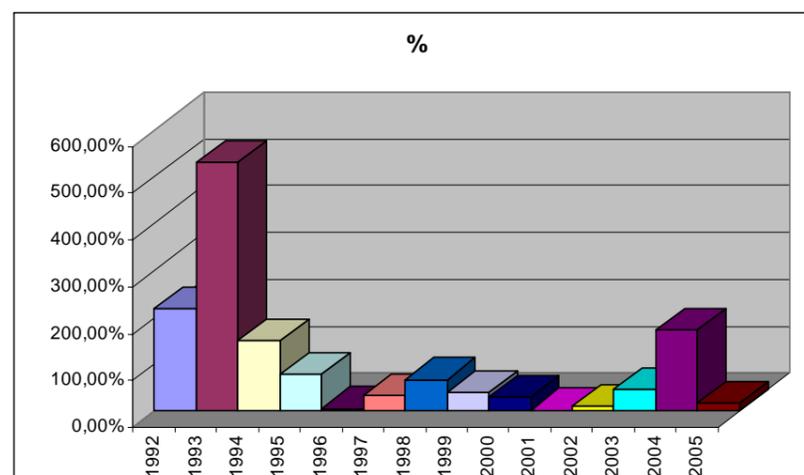


Gráfico XVI: Evolución Ahorro Bruto Real 1992 - 2005



De toda la información suministrada no nos debe pasar por alto la importancia del ahorro bruto, todo endeudamiento municipal debe tener una premisa básica y es la conocida regla de oro presupuestaria: AHORRO BRUTO POSITIVO y no sólo a nivel de presupuestos teóricos sino a nivel también de liquidación de esos presupuestos.

Evidentemente, esta regla de oro marca los presupuestos y sus respectivas liquidaciones desde el año 1995. El esfuerzo que supone aumentar los ingresos corrientes en un 175% sin subir impuestos y de otra lograr que los

gastos corrientes en el mismo periodo sólo se incrementen en un 86% todas estas cifras a nivel teórico de presupuestos.

Analizando estos mismos parámetros a niveles de presupuestos liquidados, los porcentajes a nivel de ingresos suponen un incremento del 130% y sólo un 63% de incremento de gastos. (Para obtener estas cifras no hemos valorado los datos del ejercicio 2001 por incluir datos extraordinarios que podrían desvirtuar la interpretación correcta de los mismos).

Ahora bien, no toda la capacidad financiera del Ayuntamiento descansa sobre el ahorro bruto, evidentemente éste determina nuestra capacidad de hacer frente a otras inversiones o gastos, pero la sostenibilidad financiera del ayuntamiento dependerá de la capacidad de generar un endeudamiento acorde con las posibilidades reales de municipio.

Dedicamos un capítulo al análisis de los datos tributarios que conforman uno de los pilares de la capacidad municipal para hacer frente a las inversiones que pudieran derivarse de las actuaciones del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

Dado el amplio número de años que se analizan, el Ayuntamiento ha pasado por varias fases en la gestión de sus recursos tributarios. Desde 1996 hasta 2004, el Ayuntamiento asume la gestión directa de todos sus tributos municipales. Desde 2004, se comparte la gestión con el OPAEF (Diputación de Sevilla).

La presión fiscal en todos estos años ha tenido como tope máximo el incremento del IPC, lo que hace que, los datos que se recogen a continuación tengan un mayor valor, ya que han sido conseguidos gracias a un esfuerzo en depuración de padrones, incorporación de altas nuevas y control de la recaudación. Los porcentajes de cobro mantienen una línea creciente, con independencia del modelo de gestión.

El Ayuntamiento de Écija en el ejercicio 1996 asume la gestión directa de todos los tributos municipales por ello los datos que a continuación se recogen reflejan la evolución de los principales impuestos así como su evolución hasta el ejercicio 2001.

Señalamos como comentario que el ejercicio 1998 refleja las consecuencias de las inundaciones que en Diciembre de 1.997 sufrió nuestro municipio y que lógicamente tuvieron su repercusión en las estadísticas que se acompañan.

Cada uno de los cuadros recoge la información precisa para su correcta interpretación, definiendo exactamente el periodo al que van reflejados los datos.

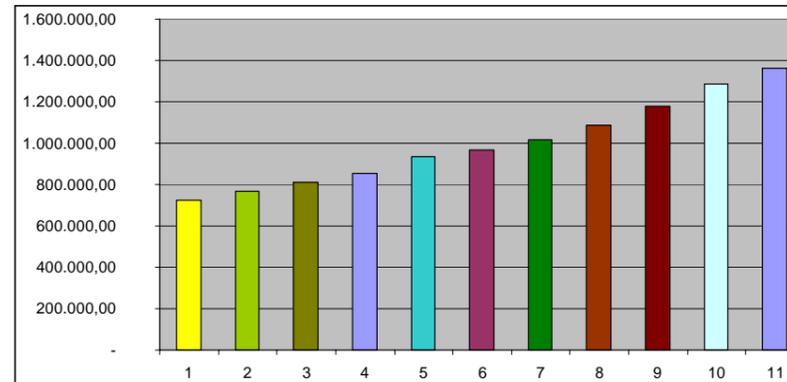
## IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA (I.V.T.M.)

El cuadro 1 recoge la evolución de los cargos netos (cargos puestos al cobro menos bajas) y su nivel de gestión tanto en voluntario como en ejecutiva.

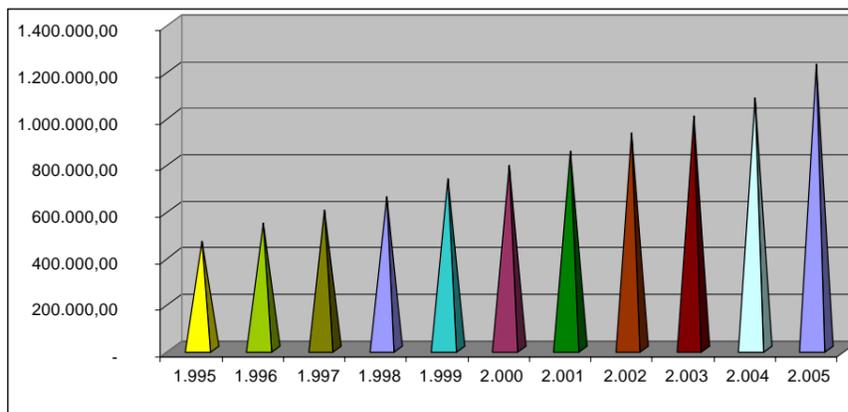
En este cuadro podemos comprobar como el % total de gestión de cobro ha pasado del 63,97 % en 1995 al 83,57 % en el ejercicio 2.001.

No sólo este cuadro refleja incrementos porcentuales sino también incremento en euros, en estos seis años casi hemos duplicado el cobro total pasando de 462.550,94 euros en 1.995 a 839.523,54 euros en el ejercicio 2001 lo que da una idea de los esfuerzos tan importantes realizados en materia tributaria.

De este cuadro obtenemos dos gráficos más, el primero de ellos refleja la evolución del cobro en periodo voluntario. El porcentaje evoluciona de un 61,99% en 1995 a un 70,83 en 2005. Resaltar el incremento de gestión obtenido en el ejercicio 2005, que nos ha llevado a situar la gestión del padrón en casi un 90%. Este ha sido el primer año recaudado íntegramente por el OPAEF.



El gráfico segundo recoge la evolución del cargo neto. El incremento obtenido en este apartado se debe, fundamentalmente, a la mecanización de los procedimientos de incorporación de nuevas altas a través de los convenios firmados por la Jefatura Provincial de Tráfico, así como al incremento del parque de vehículos.



	NETO	VOLUNT	EJECTU	TOTAL COBRO	% vol	% eje	%tot
1.995	723.084,19	448.209,33	14.350,20	462.559,53	61,99	1,98	63,97%
1.996	767.025,30	495.436,29	44.038,16	539.474,46	64,59	5,74	70,33%
1.997	810.118,50	538.901,72	55.014,03	593.915,75	66,52	6,79	73,31%
1.998	853.392,38	585.445,70	66.495,61	651.941,32	68,60	7,79	76,39%
1.999	937.532,33	659.832,07	71.030,66	730.862,73	70,38	7,58	77,96%
2.000	967.705,65	726.365,73	60.882,13	787.247,86	75,06	6,29	81,35%
2.001	1.016.399,74	786.412,31	61.181,42	847.593,73	77,37	6,02	83,39%
2.002	1.085.185,22	858.133,72	68.276,28	926.410,00	79,08	6,29	85,37%
2.003	1.176.054,88	924.238,99	76.140,29	1.000.379,28	78,59	6,47	85,06%
2.004	1.288.558,92	1.045.669,31	34.043,99	1.079.713,30	81,15	2,64	83,79%
2.005	1.364.225,19	1.101.355,52	122.009,75	1.223.365,27	80,73	8,94	89,67%

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

La importancia de este impuesto en nuestro Ayuntamiento es vital, como ya comentamos en la introducción el Ayuntamiento de Écija, tiene una extensión de alrededor de 976 Km2 lo que supone el tercer término en extensión de Andalucía. Pero nuestro término municipal no sólo es importante en extensión sino también en valor catastral del terreno lo que nos lleva a trabajar con un padrón neto que supera el millón novecientos mil euros, siendo por lo tanto el segundo padrón más importante del Ayuntamiento.

El tipo de gravamen aplicado desde 1995 es del 1,01 %. Los valores catastrales se ven revisados anualmente por el Ministerio de Hacienda.

Señalar que, la disparidad de los datos referidos a los años 1997 y 1998 se debe a las bonificaciones / exenciones por sequía / inundaciones padecidas en nuestro término municipal.

El porcentaje de ejecución del padrón se sitúa en 2005 en torno al 95%. Es, junto con IIVTNU el único impuesto gestionado y recaudado en período voluntario por el Ayuntamiento.

	NETO	VOLUNT	EJECTU	TOTAL COBRO	% VOL	% EJECTI	%TOTAL
1.997	446.858,57	360.017,12	41.925,35	401.942,47	80,57%	9,38%	89,95%
1.998	166.534,56	116.453,40	17.029,73	133.483,13	69,93%	10,23%	80,15%
1.999	1.704.287,21	1.481.639,87	148.400,28	1.630.040,15	86,94%	8,71%	95,64%
2.000	1.712.456,50	1.455.801,37	116.926,92	1.572.728,29	85,01%	6,83%	91,84%
2.001	1.738.221,44	1.561.604,43	28.918,70	1.590.523,13	89,84%	1,66%	91,50%
2.002	1.795.561,38	1.629.273,56	100.715,19	1.729.988,75	90,74%	5,61%	96,35%
2.003	1.826.686,01	1.666.642,18	72.095,39	1.738.737,57	91,24%	3,95%	95,19%
2.004	1.856.752,37	1.651.085,33	42.883,64	1.693.968,97	88,92%	2,31%	91,23%
2.005	1.906.707,10	1.752.791,72	52.250,87	1.805.042,59	91,93%	2,74%	94,67%

## IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Es el principal impuesto en unidades monetarias, alcanza un padrón neto de casi tres millones doscientos mil euros lo que nos da una idea de los esfuerzos que desde el Ayuntamiento se han realizado, entre ellos y fundamentalmente la firma de convenios con el centro de Gestión catastral que agilizaran la incorporación al padrón de las nuevas unidades de urbana así como de los cambios de titularidad, todo ello en beneficio no sólo de las arcas municipales sino de los propios contribuyentes ecijanos.

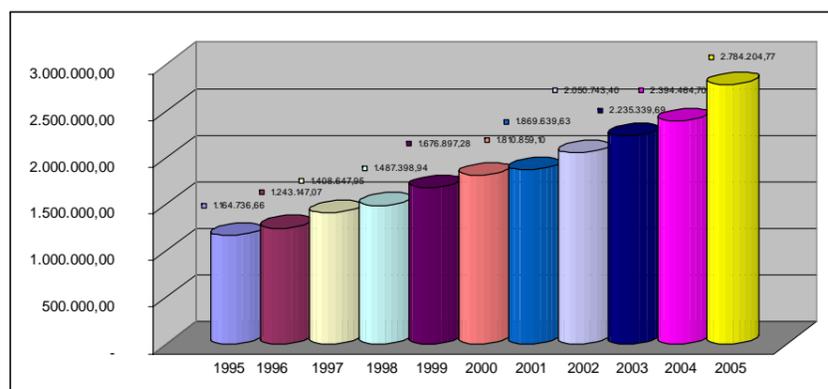
El tipo impositivo aplicado desde 1995 es del 0,5 %, si bien los valores catastrales han aumentado anualmente de acuerdo con los incrementos fijados por el Ministerio de Hacienda.

En 2005 se han aplicado los valores derivados de la revisión catastral llevada a cabo en 2004.

El cuadro III recoge la evolución del padrón neto desde 1.995 a 2.005. En este periodo hemos incrementado nuestra capacidad de gestión pasando de un 65,63 % a un 88,23 %.

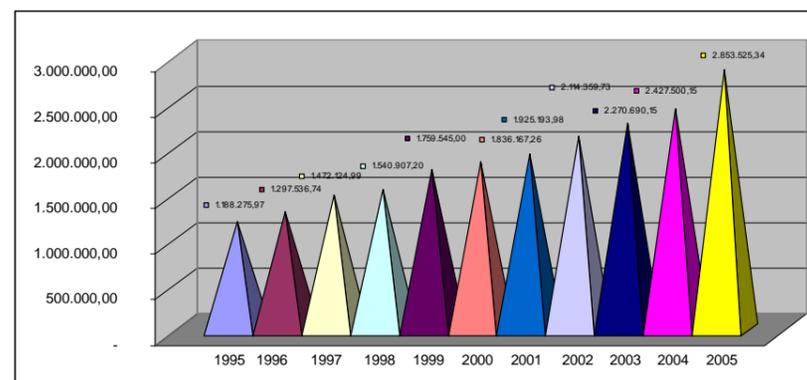
El gráfico 1 pone de manifiesto el esfuerzo de gestión realizado, el padrón neto se ha incrementado en casi 1.400.000 euros.

El gráfico 2 recoge la evolución del cobro en voluntaria, el incremento entre 1.995 y 2.005 es del más del 75 %.



Evolución Cobro Voluntaria

El gráfico 3 supone la evolución de cobro total, el incremento en el periodo es de 750.000 euros.



	NETO	VOLUNT	EJECTU	TOTAL COBRO	% VOL	% EJECTI	%TOTAL
1.995	1.810.547,50	1.164.736,66	23.539,31	1.188.275,97	64,33%	1,30%	65,63%
1.996	1.829.576,50	1.243.147,07	54.389,67	1.297.536,74	67,95%	2,97%	70,92%
1.997	1.988.860,17	1.408.647,95	63.477,04	1.472.124,99	70,83%	3,19%	74,02%
1.998	1.999.395,95	1.487.398,94	53.508,26	1.540.907,20	74,39%	2,68%	77,07%
1.999	2.226.606,25	1.676.897,28	82.647,73	1.759.545,00	75,31%	3,71%	79,02%
2.000	2.279.562,75	1.810.859,10	25.308,15	1.836.167,26	79,44%	1,11%	80,55%
2.001	2.300.928,68	1.869.639,63	59.759,46	1.925.193,98	81,26%	2,60%	83,67%
2.002	2.489.068,67	2.050.743,40	64.431,85	2.114.359,73	82,36%	2,59%	84,95%
2.003	2.677.268,96	2.235.339,69	35.350,46	2.270.690,15	83,49%	1,32%	84,81%
2.004	2.908.327,70	2.394.464,70	33.035,45	2.427.500,15	82,33%	1,14%	83,47%
2.005	3.234.077,88	2.784.204,77	69.320,57	2.853.525,34	86,09%	2,14%	88,23%

## CONCLUSIONES

El volumen de ingresos generados nos hace aumentar los ingresos corrientes lo que unido a un esfuerzo en la contención de los gastos corrientes nos lleva a generar el ya comentado ahorro bruto que en definitiva nos permitirá acometer el plan de inversiones con solvencia suficiente.

### 3.11.8. ESTUDIO DE FINANCIACIÓN

El criterio de reparto de las distintas actuaciones urbanísticas se ha realizado teniendo en cuenta los criterios del “Manual para redacción de Estudios Económico Financieros y Programas de Actuación” de la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía:

3.5 Las acciones de un Plan General pueden dividirse en los siguientes doce grupos según la práctica más común de financiación pública:

a) Financiación completa por parte del Ayuntamiento y sin posibilidades de repercusión como cargas urbanísticas:

- Suelo para la Red Viaria Básica Urbana.
- Suelo para equipamientos no educativos en suelo urbano.
- Mejora y sustitución de la iluminación en suelo urbano.
- Parques Urbanos y Áreas Libres (suelo y adecuación, excepto cesiones de Sistemas Generales)
- Equipamientos Técnicos Municipales (Cementerios, Áreas para tratamientos e Residuos Sólidos, Talleres Municipales...)
- Tramos y variantes de las diferentes Redes de Carreteras (Básica Estatal, Básica Autonómica y Complementaria) (suelo y construcción).
- Equipamiento educativo de todos los niveles (excepto suelo para Preescolar y E.G.B. a cargo del Ayuntamiento)
- Equipamiento sanitario primario y hospitalario (suelo e instalaciones).

c) Financiación privada (promoción inmobiliaria y repercusión en el precio del suelo) completa.

- Urbanización del Suelo Urbanizable Programado.
  - Cesiones de Sistemas Generales y Sistemas Locales en el Suelo Urbanizable Programado.
  - Urbanización de las Actuaciones Poligonales en Suelo Urbano.
  - Cesiones de suelo y adecuación de Zonas Verdes en las Actuaciones Poligonales en Suelo Urbano.
- d) Financiación completa de la Diputación Provincial.
- Carreteras Comarcales.
  - Equipamiento sanitario de asistencia psiquiátrica.
- e) Financiación completa de las Compañías concesionarias de servicios públicos:
- Red Telefónica.
  - Redes Eléctricas (nuevas y mejora -subterranización o desvío- de las existentes).
  - Redes de distribución de agua.
- f) Financiación mixta entre el Ayuntamiento y la promoción o propiedad inmobiliaria (modificación de cargas urbanísticas)
- Mejora y Sustitución de la urbanización en Actuaciones Aisladas de suelo urbano.
  - Suelo para equipamiento en las Actuaciones Poligonales de suelo urbano.
- g) Financiación mixta entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía y la Administración Central.

- Red Viaria Básica Local – Redes Arteriales.
  - Equipamiento Asistencial (exclusivo de la Junta de Andalucía)
- h) Financiación mixta del Ayuntamiento, de la Junta de Andalucía, la Administración Central y la Diputación Provincial:
- Equipamientos deportivos (Ayuntamiento, Diputación, Junta de Andalucía y Consejo Superior de Deportes).
  - Equipamientos culturales (Ayuntamiento, Diputación y Junta de Andalucía).
  - Conservación del Patrimonio Histórico y Arquitectónico.
- i) Financiación mixta por tasas de servicio (Empresas concesionarias), Ayuntamiento y Administración Central:
- Captación y distribución general del Agua.
  - Red General de Saneamiento y Depuración (la financiación dentro de las tasa de servicio está poco generalizada, en general, la financiación está compartida entre el Ayuntamiento y la Administración Central – competencia no transferida-).
- j) Financiación adicional para los municipios menores de 20.000 habitantes a través de los Planes Provinciales de Obras y Servicios gestionados por las Diputaciones con aportaciones de los Ayuntamientos:
- Captación y abastecimiento de agua.
  - Saneamiento y Alcantarillado.
  - Equipamientos Deportivos, Asistenciales y Culturales.
  - Mejora y sustitución de la urbanización.

k) Financiación e iniciativa pública (Ayuntamiento o Junta de Andalucía) de acciones productoras de ingresos con o sin subvención:

- Vivienda nueva de iniciativa pública.
- Rehabilitación de vivienda de iniciativa pública.
- Infraestructura económica (polígonos industriales, centros comerciales...) de iniciativa pública.
- Actuaciones por el Sistema de Expropiación o Compensación.

l) Subvención pública de iniciativas privadas (transferencias de capital)

- Vivienda de protección oficial de iniciativa privada.
- Subvenciones a la creación de empleo (instrumentos de acción territorial, zonas de preferente localización agraria...)

.....”

### 3.11.8.1. VALORACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

ID_SISTGEN	OBSERVACIONES	USO	AREA_REPARTO	Area	COSTO/M2 SUP. TOTAL	COSTO TOTAL	ADMON.ESTATAL	ADMON.REGIONAL	ADMON.PROVINCIAL	ADMON.LOCAL
5	ZONA ESTE (Bajo Cuesta Blanca)	EQP GENÉRICO	AR-01	130.072	110,00 €	14.307.920 €	3.576.980 €	3.576.980 €	3.576.980 €	3.576.980 €
10	AMPLIACIÓN CEMENTERIO	EQP-IPS	AR-06	13.817	40,00 €	552.680 €				552.680 €
63	AMPLIACIÓN EQUIP. DEP. ISLA REDONDA(1) (Ejecución y suelo)	EQP-MUN		20.444	65,00 €	1.328.860 €	332.215 €	332.215 €	332.215 €	332.215 €
62	EQUIPAM.(Zona Urbana Isla Redonda)(1)	EQP-MUN		2.094	520,00 €	1.088.880 €				1.088.880 €
30	NUEVO CEMENTERIO ISLA REDONDA(1)	EQP-IPS	AR-09	3.520	100,00 €	352.000 €				352.000 €
105	NUEVO HOSPITAL	EQP-MUN		35.000	320,00 €	11.200.000 €		11.200.000 €		
TOTAL				204.947		28.830.340 €	3.909.195 €	15.109.195 €	3.909.195 €	5.902.755 €

(1) ISLA REDONDA ESTA CONFIGURADA COMO ENTIDAD LOCAL AUTONOMA POR LO QUE EL COSTE NO SE DEBE IMPUTAR AL AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA.

### 3.11.8.2. VALORACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

ID_SISTGEN	OBSERVACIONES	USO	AREA_REPARTO	AREA	COSTO/M2 SUP. TOTAL	COSTO TOTAL	ADMON.ESTATAL	ADMON.REGIONAL	ADMON.PROVINCIAL	ADMON.LOCAL
1	ZONA ESTE (Bajo Cuesta Blanca)	ESL	AR-01	20.000	25,00 €	500.000 €				500.000 €
2	ZONA ESTE (Bajo Cuesta Blanca)	ESL	AR-01	28.291	25,00 €	707.275 €				707.275 €
3	ZONA ESTE (Bajo Cuesta Blanca)	ESL	AR-01	20.000	25,00 €	500.000 €				500.000 €
14	CAMINO DEL FÍSICO (Royuela)	ESL	AR-03	37.553	25,00 €	938.825 €				938.825 €
15	PARQUE JUNTO AUTOVÍA	ESL	AR-04	46.926	25,00 €	1.173.150 €				1.173.150 €
22	AMPLIACIÓN PARQUE EL BARRERO	ESL	AR-05	54.365	25,00 €	1.359.125 €				1.359.125 €
16	PARQUE PERIURBANO CORTA (Fase 1)	ESL	AR-04	26.918	25,00 €	672.950 €				672.950 €
25	ZONA VERDE San Cristobal 3	ESL	AR-07	3.665	45,00 €	164.925 €				164.925 €
28	PROTECCIÓN CEMENTERIO	ESL	AR-07	5.744	45,00 €	258.480 €				258.480 €
27	ZONA VERDE San Cristobal 1	ESL	AR-07	5.273	45,00 €	237.285 €				237.285 €
26	ZONA VERDE San Cristobal 2	ESL	AR-07	7.192	45,00 €	323.640 €				323.640 €
17	PARQUE PERIURBANO CORTA (Fase 2)	ESL	AR-04	37.575	25,00 €	939.375 €				939.375 €
24	PARQUE PERIURBANO CORTA (Fase 3)	ESL	AR-07	35.794	25,00 €	894.850 €				894.850 €
12	ZONA VERDE EN "LA ALHAMBRA"	ESL	AR-03	11.023	25,00 €	275.575 €				275.575 €
65	ZONA VERDE EN NUEVA CTRA. CAÑADA	ESL	AR-20	2.708	45,00 €	121.860 €				121.860 €
55	VÍA VERDE CONEX. ISLA REDONDA- LA ACEÑUELA (Ejecución y suelo)	ESL		7.453	25,00 €	186.235 €				186.235 €
TOTAL				350.480		9.253.550 €				9.253.550 €

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.11.8.3. VALORACIÓN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO

ID_SISTGEN	OBSERVACIONES	USO	AREA REPARTO	AREA	COSTO/M2 SUP. TOTAL	COSTO TOTAL	ADMON.ESTATAL	ADMON.REGIONAL	ADMON.PROVINCIAL	ADMON.LOCAL	PRIVADO
31	DESDOBLAMIENTO CTRA. OSUNA )	VIA		34.057	45,00 €	1.532.565 €		1.532.565 €			
32	NUEVO ACCESO AUTOVÍA DESDE CTRA. DE LUCENA	VIA		9.551	80,00 €	764.080 €					
71-83	RONDA CORTA SOBRE DIQUE DE PROTECCIÓN	VIA		20.156,30	45,00 €	907.033 €				907.033 €	
76-159-164-165-176-178	DESDOBLAMIENTO Y MEJORA DE ACCESOS ANTIGUA N-IV	VIA		32.615,76	35,00 €	1.141.525 €				1.141.525 €	
163-166	MEJORA CTRA. LUCENA	VIA		13.203	35,00 €	462.105 €			462.105 €		
169	VIARIO CIRCUNVALACIÓN OESTE	VIA		22.851	45,00 €	1.028.295 €				1.028.295 €	
173	CONEXIÓN ROTONDA CTRA. OSUNA CON ROTONDA CTRA. HERRERA (Ejecución y suelo)	VIA		1.958	100,00 €	195.800 €				195.800 €	
174	CIRCUNVALACIÓN SUR (TRAMO ALCARRACHELA)	VIA		24.331,22	35,00 €	851.585 €				851.585 €	
180	CONEXIÓN RONDA CORTA CON CASCO URBANO	VIA		3.144	80,00 €	251.520 €				251.520 €	
4	VIARIO ZONA ESTE	VIA	AR-10	6.368	80,00 €	509.440 €					509.440 €
23	NUEVA CTRA. CAÑADA	VIA	AR-02	9.396	80,00 €	751.680 €			751.680 €		
20-21	VIARIO COMUNICACIÓN "CITE ÉCIJA" CTRA. MARCHENA	VIA	AR-05	29.809	80,00 €	2.384.720 €					2.384.720 €
19	CONEXIÓN AUTOVÍA A-4 CTRA. MARCHENA	VIA	AR-05	41.481	80,00 €	3.318.480 €					3.318.480 €
72	TRAMO NORTE RONDA CORTA (Ejecución y suelo)	VIA		14.430	85,00 €	1.226.550 €				1.226.550 €	
6	VIARIO LIMITE NORTE POR CUESTA BLANCA	VIA	AR-01	18.261	80,00 €	1.460.880 €					1.460.880 €
7	VIARIO ZONA ESTE	VIA	AR-10	9.998	80,00 €	799.840 €					799.840 €
8	VIARIO CONEXIÓN ANTIGUA N-IV CON CTRA. DE PALMA DEL RÍO	VIA	AR-01	37.010	80,00 €	2.960.800 €					2.960.800 €
9	VIARIO CONEXIÓN ANTIGUA N-IV CON SECTORES "ANDALUCÍA CENTRAL"	VIA	AR-01	4.251	80,00 €	340.080 €					340.080 €
23	CONEXIÓN VILLANUEVA DEL REY- POLÍGONO "LA CAMPIÑA"	VIA	AR-05	54.897	80,00 €	4.398.960 €				4.398.960 €	
183	MEJORA CTRA. HERRERA A-388	VIA		9.439	45,00 €	424.755 €		424.755 €			
81	ACCESO SECTORES INDUSTRIALES "ANDALUCIA CENTRAL" DESDE VEREDA DE LA TROCHA	VIA	AR-01	23.341	80,00 €	1.867.280 €					1.867.280 €
911-922	CONEXIÓN SECTORES INDUSTRIALES "ANDALUCIA CENTRAL" CON ROTONDA EN ANTIGUA CTRA. N-IV	VIA	AR-01	25.934	80,00 €	2.074.720 €					2.074.720 €
	NUEVA RED DE VÍAS PECUARIAS	VÍA		280.835	3,00 €	842.505 €				842.505 €	
	TOTAL			727.317		28.888.613 €	0 €	1.957.320 €	1.213.785 €	10.843.773 €	15.716.240 €

### 3.11.8.4. VALORACIÓN DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

ID_SISTGEN	OBSERVACIONES	USO	AREA REPARTO	AREA	COSTO/M2 SUP. TOTAL	COSTO TOTAL	ADMN.ESTATAL	ADMN.REGIONAL	ADMN.PROVINCIAL	ADMN.LOCAL	PRIVADO
18	DEPURADORA ZONA SUR	INF	AR-04	11.646		3.000.000 €					3.000.000 €
68	AMPLIACIÓN INSTALACIONES CONSORCIO DE AGUAS "PLAN ÉCIJA" (Ejecución y suelo)	INF		33.467		2.000.000 €		1.200.000 € (Agencia Andaluza del Agua)	800.000 €		
179	NUEVO PUENTE SOBRE RÍO GENIL CONEXIÓN RONDA CORTA	INF		8.153		2.500.000 €	2.500.000 €				
51	NUEVO PUENTE SOBRE RÍO GENIL CONEXIÓN RONDA CORTA	INF		16.055		2.500.000 €	1.250.000 €	1.250.000 €			
190	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA	INF		16.055		3.000.000 €					3.000.000 €
	APARCAMIENTOS SUBTERRANEOS EN MIGUEL DE CERVANTES (AS-01)	INF		3.028	600	1.816.800 €					1.816.800 €
	NUEVO EMISARIO DE AGUAS RESIDUALES MARGEN DERECHA RÍO GENIL	INF				800.000 €		480.000 € (Agencia Andaluza del Agua)	320.000 €		
	DEPURADORA VILLANUEVA DEL REY (Ejecución y suelo)	INF				2.000.000 €					2.000.000 €
	DEPURADORA ISLA REDONDA (Ejecución y suelo)	INF				2.000.000 €					2.000.000 €
33	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN CONTRA INUNDACIONES(Ejecución y suelo)	INF		21.218	35	742.630 €		445.578 € (Agencia Andaluza del Agua)	297.052 €		
	DEPURADORA CERRO PEREA (Ejecución y suelo)	INF				2.000.000 €					2.000.000 €
	AMPLIACIÓN EDAR ÉCIJA	INF				2.000.000 €		1.200.000 € (Agencia Andaluza del Agua)	800.000 €		
	DEPOSITO ALMACENAMIENTO AGUA DE 4.000 M3	INF				250.000 €		150.000 € (Agencia Andaluza del Agua)	100.000 €		
	DEPOSITO ALMACENAMIENTO AGUA DE 1.500 M3	INF				100.000 €		60.000 € ((Agencia Andaluza del Agua)	40.000 €		
	ESTACIONES DE BOMBEO ANEXAS A DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO	INF				120.000 €		72.000 € (Agencia Andaluza del Agua)	48.000 €		
	TOTAL					24.829.430 €	3.750.000 €	4.857.578 €	2.405.052 €		13.816.800 €

### 3.11.8.5. VALORACIÓN SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN DE SECTORES

ID_ZONA	SECTOR	AREA	EDIF.	COSTO URB. / M2 SUP. TOTAL	COSTO TOTAL	PRIVADA
BENAVIDES	SUB-O-01	289.775	0,52	22,75 €	6.592.381 €	6.592.381 €
LOS CRISTIANOS	SUB-O-02	122.155	0,6	26,00 €	3.176.030 €	3.176.030 €
ANDALUCÍA CENTRAL I	SUB-S-01	620.256	0,6	16,25 €	10.079.160 €	10.079.160 €
ANDALUCÍA CENTRAL II	SUB-S-02	454.556	0,6	16,25 €	7.386.535 €	7.386.535 €
QUINTA DE CABRERA	SUB-S-03	156.802	0,25	16,25 €	2.548.032 €	2.548.032 €
ASTIGI II	SUB-S-04	152.516	0,25	16,25 €	2.478.385 €	2.478.385 €
VIA AUGUSTA	SUB-S-05	130.088	0,27	22,75 €	2.959.502 €	2.959.502 €
CONSORCIO	SUB-S-06	139.611	0,30	22,75 €	3.176.150 €	3.176.150 €
NACIONAL IV	SUB-S-07	44.531	0,6	26,00 €	1.157.806 €	1.157.806 €
QUINTA DE MACHADO	SUB-S-08	105.643	0,6	26,00 €	2.746.718 €	2.746.718 €
VEREDA DE LA TROCHA	SUB-S-09	205.182	0,30	19,50 €	4.001.049 €	4.001.049 €
JESUS DEL GRAN PODER	SUB-S-10	25.788	0,5	26,00 €	670.488 €	670.488 €
SANTO TOMAS	SUB-S-11	175.920	0,3	19,50 €	3.430.440 €	3.430.440 €
LAS PEÑUELAS	SUB-S-12	24.572	0,7	29,25 €	718.731 €	718.731 €
LIMERO	SUB-S-13	19.520	0,68	29,25 €	570.960 €	570.960 €
EL VALLE	SUB-S-14	80.196	0,68	26,00 €	2.085.096 €	2.085.096 €
LOMA DE LA VENTILLA	SUB-S-15	469.960	0,35	14,63 €	6.875.514 €	6.875.514 €
LOMA DE LA CAMPANERA	SUB-S-16	220.472	0,30	19,50 €	4.299.204 €	4.299.204 €
VILLAS DEL GOLF	SUB-S-17	433.936	0,30	16,25 €	7.051.460 €	7.051.460 €
ROYUELA	SUB-S-18	173.153	0,6	22,75 €	3.939.230 €	3.939.230 €
SAN CRISTOBAL	SUB-S-19	247.496	0,45	19,50 €	4.826.172 €	4.826.172 €
CITE ECIJA I	SUB-S-20	996.835	0,6	16,25 €	16.198.568 €	16.198.568 €
CITE ECIJA II	SUB-S-21	2.190.663	0,6	14,63 €	32.049.399 €	32.049.399 €
ALCARRACHELA	SUB-S-22	125.694	0,6	22,75 €	2.859.538 €	2.859.538 €
ISLA REDONDA	SUB-S-IRI	60.825	0,6	26,00 €	1.581.450 €	1.581.450 €
<b>TOTAL</b>		<b>7.648.788</b>			<b>133.457.998 €</b>	<b>133.457.998 €</b>

### 3.11.8.6. VALORACIÓN SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

ID_ZONA	SECTOR	AREA	EDIFIC.	COSTO URB. / M2 SUP. TOTAL	COSTO TOTAL
LA PONDEROSA	SU-NC-01	29.519	0,75	29,25 €	863.430 €
LA QUINTA	SU-NC-02	24.986	0,35	26,00 €	649.636 €
AMPLIACIÓN I-9	SU-NC-03	26.240	0,75	29,25 €	767.520 €
COLONDA 2	SU-NC-04	19.587	0,4	26,00 €	509.262 €
MOLINO DE LA MERCED	SU-NC-05	14.183	1	29,25 €	414.852 €
COLONDA	SU-NC-06	52.780	0,4	22,75 €	1.200.745 €
CESTERÍA	SU-NC-07	6.434	1	32,50 €	209.105 €
AVDA. DEL GENIL 2	SU-NC-08	6.705	1	32,50 €	217.912 €
AVDA. DEL GENIL 3	SU-NC-09	11.481	1	29,25 €	335.189 €
IND. AMPL. POLÍG. "EL BARRERO"	SU-NC-10	14.840	0,75	29,25 €	434.070 €
IND. CTRA. CAÑADA	SU-NC-11	28.787	0,75	29,25 €	842.019 €
IND. ALGODONALES	SU-NC-12	179.559	0,45	9,50 €	1.705.810 €
URBANIZACIÓN ASTIGI	SU-NC-13	23.547	0,25	22,75 €	535.694 €
LAS TORRES	SU-NC-14	17.990	1	29,25 €	526.207 €
CERRO PEREA	SU-NC-15	10.636	0,45	26,00 €	276.536 €
ISLA REDONDA	SU-NC-16	12.684	0,45	26,00 €	329.784 €
TOTAL		480.408			9.817.771 €

### 3.11.8.7. RESUMEN

OBSERVACIONES	COSTO TOTAL	FINANCIACIÓN		
		OTRAS ADMINISTRACIONES	PRIVADA	ADMN LOCAL
EQUIPAMIENTO	28.830.340 €	22.927.585 €	0	5.902.755 €
ESPACIOS LIBRES	9.253.550 €	0	0	9.253.550 €
VIARIO	28.888.613 €	2.328.600 €	15.716.240 €	10.843.773 €
INFRAESTRUCTURAS	24.829.430 €	11.012.630 €	13.816.800 €	0
SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS	133.457.998 €	0	133.457.998 €	0
SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	9.817.771 €	0	9.817.771 €	0
TOTAL	235.077.702 €	36.268.815 €	172.840.880 €	26.000.078 €

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 3.11.9. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El simple conocimiento de la política económica de cualquier municipio nos hace entender que tratar de extrapolar los datos actuales a un escenario de 8 años como mínimo se convierte en una tarea que podríamos calificar casi de aventura estadística.

Sin embargo y es lo que hemos querido poner de manifiesto con el estudio presupuestario y tributario, la senda marcada a partir de 1995 hace que debamos ser realistas en cuanto a la capacidad municipal como principal ente dinamizador del Plan General, cuando hablamos de “capacidad municipal”, nos referimos a todo el ámbito de actuación de la Corporación es decir: el propio Ayuntamiento, sus patronatos, organismos autónomos y sus empresas municipales.

El incremento de los recursos generados por las cesiones obligatorias, monetarizadas o no, incrementarán los recursos municipales para acometer los proyectos reflejados en el P.G.M.O.U.

El crecimiento económico y demográfico de nuestra ciudad, la ampliación de suelo industrial, el ímpetu con el que la pequeña y mediana empresa desarrolla su actividad generadora de empleo hace que debamos ver con optimismo la capacidad que el sector privado debe tener para llevar a cabo el desarrollo integral del Plan que presentamos.

Para el resto de agentes inversores que puedan tener alguna aportación al Plan General, nos referimos a:

- Diputación
- Junta de Andalucía
- Estado
- Unión Europea

Queda condicionado a la voluntad de incorporar a sus presupuestos partidas que incidan directamente sobre nuestro Plan General.



DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL (II)

MEMORIA GENERAL  
MEMORIA DE PARTICIPACIÓN





# 4.1.

## EL MARCO PARTICIPATIVO

## 4.1.1 INTRODUCCIÓN

Un elemento fundamental es la divulgación del Plan, tanto en sus distintas exposiciones públicas como en el acercamiento al ciudadano de Écija, garantizando una participación pública veraz y adecuada.

El proceso de redacción del Plan General es una oportunidad casi irrepetible para simultanear la planificación del crecimiento y para revisar la ciudad heredada, especialmente en relación a sus insuficiencias y disfunciones.

También es una oportunidad para llegar a un resultado final que esté sustentado en la suma de *capas*, capas de múltiples entradas y de gestión diversa, y que esencialmente representan objetivos, demandas, incluso intereses con el denominador común de que no han de resultar contradictorios.

Todo ello comienza a ser posible porque las organizaciones públicas en general, y el Excmo. Ayuntamiento de Écija en especial, evolucionan y buscan pasar de una administración garantista que vela de la seguridad jurídica, de la protección de los derechos individuales y de la salvaguarda de la ciudadanía como titulares de derecho a otra posgarantista centrada en la búsqueda de la eficiencia administrativa, de la participación de la ciudadanía en la transformación de los servicios del modo óptimo para éstos y para la ciudad, sin renunciar a los objetivos anteriores pero superando la filosofía paternalista.

En este tránsito, los ciudadanos y ciudadanas pasan y dejan de ser electores pasivos y administrados con derecho a queja para convertirse en una ciudadanía con derecho además a participar no sólo en los asuntos políticos sino también en los de gestión pública. Por tanto, es la hora de que los poderes públicos comiencen a comprometerse desde una posición no de autoridad sino de igualdad, asumiendo el compromiso social y facilitando la acción ciudadana en este sentido.

Este compromiso social puede hacerse efectivo mediante la transparencia, la participación, la responsabilidad y la búsqueda activa de la eficiencia y la eficacia en la gestión de los recursos y en la obtención de los objetivos públicos.

Es el momento de entender la democracia como el gobierno de los ciudadanos que se ejerce a través de la participación, y que se funda sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad. Para que estas acciones públicas tengan éxito son condiciones indispensables la transparencia, la responsabilidad y la eficacia.

En este sentido, un Plan General como el de Écija, puede aspirar a convertirse en el instrumento básico de una política de gestión del cambio del modelo de ciudad, para adaptarlo a las tendencias y condicionantes de su entorno social, económico y territorial; a partir de un proceso de reflexión y debate ciudadano, y que puede tener como objetivo diseñar e implantar un proyecto nuevo de ciudad.

El nuevo Plan General permitirá definir y conformar un nuevo modelo de ciudad más habitable y más humana, en la que sus habitantes desean vivir con mayor libertad y tolerancia; participando activamente en su entorno comunitario, desarrollando su creatividad y espíritu crítico; fomentando valores de solidaridad y responsabilidad social; respetando y defendiendo el entorno natural. Todo ello para favorecer y garantizar el proceso individual y colectivo de la ciudadanía e incrementar su nivel de calidad de vida, a partir de un modelo de ciudad cuyo objetivo central es el siguiente:

*Conseguir que Écija sea una ciudad más habitable, educadora y culta, cohesionada a nivel social y solidaria, para favorecer la prosperidad y el incremento del bienestar y de la calidad de vida. Con una base económica más diversificada y cualificada, apoyada en un desarrollo sostenible, que permita alcanzar el pleno empleo a sus ciudadanos.*

Esta visión de futuro es la imagen ideal de Écija que puede tener su ciudadanía, y que se ha de ir configurando con la participación activa de los agentes económicos, sociales y políticos implicados en la gestión de la ciudad.

## Consideraciones previas

La participación pública en el proceso de redacción y tramitación de un Plan General no sólo se fundamenta en la propia legislación urbanística, sino que nace de su propio carácter de proceso de intervención pública en la toma de decisiones y en su puesta en acción, que todo régimen democrático debe tener como práctica común.

Los planes de urbanismo son documentos que han llegado a acumular en su contenido una extraordinaria complejidad técnica que dificultan su comprensión por parte de la ciudadanía.

Pero, el lenguaje de técnica especializada empleado en los planes de urbanismo no puede ni debe ser invocado como razón para ignorar un hecho incuestionable: los planes urbanísticos nacen para resolver problemas comunes de la ciudad y su ejecución afecta a las condiciones de vida de la población destinataria, tratando de mejorarla.

El Plan de urbanismo incorpora la pretensión de definir, con carácter general, el modelo de ciudad que una comunidad va a materializar en un futuro inmediato, a medio y largo plazo; pero la construcción de la ciudad es un proceso social de gran complejidad, en el que todos los actores participan de hecho, asumiendo o negando el modelo de referencia.

Existen, por tanto, razones suficientes para considerar la participación pública en el Plan como un aspecto del mismo que desborda ampliamente el campo de lo estrictamente técnico, para entrar de lleno en el ámbito político, entendido como intervención pública en los asuntos que afectan a los niveles privados.

Todas estas reflexiones tienen como objetivo encuadrar la participación en su valoración correcta: participación no es sólo información, sino también y principalmente decisión. La información en sí misma no agota la participación, y la participación sin decisión es un fraude.

La participación que se define debe tener un alto contenido político, incorporando la opinión y los intereses de la ciudadanía, opinando sobre el contenido de las determinaciones técnicas del Plan.

Por tanto, se ha intentado la formalización de un proyecto técnico, entre los posibles, que haga factible y la apertura de cauces viables de comunicación y colaboración en la decisión de la Administración, que tiene la responsabilidad política de dar contenido técnico al proyecto de ciudad, y los ciudadanos, que son quienes se beneficiarán o sufrirán sus consecuencias, y de quienes depende, en última instancia, el éxito o el fracaso del intento, asumiendo el proyecto que se presenta o, por el contrario, no reconociéndolo como propio.

## Consultas previas

Se tendrán y se han tenido reuniones con entidades públicas, representantes municipales de las delegaciones respectivas así como con asociaciones de vecinos del municipio. De estas reuniones se obtuvo un listado de demandas urbanísticas de entidades públicas o ciudadanas que sirvieron de base para la elaboración del PGOU.

## 4.1.2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DIVULGACIÓN DEL PGOU

### Programa de participación pública y divulgación del PGOU

El Proyecto de Participación pública, que se propone, considera las fases de tramitación y exposición pública del Plan que tienen significación desde el punto de vista de la Participación Pública. Las fases son las siguientes:

- Información pública del Documento de Avance del Plan General. Presentación de sugerencias.
- Información pública del Documento de Proyecto de Plan General aprobado inicialmente. Presentación de alegaciones.
- Tramitación del Documento de Proyecto de Plan General aprobado provisionalmente. Informes sectoriales y de administraciones implicadas. Publicaciones oficiales.
- Tramitación del Documento para la Segunda Aprobación provisional para su aprobación definitiva. Informes sectoriales y de administraciones implicadas. Publicaciones oficiales.

### Primera Fase. Información Pública del Documento de Avance del Plan General

Para ello se realizaron:

- Reuniones de la **Comisión Técnica y de Seguimiento Municipal del PGOU**.
- Reuniones Ayuntamiento-Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, de cooperación para la redacción y participación pública del PGOU.
- **Reuniones de carácter estratégico con las delegaciones municipales del Ayuntamiento.**
- **Reuniones y consulta a determinados colectivos representativos** de los sectores residencial, industrial y terciario del municipio, o entidades ciudadanas (asociaciones de vecinos, grupos ecologistas, colectivo de minusválidos, ...).

La difusión, dirigida al público en general, se realizará a través de los siguientes mecanismos:

- Anuncio público del período de exposición pública mediante anuncios en prensa y Boletín oficial de la provincia.
- Cuestionario para sistematizar la recogida de información en los locales de exposición pública del Avance.
- Conferencias-coloquios, jornadas y mesas redondas dirigidas a ciudadanos, asociaciones ciudadanas e instituciones interesadas.
- Cartas dirigidas a entidades y personas relacionadas con el urbanismo de la ciudad interesándolos en el proceso de planeamiento y solicitándoles sugerencias.
- **Exposición del Avance** en varios espacios y locales de la ciudad, a través de:
  - o CD-ROM

- o INTERNET. Difusión por internet de los materiales de mayor interés del PGOU, a través de la página WEB municipal.
- o EXPOSICIÓN. Diseño y montaje audiovisual de exposición sobre el PGOU en locales municipales.

## Segunda Fase. Información Pública del Documento de Proyecto de Plan General aprobado inicialmente

Se trata de la fase de exposición de un trabajo de contenido eminentemente técnico. Debería de preverse, en cualquier caso, que el proceso de participación organizado en las fases anteriores pueda significar ahora la consulta y aportación de información por parte de los particulares durante esta fase.

Esta fase, representa el momento más técnico e individualizado desde el punto de vista de la participación. Frente a la exposición del Avance, manifiesta un carácter más significativo, al ofrecerse, no ya una imagen perfilada de la ciudad futura, sino una propuesta elaborada, asumida políticamente.

La difusión, dirigida al público, comprenderá:

- Junto a los preceptivos anuncios públicos (Boletines oficiales, prensa, ...) y bando de la Alcaldía, se definirá una campaña de publicidad, destinada a anunciar la aprobación, explicar los objetivos y soluciones, e invitar a la participación (folletos-trípticos, carteles,...).
- Se realizaría también un programa específico de información pública, consistente en una segunda divulgación más orientada al detalle que supone la ordenación planteada por el Proyecto de Plan, como mínimo de un mes, con exposición del PGOU en los locales municipales destinados al efecto, con personal cualificado para la atención personalizada a las diversas consultas al Plan por parte de los ciudadanos.

Tras la realización de estas actividades, se elaboró una Memoria de Participación con las actuaciones habidas y su análisis, incluyendo el programa de actividades y publicidad, documentación elaborada y contenido de la exposición, junto con otra documentación de interés de la campaña de difusión y jornadas de participación.

## Tercera Fase. Tramitación del Documento de Proyecto de Plan General aprobado provisionalmente. Publicaciones Oficiales.

El documento para la Aprobación Provisional contenía modificaciones sustanciales respecto al Plan General de Ordenación Urbanística aprobado inicialmente. Por tanto, se abrió un nuevo plazo de exposición pública durante un período de dos meses, en el que el PGOU estuvo disponible en los locales municipales, con el Equipo Redactor disponible para las consultas y se difundió a través de la web municipal.

El documento fue remitido a las distintas administraciones y organismos sectoriales para nuevo informe.

## Cuarta Fase. Tramitación del Documento de Proyecto de Plan General para su segunda aprobación provisional y para su Aprobación Definitiva. Publicaciones Oficiales.

Finalizado el período de exposición pública anterior, e informadas las alegaciones, incorporando al planeamiento las que se estimen procedentes, y una vez producida la aprobación provisional del documento, se remitirá a la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para su aprobación definitiva.

La aprobación definitiva de la documentación del Plan surte los efectos previstos en la legislación urbanística relativos a su publicidad. Es preceptivo su anuncio en los diarios oficiales y en la prensa diaria.

A los efectos de mayor difusión de su contenido y la propia operatividad de las Determinaciones se facilitará la divulgación y consulta con ejemplares en cd-rom o difusión por internet, a través de la web municipal.



# 4.2.

## RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
ÉCIJA

#### 4.2.1. RESEÑA DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA SOBRE EL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

Tras finalizar los trabajos del Avance por parte del Equipo Redactor del Plan General y la aprobación del mismo por el Pleno de la Corporación Municipal, se acordó un período de exposición pública tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, para que, durante el plazo de un mes pudieran formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por parte de corporaciones, asociaciones y particulares interesados.

Con ello, el Excmo. Ayuntamiento de Écija abrió un proceso que, más allá de la exposición al público, meramente administrativa, de los trabajos de planeamiento redactados y aprobados hasta la fecha, perseguía lograr una verdadera participación ciudadana sobre la definición del futuro urbanístico de la ciudad, que se apoyó en los siguientes elementos:

- Exposición de los trabajos técnicos y de documentación explicativa del Avance en las dependencias municipales.
- Conferencias y explicación del Equipo Redactor a distintas asociaciones de la ciudad.
- Información detallada a los ciudadanos mediante la atención individualizada de los arquitectos redactores durante el período de exposición pública, atendiendo las consultas de los ciudadanos y representantes de colectivos y empresas.
- Publicación del documento aprobado en la web municipal y volcado del documento en formato digital.

En este proceso de participación pública jugó un papel muy destacado la Exposición del documento de Avance en las dependencias del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento, con las explicaciones necesarias sobre su contenido y alcance a los interesados. Durante ese tiempo estuvieron al alcance de todos los interesados el documento y el Equipo Redactor estuvo accesible para todas las consultas y asesoramiento necesarios.

En relación con las sugerencias presentadas es de destacar su número, que ha sido de cuarenta. Todas se recogen a continuación en el presente informe, realizándose un breve resumen del contenido de cada una de ellas y un informe individualizado en el que se propone su aceptación total o parcial en

algunos casos, o bien su rechazo justificado motivadamente.

Hay que decir, que de manera previa a la aprobación del Avance fueron presentadas sugerencias, algunas recogidas y otras no en dicho Documento.

También han sido admitidas sugerencias fuera del período oficial de presentación. Las que han parecido interesantes y compatibles con el modelo propuesto han sido recogidas. No vamos a contestar aquí más que las presentadas en el período oficial, pues si no, este documento sería interminable.

## 4.2.2. CARÁCTER DEL INFORME

El artículo 125.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que, concluido el período de exposición pública de los Avances de Planeamiento *los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quienes se hubiera encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales del planeamiento.*

Se trata, por tanto, de analizar el contenido de las sugerencias en orden a una doble finalidad: recomendar el mantenimiento o la modificación de los criterios, objetivos y soluciones generales del Avance e informar sobre el efecto del contenido de las sugerencias en las soluciones de ordenación propuestas por el Avance y su compatibilidad con los criterios, objetivos y estrategias aprobados para servir de orientación al mismo.

Las sugerencias fueron remitidas por la Secretaría General del Excmo. Ayuntamiento de Écija al Equipo Redactor en el plazo establecido al efecto.

Dentro del proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, este documento tiene por objeto contrastar los criterios y soluciones generales que conformarán el PGOU y no el tratamiento de cuestiones puntuales, que serán objeto posteriormente de información pública y alegaciones.

A continuación, se exponen, de forma general, los contenidos abordados por las distintas sugerencias aportadas al Documento de Avance, así como las conclusiones finales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### 4.2.3. CONTENIDOS ABORDADOS POR EL INFORME DE SUGERENCIAS DEL AVANCE

#### 4.2.3.1. SOBRE LA ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL PROPUESTA

Abordaremos a continuación todos los aspectos que constituyen el fundamento de la propuesta de ordenación que se realizó en el documento de Avance de Planeamiento, es decir, los sistemas generales, la clasificación del suelo y las propuestas de protección y conservación del suelo no urbanizable, es decir, el Modelo Territorial y Urbano.

##### Sugerencias al Modelo Urbano

Ninguna de las sugerencias que se presentaron ponen en entredicho de manera global el modelo propuesto, por lo que lo consideramos aceptado.

##### Sugerencias al sistema viario

Tampoco se han recibido sugerencias sobre el sistema general viario propuesto, por lo que entendemos que es aceptado.

##### Sugerencias al Sistema de Espacios Libres

Las sugerencias que hacen referencia al Sistema de Espacios Libres van en el sentido de cambiar su clasificación a suelos lucrativos.

##### Sugerencias al Sistema de Equipamientos

El Sistema de Equipamientos no es objeto de alternativas en las sugerencias, por lo que se entiende aceptado dentro del nivel de detalle del Avance.

##### Sugerencias a la Clasificación del Suelo

En primer lugar queremos decir que el Avance hizo una preclasificación del suelo abierta, muy reducida en cuanto a los nuevos suelos clasificados, y se esperaba, como así ha sido, un gran número de sugerencias relativas a esta cuestión, si bien no se cuestiona la clasificación global prevista, sino que se sugieren nuevos suelos a clasificar.

Por tanto, se refieren las sugerencias, fundamentalmente, a propuestas de ampliación de los ámbitos de suelo urbano y urbanizable en unos casos y, los más, a propuestas de nueva clasificación de suelos urbanizables no previstos.

##### Sugerencias a la Ordenación del Suelo No Urbanizable

No se han presentado sugerencias que cuestionen la ordenación del Suelo No Urbanizable. Hay que decir que el Avance no categorizaba esta clase de suelo, señalando algunas zonas de especial protección.

Lo que sí se plantea es la clasificación de suelos actualmente no urbanizables como urbanizables en todas sus categorías, cuestión que ya hemos abordado en el apartado anterior.

#### 4.2.3.2. SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA

La propuesta presentada en el Avance de Planeamiento presentaba un grado de generalidad que conlleva a que el debate que se pudiera plantear sobre la ordenación detallada sea muy parcial, ya que no entra de forma exhaustiva.

De todas maneras, hay algunos temas que se plantean en algunas sugerencias que conllevan a resaltar algunos aspectos específicos.

Hay que decir que las sugerencias planteadas sobre la ordenación detallada son muy escasas, y no inciden sobre la totalidad de los temas de la misma, por lo que debemos entender que es aceptada.

##### Sugerencias a la Calificación del Suelo

No se plantean grandes cuestiones en relación a la calificación propuesta por el Avance, por lo que se considera aceptada en su globalidad. Sí se plantea en una sugerencia la recalificación de unos terrenos industriales que se han quedado ya dentro de la ciudad y se acepta la nueva calificación residencial.

También otra sugerencia hace planteamientos respecto a las compatibilidades de usos.

##### Sugerencias a las Tipologías, Densidades y Edificabilidades

Tampoco se presentan alternativas a las previsiones del Avance en cuanto a las tipologías recogidas para los usos residenciales, por lo que se considera aceptada la propuesta del documento, si bien en el de Aprobación Inicial es donde se ajustan las determinaciones de ordenación pormenorizada y se asignan los aprovechamientos, densidades y edificabilidades concretas.

##### Sugerencias al Sistema Viario Local

Tampoco hay sugerencias respecto a este tema.

#### 4.2.3.3. SOBRE LOS CATÁLOGOS DEL PATRIMONIO

La propuesta presentada en el Avance de Planeamiento presentaba un grado de generalidad que conlleva a que el debate que se pudiera plantear sobre la ordenación detallada sea muy parcial, ya que no entra de forma exhaustiva.

No existen sugerencias escritas acerca del Catálogo de Bienes Protegidos, o sugerencias sobre edificios y elementos a proteger.

#### 4.2.3.4. SOBRE LA GESTIÓN URBANÍSTICA

El documento de Avance no contiene determinaciones relativas a la posterior gestión urbanística una vez aprobado el PGOU de forma definitiva, debido a la propia naturaleza del documento, por un lado y, por otro, el nivel general de definición del mismo.

#### 4.2.4. CONCLUSIONES ACERCA DE LAS SUGERENCIAS

Analizados los diferentes aspectos planteados por las Sugerencias presentadas en el período oficial de exposición pública del Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, se enumeran a continuación las principales conclusiones, que se complementan con las que se incluyen en el siguiente capítulo, dedicado a analizar de forma individualizada cada una de las mismas.

##### Sobre los criterios, objetivos y estrategias generales

No se han presentado sugerencias que planteen un cambio sustancial de las bases de trabajo adoptadas para el Avance, por lo que pueden considerarse adecuadas y válidas, como punto de partida para la siguiente fase de redacción.

##### Sobre la propuesta de Modelo Territorial y Urbano del Avance

El Modelo propuesto en el Avance se ha visto ampliado, entre otras razones, por las sugerencias presentadas.

##### Sobre el sistema viario

Se considera válida la propuesta del Avance aunque, tras la ampliación con nuevos sectores clasificados para acoger usos residenciales, terciarios, industriales y turísticos, se ve ampliado y potenciado.

##### Sobre los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos

No se presentaron sugerencias contrarias a las que proponía el Avance sobre estos Sistemas Generales, por lo que se considera una base adecuada para la continuación de los trabajos, con los necesarios ajustes producidos por la ampliación de los suelos clasificados.

##### Sobre la Clasificación del Suelo

Se considera válida la clasificación del Avance, que sirvió de base para la posterior propuesta presentada en esta fase de redacción, incorporando algunas zonas nuevas clasificadas como suelo urbanizable y otras que completan la estructura general y orgánica del territorio.

##### Sobre la Ordenación del Suelo No Urbanizable

No se presentaron sugerencias. En esta fase de redacción se categoriza la totalidad del Suelo No Urbanizable, protegiéndolo y preservándolo frente a actuaciones urbanísticas.

##### Sobre la Ordenación Detallada

Es en este documento de Plan General donde se establecen las previsiones concretas de ordenación detallada.

##### Sobre el Inventario de Patrimonio Arqueológico y Arquitectónico

No se presentaron sugerencias por parte de propietarios de edificaciones protegidas en el término municipal, ni propuestas de cambio de catálogo en el Casco Histórico.

Se mantiene el catálogo de bienes protegidos del PEPRICCHA, se amplían los yacimientos arqueológicos, una vez actualizados y se protegen edificaciones en el medio rural y en el resto de la ciudad fuera del Conjunto Histórico.

##### Sobre los distintos núcleos de población

El Avance del Plan proponía nuevos suelos clasificados como urbanizables en las distintas pedanías. Esta previsión se amplía con algunas sugerencias presentadas.

## 4.2.5. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

### SUGERENCIA Nº 1

Formulada por: TASEN 2, S.L., en su propio nombre

Domicilio: Polígono Industrial Maza y Marín, P-5, 30 a 36.

Tema de la sugerencia: Ordenación Estructural

Zona: Polígono Industrial Maza y Marín (UPI-8)

Identificación parcelas: P-5, 30 a 36

#### Breve resumen de su contenido

El objeto de la sugerencia consiste en proponer la legalización de un complejo industrial, actualmente fuera de ordenación

#### Informe

Este complejo se encuentra incluido en un sector de suelo industrial denominado en el PGOU del 87 como UPI-8. Dicho sector, urbanizable en su día, pasó a considerarse suelo urbano una vez cumplidas las obligaciones urbanísticas. Cualquier construcción realizada en dicho sector tiene que cumplir el planeamiento vigente que le es de aplicación. La legalización del complejo, actualmente fuera de ordenación, supondría modificar el planeamiento de desarrollo ya aprobado además de suponer un grave agravio comparativo con respecto a otros propietarios. Es por ello que se desestima la sugerencia.

### SUGERENCIA Nº 2

Formulada por: Dña. Dolores Torres Fernández y Dña. Gloria y Dña. Inmaculada Álvarez Torres, en su propio nombre.

Tema de la sugerencia: Ordenación Pormenorizada

Zona: Plaza de Toros

Identificación parcela: Avda. de los Toreros, c/ Beato Francisco Díaz y Avda. Plaza de Toros (Sector E-7)

#### Breve resumen de su contenido

Solicita se mantengan los terrenos del sector E-7 del actual Plan General con la calificación de suelo residencial compatible con comercial, sin limitación de porcentaje de uno y otro uso solo en función de los coeficientes de aprovechamiento.

#### Informe

Tras la aprobación de un Estudio de Detalle, se ordenó la zona y en la actualidad se está concluyendo la edificación de un edificio de vivienda plurifamiliar. La calificación de estos terrenos como suelo residencial se sigue manteniendo en la revisión del Plan. En el Avance aparece con uso comercial, pero no se trata de un uso exclusivo, sino que es un uso compatible con el residencial.

En el Documento de PGOU mantiene la calificación actual.

Por tanto, se estima la sugerencia.

### SUGERENCIA Nº 3

Formulada por: D. José Chamizo de la Rubia, Defensor del Pueblo Andaluz, en funciones.

Tema de la sugerencia: Sobre la tramitación del PGOU

#### Breve resumen de su contenido

La sugerencia solicita que la documentación presentada sea difundida por Internet para que pueda ser accesible y consultable por los ciudadanos.

#### Informe

Tanto la documentación presentada en el Avance, ya publicada en su día en Internet, como la presentada en este momento, puede ser consultada en la página de Internet [www.ecija.org](http://www.ecija.org).

Este Plan contiene un Programa de Participación Pública, que se va a poner en práctica, de forma que la información pública y la participación puedan hacerse a través de Internet desde la web municipal.

Se estima la sugerencia.

#### SUGERENCIA Nº 4

Formulada por: D. Francisco Javier Pérez Pérez, en representación de OSINFO, S.L..

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: La Campiña

Identificación parcela: Finca Molino Viejo del Mirador

##### **Breve resumen de su contenido**

Propone clasificar una finca rústica de 55.000 m<sup>2</sup> aproximadamente de su propiedad que linda por el Este con el Polígono Industrial "La Campiña" como suelo urbanizable industrial para ampliar los límites de dicho Polígono. Expone que dada la buena situación de la finca con respecto al citado Polígono, podría resultar beneficioso para la Ciudad ampliar el mismo, además de suponer un impulso importante para las expectativas de crecimiento del Polígono y para aumentar la oferta de suelo industrial de Écija.

##### **Informe**

La finca queda englobada, junto con otras, en el Sector SUB-S-22, Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial "Los Cristianos".

Se suscribió convenio urbanístico de planeamiento.

Se estima la Sugerencia.

#### SUGERENCIA Nº 5

Formulada por: D. Jorge Pérez López, en su propio nombre y en el de los siguientes vecinos: Juan Carrasco Álvarez, Ceferino Madero Madero, Rafael Castilla Revuelto, Pablo Rodríguez Jiménez, José López García, Encarnación Carmona Gómez, Elena García Callejón, Manuel Blanco García, Fernando Martín Gómez y Juan Bersabé Albalá

Domicilio: c/ Berbisa, Residencial Villamar, casa 14, 8.

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: Parcelas 3, 4, 5, 8, 9, 14, 16, 18 y otras.

##### **Breve resumen de su contenido**

Exponen que ante la precaria situación en que se encuentra la parcelación existente desde los años 70 en Quinta de Machado, no contemplada en ningún planeamiento urbanístico y clasificada actualmente como suelo no urbanizable, impidiendo construir en ellas por no poseer la superficie mínima de cultivo, solicitan se tenga en cuenta esta situación, fuera de ordenación y se arbitre alguna figura urbanística o incluso la reclasificación de los terrenos.

##### **Informe**

Al ser una parcelación existente desde hace varias décadas con cierto grado de consolidación y ante la necesidad de dar continuidad a las distintas clasificaciones de suelo con la idea de tener una estructura general del territorio lo más coherente posible, se clasifican estos terrenos como suelo urbano no consolidado, a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior, en el ámbito denominado SU-NC-01.

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija la configuración de los accesos a la ciudad de forma digna y ordenada, dando respuesta a situaciones de hecho sobrevenidas.

Este Plan propone la clasificación de los terrenos apoyados en la carretera de la Quinta de Machado, donde actualmente existen unas parcelaciones en

suelo no urbanizable, como suelo urbano no consolidado con uso global residencial, de baja densidad.

De esta forma se integra la antigua parcelación en un suelo apto para ser desarrollado, quedando unida al núcleo urbano por medio de otros sectores también clasificados, sin necesidad de crear "urbanizaciones satélites" y organizando un modelo de ciudad en la que la clasificación continua del suelo permite el adecuado desarrollo de los sistemas generales.

Se estima esta Sugerencia.

## SUGERENCIA Nº 6

Formulada por: Dña. Encarnación Carmona Gómez, en su propio nombre.

Domicilio: c/ Cellects, 19 bajo 2º. Granollers (Barcelona)

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: varias.

### Breve resumen de su contenido

Propone que siendo propietaria de dos parcelas en la Carretera Quinta de Machado que pertenecen a la parcelación reseñada en la Sugerencia nº 5 solicita se dé una solución legal a este tipo de edificaciones consolidadas desde la normativa del nuevo Plan General.

### Informe

Se estima la Sugerencia en los mismos términos que la Sugerencia nº 5.

## SUGERENCIA Nº 7

Formulada por: D. Fernando Martín Prada

Domicilio: Plaza de España 17, 2ºB

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: colindante con el Polígono Industrial El Mirador

### Breve resumen de su contenido

Aporta documentación sobre unos terrenos de su propiedad sitos junto al Polígono Industrial Quinta de Machado en los que se propone su cambio de clasificación como suelo urbanizable programado industrial.

### Informe

Se estima la sugerencia para clasificar el suelo como Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-03, de uso industrial.

Fue suscrito Convenio Urbanístico de Planeamiento.

## SUGERENCIA Nº 8

Formulada por: Dña. Rafaela León Baeza, en su propio nombre

Domicilio: c/ José Recuerda Rubio, manzana 3, bloque 6-4ºA. Sevilla.

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Carretera de Palma del Río

Identificación parcelas: Polígono 65, Parcela 36 y Polígono 64, parcela 53.

### Breve resumen de su contenido

Sugiere que la finca rústica de su propiedad situada entre la carretera de Palma del Río y la carretera N-IV, identificada como Polígono 65 Parcela 36 y Polígono 64 Parcela 53, debido a la cercanía y a la cantidad de parcelas que tiene ya desde hace varios años sea considerada como zona urbanizable.

### Informe

Ante la necesidad de dar continuidad a las distintas clasificaciones de suelo con la idea de tener una estructura general del territorio lo más coherente posible, se clasifican estos terrenos como suelo urbanizable residencial, a desarrollar mediante Plan Parcial de Ordenación.

Fue suscrito convenio urbanístico de planeamiento.

Se estima la Sugerencia.

## SUGERENCIA Nº 9

Formulada por: D. F. Javier Madero Garfias, en representación de la Sociedad Tenis Club, S.A., en calidad de Presidente.

Domicilio: c/ Iganacio de Soto, nº 8.

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Márgenes del Río Genil

Identificación parcela: Manzana 71709

### Breve resumen de su contenido

Dicha sociedad adquirió unos terrenos rústicos con fines puramente deportivos en las márgenes del río Genil en el pago denominado de las Babosas, Ruedo de las Peñuelas, para su clasificación por el Plan General como Zona Deportiva (compatible totalmente con la Zona Verde) con edificabilidad mínima para conseguir las zonas de vestuarios y servicios.

### Informe

Como bien se menciona en la sugerencia, dichos terrenos están incluidos dentro de un sistema general de espacios libres y, además, en unos suelos inundables con un período de retorno de 500 años.

No se consideran adecuados estos suelos de uso privado incluidos en un Sistema General, aun siendo compatibles los usos propuestos en zona inundable.

Por tanto, se desestima la sugerencia, con independencia de que la Entidad pueda llegar a algún acuerdo de Concesión Administrativa en suelo público.

## SUGERENCIA Nº 10

Formulada por: D. Salvador Martín Losada, en su propio nombre

Domicilio: C/ Emilio Castelar, 1.

Tema de la sugerencia: Recalificación de Suelo

Zona: Avda. de Andalucía

Identificación parcela: 6666012

### Breve resumen de su contenido

El solicitante se declara propietario de un solar sito en Avda. de Andalucía y c/ Cestería, colindante con el Estadio Municipal San Pablo, que aparece en el Plan General vigente como Suelo Residencial de Extensión, sector E-22, y que en el Avance del Plan General no aparece con ningún tipo de calificación, sino más bien formando parte del viario de la ciudad ó como zona de ampliación del mismo. Se solicita se mantenga la calificación de zona urbana residencial.

### Informe

Efectivamente, existe un error gráfico en el plano de Ordenación O-5 del Avance del Plan General en el que no aparece con ningún tipo de calificación, pero hay que aclarar que dicho solar no pertenece al sector E-22 mencionado, sino que forma parte del sistema general de Espacios Libres del vigente Plan General.

En la revisión del Plan se reordena el sistema general de zonas verdes quedando este ámbito como Suelo Urbano a desarrollar mediante la Zona de Ordenanza de Edificación en Manzana Cerrada.

Se suscribió convenio urbanístico de planeamiento.

Se estima, por tanto, la Sugerencia presentada.

## SUGERENCIA Nº 11

Formulada por: D. José León Saavedra, en su propio nombre y en representación de ECITRANS MERCANCÍAS, S. L. y otras diecisiete personas que firman la sugerencia.

Domicilio: Carretera Cañada Rosal, nº 18

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Carretera de Cañada Rosal

Identificación parcela: fincas registrales 10.253 a 10.267

### Breve resumen de su contenido

Se declaran propietarios de parcelas de terrenos situados en el denominado Pago de la Misericordia y Valdemoya, procedente de la llamada Casilla de Rosales. Solicitan sean calificadas como Suelo Urbanizable.

### Informe

El Plan General propone el desplazamiento de la carretera de Cañada del Rosal hacia el norte, de forma que quede la actual carretera como vía interna de la zona industrial. Para adecentar la fachada trasera de dicho complejo industrial, que ahora va a ser la principal, y paliar la degradación de esta zona, se estima la sugerencia en el sentido de quedar incluidas en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-13.

## SUGERENCIA Nº 12

Formulada por: Dña. Inmaculada Vargas Gomero, en su propio nombre.

Domicilio: c/ San Juan Bosco, 17.

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Ruedo de dos Fuentes

Identificación parcela:

### Breve resumen de su contenido

Comunica que es propietaria de una Finca en Ruedo de Dos Fuentes, delimitada al Norte con el Polígono Industrial Virgen del Rocío, al Este con la carretera A-388 Écija-Herrera, al Oeste con la carretera Écija-Osuna A-341, y al Sur con la SAT. Las Luces y con otras fincas de labor. Que dado el crecimiento económico de nuestra Ciudad y ante la necesidad de suelo industrial de calidad, con buenos accesos, bien comunicado, con infraestructuras y equipamientos adecuados, y teniendo en cuenta que el Polígono Industrial "La Campiña" está agotado y el "Andalucía Central" queda lejos todavía de la realidad, solicita la calificación de Suelo Industrial.

### Informe

Debido a la gran situación, próximos a un Polígono ya consolidado, de los terrenos propuestos, su buena comunicación, la ausencia de problemas técnicos a la hora de dotarlos de una buena infraestructura y la creación de la nueva vía de comunicación entre la carretera de Herrera y la de Osuna, se recoge y estima la sugerencia y se firma un Convenio Urbanístico con la propiedad, de forma que este Plan plasma la ordenación pormenorizada del Sector, al incluirlo como Suelo Urbanizable Ordenado.

## SUGERENCIA Nº 13

Formulada por: OSINFO, S.L.

Domicilio: c/ Emilio Cautelar, 45

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: La Campiña

Identificación parcela: Finca Molino Viejo El Mirador

### Breve resumen de su contenido

Es la misma Sugerencia nº 4 presentada por Francisco Javier Pérez Pérez en representación de OSINFO, S.L., explicada y contestada en páginas anteriores.

### Informe

Se estima la sugerencia en los mismos términos que la Sugerencia nº 4.

## SUGERENCIA Nº 14

Formulada por: D. Ángel Antonio Martínez Valpuesta, en representación de la entidad Valpuesta y Giardina, S. L.

Domicilio: Avda. María Auxiliadora nº 6.

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: Polígono 65, Parcela 68.

### Breve resumen de su contenido

En la actualidad, la entidad que suscribe es dueña en pleno dominio de la mitad de la finca rústica situada en Quinta de Machado con la referencia catastral Polígono 65 Parcela 68. Solicita el cambio de calificación a suelo urbanizable.

### Informe

Se considera que la continuidad entre las distintas clasificaciones de suelo dentro de la ordenación que marca el PGOU es un criterio urbanístico necesario para garantizar el adecuado desarrollo de los sistemas generales previstos. Dado que existe ya un suelo urbano consolidado en la zona conocida como "Astigi" y buscando esta continuidad antes mencionada, se estima positiva la sugerencia realizada.

Es estrategia de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija la configuración de los accesos a la ciudad de forma digna y ordenada, dando respuesta a situaciones de hecho sobrevenidas.

Este Plan propone la clasificación de los terrenos contiguos a la urbanización Astigi, como suelo urbanizable sectorizado con uso global residencial, de baja densidad, apoyada en la antigua carretera Nacional IV y que hoy está configurada como acceso a Écija desde Córdoba, desde donde se domina visualmente la ciudad histórica.

De esta forma se integra la antigua urbanización, quedando unida al núcleo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

urbano por medio de otros sectores también clasificados, sin necesidad de crear “urbanizaciones satélites” en torno al núcleo principal, además de aprovechar y optimizar las infraestructuras existentes.

Las condiciones de ordenación pasarán por una franja verde de respeto a las vistas, concentrando la dotación de espacios libres al margen de la carretera, además de dar respuesta a la carretera de la Quinta de Machado.

Se suscribió Convenio Urbanístico de Planeamiento.

Se estima, por tanto, la sugerencia y se clasifica el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUB-S-09, de uso global residencial.

#### SUGERENCIA Nº 15

Formulada por: D. Gregorio Martínez Valpuesta, en su propio nombre.

Domicilio: Avda. María Auxiliadora, 6.

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: Polígono 65, Parcela 68.

##### Breve resumen de su contenido

Es la misma sugerencia que la nº 14 presentada por Ángel Antonio Martínez Valpuesta en representación de la entidad VALPUESTA & GIARDINA, S.L.

##### Informe

Se estima la sugerencia en los mismos términos que la Sugerencia nº 14.

#### SUGERENCIA Nº 16

Formulada por: D. Fernando Santacruz Aguilar, en representación de “Ecijana de Proyectos y Promociones, S.A.”

Domicilio: calle Del Conde.

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Pagos del Royuelo, Horca del Rastro y la Estacadilla

##### Breve resumen de su contenido

Expone que se tenga en consideración la propuesta de recalificación de terrenos para un uso característico de residencial unifamiliar aislado, sitios en los Pagos del Royuelo, Horca del Rastro y la Estacadilla, solicitada en escrito de fecha 22-11-95 y reiterada en fecha 6-3-00.

##### Informe

La sugerencia no ha sido incorporada al documento de Plan General por dos motivos fundamentales: la protección paisajística que se pretende dar a todos los terrenos que tengan cualidades para poseer dicha protección, los terrenos de la propuesta los poseen, y fundamentalmente, por sus condiciones geotécnicas adversas, más desfavorables que en el sector UNP-3, donde ya existieron problemas en su día para cimentar.

De las distintas alternativas de ordenación elaboradas por el Equipo Redactor, los estudios de Evaluación de Impacto Ambiental desaconsejan totalmente la clasificación de suelos urbanizables en esta ladera, debido a los deslizamientos de la misma.

Por tanto, se desestima la sugerencia.

## SUGERENCIA Nº 17

Formulada por: D. Alberto Gutiérrez Carmona, D. Antonio José Oliva Ladera, D. Francisco Javier Madero Garfias, D. José Carlos López Cancho, D. Carlos Dell'Amico Otero, Dña. Rebeca Madero Beviá y D. Luis Mario Fernández Gómez.

Domicilio: c/ Cestería, 7-A

Tema de la sugerencia: Varios

### Breve resumen de su contenido

Presentan varias sugerencias que pasamos a exponer a continuación:

1. El Avance adolece de muy poca documentación gráfica (planos) y quizás un exceso de documentación escrita (memorias y articulados).
2. Actuar en el río Genil en orden a su integración a la Ciudad pero debiendo incorporarse su trazado al caserío urbano de la misma, tratando de eliminar su tangencialidad y apareciendo lo que pudiéramos denominar la "TRIANA ECIJANA".
3. En la documentación gráfica aportada no aparece la creación de Suelo Residencial consecuente con un estudio demográfico racional que costee los grandes sistemas generales propuestos.
4. Mientras no aparezcan estas áreas de suelo urbano, no puede definirse el Estudio Económico-Financiero.
5. Deberán estudiarse los vientos dominantes en la ciudad y su incidencia en la implantación de grandes masas forestales.
6. Considerando las dos grandes masas forestales que se plantean abrazando la Ciudad y la Autovía como límite infranqueable para el desarrollo de la misma, habrá que

analizar en su día las posibilidades lógicas de crecimiento.

7. No se menciona ningún comentario acerca de la MURALLA de la Ciudad, que al margen de las consideraciones del PEPRICCHA, debe ser objeto de estudio en profundidad con actuaciones puntuales de la Administración.
8. Considerar el futuro crecimiento lógico de la Ciudad si la mayoría del Suelo Urbano se llegara a concretar como consecuencia de acuerdos con los Agentes Urbanos.
9. En el apartado 6.1 del Avance se comenta: "Es por ello que, dentro de un marco económico, la única propuesta urbanística sensata consiste en limitar drásticamente la expansión del Suelo Urbano". Esta teoría está hoy en crisis por grandes urbanistas que opinan que ello puede traer consigo especulación del suelo.
10. Plantea que un PGOU fruto de acuerdos con los agentes urbanos trae consigo un "urbanismo de lunares".

### Informe

Las respuestas a las diferentes sugerencias son:

#### Sugerencia 1.

Pensamos que la planimetría presentada en el Avance, planos de Calificación y Ordenación del planeamiento vigente, plano de Áreas Homogéneas, planos de ordenación referentes a Estructura General y Orgánica del Territorio, Clasificación de Suelo, Sistema Viario, Inventario de Yacimientos Arqueológicos y Ordenación del Núcleo Central y las pedanías, es más que suficiente para esta fase del Planeamiento, pues superan lo indicado para el documento de Avance en el Reglamento de Planeamiento y en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

En cuanto al documento escrito, entendemos que se trata de un volumen muy

extenso, pero cuando se trata de un Plan General, en el que como mínimo hay que definir Medio Físico, Encuadre Socioeconómico, Análisis Histórico, Ordenación, etc.... de un término tan extenso como el de Écija, llegamos a la conclusión de que quizás debía de haber sido incluso más extenso. De hecho, contiene lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas.

Hay que recordar que lo que se presentó fueron dos fases del Planeamiento, la de Información, Análisis y Diagnóstico y la de Avance del Plan General.

En lo que se refiere al Documento de Información, Análisis y Diagnóstico. Un territorio tan extenso como el ecijano precisa de un análisis muy detallado. En dicho documento sí se presenta gran cantidad de información gráfica.

Entendemos que no se trata de una Sugerencia, porque los documentos fueron aprobados como tales, y no pueden ser cambiados, y el documento que ahora se presenta corresponde a otra fase, con su contenido adecuado al Pliego de Prescripciones Técnicas para Municipios de Relevancia Territorial aprobado por Resolución de la Directora General de Urbanismo de 3 de diciembre de 2003.

#### Sugerencia 2.

Existe en el planeamiento vigente un sistema general de espacios libres de dominio y uso público en los márgenes del río Genil, que no solo nos parece el más adecuado para esta zona, sino que dada la zona de servidumbre de 5 metros así como la de policía de 100 metros a partir del cauce que marca la Ley de Aguas del 19/1985, Modificada por Ley 46/1999, en el que se condiciona el uso del suelo, parece el único uso razonable a considerar. Además, tras el proyecto de desvío del río Genil realizado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, esta zona, hasta la carretera de Lucena, los terrenos quedan en la zona de inundación con período de retorno de 500 años, con lo cual, por ley, no pueden clasificarse como urbanizable, o bien, pueden formar parte de un sistema general cuyo uso sea adaptable a esta categoría de suelo. Además, la gran apuesta del Plan General, como puede observarse en esta fase de planeamiento, es la colonización de la otra margen del río Genil, con todo tipo de usos, lucrativos y no lucrativos, e incorporando los terrenos aledaños al cauce como suelos de espacios libres y equipamientos. El Genil pierde toda

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

“tangencialidad” , dejando de ser un elemento de borde para pasar a convertirse en el protagonista de la ciudad y la escena urbana.

Por tanto, se estima la Sugerencia.

Sugerencia 3.

La Fase de Avance no contempla, porque no es su cometido, cómo se obtienen los sistemas generales y puede contener, como mucho, una pre-gestión. Es en esta Fase donde se realiza el cálculo de los aprovechamientos y se delimitan las áreas de reparto oportunas para la obtención de los sistemas y la equidistribución de cargas y beneficios, con todos los requisitos legales.

La sugerencia se estima oportuna, recogiendo el presente documento el Suelo Urbanizable Residencial con los sistemas generales propuestos asignados a las distintas áreas de reparto.

Sugerencia 4

Queda contestada en el punto anterior. Es en el Documento de PGOU, y no en el de Avance donde se incluye el Estudio Económico-Financiero.

Sugerencia 5.

Ya en el Avance se estudiaron los vientos dominantes para implantar las masas forestales y no se encontraron ningún tipo de problemas. De hecho, se proponía la forestación de la zona de especial protección paisajística.

Como se observa en la propuesta del PGOU, una gran zona verde se sitúa al oeste de la ciudad, sobre el llamado “Balcón de Écija”, en la que se prevé su forestación. El viento, al discurrir por la misma, será refrescado antes de entrar en la ciudad.

Se estima la Sugerencia.

Sugerencia 6.

Cuando se habla en el Documento de Avance de la Autovía como límite infranqueable para el desarrollo de la Ciudad, se entiende que la zona a la

que nos referimos es la zona Este al Polígono Industrial “La Fuensanta” y “Virgen del Rocío” (puesto que además es zona inundable). Tanto la carretera a Osuna como la carretera a Herrera constituyen dos accesos lo suficientemente importantes como para que la ciudad fluya por ellos y crezca hacia el sur, eso sí, en torno a estos viarios y fuera de los terrenos inundables. Incluso como bien se menciona en la sugerencia, se han estudiado los futuros crecimientos de la ciudad, y este equipo redactor cree que la planteada es la zona idónea para una posible expansión.

Se estima la Sugerencia.

Sugerencia 7.

El PEPRICCHA posee un anexo denominado “El recinto amurallado de la Ciudad de Écija” que en cuanto a estado actual de la cerca almohade, formas de rehabilitación, etc... presenta un contenido muy completo. A él nos remitimos. Este Plan General se limita a incorporar el Plan Especial de Protección y a recordar que deberá revisarse una vez aprobado definitivamente el PGOU.

No se estima la Sugerencia.

Sugerencia 8.

Hay que decir que la totalidad del Suelo Urbanizable Sectorizado ha sido objeto de Convenios Urbanísticos de Planeamiento, así como algunos de Suelo Urbano No Consolidado.

Estos Convenios recogen el compromiso de ejecución de todos los ámbitos objeto de los mismos, así como la obtención de los Sistemas Generales. El PGOU del 87 no fue objeto de consenso con los particulares, en el sentido de no suscribir convenios y hay que decir que muchos de los sistemas generales de equipamientos y de espacios libres no llegaron a obtenerse, con la desafortunada consecuencia del no disfrute de los mismos por parte de la ciudad.

Se estima la Sugerencia en el sentido de suscribir el mayor número de convenios urbanísticos de planeamiento posible.

Sugerencia 9.

Se estima la sugerencia, ampliándose la oferta de Suelo Urbanizable que la que se presentaba en el Avance. Tras la aprobación del mismo y la apertura de un período de exposición pública, se ha concertado con los particulares las propuestas recogidas en este Documento, mediante suscripción de Convenios Urbanísticos de Planeamiento.

Sugerencia 10.

Como puede comprobarse en la propuesta de articulación territorial del PGOU, nada más lejos de la realidad. Tras el planteamiento de la estructura general y orgánica del territorio, se fue contactando con los particulares con el fin de consensuar las propuestas y llegar a acuerdos y compromisos mediante la suscripción de convenios urbanísticos de planeamiento.

## SUGERENCIA Nº 18

Formulada por: D. Eduardo Marín Rodríguez

Domicilio: Barriada Colonda, s/n.

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Barriada Colonda

### Breve resumen de su contenido

Expone que la actividad económica de su familia viene siendo desde hace muchos años la del transporte de mercancías por carretera, tanto a nivel nacional como internacional. Su negocio ocupa actualmente una parcela de una extensión aproximada de 9.500 m<sup>2</sup> en la zona conocida como la Huerta de Isidro.

Propone que dada la extraordinaria flota de camiones existentes, el punto geográfico tan estratégico en el que Écija se encuentra respecto a Andalucía, el crecimiento y desarrollo económico de la Ciudad y la creación del Polígono Andalucía Central, se califique suelo para un Centro del Transporte de Mercancías en Écija.

Además, ofrece su Finca antes señalada como objeto de permuta u otra actuación urbanística con solares destinados al mencionado CTM.

### Informe

Esta actividad se encuentra actualmente implantada en suelo no urbanizable, en donde se permite una edificabilidad más que suficiente para este tipo de actividad. Se trata de una actuación clara de interés que debe estar, como lo está, emplazada en Suelo No Urbanizable.

No se estima esta Sugerencia.

## SUGERENCIA Nº 19

Formulada por: D. Francisco J. Martín Zafra, en nombre y representación de "Comercial Esther, S.A."

Domicilio: Quinta de Machado, s/n

Tema de la sugerencia: Ordenación Estructural

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela:

### Breve resumen de su contenido

El solicitante posee varias parcelas en el Polígono Industrial "Quinta de Machado". Que la industria se encuentra en una situación de expansión, que conllevaría a la creación de nuevos puestos de trabajo. Que dado el escaso suelo industrial existente y dado que tampoco sería aconsejable el separar las distintas fases de montaje y acabado de los muebles, propone duplicar la superficie construida de las parcelas que componen dicho Polígono.

### Informe

El Polígono constituye un sector de suelo urbano industrial con una normativa urbanística correspondiente al actual Plan General. Cualquier cambio en un sector de suelo urbano aumentando la edificabilidad puede suponer un grave agravio comparativo para otros sectores de suelo en el que ya exista un planeamiento de desarrollo aprobado.

El PGOU propone aumentar la superficie de suelo edificable en terrenos contiguos a este polígono industrial.

Se estima parcialmente esta sugerencia, en el sentido de que las Normas Urbanísticas recogen una nueva edificabilidad para las parcelas de suelo industrial en Suelo Urbano Consolidado.

## SUGERENCIA Nº 20

Formulada por: PROECI, S.L.

Domicilio: Carretera Madrid – Cádiz

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: El Trillo

Identificación parcela: Finca Santo Tomás

### Breve resumen de su contenido

Presenta propuesta de ordenación de terrenos para Suelo Urbanizable Residencial en Ctra. Écija a Córdoba Km 1.

### Informe

Se clasifican los terrenos de la propuesta como Urbanizable Residencial, aunque los límites definitivos de este nuevo sector no se corresponden con la sugerencia presentada, quedando reflejados en los Planos de Ordenación del presente documento. De igual forma, la localización preferente de equipamientos y zonas verdes correspondientes a las cesiones locales de suelo en dicho sector quedan definidos en dichos Planos.

Se ha suscrito convenio urbanístico de planeamiento.

Se estima parcialmente esta sugerencia, en el sentido de englobar estos terrenos en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUB-S-01.

## SUGERENCIA Nº 21

Formulada por: D. Miguel Ángel Cárdenas Boceta, como Consejero Delegado de PROICAR, S.L.

Domicilio: Avda. del Genil, s/n, Edificio Las Terrazas

Tema de la sugerencia: Clasificación de Suelo

Zona: Carretera de Osuna

Identificación parcela: Finca Ruedo Dos Fuentes.

### Breve resumen de su contenido

Es propietario de una parcela, cuyo plano de situación adjunta, que por su situación geográfica constituye un enclave privilegiado para el desarrollo del Suelo Residencial. Es por lo que propone la incorporación de estos suelos al diseño de Ciudad que se está planeando mediante la redacción de la Revisión del Plan General.

### Informe

Se clasifican los terrenos de la propuesta como Urbanizable Residencial, aunque los límites definitivos de este nuevo sector no se corresponden con la sugerencia presentada, quedando reflejados en los Planos de Ordenación del presente documento como Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUB-S-04. De igual forma, la localización preferente de zonas verdes y equipamientos correspondientes a las cesiones locales de suelo en dicho sector quedan definidos en dichos Planos.

Fue sucrito convenio urbanístico de planeamiento.

## SUGERENCIA Nº 22

Formulada por: D. Francisco Javier Prieto Gómez, en nombre y representación de COPROSUR, S. L.

Domicilio: c/ Cánovas del Castillo, 12.

Tema de la sugerencia: Ordenación Pormenorizada

Zona: terrenos entre Polígono La Campiña y Villanueva del Rey

### Breve resumen de su contenido

Propone que definiendo el Avance como zona de crecimiento y futura expansión de la Ciudad los terrenos existentes entre el Polígono "La Campiña" y Villanueva del Rey, se determine como compatibles los usos industriales, terciarios y residenciales, de segunda residencia para viviendas unifamiliares y de primera con el fin de programar el futuro desarrollo y dar solución a la necesidad de construir núcleos de viviendas para los ciudadanos que trabajen y trabajarán en la zona.

### Informe

Se estima parcialmente la sugerencia, aunque el crecimiento de suelo urbanizable ha de ser controlado. Es por ello que se clasifica una zona de suelo urbanizable de uso industrial más cercana al polígono "La Campiña" así como otra zona mas alejada del mismo en el que el uso asignado será turístico.

## SUGERENCIA Nº 23

Formulada por: D. Juan Ruiz-Canela Domínguez, en su propio nombre.

Tema de la sugerencia: Clasificación y Calificación de Suelo

Zona: Avda. Cristo de Confalón

### Breve resumen de su contenido

El solicitante es propietario del inmueble de la Fábrica de Aceites sito en la C/ Cristo de Confalón s/n . Dada la escasez de suelo residencial, que resulte inexplicable el cambio de los terrenos de solar a zona verde, las consecuencias económicas negativas para la propiedad y el cambio de alineaciones de la edificación ceñidas históricamente a la vía donde se ubica, se propone se mantenga en la aprobación inicial del nuevo planeamiento la clasificación de solar y calificación de suelo residencial.

### Informe

La revisión del PGOU recoge las mismas determinaciones para suelo urbano que este sector tenía ya adquiridas en el planeamiento actual.

Este Plan General recoge el Sector como Suelo Urbano No Consolidado Transitorio, al encontrarse tramitándose el planeamiento de desarrollo de dicho Sector.

## SUGERENCIA Nº 24

Formulada por: D. Luis Cejas Gálvez, como Alcalde de la Entidad Local Autónoma de Isla Redonda – La Aceñuela

Tema de la sugerencia: Varios

Zona: Isla Redonda – La Aceñuela

### Breve resumen de su contenido

Sugieren realizar varias modificaciones respecto al Avance del PGOU, que son:

- Modificar una zona (definida en plano adjunto) propuesta como Residencial por Zona Verde.
- Leve ampliación del Suelo Urbanizable Industrial.
- Modificar el Equipamiento Público propuesto frente al núcleo de población de “La Aceñuela” a uso Residencial, concentrando los Equipamientos Urbanos en el núcleo central.

Además se propone que se modifique la distancia a linderos en las construcciones en terrenos rústicos, pasando de 10 m. a 3 m.

### Informe

Dado que las modificaciones son de interés general para la población, que respeta ambientalmente el entorno y que es técnicamente viable, se recoge la sugerencia en el presente Documento, aunque la zona delimitada para uso industrial se modifica, trasladándola a una situación considerada más adecuada. La reducción de la separación a linderos en terrenos rústicos no se considera adecuada puesto que podría generarse una ordenación de la edificación no apropiada para este tipo de suelos.

Se estima parcialmente esta Sugerencia y se recogen las actuaciones consensuadas con el Alcalde de la Entidad Local Autónoma.

## SUGERENCIA Nº 25

Formulada por: D. José Rodríguez Guerrero, en su propio nombre.

Domicilio: Avda. de Italia, 36, bajo derecha

Tema de la sugerencia: parcelación.

Zona: c/ Cestería, 2.

Identificación parcela:

### Breve resumen de su contenido

Solicita que se modifique la configuración de la parcela de su propiedad sita en C/ Cestería nº 2, separándola o deslindándola con independencia de la Iglesia de la Victoria, por constituir dos parcelas independientes entre sí.

### Informe

Si, como bien hace constar en la sugerencia D. José, el solar figura en el Registro de la Propiedad ya deslindada, se considerará como una parcela independiente de la Iglesia de la Victoria, en la que los elementos a proteger, si existieran, tendrán que ser definidos por la Comisión Local de Patrimonio de Écija. Si aparece en el PEPRICHA como una única parcela es por que se utilizó un plano catastral en el que erróneamente aparecían unidas. En su día, el PEPRICHA tuvo varias fases de información al público y presentación de sugerencias y alegaciones en donde se pudo subsanar el error. Para cualquier aclaración, podrá acudir al Departamento de Casco Histórico del Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Écija.

No procede estimar esta Sugerencia.

## SUGERENCIA Nº 26

Formulada por: D. Fernando Martín Prada, en su propio nombre y en representación de Don Florentino Martín Prada, D. Antonio Martín Prada, D. Juan Vera Martín, D. Florentino Martín Martín, D. Pablo Martín Rodríguez, D. Luis Martín Rodríguez, Hermanos Martín Beato, Hermanos Martín López y D. Pablo Martín Pascual.

Domicilio: Plaza de España, 17-2ºB.

Tema de la sugerencia: Clasificación y Calificación de Suelo

Zona: Pago de Royuela

### Breve resumen de su contenido

Son copropietarios de una parcela, cuyo plano de situación se adjunta, sitos en el Pago de Royuela. Sugieren el cambio de calificación de Equipamiento Dotacional, que propone el Avance del PGOU, a uso Residencial colectivo en todas sus categorías, compatible con los usos comercial-terciario, de servicios e industria artesanal, con cuatro (B+3) plantas de altura máxima de la edificación y un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación de 68.400 m<sup>2</sup>.

### Informe

Se estima la sugerencia de cambio de calificación a Suelo Urbanizable de uso Residencial y ampliación del Sector, mediante la delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial SUB-S-13 y sistemas generales adscritos al mismo.

Fue suscrito convenio urbanístico de planeamiento.

## SUGERENCIA Nº 27

Formulada por: D. Eloy Matas Franco, D. Juan Verdugo Bersabé, D. Antonio Sogel del Cid, D. José F. Berral López, D. Alberto Gutiérrez Carmona, D. Carlos Dell' Amico Otero, D. Rafael Gomis Paredes, D. Jose E. González Laguna, D. Rafael Blanco Bella, D. Manuel Gutiérrez Tejero, D. Manuel Martín Muñoz y D. Miguel Pérez Ramos.

Tema de la sugerencia: Normativa Urbanística.

### Breve resumen de su contenido

Proponen adaptar las Ordenanzas y el Planeamiento Municipal a las nuevas tendencias legislativas y sociales con el fin de subsanar los problemas de accesibilidad que se deriven de la existencia de barreras arquitectónicas. Concretamente se centran en el tratamiento que se le puede dar a los patios de luces de edificios de viviendas ya construidos, en cuanto a su utilización para la instalación de elementos comunes y más concretamente para la instalación de ascensores.

### Informe

El equipo redactor se hace cargo del problema de accesibilidad que existe en este tipo de edificaciones ya consolidadas. La Normativa Urbanística del PGOU establece un articulado para dar solución a estos problemas.

Se estima la Sugerencia.

## SUGERENCIA Nº 28

Formulada por: D. José F. Berral López, en su propio nombre

Tema de la sugerencia: Normativa Urbanística.

### Breve resumen de su contenido

Propone una serie de sugerencias o alternativas referentes al articulado del PGOU en relación a los siguientes puntos:

- Dotación de locales comerciales en edificios de viviendas. Disminuir el porcentaje obligatorio de superficie destinada a locales comerciales en planta baja y la posibilidad de solicitar un cambio de uso.
- Ejecución de conductos de ventilación o evacuación de gases en locales comerciales. En nueva construcción, obligar que los locales dispongan de conductos para ventilación y evacuación de gases. En edificios existentes, habría que guardar unas condiciones mínimas de estética.

### Informe

Se estima la sugerencia en el sentido de recoger el uso comercial como compatible con el residencial, según las distintas ordenanzas de zona.

Referente a la obligación de colocar conductos de ventilación y evacuación de gases en locales, la Normativa del presente Documento recoge los distintos casos que se pueden dar y en cuales de ellos se puede obligar y en cuales no. Todas las condiciones de estética, colocación, materiales a utilizar, etc... también están incluidas en la misma. Se estima la sugerencia.

## SUGERENCIA Nº 29

Formulada por: D. Joaquín de Soto Ceballos-Zúñiga

Domicilio: Barriada Colonda, 36.

Tema de la sugerencia: Normativa Urbanística.

Zona: Barriada Colonda

### Breve resumen de su contenido

Es propietario de una vivienda y terrenos colindantes sito en Bda. de Colonda nº36. Que analizado el Avance, se clasifica como urbanizable residencial la vivienda y parte del terreno y como no urbanizable el resto.

Se propone clasificar como urbano y calificar como residencial el cien por cien (100%) de la propiedad y que se analice el recorrido del citado vial y su posible variación.

### Informe

La creación del vial propuesto en el Avance del PGOU creaba una superficie residual entre dicho vial, la carretera de Palma del Río y la carretera de conexión con la urbanización "Vía Augusta". Se planificó dar a esta superficie un uso residencial como continuación del suelo propuesto entre el muro de defensa de la Corta y la Bda. de Colonda. Una vez modificado el trazado del vial, la clasificación de este suelo como urbanizable residencial pierde su sentido. De todas formas, se crea una reserva de suelo paralela a la Ctra. Palma del Río para su desarrollo futuro.

Los terrenos quedan recogidos como Suelo Urbanizable No Sectorizado en el ámbito delimitado como SUB-NS-03, con uso compatible residencial. Se estima, por tanto, esta Sugerencia.

### SUGERENCIA Nº 30

Formulada por: D. Juan José Gómez Pérez, en representación de la Asociación de Vecinos "Pagos del Villar"

Tema de la sugerencia: Clasificación del Suelo

Zona: El Villar

#### Breve resumen de su contenido

Expone que en Asamblea General de la Asociación se aprobó el remitir al Excmo. Ayto. de Écija solicitud general en donde se recogen la ubicación de los terrenos propuestos para zonas residenciales e industriales.

#### Informe

El PGOU clasifica en el Villar terrenos de Suelo No Urbanizable del Habitat Rural Diseminado, en donde se dan unas condiciones urbanísticas determinadas y regladas según la normativa urbanística del mismo.

Se desestima esta Sugerencia en el sentido de clasificar dichos terrenos como urbanizables, si bien se permiten los usos solicitados remitiéndonos al régimen que el plan establece para los terrenos de Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

### SUGERENCIA Nº 31

Formulada por: D. Francisco Martín Pérez, en representación y en calidad de Presidente de la Cooperativa Agropecuaria Industrial (C.A.P.I.)

Domicilio: Barriada Colonda, 4.

Tema de la sugerencia: Calificación del Suelo

Zona: I-7

#### Breve resumen de su contenido

La C.A.P.I. es propietaria de una finca urbana situada en el Sector Industrial I-7 con una superficie de 15.800 m<sup>2</sup>. Dada la gran expectativa residencial y la necesidad de alejar las fábricas del Casco Urbano, solicita un cambio de calificación de dicho sector de Urbano Industrial a Urbano Residencial.

#### Informe

Al ser uno de los objetivos perseguidos por este planeamiento el alejar las industrias del Casco Urbano se estima oportuna la sugerencia y el suelo Urbano Industrial actual cambia su calificación a suelo Urbano Residencial, Sector SU-NC-05.

Fue suscrito convenio urbanístico de planeamiento

### SUGERENCIA Nº 32

Formulada por: D. Jesús Callejón Cabrera, en su propio nombre

Tema de la sugerencia: Clasificación del Suelo.

Zona: Carretera de Osuna

#### Breve resumen de su contenido

Adjunta una propuesta de ordenación para una urbanización residencial de baja densidad.

Tienen una superficie total de, aproximadamente, 8 hectáreas, conocidos como "Casa de la Cuesta", con acceso desde la carretera de Osuna.

#### Informe

Los terrenos situados entre las carreteras de Osuna y la de Herrera que se clasifican tienen un uso industrial y, además, los terrenos de la propiedad del solicitante quedan fuera del límite establecido para el suelo urbanizable.

Dichos terrenos tendrán el régimen del Suelo No Urbanizable, donde se podrán realizar actuaciones compatibles con este régimen, pudiendo presentar Proyecto de Actuación o Plan Especial para llevarlas a cabo.

Se desestima esta Sugerencia.

### SUGERENCIA Nº 33

Formulada por: Dña. María Luisa Gálvez Muñoz, en su propio nombre.

Domicilio: c/ Pepe Luis Vargas, 40.

Tema de la sugerencia: Ordenación Pormenorizada

Zona: I6-1

Identificación parcela: Restaurante Villa Pilar

#### Breve resumen de su contenido

La solicitante plantea que, una vez consultado el Avance del PGOU, los terrenos de su propiedad están calificados como Suelo Industrial, sin incluir el uso compartido de terciario, de forma genérica, e incluyendo el específico de hostelero, como modificado propuesto y aceptado en el PGOU actual.

Solicita que se proceda a incluir el uso terciario, de forma genérica y el específico hotelero en el PGOU.

#### Informe

El Sector en que se incluyen los terrenos de la propiedad de la solicitante es el I-6/1 "La Fuensanta", del vigente PGOU. El uso industrial previsto para esta zona tiene el terciario como compatible, sin hacer necesario un nuevo uso específico.

El PGOU, en esta zona, mantiene la calificación del planeamiento anterior.

Hay que recordar que el uso pormenorizado hotelero es un uso terciario, compatible en los suelos industriales.

No se estima la Sugerencia, por considerarse un error de la misma.

### SUGERENCIA Nº 34

Formulada por: D. Antonio Montañés Barea, en su propio nombre y en representación de sus hermanos D. Julián y Dña. Josefa.

Domicilio: calle Camino del Físico, 13.

Tema de la sugerencia: Clasificación del Suelo

Zona: Pago del Royuelo y Valbermejo

Identificación parcela: Sectores ZV-1 y parte del E-1 del PGOU'87

#### Breve resumen de su contenido

Los hermanos Montañés Barea son propietarios de una finca ubicada en el "Pago del Royuelo y Valbermejo", al oeste de la Barriada de la Alhambra.

En el vigente PGOU, estos terrenos, dada su extensión, están calificados como Suelo Urbano, Zona Verde ZV-1 y Suelo No Urbanizable.

La obtención de la Zona Verde no ha llegado a producirse.

Se propuso anteriormente calificar como urbana la zona de Suelo No Urbanizable, ofreciendo en contrapartida los terrenos de la ZV-1.

Posteriormente se ha propuesto recalificar la ZV-1 como Suelo Urbano de Extensión.

#### Informe

Teniendo en cuenta las condiciones topográficas de la ladera Oeste al núcleo urbano principal de Écija, se plantea la creación de un nuevo sistema general de espacios libres de dominio y uso público que comunique la ZV-1 del Plan vigente con el Parque del Barrero. La intención es la de generar una zona verde con las especies arbóreas idóneas para aminorar en lo posible las altas temperaturas que traen los vientos dominantes en la época estival y proteger esta zona con peligros de deslizamientos de ladera, según el Estudio de Impacto Ambiental.

No se estima la Sugerencia.

### SUGERENCIA Nº 35

Formulada por: D. Manuel Gómez Sánchez, en su propio nombre

Domicilio: c/ Carreras, 2.

Tema de la sugerencia: Clasificación del suelo.

Zona: Carretera de Osuna.

Identificación parcela: Finca "El Donadío"

#### Breve resumen de su contenido

Solicita la calificación de la finca de su propiedad como Suelo Urbanizable con una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con alturas de PB+3 y PB+2. Actualmente forman parte del Suelo No Urbanizable.

#### Informe

Como puede comprobarse en la documentación aportada en esta revisión del PGOU, se clasifican los terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global Residencial, con una edificabilidad menor de la solicitada, formando parte del Sector SUB-S-06 "Loma de la Campanera".

Hay que recordar desde aquí que la máxima edificabilidad permitida por la LOUA para el Suelo Urbanizable es de 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La densidad solicitada no sería legal.

Se estima parcialmente la Sugerencia, en el sentido de clasificar los terrenos como urbanizables.

Fue suscrito convenio urbanístico de planeamiento.

## SUGERENCIA Nº 36

Formulada por: D. Aproniano Díaz Cardona, en su propio nombre

Domicilio: c/ Maritorija, 14.

Tema de la sugerencia: Clasificación del Suelo

Zona: Cerro Perea

### Breve resumen de su contenido

Aunque dice hacer “alegaciones al Avance”, hemos de aclarar que se trata de sugerencias, pues aquéllas se hacen una vez aprobado el Plan General inicialmente.

Estas sugerencias se refieren al Núcleo Urbano de Cerro Perea.

#### Sugerencia 1

La delimitación del Suelo Urbano en la zona más oriental, limítrofe con el Suelo Urbanizable No Programado del anterior Plan General, hoy vigente, genera un solar urbano de aproximadamente 528 m<sup>2</sup>, con forma trapezoidal. Debido a su forma y las instalaciones existentes, hacen que en dicho solar no se pueda edificar.

El Avance suprime este solar y lo incorpora al Suelo Urbanizable, agravando al propietario, que se vería obligado a contribuir a los gastos de urbanización y a las cesiones obligatorias propias del Sector.

Solicita modificar el límite del Suelo Urbano en dicha zona, generándose el solar propuesto, con una superficie de 697 m<sup>2</sup> en el que se construirían viviendas unifamiliares adosadas.

#### Sugerencia 2

El Plan General vigente contempla un Sector de Suelo Urbanizable No Programado, con categoría de residencial unifamiliar, con una extensión superficial de 4,79 Has. La práctica totalidad de los propietarios han manifestado su total disposición para iniciar el proceso de transformación y urbanización de dicho Sector.

El trazado de una nueva calle que separa este Sector de UNP del SU afecta a más de veinte propietarios. A la mayoría de ellos la apertura de esta calle causaría importantísimos trastornos económicos, dadas las características y usos de las parcelas afectadas. Esta situación no ha permitido que este suelo llegue a desarrollarse.

Se solicitó la ampliación de la superficie del Sector, al entender que, además de atender las necesidades de viviendas de Cerro Perea, pudiera representar una oferta de residencia de localidades próximas.

El Avance del PGOU reduce la superficie de Suelo Urbanizable, dejando fuera de los límites de este suelo a varios de los propietarios que están interesados.

Esta segunda sugerencia plantea la ampliación del Sector a 6,00 Has, y adjunta cuadro comparativo de las previsiones del Plan General actual, del Avance del PGOU y las solicitadas, con un total de 150 viviendas.

#### Sugerencia 3

El Plan General vigente no contempla ningún Sector de Suelo Industrial para actividades no molestas.

La necesidad de este suelo es patente, dado el carácter agrícola de la economía local, que hace necesario disponer de espacio para guardar aperos y maquinaria, y que en la actualidad se ven obligados a dejar en la vía pública.

Se solicita una superficie de 15.244 m<sup>2</sup> para desarrollar esta demanda, dado que el Avance prevé la mitad del suelo para este uso y es insuficiente. Adjunta también un cuadro comparativo.

### Informe

En cuanto a la Sugerencia 1, se acepta la sugerencia después de confirmar el error gráfico que aparece en el Avance.

Referente a la Sugerencia 2, tras varias reuniones con los propietarios de suelo del sector a urbanizar y comprobando la iniciativa real de desarrollar estos suelos, se amplía las dimensiones del sector de acuerdo con el análisis

de todos los parámetros urbanísticos conforme a la documentación de esta revisión. Así, se delimita el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUB-S-CP y se suscribe convenio urbanístico de planeamiento.

La Sugerencia 3 se desestima ya que no se ve necesaria la creación de un nuevo suelo para uso industrial.

## SUGERENCIA Nº 37

Formulada por: D.ña. Margarita Álvarez García, en su propio nombre

Domicilio: Pago de los Callejones (Huerta Álvarez)

Tema de la sugerencia: ¿?

Zona: Vega del río Genil

Identificación parcela: Polígono 60, Parcela 151

### Breve resumen de su contenido

Por no quedar totalmente clara la sugerencia, la transcribimos a continuación de forma literal:

“Expone: que siendo propietaria de la parcela identificada catastralmente como Pol. 60-Parc.151 de 1,36 Hectáreas, y perteneciendo a una familia de pequeños agricultores que vivimos en estrecha relación con nuestras costumbres ancestrales de hortelanos, en la vega del río Genil, desde hace más de cinco generaciones; veo con preocupación las determinaciones que se tomen en el PGOU.

Es por lo que, solicita: que se tenga en consideración mi opinión en la catalogación de mi pequeño pedazo de tierra, y que no se tomen medidas traumáticas que acarreen descontento e indignación, después de tantas generaciones de sudor y esfuerzo intentando llevar una vida digna.”

### Informe

Aunque no queda aclarada en la sugerencia la intención de la propietaria, se informa que los terrenos quedan clasificados como Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos.

## SUGERENCIA Nº 38

Formulada por: D. Francisco J. Carrillo Barrera y D. Antonio P. Flores de la Torre, en su propio nombre.

Domicilio: Carretera de Palma del Río, s/n

Tema de la sugerencia: Clasificación del Suelo.

Zona:

Identificación parcela:

### Breve resumen de su contenido

El Avance afecta a las fincas de su propiedad debido al nuevo trazado del río, no por invadir sus propiedades, sino por las consecuencias que el río puede ocasionar a la construcción existente.

Las fincas quedan enclavadas en el Suelo de Especial Protección.

Sugieren que se reconsidere la calificación del terreno como Suelo Urbanizable Residencial para edificación urbana aislada, como figura en otros suelos en el Avance.

Caso de seguir adelante el proyecto del nuevo trazado del río, debe tenerse en cuenta la posibilidad de construir un muro de protección en la parte externa del nuevo meandro, para que no ocasione daños en la estructura de las fincas citadas.

### Informe

El Proyecto de “Obras de defensa de la ciudad de Écija” marca las actuaciones de protección contra los peligros de inundación en la ciudad, que suponen la corta y un dique de defensa.

Este Proyecto estuvo en período de información pública y ya se encuentra aprobado. Lógicamente, su diseño vincula al Plan General, que lo recoge y lo hace suyo. Durante la tramitación del Proyecto de Obras de Defensa fue la oportunidad de haber hecho sugerencias, alternativas y alegaciones en su tiempo.

La especial protección a que se refiere el Plan en este emplazamiento, que sí es materia propia del mismo, es debida a la inundabilidad de estos terrenos en un período de retorno de 500 años. La ley prohíbe la clasificación como suelos urbanizables sectores inundables en este período de retorno.

La normativa del PGOU recoge las determinaciones en este tipo de suelo.

No procede, por tanto, la clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable Residencial y no se estima la Sugerencia.

## SUGERENCIA Nº 39

Formulada por: D. Rafael y D. Eduardo García Pérez y D. Rafael García Celis.

Domicilio: c/ Bellidos, 14.

Tema de la sugerencia: Gestión Urbanística

Zona: Haza del Barrero, Pago de San Cristóbal

### Breve resumen de su contenido

Son propietarios de una finca sita en la Haza del Barrero, Pago de San Cristóbal. Exponen su malestar ante unas presuntas declaraciones en prensa acerca de expropiaciones de esta finca a favor de proyectos relativos al medio ambiente.

Solicitan que la finca de referencia no se incluya en la zona expropiable.

### Informe

Intuimos que lo que se quiere decir es que sus terrenos están situados en Suelo No Urbanizable de Especial Protección. El Avance del Plan no habla para nada de que esta clase de Suelo se obtenga por el Sistema de Expropiación ni define zonas expropiables, ya que no es cometido de esa Fase del planeamiento.

El Plan sólo define las actuaciones urbanísticas permitidas que sean compatibles con la especial protección de los terrenos, de acuerdo con la Ley del Suelo.

De hecho, como puede comprobarse en la documentación del presente PGOU, los terrenos son obtenidos mediante su adscripción a Áreas de Reparto, en la que los propietarios tendrán aprovechamiento.

No se estima la Sugerencia, por considerarse un error en la misma.

## SUGERENCIA Nº 40

Formulada por: D. Eleuterio Montero Valderrama, como Presidente de la Asociación de Vecinos "San Fulgencio" de la Pedanía de Villanueva del Rey.

Tema de la sugerencia: Clasificación del Suelo

Zona: Villanueva del Rey

### Breve resumen de su contenido

Expone la necesidad de suelo residencial en Villanueva del Rey por la demanda de trabajadores de los polígonos industriales. Propone posibles localizaciones de Suelo Urbanizable Residencial.

### Informe

Desde la formulación de la sugerencia se han puesto en carga varios sectores del PGOU'87 que se están desarrollando en la actualidad, tanto sectores de Suelo Urbano No Consolidado como la aprobación de dos Planes de Sectorización que cambian la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Ordenado, lo cual va a permitir una oferta de viviendas suficiente. Hay que recordar que hasta pasados casi 20 años de la aprobación de ese PGOU no se había desarrollado nada más que la urbanización 2000.

Este PGOU clasifica varios ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso compatible residencial para, llegado el momento, proceder a su sectorización y aumentar dicha oferta.

Se estima parcialmente esta Sugerencia, en el sentido de clasificar suelo para los usos propuestos.

#### 4.2.6. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

Tras el acuerdo plenario de 13 de noviembre de 2006 por el que se aprobó inicialmente el documento del de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, con adaptación a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procedió mediante anuncios en BOP (5 de diciembre de 2006) y prensa (13 de diciembre de 2006, diario “El Correo de Andalucía”) a la apertura del trámite de información pública, con un período inicial de hasta el 6 de febrero de 2007, plazo que fue posteriormente prorrogado hasta el día 14 de febrero, al haberse producido la publicación en prensa posteriormente a la del BOP. A tal fin se habilitó en la Oficina del PGOU un espacio adecuado para que los técnicos de la Oficina del Plan procedieran a atender a todo ciudadano interesado en el contenido del documento aprobado.

Tras la Aprobación Inicial del PGOU, se procedió a la Modificación de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística relativa a la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable de fecha 26 de abril de 2007. Dicha Modificación fue expuesta al público y se abrió un plazo para formular alegaciones. En esta Memoria se contestan las mismas.

En aras a una mayor transparencia y participación pública se contestan las alegaciones que se remitieron fuera de plazo, ya que la transparencia y la participación han sido dos pilares fundamentales desde el momento de formulación del PGOU.

El día de la Sesión Extraordinaria del Pleno de la Corporación Municipal fue presentado el documento de forma audiovisual, recogida por las cámaras de la Televisión Municipal, de forma que la explicación didáctica por parte del Equipo Redactor fuera difundida durante el período de exposición pública.

En cuanto a las alegaciones formuladas, algunas de ellas no tienen consideración de alegaciones, sino solicitud de información e incluso aportación de domicilio de notificaciones. Varias de las alegaciones tienen el mismo objeto, y presentadas por distintas personas, incluso la misma alegación formulada hasta tres veces por tres personas que residen en el mismo núcleo familiar. Las presentadas por partidos políticos de la oposición ponen en cuestión algunos aspectos del modelo urbano-territorial propuesto en su conjunto en el documento del Plan General aprobado inicialmente.

El contenido de las alegaciones se refieren a aspectos puntuales y muy diversos del Plan y algunos generales.

Se creó una Comisión para estudio de las alegaciones, a las que el Equipo Redactor fue dando cuenta puntualmente de la contestación de las mismas y aclarando sus extremos.

#### 4.2.7. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

##### ALEGACIÓN Nº 1

Formulada por: Santiago Cobos Orejuela, en su propio nombre

Domicilio: C/ Villar del Marco, 25.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada del SNU

Zona: Suelo No Urbanizable

Identificación parcelas: en general

##### Breve resumen de su contenido

El alegante plantea que la superficie permitida en la Normativa para las casetas de aperos es insuficiente, solicitando sea ampliada.

##### Informe

Con fecha 26 de abril de 2007, fue aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal la Modificación de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable. Las disposiciones recogidas en esta Modificación quedan incorporadas en el Documento de Aprobación Provisional.

Esta Modificación no altera la superficie permitida para las casetas de aperos de labranza y edificaciones necesarias para instalaciones de riego, considerándose suficiente para el uso agrícola, forestal y ganadero. Hay que decir que se permiten otro tipo de instalaciones y edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, forestales o ganaderas, como almacenes, siendo su superficie proporcional a la de la finca en que se pretende su ubicación.

La experiencia demuestra la cantidad de licencias solicitadas de pretendidas "casetas de aperos" con una superficie mayor que terminan convirtiéndose en edificaciones de uso residencial.

##### Valoración

No se estima la alegación.

##### ALEGACIÓN Nº 2

Formulada por: Dña. María del Valle Piña Sánchez, en su propio nombre.

Domicilio: Avda. Miguel de Cervantes, 34-2ºC.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo, ampliación de Sector.

Zona: Royuela, Ruedo de Dos Fuentes

Identificación parcela: Polígono56, Parcela 208

##### Breve resumen de su contenido

Solicita se proceda a la adaptación y reajuste de los límites del Sector y de los parámetros de ordenación, de forma que la totalidad de la parcela quede incluida en el Sector "Royuela" con los mismos parámetros urbanísticos de éste.

##### Informe

El límite del Sector está condicionado por las obras de encauzamiento del Arroyo de la Argamasilla, que impone una serie de servidumbres y limitaciones que consideramos incompatibles para un Sector.

##### Valoración

No se estima la Alegación, manteniendo los límites del Sector.

### ALEGACIÓN Nº 3

Formulada por: D. Florentino Martín Martín

Domicilio: Plaza de España, 17-2ºB

Tema de la alegación: Petición de Certificado.

Zona: Royuela, Ruedo de Dos Fuentes

Identificación parcela: Sector "Royuela"

#### Breve resumen de su contenido

Solicita certificado de que el Convenio Urbanístico firmado por su familia está incluido en el Documento de Aprobación Inicial del PGOU.

#### Informe

No se trata de una alegación, pero tenemos a bien informar que, como queda recogido en el Documento de Aprobación Inicial, se incluyen las fincas convenidas con los firmantes, si bien se amplía el Sector con una finca colindante hacia el Oeste de 24.269 m<sup>2</sup>, propiedad de Dña. María del Valle Piña Sánchez, tras la aprobación definitiva del Convenio por el Pleno de la Corporación en fecha 11 de septiembre de 2.006, sin haber existido alegaciones al mismo, a la que se le asignan los mismos parámetros urbanísticos.

#### Valoración

Por tanto, queda certificada la inclusión de la finca y sus parámetros urbanísticos como quedaba recogido en el Convenio, mediante su plasmación en el Documento de Aprobación Inicial.

No obstante, en el Documento de Aprobación Provisional, tras los informes de la Junta de Andalucía, varían algunos parámetros urbanísticos respecto al Convenio inicial que fueron plasmados en una adenda al mismo.

### ALEGACIÓN Nº 4

Formulada por: Dña. Inmaculada Vargas Gamero

Domicilio: San Juan Bosco, 17

Tema de la alegación: Discrepancias entre superficies

Zona: Sector SUO-O-01 "Benavides"

Identificación parcela: Sector SUO-O-01 "Benavides"

#### Breve resumen de su contenido

Discrepancias entre los valores de superficie bruta de suelo así como de las edificabilidades previstas entre lo publicado en la Ficha correspondiente al Sector y los datos aportados en la Ordenación Pormenorizada del mismo.

#### Informe

Efectivamente, hay discrepancias en los valores señalados en la Ficha, prevaleciendo los datos del Documento de Ordenación Pormenorizada aportado por la propiedad y que forma parte del Documento de Aprobación Inicial del PGOU.

#### Valoración

Se estima la Alegación y se procede a la rectificación.

### ALEGACIÓN Nº 5

Formulada por: D. Antonio García López

Domicilio: c/ Oñate, 6.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada SNU

Zona: Suelo No Urbanizable

Identificación parcela: en general

#### Breve resumen de su contenido

Se modifique a la baja la parcela mínima para la implantación de vivienda unifamiliar en el Suelo No Urbanizable.

#### Informe

En primer lugar, hay que aclarar que las viviendas en Suelo No Urbanizable, según la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía deben estar vinculadas a una explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, previa aprobación de Proyecto de Actuación en Suelo No Urbanizable.

Con fecha 26 de abril de 2007, fue aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal la Modificación de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable. Las disposiciones recogidas en esta Modificación se plasman en el Documento de Aprobación Provisional. Teniendo en cuenta la premisa señalada en cuanto a la vinculación de la vivienda a la explotación, en la Modificación de la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable se bajó la superficie mínima a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en regadío, cien mil (100.000) metros cuadrados en secano y veinticinco (25) hectáreas en explotaciones forestales, siempre cumpliendo con lo ordenado en la legislación autonómica.

#### Valoración

Se estima la Alegación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

## ALEGACIÓN Nº 6

Formulada por: D. Juan A. Saavedra Caro

Domicilio: Avda. Andalucía, 36.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada SNU

Zona: Suelo No Urbanizable

Identificación parcela: parcela 82 del polígono 35

### Breve resumen de su contenido

Se permita una edificabilidad mayor para las explotaciones ganaderas.

### Informe

Con fecha 26 de abril de 2007, fue aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal la Modificación de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

En dicha modificación se varía dicha superficie máxima permitida, en el sentido de que "La ocupación máxima no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca donde se ubiquen". Las disposiciones recogidas en esta Modificación quedan incorporadas en el Documento de Aprobación Provisional.

### Valoración

Se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 7

Formulada por: D. Francisco Chanfreut Escribano, en su propio nombre

Domicilio: Avenida del Genil, 11.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada Suelo Urbano

Zona: Suelo No Urbanizable

Identificación parcela: parcela 6768015

### Breve resumen de su contenido

Se permita una ocupación de las parcela menores de 100 m2 en la Zona de Edificación en Manzana del 100%.

Se permita ático en las Ordenanzas de Zona de Edificación en Manzana.

### Informe

Integran la Zona de edificación en Manzana los suelos residenciales colmatados en los que la edificación se dispone alineada a vial, entre medianeras o configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen, la época de construcción, las condiciones de ocupación y los procesos de renovación que se han ido produciendo. Las condiciones de ordenación reconocen y consolidan esta estructura, teniendo en consideración la incidencia de la nueva edificación en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano.

En la parcela en cuestión ha cambiado la ordenación pormenorizada respecto al Planeamiento del 87 en los siguientes extremos:

La ocupación máxima sigue siendo del setenta y cinco (75%) de la superficie de la parcela. En usos no residenciales, la ocupación de la planta baja podrá alcanzar el cien por cien (100%) de la parcela.

La edificabilidad se ha aumentado, pasando a ser de 3,20 m2/m2 (edificabilidad máxima)

Por tanto, el espacio libre puede situarse a partir de la planta primera.

En la parcela, por tanto, la edificabilidad queda como sigue:

PB: 94 m2

Resto de plantas:  $94 \times 0,75 \times 3 = 211,50$  m2

Total: 305,50 m2

Respecto a la segunda alegación, no se permiten los áticos en esta Ordenanza de Zona, pues conllevaría alterar de forma significativa el paisaje urbano en las zonas con esta tipología, máxime cuando existen parcelas de grandes dimensiones. Por encima de la altura máxima no se permiten más que los castilletes de salida de ascensores y/o escaleras y demás instalaciones, siempre que queden retranqueados de los linderos respectivos y de fachada un mínimo de tres (3,00) metros.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 8

Formulada por: D. José Manuel Herrera Rodríguez, en su propio nombre

Domicilio: Avenida de los Emigrantes, 26-2ºC.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada en la Zona del Conjunto Histórico-Artístico

Zona: Casco Histórico-Artístico

Identificación parcela: parcela 5968515

### Breve resumen de su contenido

Se permita una altura de tres plantas en la parcela (PB+2), según permitía la normativa del anterior PGOU antes de que fuera afectado por el PEPRICCHA.

### Informe

Este Plan General de Ordenación Urbanística reconoce y asume el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Écija (PEPRICCHA), remitiéndose al mismo en lo que se refiere a las condiciones particulares que se deben aplicar en esta Zona.

La compleja situación del Conjunto Histórico-Artístico declarado requiere un tratamiento distinto al de un sector normal. Conviene aclarar y recordar desde aquí que la Revisión del Plan General tampoco procede a desarrollar directamente un catálogo arquitectónico en el Conjunto Histórico, entendiéndose que la escala de planeamiento del planeamiento general no es la más adecuada para ello. De ahí que como principio básico de la ordenación de la Revisión del Plan General se asume la ordenación pormenorizada y el Catálogo.

Así, el criterio para la determinación de alturas en el Conjunto Histórico responde básicamente a las marcadas en el PEPRICCHA. El alegante comete un error considerando una altura para su parcela de un planeamiento antiguo, que no es vigente, no sólo por el PEPRICCHA, sino que el PGOU,

en su Modificado nº 25 ya recoge esta modificación de las alturas, y fue sometido en su tiempo a los preceptivos plazos de exposición y participación pública.

La altura no obedece, por tanto, a un planeamiento antiguo, sino al vigente en este momento. Con independencia que el PEPRICCHA tiene un plazo para su revisión, marcada desde este mismo PGOU, se quiere dejar constancia desde aquí que la parcela pertenece a una de las escasas manzanas del Conjunto Histórico que mantiene en la totalidad de sus parcelas las dos plantas (PB+1) de altura.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 9

Formulada por: D. Francisco Narváez Berral, en su propio nombre

Domicilio: Calle Cartuja, 17-3-1ºD

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: El Limero

Identificación parcela: parcela 11 del polígono 66

### Breve resumen de su contenido

El alegante no está de acuerdo con la clasificación de suelo en los terrenos de su propiedad, aunque no indica la que propone.

### Informe

Los terrenos situados entre el cauce del río y el dique de defensa son clasificados como No Urbanizables de Especial Protección contra inundaciones por encontrarse en la cuenca de inundación por posibles avenidas del río Genil. El resto son clasificados como Urbanizables de uso Industrial excepto los que se pueden ver afectados por la disgregación del dique fungible antes mencionado que se clasifican como Sistema General de Zonas Verdes de carácter supramunicipal.

Durante la dilatada vigencia del PGOU de 1987 no hubo iniciativa para programar –sectorizar- el antiguo UNP-1. El “Suelo Urbanizable No Programado” pasa a ser, tras la aprobación de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, “Suelo Urbanizable No Sectorizado”.

Según la Ley 7/2002, en su artículo 50 “Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos”, además de los propios de la clase de Suelo No Urbanizable, se tienen los siguientes:

- a. El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

producción de un desarrollo urbanístico, ordenado, racional y sostenible. Reglamentariamente se determinará el régimen para el ejercicio de este derecho. El plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.

- b. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización.

No sólo cambia la clasificación de estos terrenos por la falta de iniciativa durante más de dos décadas, sino también por otros muchos motivos, entre los que cabe citar la instalación del dique fungible. Este dique, en caso de avenidas, y como su nombre indica, se disgrega inundando los terrenos en cuestión.

#### Valoración

No se estima la alegación, al mantener la clasificación propuesta.

#### ALEGACIÓN Nº 10

Formulada por: Dña. Ana María González Ramírez, en su propio nombre

Domicilio: Quinta de Machado, s/n.

Tema de la alegación: Sistema General Viario

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: parcela 8175201

#### Breve resumen de su contenido

El documento de Aprobación Inicial del PGOU proyecta para el Sector SUB-17 un vial que consideran lesivo para su propiedad, al atravesar una parcela con uso residencial.

Propone dos alternativas a la propuesta en el Documento de Aprobación Inicial.

#### Informe

El PGOU considera necesario un viario para comunicar la carretera de la Quinta de Machado con la nueva rotonda en la antigua N-IV.

#### Valoración

Se estima la alegación, variando el trazado tal y como se refleja en la documentación gráfica del Plan.

#### ALEGACIÓN Nº 11

Formulada por: D. Miguel Montañó Montañó y Mª del Valle Freire Gálvez, en su propio nombre

Domicilio: Avda. del Genil, 14

Tema de la alegación: Hábitat Rural Diseminado

Zona: Huertas de San Antón

Identificación parcela: parcela 23 del polígono 67

#### Breve resumen de su contenido

Que el límite del ámbito Hábitat Rural Diseminado sea el mismo que ha quedado resuelto en la cartografía catastral de rústica de la citada parcela y la zona colindante de la misma.

Que se elabore, en el menor tiempo posible, el Plan Especial de Mejora del Medio Rural que permita la ordenación pormenorizada en los ámbitos de Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

#### Informe

En el Documento para la Aprobación Provisional, y tras el Informe de Incidencia Territorial, no se considera San Antón como Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, sino como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

#### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 12

Formulada por: D. Antonio García Celis

Domicilio: Camino del Barrero, s/n

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: El Barrero

Identificación parcela: parcela 42 del polígono 66

### Breve resumen de su contenido

En su parcela, clasificada parte como Zona Verde y parte como Zona Industrial, se encuentra una vivienda familiar.

Alega que la parcela adquiera una clasificación y calificación tal que permita mantener el uso y la vivienda actuales.

### Informe

Se trata de un Sistema General de Espacios Libres, totalmente incompatible con el uso residencial, al ser aquél de uso y dominio público.

### Valoración

No se estima la alegación, manteniendo el Sistema General previsto.

## ALEGACIÓN Nº 13

Formulada por: D. José Luis Tamarit Campuzano, en su propio nombre.

Domicilio: Calle Galindo, 2

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Cerro San Cristóbal, Sector SUB-S-05

Identificación parcela: finca 41039A05900077000BF

### Breve resumen de su contenido

Primera Alegación. La propuesta del Sector clasificado por el PGOU crea vacíos.

Segunda Alegación. Ha existido discriminación en relación a las demás fincas pertenecientes al Sector.

### Informe

Tras la Aprobación Inicial del Documento del PGOU, fue remitido a las distintas Administraciones y Organismos Sectoriales para su informe.

En este sentido, el Informe de Incidencia Territorial incide en el no cumplimiento de los crecimientos urbanos propuestos de la Norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que limita, entre otras cuestiones, el incremento de suelo urbanizable a un máximo del 40% del suelo urbano existente.

La Norma 45.4.c) del POTA va en contra de la creación de nuevos núcleos aislados destinados a usos residenciales y turísticos. Hay que decir que el núcleo del Sector UPR-6 ya estaba clasificado por el PGOU del 87 y no se ha desarrollado hasta época reciente, incluso habiéndolo desclasificado en el Avance de la Revisión del PGOU. No se crea, por tanto, un nuevo núcleo aislado, sino que este Plan General lo reconoce como Suelo Urbano.

No puede admitirse para la delimitación de los sectores el dato de la Propiedad, aún cuando debe tenerse presente, no resulta determinante, especialmente cuando la ordenación no resultaría coherente.

### Valoración

Respecto a la Primera Alegación, no se estima, en el sentido de clasificar más suelo urbanizable hasta unir los suelos propuestos con el UPR-6, pues debido a las características de los terrenos se estima que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil urbanización debido a las pendientes, como de hecho se está demostrando en la urbanización del UPR-6.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable de la parte no clasificada como Urbanizable.

Tampoco se estima la Segunda Alegación, al haberse delimitado el Sector sin tener en cuenta los límites de propiedad.

## ALEGACIÓN Nº 14

Formulada por: D. Plácido Tamarit Campuzano, en su propio nombre.

Domicilio: Mas y Prat, 3

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Cerro San Cristóbal, Sector SUB-S-05

Identificación parcela: Polígono 59, parcela 76

### Breve resumen de su contenido

Primera Alegación. La propuesta del Sector clasificado por el PGOU crea vacíos.

Segunda Alegación. Ha existido discriminación en relación a las demás fincas pertenecientes al Sector.

### Informe

Tras la Aprobación Inicial del Documento del PGOU, fue remitido a las distintas Administraciones y Organismos Sectoriales para su informe.

En este sentido, el Informe de Incidencia Territorial incide en el no cumplimiento de los crecimientos urbanos propuestos de la Norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que limita, entre otras cuestiones, el incremento de suelo urbanizable a un máximo del 40% del suelo urbano existente.

La Norma 45.4.c) del POTA va en contra de la creación de nuevos núcleos aislados destinados a usos residenciales y turísticos. Hay que decir que el núcleo del Sector UPR-6 ya estaba clasificado por el PGOU del 87 y no se ha desarrollado hasta época reciente, incluso habiéndolo desclasificado en el Avance de la Revisión del PGOU. No se crea, por tanto, un nuevo núcleo aislado, sino que este Plan General lo reconoce como Suelo Urbano.

No puede admitirse para la delimitación de los sectores el dato de la Propiedad, aún cuando debe tenerse presente, no resulta determinante, especialmente cuando la ordenación no resultaría coherente.

## Valoración

Respecto a la Primera Alegación, no se estima, en el sentido de clasificar más suelo urbanizable hasta unir los suelos propuestos con el UPR-6, pues debido a las características de los terrenos se estima que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil urbanización debido a las pendientes, como de hecho se está demostrando en la urbanización del UPR-6.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable de la parte no clasificada como Urbanizable.

Tampoco se estima la Segunda Alegación, al haberse delimitado el Sector sin tener en cuenta los límites de propiedad.

## ALEGACIÓN Nº 15

Formulada por: D. Miguel Ángel Tamarit Campuzano, en su propio nombre.

Domicilio: Calle Comedias, 15

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Cerro San Cristóbal, Sector SUB-S-05

Identificación parcela: Finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Écija en el tomo 975, libro 711, folio 127, finca 5.311

### Breve resumen de su contenido

Primera Alegación. La propuesta del Sector clasificado por el PGOU crea vacíos.

Segunda Alegación. Ha existido discriminación en relación a las demás fincas pertenecientes al Sector.

### Informe

Tras la Aprobación Inicial del Documento del PGOU, fue remitido a las distintas Administraciones y Organismos Sectoriales para su informe.

En este sentido, el Informe de Incidencia Territorial incide en el no cumplimiento de los crecimientos urbanos propuestos de la Norma 45.4 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que limita, entre otras cuestiones, el incremento de suelo urbanizable a un máximo del 40% del suelo urbano existente.

La Norma 45.4.c) del POTA va en contra de la creación de nuevos núcleos aislados destinados a usos residenciales y turísticos. Hay que decir que el núcleo del Sector UPR-6 ya estaba clasificado por el PGOU del 87 y no se ha desarrollado hasta época reciente, incluso habiéndolo desclasificado en el Avance de la Revisión del PGOU. No se crea, por tanto, un nuevo núcleo aislado, sino que este Plan General lo reconoce como Suelo Urbano.

No puede admitirse para la delimitación de los sectores el dato de la Propiedad, aún cuando debe tenerse presente, no resulta determinante,

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

especialmente cuando la ordenación no resultaría coherente.

### Valoración

Respecto a la Primera Alegación, no se estima, en el sentido de clasificar más suelo urbanizable hasta unir los suelos propuestos con el UPR-6, pues debido a las características de los terrenos se estima que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil urbanización debido a las pendientes, como de hecho se está demostrando en la urbanización del UPR-6.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable de la parte no clasificada como Urbanizable.

Tampoco se estima la Segunda Alegación, al haberse delimitado el Sector sin tener en cuenta los límites de propiedad.

### **ALEGACIÓN Nº 16**

Formulada por: Dña. Pilar Reyes González, en su propio nombre

Domicilio: Calle Andalucía, 36-2ºD. Getafe (28903 Madrid)

Tema de la alegación: Información General

Zona: El Barrero, Carretera de Cañada Rosal

Identificación parcela: Parcela 34 del polígono 57

#### Breve resumen de su contenido

Solicita información sobre la clasificación de su parcela, así como los usos permitidos

#### Informe

No se trata realmente de una Alegación, sino solicitud de información sobre la situación urbanística resultante de la Ordenación planteada en el PGOU.

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural "Lomas de la Campiña", regulado en el artículo 11.6.18 de las Normas Urbanísticas de Carácter Pormenorizado, que señalamos a continuación:

1.- Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación a los suelos así identificados en los Planos de Ordenación.

2.- Se consideran actividades genéricas de esta zona de Suelo No Urbanizable la actividad agrícola, ganadera o forestal con los siguientes usos pormenorizados:

- a) Agrícola de secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- b) Ganadería en régimen libre.
- c) Cinegéticas.

- d) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
- e) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

3.- Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del Suelo No Urbanizable los siguientes:

- a) Agrícola, ganadero y forestal:
  - i. Repoblaciones forestales.
  - ii. Ganadería en régimen estabulado.
  - iii. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.
  - iv. Casetas de aperos de labranza.
  - v. Edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
  - vi. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.
  - vii. Almacenaje de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.
  - viii. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria.
  - ix. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las actividades agrícolas.
- b) Actividad industrial:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

- i. Industrias vinculadas al medio rural.
  - ii. Otras industrias
- c) Infraestructuras:
- i. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
  - ii. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
  - iii. Instalaciones de servicio a las carreteras y al ferrocarril.
  - iv. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
  - v. Instalaciones de líneas eléctricas.
  - vi. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
  - vii. Parques eólicos.
  - viii. Huertos solares.
  - ix. Instalaciones de telecomunicaciones y telefonía móvil.
- d) Actividades extractivas:
- i. Graveras.
  - ii. Canteras.
- e) Actividades de ocio de la población:
- i. Parques acuáticos.
  - ii. Alojamientos rurales.
  - iii. Instalaciones de restauración.
  - iv. Áreas de ocio.
  - v. Centros asistenciales especiales.
- f) Otras Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.
- 4.- Se consideran prohibidos todos los demás.

#### Valoración

Se contesta el escrito presentado.

#### ALEGACIÓN Nº 17

Formulada por: D. Eloy Gutiérrez Egea y D. José L. Gutiérrez Úbeda

Domicilio: es aportado en la alegación nº 21: Calle Cartuja, 41-1-2ºA y Calle Lucano, 6, respectivamente

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Corta del Río

Identificación parcela: Parcelas 99 y 101 del polígono 60

#### Breve resumen de su contenido

Advierten no estar de acuerdo con la calificación dada a las parcelas de su propiedad.

#### Informe

Lo primero que hay que precisar es que el PGOU 87 propone la obtención de un Sistema General de Espacios Libres, que afecta a los terrenos objeto de la presente alegación. El sistema de ejecución establecido para la obtención de dicho sistema general es el de expropiación. Sin embargo, no llegó a redactarse el Proyecto de Expropiación para la ZV-15-2 donde se encuentran las parcelas referidas.

El PGOU 87 contempla como ámbito a expropiar las parcelas sobre la que los alegantes solicitan un cambio de calificación (no precisan qué calificación).

Según el Documento de Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, la calificación que se asigna al ámbito objeto de la presente alegación es DOTACIONAL ESPACIOS LIBRES PARQUE URBANO, que tiene la consideración de Sistema General.

Esta calificación se mantiene al objeto de la obtención de estos terrenos, y todos los comprendidos en la antigua Corta del Río para la configuración del Sistema de Espacios Libres de la ciudad, que se entiende por el Nuevo Plan como necesario y conveniente.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Por ello, en ningún caso, procedería un cambio de calificación en el sentido que está planteando la alegación, habiéndose producido todos los períodos establecidos en el PGOU 87 para la información pública y alegaciones de todos aquellos interesados o afectados en su momento.

#### Valoración

Por todo lo expuesto, no procede recoger el cambio que se propone en la alegación, desestimando la misma.

#### **ALEGACIÓN Nº 18 (AMBIENTAL)**

Formulada por: D. Rafael García Pérez

Domicilio: c/ Bellidos, 14

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: El Barrero

Identificación parcela: fincas 134, 135, 136, 138, 139 y 079

#### Breve resumen de su contenido

En los terrenos de su propiedad, donde posee una vivienda familiar, el PGOU plantea un Sistema General de Espacios Libres y el trazado de una vía pecuaria, dividiendo la finca en tres partes con dificultad para las actividades que lleva a cabo y el acceso a las mismas.

Solicita una nueva delimitación del sistema general de espacios libres y el viapecuario, manteniendo la vivienda.

#### Informe

En el Anexo III, Informe de Alegaciones de la Declaración Previa sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija se dice:

*“En relación con la alegación formulada relativa a la ocupación de las fincas del interesado por nuevos espacios libres y nueva Colada, debemos informar que es el Ayuntamiento quien propone la ubicación y el trazado tanto de los sistemas generales de espacios libres como de un posible nuevo trazado de vía pecuaria. No obstante, la propuesta de la nueva colada no deja de ser una propuesta, la cual se formalizará, en su caso, con el correspondiente expediente administrativo, en el cual se podrán formular las alegaciones correspondientes”*

Respecto al Sistema General de Espacios Libres, no se modifica el trazado del mismo, que se considera de interés general para la ciudad.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, conforme al informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, desestimando la alegación en cuanto al Sistema General de Espacios Libres.

## ALEGACIÓN Nº 19

Formulada por: D. Manuel García Blanco

Domicilio: Avda. Cristo de Confalón, 6.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Villanueva del Rey

Identificación parcela: parcela 62 del polígono 56

### Breve resumen de su contenido

Solicita la clasificación de sus terrenos como Suelo Urbanizable para uso residencial de baja densidad.

### Informe

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

El hecho de que en el proceso de redacción del Plan se reconocía capacidad de ser susceptible de ser clasificado como suelo urbanizable no es razón para admitir la alegación. No sólo porque los estudios y reuniones mantenidas son documentos que sólo tienen efectos internos y preparatorios de la redacción, de modo que no vincula para la toma de decisiones más precisas y concretas que deben realizarse en las posteriores etapas de la formulación del Plan General. Ya se advertía, además, que correspondería a las distintas fases de la tramitación y los documentos aprobados el evaluar las necesidades reales de crecimiento de la ciudad, seleccionando los mejores terrenos donde implantar las demandas y necesidades de nuevos usos urbanos, constatar la viabilidad medioambiental de la transformación de los terrenos y su capacidad de integración en el modelo urbanístico del territorio.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

### Valoración

En conclusión, se propone no estimar la alegación y mantener estos suelos como No Urbanizables.

## ALEGACIÓN Nº 20

Formulada por: D. Rafael Bascón Ruz, como Presidente de la Entidad Cooperativa Ecijana de Servicios Agropecuarios, S.C.A. (COESAGRO)

Domicilio: Autovía de Madrid-Cádiz, km. 458

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Autovía

Identificación parcela: Autovía de Madrid-Cádiz, km. 458

### Breve resumen de su contenido

Primera alegación.

Se reconsidere la clasificación del Sector SUB-NS-09 como Suelo Urbano Industrial No Consolidado

Segunda Alegación

Que esta clasificación se ha otorgado a otros Sectores con menor desarrollo urbanístico.

Tercera Alegación

Que se dote de la edificabilidad de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> semejante al resto de áreas industriales urbanas.

### Informe

Tras las reuniones mantenidas con la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, ahora Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se ve viable el cambio de clasificación, reconociendo situaciones de hecho, por merecer la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado siempre y cuando el uso global y la intensidad fuesen para un tipo de industria extensiva.

Los sectores con menor desarrollo a los que hace referencia son ya suelos urbanos en el PGOU 87, sobre los que se propone un cambio de uso, por lo

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

que procede su clasificación como la prevé el PGOU.

Al no tratarse de un área industrial semejante al resto, se le asigna una edificabilidad acorde a una industria de tipo extensivo.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de cambiar la clasificación de los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, con una edificabilidad de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, suficiente para la intensidad del uso prevista en la zona.

#### ALEGACIÓN Nº 21

Formulada por: D. Eloy Gutiérrez Egea y José L. Gutiérrez Úbeda

Domicilio: Calle Cartuja, 41-1-2ºA y Calle Lucano, 6, respectivamente

Tema de la alegación: Información General

#### Breve resumen de su contenido

Aportan domicilio de notificación a la alegación presentada con el nº 17.

#### Informe

No se trata realmente de una Alegación, sino señalar un nuevo domicilio para notificación al escrito presentado con anterioridad.

#### Valoración

Se toma conocimiento del escrito presentado.

#### ALEGACIÓN Nº 22

Formulada por: D. Fernando Prada Delgado, como Gerente de la Mercantil Prada-Delgado, S.L.

Domicilio: Calle Barquete, 11

Tema de la alegación: Error gráfico

Identificación parcela: Calle John Lennon, calle Camino de los Romeros y calle Garci-Sánchez

#### Breve resumen de su contenido

En la documentación gráfica del PGOU, no se ha considerado una rectificación de alineaciones en calle John Lennon.

#### Informe

Dicha alineación estaba aprobada definitivamente mediante Modificación Puntual del Plan General vigente. Se trata, por tanto, de un error gráfico.

#### Valoración

Se estima la alegación y se procede a la rectificación en la documentación gráfica del PGOU.

## ALEGACIÓN Nº 23

Formulada por: D. Rafael Bascón Ruz, como Presidente de la Entidad Cooperativa Ecijana de Servicios Agropecuarios, S.C.A. (COESAGRO)

Domicilio: Autovía de Madrid-Cádiz, km. 458

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Carretera de Osuna

Identificación parcela: Carretera de Écija a Osuna, km. 1,5

### Breve resumen de su contenido

Solicita la clasificación de Suelo Urbanizable Industrial de un ámbito de 120.000 m<sup>2</sup>.

### Informe

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

El hecho de que en el proceso de redacción del Plan se reconocía capacidad de ser susceptible de ser clasificado como suelo urbanizable no es razón para admitir la alegación. No sólo porque los estudios y reuniones mantenidas son documentos que sólo tienen efectos internos y preparatorios de la redacción, de modo que no vincula para la toma de decisiones más precisas y concretas que deben realizarse en las posteriores etapas de la formulación del Plan General. Ya se advertía, además, que correspondería a las distintas fases de la tramitación y los documentos aprobados el evaluar las necesidades reales de crecimiento de la ciudad, seleccionando los mejores terrenos donde implantar las demandas y necesidades de nuevos usos urbanos, constatar la viabilidad medioambiental de la transformación de los terrenos y su capacidad de integración en el modelo urbanístico del territorio.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

### Valoración

No se estima la alegación, manteniendo la clasificación de los terrenos como No Urbanizables.

## ALEGACIÓN Nº 24

Formulada por: D. José Luis González Martínez

Domicilio: c/ Fray Carlos Amigo Vallejo

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Carretera de Cañada Rosal

### Breve resumen de su contenido

Solicita la clasificación de los terrenos de su propiedad, apoyados en la carretera de Cañada Rosal para un uso residencial de baja densidad.

### Informe

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

El hecho de que en el proceso de redacción del Plan se reconocía capacidad de ser susceptible de ser clasificado como suelo urbanizable no es razón para admitir la alegación. No sólo porque los estudios y reuniones mantenidas son documentos que sólo tienen efectos internos y preparatorios de la redacción, de modo que no vincula para la toma de decisiones más precisas y concretas que deben realizarse en las posteriores etapas de la formulación del Plan General. Ya se advertía, además, que correspondería a las distintas fases de la tramitación y los documentos aprobados el evaluar las necesidades reales de crecimiento de la ciudad, seleccionando los mejores terrenos donde implantar las demandas y necesidades de nuevos usos urbanos, constatar la viabilidad medioambiental de la transformación de los terrenos y su capacidad de integración en el modelo urbanístico del territorio.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

#### **Valoración**

No se estima la alegación, manteniendo la clasificación de los terrenos como No Urbanizables.

#### **ALEGACIÓN Nº 25**

Formulada por: Dña. Dolores Rivero Crespillo

Domicilio: c/ Príncipe Felipe, 22. Fuente Palmera, 14.120 Córdoba

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo en Cañada de Rabadán

Zona: Cañada de Rabadán

Identificación parcela: parcelas nº 263 y 231 del polígono 9

#### **Breve resumen de su contenido**

Solicita la clasificación de los terrenos de su propiedad, de una superficie total aproximada de 2 has, por reunir condiciones adecuadas para suelo urbanizable residencial.

#### **Informe**

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

#### **Valoración**

No se estima la Alegación.

#### **ALEGACIÓN Nº 26**

Formulada por: D. José Antonio Aguilar Hidalgo

Domicilio: Calle Carmen, 21

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Identificación parcela: Parcelas 149-150 del Polígono 56, Dehesa de las Yeguas (Villanueva del Rey)

#### **Breve resumen de su contenido**

No está de acuerdo con la construcción de la carretera plasmada en la documentación gráfica del PGOU

#### **Informe**

El PGOU diseña un nuevo sistema general viario que unirá el nudo de la Autovía, y que transcurre paralelo a la Vía Verde hasta enlazar con el Polígono Industrial de La Campiña.

#### **Valoración**

Se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 27

Formulada por: Dña. Rafaela León Baeza, en su propio nombre y el de sus hermanas Dña. Francisca y Dña. Consolación

Domicilio: c/ José Recuerda Rubio, manzana 3, bloque 6, 4ªA, 41.018 Sevilla

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Vereda de la Trocha

Identificación parcela: fincas 41039A00064001030000BI, 41039A00064001150000BB y 41039A00064001140000BA.

### Breve resumen de su contenido

Solicita un cambio de clasificación de los terrenos de su propiedad de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial, con diversas unidades de ejecución. Reconoce que existe una parcelación en dicho enclave, con construcciones de uso residencial. También indica que el ámbito reúne las condiciones del Suelo Urbano No Consolidado.

### Informe

En efecto, nos encontramos ante el caso de una parcelación urbanística en Suelo No Urbanizable. Tiene la tipificación, según la LOUA de infracción muy grave (Art. 207.4.A), estando obligados a la reposición de la realidad física alterada, regulándose por el Art. 183 de la LOUA. La reparcelación forzosa a la que se refieren las alegantes es mediante una reagrupación de parcelas, según el artículo citado.

El inicio del cómputo de la prescripción de las infracciones y sanciones está regulado en el Artículo 210.

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo

ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

Respecto al cambio de clasificación a Suelo Urbano No Consolidado, hay que decir que los terrenos no se encuentran en los supuestos indicados en el Artículo 45.1 de la LOUA, para ser reconocidos como Urbanos.

### Valoración

No se estima la alegación, manteniendo la clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

## ALEGACIÓN Nº 28

Formulada por: D. Eleuterio Rodríguez Delgado

Domicilio: c/ Primero de Mayo, 19. Cañada de Rabadán, 14113 Fuente Palmera.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo en Cañada de Rabadán

Zona: Cañada de Rabadán

Identificación parcela: parcelas nº 263 y 231 del polígono 9

### Breve resumen de su contenido

Esta alegación trata de clasificación de suelo en el núcleo de Cañada de Rabadán.

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 29

Formulada por: Dña. Valle, D. José, D. Juan, D. Tello y D. José Antonio Elena López

Domicilios a efectos de notificaciones: c/ Yepes, nº 6-2º y Plaza del Matadero, 6.

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Dehesa de las Yeguas

Identificación parcela: parcela 151 del polígono 56.

### Breve resumen de su contenido

Los alegantes son propietarios del terreno por el que discurre el Sistema General Viario SG-29, adscrito al SUB-S-20, según el Documento de Aprobación Inicial y que divide dichos terrenos en dos porciones que consideran les causa un perjuicio económico para la utilidad agrícola actual.

Hacen referencia a la discrecionalidad del planificador y a la garantía de la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Solicitan un cambio de trazado, proponiendo dos alternativas.

### Informe

El PGOU, como no podría hacer de otra manera, con el trazado propuesto da cumplimiento a todos los preceptos de la legislación urbanística. Y, por supuesto, queda totalmente definida la equidistribución mediante la inclusión del Sistema General en el Área de Reparto AR-14, donde los propietarios del Sistema General SG-29 podrían materializar su aprovechamiento urbanístico.

No obstante, se estudian las dos alternativas propuestas y, en conjunción con otras alegaciones que prevén un viario que conecte La Campiña con Villanueva del Rey, se acepta como válido una de las alternativas consideradas.

### Valoración

Se estima la alegación en el sentido de considerar una de las alternativas planteadas por los alegantes. El PGOU diseña un nuevo sistema general viario que unirá el nudo de la Autovía, y que transcurre paralelo a la Vía Verde hasta enlazar con el Polígono Industrial de La Campiña.

## ALEGACIÓN Nº 30

Formulada por: D. Antonio García García, en representación de la entidad mercantil S.A.T. Cereales Astigi.

Domicilios a efectos de notificaciones: Ctra. Madrid-Cádiz, p.k. 457,740.

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Carretera de Osuna

### Breve resumen de su contenido

La propiedad posee varias parcelas que presentan lindero con la carretera A-351 de Écija a Osuna. La Revisión del PGOU plantea ampliar la sección transversal de la misma, cargando dicha ampliación sólo sobre uno de los márgenes, alegando un perjuicio respecto a los propietarios de la otra margen.

### Informe

La sección transversal de la vía, que pasaría a ser urbana, constaría de una calzada de cuatro carriles y vías de servicio a ambos lados. Las situaciones urbanísticas a ambas márgenes de la carretera de Osuna son totalmente distintas.

En la margen izquierda (sentido Écija-Osuna) nos encontramos con suelos urbanos, con la vía de servicio ya ejecutada y ya obtenida. Por tanto, el resto de la sección, lo que se incluye como Sistema General es la calzada. La vía de servicio, sobre los suelos urbanizables en la otra margen, sería un sistema con un trazado vinculante.

En cualquier caso, queda garantizada la equidistribución y el derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos para los Sistemas Generales.

### Valoración

No se estima la alegación, manteniendo el trazado propuesto.

## ALEGACIÓN Nº 31

Formulada por: D. Antonio García García, en representación de la entidad mercantil S.A.T. Cereales Astigi.

Domicilios a efectos de notificaciones: Ctra. Madrid-Cádiz, p.k. 457,740.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Autovía-Carretera de Marchena

### Breve resumen de su contenido

La propiedad posee unos terrenos en la finca "Los Viejos" donde se desarrolla una serie de actividades autorizadas en Suelo No Urbanizable.

La Revisión del PGOU incluye los terrenos en el ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUB-NS-10.

Solicita cambio de categoría del Suelo Urbanizable a la de Sectorizado.

### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones, máxime cuando la actividad que se desarrolla en los mismos es totalmente compatible con el régimen urbanístico que contempla el PGOU.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 32

Formulada por: D. Antonio García García, en representación de la entidad mercantil S.A.T. Cereales Astigi.

Domicilios a efectos de notificaciones: Ctra. Madrid-Cádiz, p.k. 457,740.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Autovía-Carretera de Marchena

### Breve resumen de su contenido

La propiedad posee unos terrenos en la finca "Los Viejos" donde se desarrolla una serie de actividades autorizadas en Suelo No Urbanizable. La Revisión del PGOU incluye los terrenos en el ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUB-NS-10.

Solicita cambio de clasificación a Suelo Urbano No Consolidado.

### Informe

Tras las reuniones mantenidas con la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, ahora Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se ve viable el cambio de clasificación, reconociendo situaciones de hecho, por merecer la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado siempre y cuando el uso global y la intensidad fuesen para un tipo de industria extensiva.

Los sectores con menor desarrollo a los que hace referencia son ya suelos urbanos en el PGOU 87, sobre los que se propone un cambio de uso, por lo que procede su clasificación como la prevé el PGOU.

Al no tratarse de un área industrial semejante al resto, se le asigna una edificabilidad acorde a una industria de tipo extensivo.

### Valoración

Se estima la alegación, en el sentido de cambiar la clasificación de los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, con una edificabilidad de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, suficiente para la intensidad del uso prevista en la zona.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### ALEGACIÓN Nº 33

Formulada por: D. Alberto Rodríguez Fernández

Domicilios a efectos de notificaciones: Ctra. Osuna, p.k. 1,5.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Carretera de Osuna

#### Breve resumen de su contenido

La propiedad posee una parcela en la Carretera de Osuna donde desarrolla la actividad de cerrajería y reparación de maquinaria agrícola, con licencia de apertura concedida.

La Revisión del PGOU incluye los terrenos en el sector SUB-S-04, de uso global residencial y coeficiente de edificabilidad de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Alega no tener ningún aumento de edificabilidad (la del Suelo No Urbanizable del PGOU 87 es de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y que el uso actual podría ser incompatible con el previsto.

#### Informe

Respecto al cambio de edificabilidad, sí obtendría un aumento de la misma, al ser la actual de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta y en la Revisión esta edificabilidad se atribuye a la superficie bruta del Sector, lo que repercutiría en una mayor edificabilidad sobre parcela neta.

Los Talleres Artesanales y Pequeña Industria, así como talleres de reparación del automóvil son compatibles en todas las Zonas de Ordenanza de Uso Residencial. Sin embargo, los talleres de carpintería metálica y cerrajería, así como los talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg tienen la consideración de Uso Industrial, Industria Grado 4, que serían incompatibles en los sectores Residenciales y, por tanto, quedarían fuera de ordenación.

Los proyectos de equidistribución garantizan los derechos de los propietarios constituidos en Junta de Compensación, haciéndose cargo de las

indemnizaciones pertinentes.

#### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN Nº 34

Formulada por: D. Alberto Rodríguez Fernández

Domicilios a efectos de notificaciones: Ctra. Osuna, p.k. 1,5.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Carretera de Osuna

#### Breve resumen de su contenido

La propiedad posee varias parcelas que presentan lindero con la carretera A-351 de Écija a Osuna. La Revisión del PGOU plantea ampliar la sección transversal de la misma, cargando dicha ampliación sólo sobre uno de los márgenes, alegando un perjuicio respecto a los propietarios de la otra margen.

#### Informe

La sección transversal de la vía, que pasaría a ser urbana, constaría de una calzada de cuatro carriles y vías de servicio a ambos lados.

Las situaciones urbanísticas a ambas márgenes de la carretera de Osuna son totalmente distintas.

En la margen izquierda (sentido Écija-Osuna) nos encontramos con suelos urbanos, con la vía de servicio ya ejecutada y ya obtenida. Por tanto, el resto de la sección, lo que se incluye como Sistema General es la calzada. La vía de servicio, sobre los suelos urbanizables en la otra margen, sería un sistema con un trazado vinculante.

En cualquier caso, queda garantizada la equidistribución y el derecho al aprovechamiento urbanístico de los propietarios de terrenos para los Sistemas Generales.

#### Valoración

No se estima la alegación, manteniendo el trazado propuesto.

## ALEGACIÓN Nº 35

Formulada por: Dña. María del Valle Martínez Álvarez

Domicilio: c/ Córdoba, 1. Cañada de Rabadán

Tema de la alegación: Ordenación pormenorizada

Zona: Cañada de Rabadán

### Breve resumen de su contenido

El PGOU plantea una calle que divide en dos una parcela sin dejar una superficie aprovechable para la construcción de viviendas.

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 36

Formulada por: D. José Antonio Carmona Romero

Domicilio: c/ Córdoba, 1. Cañada de Rabadán

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Cañada de Rabadán

### Breve resumen de su contenido

La parcela de su propiedad, en la que tiene construida una vivienda, el Plan plantea una Zona Verde. Solicita su exclusión.

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 37

Formulada por: D. Sergio Carmona Martínez

Domicilio: c/ Córdoba, 1. Cañada de Rabadán

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Cañada de Rabadán

### Breve resumen de su contenido

El alegante posee una parcela de 800 metros, solicitando su clasificación como Suelo Urbanizable.

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 38

Formulada por: D. Sergio Carmona Martínez

Domicilio: c/ Córdoba, 1. Cañada de Rabadán

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Cañada de Rabadán

Identificación parcela: General

### Breve resumen de su contenido

Solicita la creación de un polígono industrial en el núcleo de Cañada de Rabadán.

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 39

Formulada por: Dña. María Rosario Gálvez Gutiérrez y D. Domingo Gálvez Gutiérrez, en sus propios nombres

Domicilio a efectos de notificaciones: despacio de los letrados Dña. Trinidad García López y D. Álvaro Toledo Rivera, sito en calle Concepción, 3-3º2, 14003 Córdoba

Tema de la alegación: Gestión Urbanística posterior a la Aprobación Definitiva

Zona: Paraje de las Babosas, Huerta de Armesto

Identificación parcelas: Finca nº 5805.0/II, inscrita al Tomo 1027, Libro 751, folio 58 y finca nº 5808.0/II, inscrita al Tomo 1027, Libro 751, folio 60.

### Breve resumen de su contenido

Adscripción del SGEL SG-11 "Parque Periurbano Este" a un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado conectado físicamente, es decir, colindante o en las cercanías de la propia ubicación del SGEL SG-11, que permita su adquisición para la ciudad y, de igual modo, se respeten los derechos a un trato no discriminatorio ni desigual en el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios de suelo en este SGEL-SG-11.

### Informe

Dos de las principales determinaciones que debe contener el PGOU son, de una parte, la delimitación de las Áreas de Reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los Aprovechamientos Medios de cada una de ellas. Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio, asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los Aprovechamientos Medios de las Áreas de Reparto se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue, de esta manera, que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho

urbanístico, es decir, desde el mismo momento de la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones realizadas se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la colectividad y de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la ordenación urbanística ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, que incorpora la figura del Aprovechamiento Medio para el Suelo Urbanizable Programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en Suelo Urbanizable como en el Suelo Urbano, mediante la introducción de las técnicas de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La Ley 6/1.998 reitera este principio, si bien declara las dificultades de su apreciación en el Suelo Urbano Consolidado.

Por último, la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge la necesidad de establecer las distintas Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable.

Hay que advertir que, con las Áreas de Reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento), en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las Áreas de Reparto es, por tanto, fijar el Aprovechamiento Medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (Aprovechamiento Subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las Áreas de Reparto sirven para concretar el contenido del

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Derecho de Propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las Áreas de Reparto y la fijación de los Aprovechamientos Medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General, ya que el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo y, por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener, mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario o, en su caso, al agente urbanizador, por su incorporación al proceso.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de Áreas de Reparto y definición de los Aprovechamientos Medios, porque basándose en ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías.

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste, y que ya hemos referido: la delimitación de las Áreas de Reparto y el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

Las denominadas Áreas de Reparto de cargas y beneficios constituyen así los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable y, una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las Áreas de Reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados

contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El PGOU puede en el Suelo Urbanizable Sectorizado y el Ordenado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el Suelo Urbanizable Programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para cada cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una, con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del Suelo Urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma Área de Reparto. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores (Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado) todos los terrenos incluidos en los distintos sectores, así como los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.

Un único límite impone la LOUA en el artículo 60.c, para el caso de que en el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado se definan más de un Área de Reparto: este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del Suelo Urbanizable, que no sea transitorio, no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita, de forma excepcional y justificada, que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características q las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

Los criterios empleados a la hora de proceder a la delimitación de las áreas de reparto en el Suelo Urbanizable fueron explicitados en la Memoria de Ordenación.

El resultado de todo ello es que el Aprovechamiento Medio mayoritario de las áreas de suelo urbanizable se sitúa en torno a los 0,40 UA/m<sup>2</sup>s, considerando como valor de la unidad el metro cuadrado edificable de uso residencial de vivienda protegida. Este aprovechamiento es suficiente para garantizar el desarrollo viable de los diferentes sectores y, además, es el

producto que da una ciudad situada en un nivel de ordenación válido desde parámetros de sostenibilidad.

Una vez hechas estas consideraciones sobre las condiciones legales sobre la equidistribución –principio básico del urbanismo- y los repartos, hay que aclarar diversos aspectos que los alegantes parecen no tener del todo claros.

En primer lugar, respecto a que *el interés general es el que por su prevalencia nos ha sustraído de la posibilidad de que nuestros terrenos fueran clasificados como urbanizables sectorizados de uso residencial, y con ello hemos perdido la oportunidad de que estas fincas siendo las más próximas a la ciudad consolidada, y por tanto con una mayor demanda en el mercado, las pudiéramos transformar para un uso residencial equiparable a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de esta expansión por la zona Este.*

*Una única razón: la obtención para la ciudad del sistema general de espacios libres SG-11 Parque Periurbano Este, como prevalente interés público, justifica el tratamiento otorgado por el PGOU aprobado inicialmente a estos terrenos.*

*Si falla la posibilidad de obtener el SGEL-11 prevista en el Plan, carece de sentido y justificación el desigual tratamiento dado a mi propiedad en cuanto a dotación pública frente al uso residencial que se ha dado al resto de terrenos colindantes, pero más alejados de la ciudad consolidada y que se han clasificado como suelo urbanizable sectorizado.*

Al respecto hay que decir que, según la legislación sectorial impide lo referido, dado que los terrenos de referencia tienen la consideración de inundables en un período de retorno de 500 años. No cabe, por tanto, su clasificación como Suelo Urbanizable de Uso Residencial.

La LOUA, en sus primeros artículos, concretamente el Art. 3.1. “Fines de la actividad urbanística” dice que *son fines de la actividad urbanística (...) c) subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística. d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento,*

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

conforme a su función social y utilidad pública. (...).

En relación a los Planes Generales de Ordenación Urbanística el Art. 9 "Objeto" se dice que *En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 (...) los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren: (...) g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: (...) aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales (...).*

Este PGOU prevé la obtención de la práctica totalidad de los Sistemas Generales, y éste en concreto, mediante los excesos de aprovechamiento, por compensación, en lugar de hacerlo por expropiación. Por tanto, no hay trato discriminatorio alguno, al tener los propietarios de los Sistemas Generales el mismo aprovechamiento que cualquier suelo incluido en el mismo Área de Reparto. Y entre Áreas de Reparto, como establece el Art. 60.c de la LOUA, no hay diferencias superiores al 10% de los aprovechamientos medios.

Más adelante, en la Alegación se dice que *para cumplir con estos objetivos del PGOU es obvio que se ha de asegurar la adscripción del referido SGEL SG-11 a un suelo urbanizable sectorizado en su misma zona aledaña y colindante que permita y asegure la obtención del sistema general de espacios libres SG-11.* Más adelante habla de la incoherencia de esta medida.

La delimitación de las Áreas de Reparto en la LOUA viene regulada en el Art. 58 de la LOUA. Al delimitar más de una, hay que cumplir lo establecido en el Art. 60.c, antes comentado y que, en ningún caso, hace referencia a que las Áreas de Reparto deban estar conformadas por suelos colindantes. Es más, la LOUA permite delimitar Unidades de Ejecución discontinuas.

La Alegación plantea dudas sobre la viabilidad económica de un Sector incluido en la misma Área de Reparto. Este Sector se encuentra a unos 6 km de distancia del núcleo de Écija, con previsión de *un segundo campo de golf.* También trata de la *más que posible tardanza en la gestión urbanística del SUB-S-11.*

El Excmo. Ayuntamiento de Écija suscribió con los propietarios del Sector "Río Blanco Golf" (se encuentra a menor distancia de la indicada por los alegantes) propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento. Los propietarios, al firmar, se comprometían a su ejecución en el plazo previsto, y conocían, por tanto, los costes de su ejecución. Evidentemente, es el Sector con más superficie y con un aprovechamiento mayor, pero eso no redundaba en que su gestión urbanística sea más o menos laboriosa y dilatada en el tiempo (dentro del plazo impuesto en el Convenio y en la programación del PGOU) y que llegue a ser el segundo campo de golf de los dos proyectados.

Más adelante se plantea que *el carácter discontinuo del área de reparto AR-4 (...) hace caer a la delimitación de esta AR-4 en infracción del principio de equidistribución vulnerando los artículos 3.1.f) y 60.c) de la LOUA y el art. 5 de la Ley estatal 6/1998 RGSV.*

Se equivocan de nuevo los alegantes, pues el carácter discontinuo no interviene, para nada, en la equidistribución que, en todo caso, cumple el artículo 60.c) de la LOUA.

Con respecto a la discontinuidad del Sector, en el artículo 9 de la LOUA se permite que *los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubiquen de forma coherente con la ordenación estructural (...).*

Después de todas las consideraciones, hay que decir que no se llegó a aprobar el Convenio Urbanístico de Planeamiento de forma definitiva y se procederá a desclasificar el Sector SUB-S-11.

#### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación, en el sentido de que el Sistema General se incluirá en otra Área de Reparto, desestimando las demás consideraciones planteadas. Concretamente, dicho Sistema General se obtendrá con el desarrollo, en su momento, de los suelos No Sectorizados SUB-NS-02/03/04/05.

#### ALEGACIÓN Nº 40

Formulada por: Dña. María Rosa y María de los Ángeles Herráinz Hidalgo, en sus propios nombres

Domicilio a efectos de notificaciones: despacho de los letrados Dña. Trinidad García López y D. Álvaro Toledo Rivera, sito en calle Concepción, 3-3º2, 14003 Córdoba

Tema de la alegación: Gestión Urbanística posterior a la Aprobación Definitiva

Zona: Paraje de las Babosas, Huerta Mosquera

Identificación parcelas: Finca nº 10.557, inscrita al Tomo 1.056, Libro 775, folio 9 y otra finca registral.

#### Breve resumen de su contenido

Adscripción del SGEL SG-11 "Parque Periurbano Este" a un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado conectado físicamente, es decir, colindante o en las cercanías de la propia ubicación del SGEL SG-11, que permita su adquisición para la ciudad y, de igual modo, se respeten los derechos a un trato no discriminatorio ni desigual en el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios de suelo en este SGEL-SG-11.

#### Informe

Dos de las principales determinaciones que debe contener el PGOU son, de una parte, la delimitación de las Áreas de Reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los Aprovechamientos Medios de cada una de ellas. Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio, asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los Aprovechamientos Medios de las Áreas de Reparto se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue, de esta manera, que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

urbanístico, es decir, desde el mismo momento de la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones realizadas se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la colectividad y de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la ordenación urbanística ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, que incorpora la figura del Aprovechamiento Medio para el Suelo Urbanizable Programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en Suelo Urbanizable como en el Suelo Urbano, mediante la introducción de las técnicas de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La Ley 6/1.998 reitera este principio, si bien declara las dificultades de su apreciación en el Suelo Urbano Consolidado.

Por último, la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge la necesidad de establecer las distintas Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable.

Hay que advertir que, con las Áreas de Reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento), en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las Áreas de Reparto es, por tanto, fijar el Aprovechamiento Medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (Aprovechamiento Subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las Áreas de Reparto sirven para concretar el contenido del

Derecho de Propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las Áreas de Reparto y la fijación de los Aprovechamientos Medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General, ya que el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo y, por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener, mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario o, en su caso, al agente urbanizador, por su incorporación al proceso.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de Áreas de Reparto y definición de los Aprovechamientos Medios, porque basándose en ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías.

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste, y que ya hemos referido: la delimitación de las Áreas de Reparto y el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

Las denominadas Áreas de Reparto de cargas y beneficios constituyen así los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable y, una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las Áreas de Reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados

contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El PGOU puede en el Suelo Urbanizable Sectorizado y el Ordenado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el Suelo Urbanizable Programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para cada cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una, con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del Suelo Urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma Área de Reparto. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores (Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado) todos los terrenos incluidos en los distintos sectores, así como los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.

Un único límite impone la LOUA en el artículo 60.c, para el caso de que en el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado se definan más de un Área de Reparto: este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del Suelo Urbanizable, que no sea transitorio, no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita, de forma excepcional y justificada, que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características q las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

Los criterios empleados a la hora de proceder a la delimitación de las áreas de reparto en el Suelo Urbanizable fueron explicitados en la Memoria de Ordenación.

El resultado de todo ello es que el Aprovechamiento Medio mayoritario de las áreas de suelo urbanizable se sitúa en torno a los 0,40 UA/m<sup>2</sup>s, considerando como valor de la unidad el metro cuadrado edificable de uso residencial de vivienda protegida. Este aprovechamiento es suficiente para garantizar el desarrollo viable de los diferentes sectores y, además, es el

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

producto que da una ciudad situada en un nivel de ordenación válido desde parámetros de sostenibilidad.

Una vez hechas estas consideraciones sobre las condiciones legales sobre la equidistribución –principio básico del urbanismo- y los repartos, hay que aclarar diversos aspectos que los alegantes parecen no tener del todo claros.

En primer lugar, respecto a que *el interés general es el que por su prevalencia nos ha sustraído de la posibilidad de que nuestros terrenos fueran clasificados como urbanizables sectorizados de uso residencial, y con ello hemos perdido la oportunidad de que estas fincas siendo las más próximas a la ciudad consolidada, y por tanto con una mayor demanda en el mercado, las pudiéramos transformar para un uso residencial equiparable a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de esta expansión por la zona Este.*

*Una única razón: la obtención para la ciudad del sistema general de espacios libres SG-11 Parque Periurbano Este, como prevalente interés público, justifica el tratamiento otorgado por el PGOU aprobado inicialmente a estos terrenos.*

*Si falla la posibilidad de obtener el SGEL-11 prevista en el Plan, carece de sentido y justificación el desigual tratamiento dado a mi propiedad en cuanto a dotación pública frente al uso residencial que se ha dado al resto de terrenos colindantes, pero más alejados de la ciudad consolidada y que se han clasificado como suelo urbanizable sectorizado.*

Al respecto hay que decir que, según la legislación sectorial impide lo referido, dado que los terrenos de referencia tienen la consideración de inundables en un período de retorno de 500 años. No cabe, por tanto, su clasificación como Suelo Urbanizable de Uso Residencial.

La LOUA, en sus primeros artículos, concretamente el Art. 3.1. “Fines de la actividad urbanística” dice que *son fines de la actividad urbanística (...) c) subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística. d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento,*

*conforme a su función social y utilidad pública. (...).*

En relación a los Planes Generales de Ordenación Urbanística el Art. 9 “Objeto” se dice que *En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 (...) los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren: (...) g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: (...) aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales (...).*

Este PGOU prevé la obtención de la práctica totalidad de los Sistemas Generales, y éste en concreto, mediante los excesos de aprovechamiento, por compensación, en lugar de hacerlo por expropiación. Por tanto, no hay trato discriminatorio alguno, al tener los propietarios de los Sistemas Generales el mismo aprovechamiento que cualquier suelo incluido en el mismo Área de Reparto. Y entre Áreas de Reparto, como establece el Art. 60.c de la LOUA, no hay diferencias superiores al 10% de los aprovechamientos medios.

Más adelante, en la Alegación se dice que *para cumplir con estos objetivos del PGOU es obvio que se ha de asegurar la adscripción del referido SGEL SG-11 a un suelo urbanizable sectorizado en su misma zona aledaña y colindante que permita y asegure la obtención del sistema general de espacios libres SG-11.* Más adelante habla de la incoherencia de esta medida.

La delimitación de las Áreas de Reparto en la LOUA viene regulada en el Art. 58 de la LOUA. Al delimitar más de una, hay que cumplir lo establecido en el Art. 60.c, antes comentado y que, en ningún caso, hace referencia a que las Áreas de Reparto deban estar conformadas por suelos colindantes. Es más, la LOUA permite delimitar Unidades de Ejecución discontinuas.

La Alegación plantea dudas sobre la viabilidad económica de un Sector incluido en la misma Área de Reparto. Este Sector se encuentra a unos 6 km de distancia del núcleo de Écija, con previsión de *un segundo campo de golf.* También trata de la *más que posible tardanza en la gestión urbanística del SUB-S-11.*

El Excmo. Ayuntamiento de Écija suscribió con los propietarios del Sector “Río Blanco Golf” (se encuentra a menor distancia de la indicada por los Alegantes) propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento. Los propietarios, al firmar, se comprometían a su ejecución en el plazo previsto, y conocían, por tanto, los costes de su ejecución. Evidentemente, es el Sector con más superficie y con un aprovechamiento mayor, pero eso no redundaba en que su gestión urbanística sea más o menos laboriosa y dilatada en el tiempo (dentro del plazo impuesto en el Convenio y en la programación del PGOU) y que llegue a ser el segundo campo de golf de los dos proyectados.

Más adelante se plantea que *el carácter discontinuo del área de reparto AR-4 (...) hace caer a la delimitación de esta AR-4 en infracción del principio de equidistribución vulnerando los artículos 3.1.f) y 60.c) de la LOUA y el art. 5 de la Ley estatal 6/1998 RGSV.*

Se equivocan de nuevo los alegantes, pues el carácter discontinuo no interviene, para nada, en la equidistribución que, en todo caso, cumple el artículo 60.c) de la LOUA.

Con respecto a la discontinuidad del Sector, en el artículo 9 de la LOUA se permite que *los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural (...).*

Después de todas las consideraciones, hay que decir que no se llegó a aprobar el Convenio Urbanístico de Planeamiento de forma definitiva y se procederá a desclasificar el Sector SUB-S-11.

#### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación, en el sentido de que el Sistema General se incluirá en otra Área de Reparto, desestimando las demás consideraciones planteadas. Concretamente, dicho Sistema General se obtendrá con el desarrollo, en su momento, de los suelos No Sectorizados SUB-NS-02/03/04/05.

## ALEGACIÓN Nº 41

Formulada por: D. Pablo González del Corral Martín, como Presidente de la Cooperativa Agropecuaria Industrial (CAPI)

Domicilio a efectos de notificaciones: Carretera de Écija a Fuente Palmera, km. 1,5

Tema de la alegación: Desvío del trazado de la Autovía

Zona: Carretera de Fuente Palmera, Sitio de La Serrezuela

### Breve resumen de su contenido

Que dicho trazado propuesto afecta a una balsa y otros servicios de la Cooperativa, solicitando se altere mínima y puntualmente dicho trazado.

### Informe

Tras diversas reuniones que se mantuvieron con los organismos sectoriales, debido a la coordinación administrativa que debe tener todo PGOU y, en concreto, con el de Carreteras, se vio la necesidad, por ambas partes, de la modificación de trazado de la actual Autovía debido a los problemas estructurales y de mantenimiento que sufrían algunos tramos del recorrido a su paso por nuestro Término Municipal. Así, tras las primeras reuniones, se propuso un trazado alternativo distinto al plasmado en el Documento de Aprobación Inicial, que discurría al sur del casco urbano de Écija.

Tras su presentación, se puso de manifiesto que era mejor desviar la Autovía al norte del casco, y así se proyectó en el Documento.

El PGOU lo considera como un Sistema General de Interés Supramunicipal. En el Artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural se dice que:

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera

de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquélla y el Municipio pudieran suscribir.

Aunque este trazado era orientativo, no vinculante pues, como cualquier proyecto de carreteras debe tener su diseño, estudio informativo por parte del organismo competente, desde el PGOU y la Normativa del mismo tan sólo se establecen unas Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.

Así, en las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural, Título Sexto "Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y Compatibilización con las Infraestructuras del Territorio", se establecen unas "Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales".

De este modo, en el Artículo 6.1.13. "Carácter Transitorio", redundando en el trazado no definitivo:

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.
2. Los terrenos en los que se refiere la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación de proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes Normas correspondientes al Suelo No Urbanizable

En cumplimiento de lo establecido en la legislación, una vez aprobado el instrumento de planeamiento general, éste se sometió a informe vinculante del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Este informe es desfavorable en cuanto a los enlaces de nueva construcción que se proyectan en los puntos 448+020 y 452+088. Respecto a los nudos

que se modifican en los puntos kilométricos 454+000, 457+070 y 458+920, se deberá presentar proyecto suscrito por técnico competente tramitado con anterioridad al Plan Parcial correspondiente y remitido a la Dirección General de Carreteras para su aprobación en su caso.

Este informe no hace referencia a la modificación del trazado de la Autovía en el que, por tanto, no existe inconveniente en el mismo.

### Valoración

Se estima la alegación, difiriendo el trazado a los estudios informativos que, en su momento, realice el Ministerio de Fomento, eliminando la cautela sobre los suelos hasta dicho momento.

## ALEGACIÓN Nº 42

Formulada por: D. Francisco Javier Hidalgo Ruiz

Domicilio a efectos de notificaciones: Apartado de Correos nº 185

Tema de la alegación: Clasificación de suelo, reducción de reserva de VPO en sector "Loma de la Campanera" y discriminación de cargas sobre el sector "Villas del Golf".

### Breve resumen de su contenido

#### ALEGACIÓN PRIMERA

Procedencia y racionalidad de la Clasificación como suelo urbanizable sectorizado del sector SUB-NS-01 "El Caño".

El alegante hace las siguientes consideraciones:

- a) Alcance y límites de la discrecionalidad de la Administración en la clasificación del suelo.
- b) Carácter especial de la motivación del planeamiento como potestad discrecional.
- c) Procedencia y racionalidad de la clasificación del Sector SUB-NS-01 "El Caño" como Suelo Urbanizable Sectorizado.
- d) Imposibilidad de comprometer con la firma de convenios urbanísticos el ejercicio racional de la potestad de planificación y, en concreto, clasificar el suelo.
- e) Cumplimiento de los objetivos y exigencias de participación y optimización de la gestión.

#### ALEGACIÓN SEGUNDA

Clasificación injustificada como No Urbanizable de la finca registral 9974, "El Caño". Para ello, se detalla:

- a) Identificación y localización de la finca.
- b) Clasificación propuesta por el PGOU.
- c) Propuesta para su clasificación como urbanizable. El control de los hechos determinantes de la decisión adoptada.

- d) Ausencia de justificación de la clasificación como Suelo No Urbanizable a tenor de la exigencia del art. 9 de la Ley 6/98.
- e) Respeto al criterio del crecimiento continuado evitando dispersión.
- f) Inaplicabilidad de los límites al crecimiento previstos en el Decreto 206/2006 que aprueba el POTA al PGOU de Écija.
- g) Disponibilidad para la firma de los Convenios de Planeamiento que se estimen necesarios.

#### ALEGACIÓN TERCERA

Reducción de las reservas de VPO en el sector SUB-S "Loma de la Campanera" a los mínimos legales (30% de la edificabilidad residencial).

#### ALEGACIÓN CUARTA

Discriminación de cargas sobre el sector "Villas del Golf" en relación a otros sectores homologables.

#### ALEGACIÓN QUINTA

Procedencia de la clasificación como suelo urbanizable del resto de la finca Martín Delgado.

El alegante hace las siguientes consideraciones:

- a) Límites a la discrecionalidad en la clasificación del suelo no urbanizable: necesidad de motivar la clasificación del suelo como no urbanizable por imperativo de la Ley 6/1998 de Régimen del suelo y de Valoraciones.
- b) Ausencia de esfuerzo motivador de la clasificación como no urbanizable de los terrenos.
- c) La clasificación como suelo urbanizable del sector viene impuesta por el principio de racionalidad urbanística, y los objetivos de ciudad compacta, racionalización del crecimiento del municipio y optimización de los servicios y las comunicaciones impuestos por el POTA y el propio PGOU.
- d) Aplicación del principio de racionalidad urbanística por los Tribunales en casos análogos al presente.

## Informe

### ALEGACIÓN PRIMERA

Tras la Aprobación Inicial del PGOU fue evacuado el Informe de Incidencia Territorial, que obliga a adaptar el modelo de ciudad conforme a las Normas del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado con posterioridad al Documento de Aprobación Inicial del PGOU.

Entre las propuestas de la Alegación se pretende un uso residencial para el Sector, con una densidad de 19 viv/ha y un total de viviendas de 2.495.

Ante las condiciones impuestas por el POTA a los crecimientos propuestos por el PGOU, éste planifica, según la potestad discrecional de la Administración el crecimiento residencial al Este del núcleo urbano limitándolo hasta el sistema general viario denominado SG-4.

No obstante, y teniendo en cuenta la idoneidad de los terrenos, procede delimitar un sector de suelo urbanizable industrial (SUB-S-02 "Andalucía Central II").

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

#### ALEGACIÓN SEGUNDA

El alegante propone distintas clasificaciones en la finca. Uno de los Sectores es propuesto con un uso residencial, con una densidad de 19 viv/ha y un total de viviendas de 1.700.

Con independencia de las consideraciones que el alegante hace sobre la inaplicabilidad de los límites al crecimiento previstos en el POTA, el Informe de Incidencia Territorial, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en relación al PGOU de Écija, en virtud de lo establecido por la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y por el artículo 14.1.b) del Decreto 220/06, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo hace una valoración de la incidencia territorial, centrada en las determinaciones que suponen una alteración de la estructura de asentamientos del municipio, analizando sus repercusiones en las infraestructuras y servicios territoriales y nivel de exigencias establecido para garantizar la viabilidad de las actuaciones.

A estos efectos, se toma como marco de referencia normativa el POTA. El Informe pone de manifiesto la necesidad de completar la documentación del PGOU incorporando la adaptación a las Normas del POTA que vinculan directamente a las administraciones públicas, así como a sus Directrices que determinan los objetivos y criterios territoriales a seguir.

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial y en el nuevo documento de Aprobación Provisional responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona

de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

#### ALEGACIÓN TERCERA

En efecto. Durante el período de redacción del PGOU y la participación pública consistente en la suscripción de convenios urbanísticos con los particulares, se comenzó reservando el 30% del aprovechamiento de los sectores con uso global residencial para vivienda protegida, si bien la LOUA modificada posteriormente varió la reserva al 30% de la edificabilidad.

Ya sea en edificabilidad o en aprovechamiento, la LOUA permitía la exclusión de vivienda protegida en determinados supuestos, que el PGOU cuida escrupulosamente, si bien el Plan, en su totalidad, debía justificar la reserva del 30% del techo residencial global.

El Excmo. Ayuntamiento decidió seguir con el criterio de la reserva del 30% del Aprovechamiento Residencial, a pesar de la modificación de la LOUA, ya que, aunque sea una edificabilidad superior al 30%, la Ley establece una "reserva mínima del 30%" y suscribir los convenios en los mismos términos para todos los sectores.

El proyecto de grandes sectores sin vivienda protegida (cumpliendo con los requisitos de la LOUA de poder eximirse los sectores con densidad menor a las 15 Viv/ha y tipología inadecuada), como era el caso de "Río Blanco Golf" obligaba a trasladar esta edificabilidad a otros sectores.

Al desclasificar este Sector, podemos cumplir los requisitos de la LOUA con una menor reserva de edificabilidad para vivienda protegida, aunque el techo global sigue por encima del 30%.

#### ALEGACIÓN CUARTA

En primer lugar, hemos de decir que el Sector "Río Blanco" desaparece en el Documento de Aprobación Provisional mientras que "Villas del Golf" cambia sus características urbanísticas pasando a formar parte de un área de reparto integrada por todos los sectores de la zona sur.

Hecha esta salvedad, el alegante analiza que la diferencia media entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto donde se incluyen "Río Blanco" y "Villas del Golf", análisis de los coeficientes de localización, etc.

Consideramos no abundar en el análisis por lo expuesto al principio.

#### ALEGACIÓN QUINTA

El Informe de Incidencia Territorial, emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en relación al PGOU de Écija, en virtud de lo establecido por la Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y por el artículo 14.1.b) del Decreto 220/06,

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo hace una valoración de la incidencia territorial, centrada en las determinaciones que suponen una alteración de la estructura de asentamientos del municipio, analizando sus repercusiones en las infraestructuras y servicios territoriales y nivel de exigencias establecido para garantizar la viabilidad de las actuaciones.

A estos efectos, se toma como marco de referencia normativa el POTA. El Informe pone de manifiesto la necesidad de completar la documentación del PGOU incorporando la adaptación a las Normas del POTA que vinculan directamente a las administraciones públicas, así como a sus Directrices que determinan los objetivos y criterios territoriales a seguir.

Curiosamente, en el cuerpo de una de las alegaciones presentadas se habla de la no vinculación del POTA, mientras que en el cuerpo de ésta sí lo considera como vinculante.

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse. Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por la aprobación Inicial del Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

Los usos autorizables son, pues, más numerosos, dentro de las limitaciones antes señaladas, establecidas por la legislación vigente, siempre relacionados

con la explotación del medio físico, la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, o las actuaciones de interés público.

En el nuevo documento de Aprobación Provisional, el PGOU prevé una Actuación de Interés Público para un uso de Campo de Golf sin apoyo residencial.

El Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, exige que la implantación de un campo de golf debe estar expresamente prevista en el PGOU, con independencia de la clase de suelo en la que se implante.

Esta previsión deberá desarrollarse en su momento de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial de aplicación.

#### Valoración

##### ALEGACIÓN PRIMERA

Se estima parcialmente la Alegación, clasificando parte de los terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado, manteniendo como Suelo Urbanizable No Sectorizado parte de los mismos.

##### ALEGACIÓN SEGUNDA

Ante las condiciones impuestas por el POTA a los crecimientos propuestos por el PGOU, éste planifica el crecimiento residencial al Este del núcleo urbano limitándolo hasta el sistema general viario denominado SG-4, por lo que no se estima la Alegación.

##### ALEGACIÓN TERCERA

Se estima la alegación, pasando a ser la reserva para vivienda protegida de un 30% de la edificabilidad residencial.

##### ALEGACIÓN CUARTA

El sector "Río Blanco" desaparece en el Documento de Aprobación Provisional mientras que "Villas del Golf" cambia sus características urbanísticas pasando a formar parte de un área de reparto integrada por todos los sectores de la zona sur.

Por lo tanto, y en este sentido, se estima la alegación.

##### ALEGACIÓN QUINTA

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 43

Formulada por: Dña. Ana Isabel Mora Rosa, en representación de la entidad mercantil Hard Center S.L.

Domicilio a efectos de notificaciones: Ronda de San Agustín, 6.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano y en Suelo No Urbanizable, Infraestructuras

Zona: Sector UPR-5 del PGOU 87, SUB-S-03 del nuevo Plan y terrenos al norte del SG-1.

### Breve resumen de su contenido

#### ALEGACIÓN PRIMERA

Se detecta un error gráfico entre la ordenación pormenorizada señalada en la Revisión del PGOU en el Sector UPR-5 del Plan vigente, que consiste en señalar como zona verde unas parcelas calificadas con un uso para dotación privada y equipamiento social y comercial.

#### ALEGACIÓN SEGUNDA

Los planos de ordenación estructural grafían conducciones de abastecimiento de agua a través del sector SUB-S-03 (ya en Aprobación Provisional denominado SUB-S-05), entendiendo que el trazado es orientativo y no vinculante, siendo el planeamiento de desarrollo el que los ubicará definitivamente.

#### ALEGACIÓN TERCERA

Proponen la compatibilidad de usos en el Suelo No Urbanizable que limita al Norte con el Sistema General SG-1 que prevé los viales de acceso a la zona, con un uso turístico-rural.

### Informe

#### ALEGACIÓN PRIMERA

Efectivamente, existe un error gráfico respecto a la ordenación

pormenorizada vigente.

#### ALEGACIÓN SEGUNDA

Tras mantener una reunión con el Consorcio donde se trató el tema, el trazado puede ser ajustado, para lo cual nos remitimos a que los alegantes se pongan en contacto con dicha entidad.

#### ALEGACIÓN TERCERA

El Artículo 12.6.18 correspondiente a la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable permite el uso "alojamientos rurales" y "áreas de ocio" en el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural "Lomas de la Campiña".

En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Entorno de los Núcleos Urbanos, que define una línea de 500 metros, se permiten, de forma excepcional, otras Actividades declaradas de Utilidad Pública o Interés Social, regulados en el Artículo 12.6.11. de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

### Valoración

#### ALEGACIÓN PRIMERA

Se estima la alegación y se procede a subsanar el error gráfico.

#### ALEGACIÓN SEGUNDA

Se contesta en el cuerpo del informe.

#### ALEGACIÓN TERCERA

Nos remitimos al informe de esta alegación expresado más arriba.

## ALEGACIÓN Nº 44

Formulada por: D. Manuel Mora Rodríguez, en representación de la entidad mercantil Ecopapel, S.L.

Domicilio a efectos de notificaciones: Ronda de San Agustín, 6.

Tema de la alegación: Cambio de uso

Zona: SUNS-04 y SUNS-05

### Breve resumen de su contenido

Solicita el cambio a residencial de unos terrenos colindantes con el sector SUB-S-18 (en Aprobación Provisional SUB-S-08) de su propiedad.

### Informe

El Plan plantea el uso industrial incompatible en estos ámbitos. La clasificación con uso industrial del sector antes mencionado se debe al intento de consolidación de una zona existente industrial constituida por los sectores I-08/09, de forma quede acotado el crecimiento del suelo industrial dándole una estructura urbanística con sentido a lo existente.

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales, aunque no se cambian los usos globales incompatibles.

## Valoración

No se estima la alegación, manteniendo el uso incompatible industrial en este ámbito.

## ALEGACIÓN Nº 45

Formulada por: Dña. Antonia Gálvez Molina, en su propio nombre, y bajo la dirección jurídica de Dña. Raquel Carrasco Sanz, que firma con la exponente el escrito

Domicilio: Calle Arroyo, 7-3ºD

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: finca Santa Margarita

## ALEGACIÓN PRIMERA

### Breve resumen de su contenido

Sorpresa ante la existencia de la Revisión del PGOU, máxime cuando va a implicar la constitución de una Junta de Compensación. Interés en conservar la clasificación actual de los terrenos, actualmente con aprovechamiento agrícola, que sería objeto de la oportuna indemnización, en su caso. La edificación tiene concedida licencia para edificación de vivienda vinculada a destinos relacionados con fines agrícolas.

También hace consideraciones legales sobre el plazo de notificación de la resolución expresa sobre la Alegación presentada.

### Informe

La LOUA, en su artículo 37, "Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia", dice que:

- 1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.*
- 2. (...)*
- 3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que se prevean a tal efecto.*

Queda totalmente justificada en la Memoria del PGOU la Conveniencia y Oportunidad de la Revisión del PGOU, y a ella nos remitimos.

Respecto a la *sorpresa ante la existencia de la Revisión del PGOU (...)* ya que *nada se conocía por mi parte sobre la existencia de dicha revisión*, nos remitimos no sólo a las publicaciones oficiales, que han excedido con creces el tiempo mínimo previsto, sino a toda la publicidad que se ha proporcionado a través de medios de comunicación locales. Y esta publicidad ha sido efectiva en el caso de las alegantes, al haber formulado alegación en el plazo convocado al efecto.

Respecto a las consideraciones sobre el plazo de notificación y el silencio administrativo, la Ley se refiere a los actos administrativos, y cuando se agota la vía administrativa, y no opera para la Revisión.

El ejemplo citado de la Sentencia dictada en el Recurso de Casación 1768/1995, el 14 de Octubre de 2000, por la Sala Tercera del Tribunal Supremo, se refiere a licencias de construcción y edificación, y no es el caso que nos ocupa. La vivienda familiar ya cuenta con las autorizaciones conforme al planeamiento vigente.

## Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN SEGUNDA

### Breve resumen de su contenido

La alegante vuelve a sorprenderse por el Sistema de Actuación previsto, el de Compensación, pues se verá obligada a participar en la reparcelación y a contribuir a la urbanización en proporción a los terrenos que posee.

Añade que cuenta con suministros de agua y electricidad, para lo cual presenta documentación acreditativa de ello, junto con el recibo de contribución, legalización del pozo de su propiedad.

Solicita que el PGOU no se apruebe definitivamente y que, en todo caso, se le conteste personalmente y por escrito a todas y cada una de las alegaciones y, en el supuesto de que se denegase la petición, se expliquen de forma

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

detallada los motivos, enumerando sentencias y doctrina jurídica.

La alegante dice que con el escrito presentado debe entenderse que se persona en el expediente, impugnando expresamente la Revisión del Plan que se ha aprobado de forma inicial.

Además, expresa lo siguiente: *es mi intención oponerme a la revisión del Plan que se propone, y en todo caso que si se me obligase a formar parte de la Junta de Compensación que se constituya, que se tengan en cuenta todas las circunstancias que rodean y favorecen mi parcela, a la hora de determinar los derechos y obligaciones que corresponderán a los propietarios.*

### Informe

Respecto al Sistema de Actuación elegido, el de Compensación, es el que corresponde a la iniciativa privada, que debe ser facilitada por la Administración.

Fue suscrito Convenio Urbanístico de Planeamiento para la clasificación del Sector como de Suelo Urbanizable Sectorizado, en el que se recogía el Sistema de Actuación.

La ordenación que se plasma en el Documento del PGOU es orientativa, no vinculante, y serán los propietarios los que formulen el planeamiento de desarrollo, el de equidistribución y el de urbanización, que corresponden a la esfera de la iniciativa privada, y no la pública.

Según el Art. 108 de la LOUA "Elección del sistema de actuación"

- 1. Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración determine en cada caso mediante elección motivada entre los tres sistemas de actuación de acuerdo con los artículos 2, 3, 4 y 5 de esta Ley, teniendo en cuenta las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.*
- 2. No obstante lo anterior, la Administración actuante podrá acordar*

*con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.*

Si nos remitimos a los artículos citados y, en especial, el Art. 5 "Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada":

- 1. La gestión de la actividad urbanística se desarrolla en las formas previstas en esta Ley y, para todo lo no contemplado en ella, en cualquiera de las autorizadas por la legislación reguladora de la Administración actuante.*
- 2. Las Administraciones con competencia en materia de ordenación urbanística tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada, en el ámbito de sus respectivas competencias y en las formas y con el alcance previstos en esta Ley. A estos efectos podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.*
- 3. Los titulares del derecho de propiedad y, en su caso, de cualesquiera otros derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervienen en la actividad urbanística en la forma y en los términos de la legislación general aplicable y de la presente Ley.*

Por tanto, tranquilizar a las alegantes con lo prevenido en el Art. 5.3, que garantiza los derechos de los propietarios, y así deberá respetarse en el seno de la Junta de Compensación.

Las alegantes no pueden impugnar expresamente la Revisión del Plan General, quedando garantizados todos los demás derechos, ya que lo que pueden hacer, tras la aprobación inicial, es la alegación, como queda recogido en el Art. 6 de la LOUA:

- 1. Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, en las formas que se habiliten al efecto, y en todo caso mediante la formulación de propuestas y alegaciones durante el período de información pública al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos. También tienen el*

*derecho a exigir el cumplimiento de la legalidad urbanística tanto en vía administrativa como en vía jurisdiccional, mediante las acciones que correspondan.*

- 2. En la gestión y desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, la Administración actuante debe fomentar y asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas para la defensa de sus intereses, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.*

La Alegación, como no podría ser de otra manera, será notificada personalmente a las alegantes.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 46

Formulada por: D. Eduardo Marín Rodríguez, en su propio nombre y representación de Baraca Andalucía, S.L.

Domicilio a efectos de notificaciones en Centro Logístico de Transportes, carretera Madrid Cádiz p.k. 450.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Autovía N-IV, k. 450

### Breve resumen de su contenido

Alega que fue suscrito Convenio Urbanístico de Planeamiento con los compromisos de clasificar los terrenos de su propiedad como Suelo Urbanizable Industrial, mientras que el documento de Aprobación Inicial no recoge los compromisos adquiridos en él.

### Informe

La tramitación de los Convenios Urbanísticos de Planeamiento está reglada legalmente, y se señala a continuación:

Tras la propuesta de convenio aprobada por el Pleno de la Corporación (trámite tampoco efectuado), los siguientes pasos son:

- Información pública, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, según el artículo 39.2 de la LOUA), *deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.*
- Aprobación del Convenio Urbanístico por el Pleno de la Corporación, tras la información pública, resolviendo las alegaciones, si las hubiera habido.
- Suscripción.
- Registro
- Información pública, según el Art. 40.3 de la LOUA.

No existe, por tanto, Convenio Urbanístico, ya que no se completó ningún paso de los señalados para la tramitación legal del mismo, ni siquiera propuesta de convenio, que hubiera constituido el primer paso. Por tanto, no vinculan sus estipulaciones al PGOU.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la existencia de usos en los terrenos de referencia es totalmente compatible con la ordenación propuesta desde el Plan.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 47

Formulada por: D. Antonio García García, en representación de "S.A.T. Cereales Astigi" y "Astigi Ibérica S.L."

Domicilios a efectos de notificaciones: Ctra. Madrid-Cádiz, p.k. 457,750 y Ctra. Osuna, p.k. 0,5, respectivamente.

Tema de la alegación: Urbanización

Zona: Sector I-6/1 del PGOU del 87

### Breve resumen de su contenido

Se disponga un acceso en el vértice norte del Sector I-6/1 del Sistema General SG-133.

### Informe

El Sector I-6/1 corresponde a un Suelo Urbano No Consolidado que cuenta con ordenación pormenorizada, y que se encuentra en trámites de elaboración y aprobación de los instrumentos de equidistribución y urbanización.

Estimamos que no corresponde a este PGOU, hasta tanto no termine la tramitación de los instrumentos de desarrollo y urbanización, intervenir en dicho ámbito, ya que se limita a recoger lo actualmente aprobado.

No obstante, mediante un Proyecto de Obras Ordinarias puede disponerse un acceso como el solicitado, del mismo modo al ejecutado en la otra margen de la carretera de Herrera, o en el Proyecto de Urbanización tras el planeamiento de desarrollo.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 48

Formulada por: Dña. Soledad Prada Marín

Domicilio: c/ Villa Pavillon Sous Bois, 2-1ºF

Tema de la alegación: Urbanización

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: 27, 28, 38 y 136 del polígono 29

### Breve resumen de su contenido

La alegante posee terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado y pretende su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado.

### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con

ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 49

Formulada por: D. Antonio Santos Siles, en representación de Construcciones Azagra, S.L.

Domicilio: Polígono PISA, calle Juventud, 13

Zona: Sector I-1

### Breve resumen de su contenido

Solicita conocer las actividades no autorizables en cada una de las manzanas de este Sector.

### Informe

Las actividades autorizables son las previstas en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente para dicho Sector.

### Valoración

Se estima la alegación, en el sentido de contestar a la información solicitada.

## ALEGACIÓN Nº 50

Formulada por: D. David de la Vega García, en nombre y representación de la entidad mercantil C.B. De la Vega Hermanos, D. Fernando Álvarez Legrán y Dña. Rosario Piña González.

Domicilio: Avda. del Genil, 5, c/ Adelfa, 28 (El Campillo, La Luisiana) y c/ Carlos III (Villanueva del Rey, Écija).

Zona: Villanueva del Rey

Identificación parcela: 001, 110, 111, 112, 113 y 114 del polígono 56

### Breve resumen de su contenido

Sean clasificados sus terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado

### Informe

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años.

Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, junto con las edificaciones ya autorizadas compatibles con el régimen del Suelo No Urbanizable, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes

motivos:

- a. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- b. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

### Valoración

En conclusión, se propone no estimar la alegación y mantener estos suelos como No Urbanizables.

## ALEGACIÓN Nº 51

Formulada por: D. Cristóbal Jiménez Ramírez, en nombre y representación de la entidad mercantil Talio Ingeniería S.A.L.

Domicilio: c/ Henchideros, 2.

Tema de la alegación: Error gráfico

Zona: Villanueva del Rey

Identificación parcela: Sector UNP-3 de Villanueva del Rey

### Breve resumen de su contenido

En los planos de la revisión del PGOU no figura el sistema general adscrito al sector UNP-3, viario de conexión con el camino del Arrecife.

### Informe

El PGOU clasifica como Suelo Urbanizable Transitorio el Sector UNP-3 de Villanueva del Rey, si bien no plasma en la documentación gráfica el Sistema General Adscrito reseñado.

### Valoración

Se estima la Alegación y se procede a la corrección del error gráfico.

## ALEGACIÓN Nº 52

Formulada por: D. Cristóbal Jiménez Ramírez, en nombre y representación de la entidad mercantil Talio Ingeniería S.A.L.

Domicilio: c/ Henchideros, 2.

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Villanueva del Rey

### Breve resumen de su contenido

Propone la previsión de un nuevo sistema general viario que una el SG-28 con el enlace 461 de la Autovía.

### Informe

El PGOU diseña un nuevo sistema general viario que unirá el nudo de la Autovía, y que transcurre paralelo a la Vía Verde hasta enlazar con el Polígono Industrial de La Campiña.

### Valoración

Se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 53

Formulada por: D. Cristóbal Jiménez Ramírez, en nombre y representación de la entidad mercantil Talio Ingeniería S.A.L.

Domicilio: c/ Henchideros, 2.

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Villanueva del Rey

### Breve resumen de su contenido

La depuradora existente en el núcleo de Villanueva del Rey se encuentra fuera de servicio, vertiendo las aguas residuales en un cauce situado aproximadamente a 250 m de la depuradora.

La nueva depuradora se prevé en un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado y a muy corta distancia de las viviendas existentes. Por otra parte, el incremento previsible de la población obligará a construir una depuradora que ocuparía más espacio del previsto por el PGOU.

Solicita una nueva ubicación para la depuradora.

### Informe

Se ha formulado el Plan de Sectorización del Sector UNP-1 de Villanueva del Rey, que adscribirá el sistema general de infraestructuras para la depuradora en una nueva ubicación que nos parece idónea y que, precisamente, es la propuesta en la alegación.

### Valoración

Se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 54

Formulada por: D. Javier Madero Garfias

Domicilio: c/ Cestería, 7-A.

Tema de la alegación: varios

Zona: general

Identificación parcela: general

### ALEGACIÓN PRIMERA

#### Breve resumen de su contenido

El Plan plantea un crecimiento de la ciudad tangente al río Genil, dando la espalda al mismo, sin integrarlo en la ciudad y sin crear, lo que vienen alegando desde tiempo inmemorial, la "Triana ecijana" que, ahora, tras solución de las avenidas del río, podría llevarse a cabo.

### Informe

El Plan coloniza la otra margen del río Genil mediante la clasificación de Sistemas Generales de Espacios Libres y Suelo No Urbanizable de Especial Protección en las zonas donde existe riesgo de inundación, con avenidas en un período de retorno de 500 años. La legislación sectorial obliga a la no clasificación de suelos urbanizables donde exista este riesgo.

A partir de esos límites, el Plan establece suelos urbanizables, con distintas categorías.

### Valoración

Se comparte el espíritu de la Alegación, en el sentido de dar el salto hacia la otra margen del Genil, si bien mediante usos compatibles con los riesgos naturales que presentan dichos terrenos.

## ALEGACIÓN SEGUNDA

### Breve resumen de su contenido

El PGOU no puede obviar el emplazamiento del nuevo estadio deportivo, que no aparece calificado ni grafiado como tal en ningún plano del Documento.

### Informe

Aunque se mantiene el dotacional deportivo en la zona denominada "San Pablo", el Plan clasifica una zona para Equipamientos, entre los que cabe el Deportivo, con una accesibilidad inmejorable, apoyado en la Vereda de la Trocha, una vía que enlaza la antigua N-IV con la carretera de Palma del Río, la Ronda Exterior y cosida con el Norte de la ciudad existente mediante un nuevo puente sobre el Genil.

### Valoración

Se estima la alegación.

## ALEGACIÓN TERCERA

### Breve resumen de su contenido

En el Sector SUB-S-20 no se especifica ni la densidad ni el número de viviendas, aunque éstas sean de tipo turístico.

### Informe

El Plan no especifica ni la densidad ni el número de viviendas, debido a que este uso pormenorizado no se contempla en el uso global turístico. Las condiciones detalladas en la ficha recogida en el Documento de Aprobación Inicial correspondiente difieren de las del uso residencial.

### Valoración

No se estima la alegación. No obstante, en el nuevo Documento de PGOU para la Aprobación Provisional se desclasifica el Sector SUB-S-20, manteniendo la clasificación actual, la de Suelo No Urbanizable, en la que se hace una previsión de Actuación de Interés Público, que tendría que

desarrollarse, previa declaración de Utilidad Pública o Interés Social, mediante Plan Especial o Proyecto de Actuación, según lo especificado en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y lo señalado en las Ordenanzas del presente PGOU.

## ALEGACIÓN CUARTA

### Breve resumen de su contenido

A pesar de los cambios de la LOUA, el PGOU sigue manteniendo el criterio de reservar el 30% del Aprovechamiento en lugar del de la Edificabilidad, y existen sectores sin reserva de Vivienda Protegida.

### Informe

En efecto. Durante el período de redacción del PGOU y la participación pública consistente en la suscripción de convenios urbanísticos con los particulares, se comenzó reservando el 30% del aprovechamiento de los sectores con uso global residencial para vivienda protegida, si bien la LOUA modificada posteriormente varió la reserva al 30% de la edificabilidad.

Ya sea en edificabilidad o en aprovechamiento, la LOUA permitía la exclusión de vivienda protegida en determinados supuestos, que el PGOU cuida escrupulosamente, si bien el Plan, en su totalidad, debía justificar la reserva del 30% del techo residencial global.

El Excmo. Ayuntamiento decidió seguir con el criterio de la reserva del 30% del Aprovechamiento Residencial, a pesar de la modificación de la LOUA, ya que, aunque sea una edificabilidad superior al 30%, la Ley establece una "reserva mínima del 30%" y suscribir los convenios en los mismos términos para todos los sectores.

El proyecto de grandes sectores sin vivienda protegida (cumpliendo con los requisitos de la LOUA de poder eximirse los sectores con densidad menor a las 15 Viv/ha y tipología inadecuada), como era el caso de "Río Blanco Golf" obligaba a trasladar esta edificabilidad a otros sectores.

Al desclasificar este Sector, podemos cumplir los requisitos de la LOUA con una menor reserva de edificabilidad para vivienda protegida, aunque el techo

global sigue por encima del 30%.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, disminuyendo la edificabilidad de la reserva de viviendas protegidas en algunos sectores.

El Plan considera que no hay que conformarse con unos mínimos legales siempre que redunde en bien de la colectividad, como es el caso de la vivienda protegida y los sistemas de equipamientos y espacios libres, tan relacionados los tres temas con la calidad de vida de la ciudad y sus habitantes.

## ALEGACIÓN QUINTA

### Breve resumen de su contenido

Debería aumentarse el número de Viviendas Protegidas para consumir las edificabilidades marcadas.

### Informe

Si bien la edificabilidad es vinculante, así como el número de viviendas total del Sector, al ser determinaciones de carácter estructural, la ordenación pormenorizada establece porcentajes de edificabilidad para cada uno de los usos, entre los que caben los compatibles.

### Valoración

No se estima la alegación, al no aumentarse el número de viviendas en los Sectores.

## ALEGACIÓN Nº 55

Formulada por: D. Javier Madero Garfias

Domicilio: c/ Cestería, 7-A.

Tema de la alegación: clasificación de suelo

Zona: general

Identificación parcela: general

### Breve resumen de su contenido

Se solicita que los sistemas generales de espacios libres "Parque Periurbano Este" y "Parque Periurbano Oeste" formen parte de los sistemas locales de Sectores de Suelo Urbanizable de Uso Residencial.

La asignación de estos terrenos a Áreas de Reparto de grandes superficies, baja densidad de viviendas y escasa edificabilidad se minusvaloran estos terrenos.

### Informe

Concretamente, estos Sistemas Generales de Espacios Libres se ubican en zonas con riesgos. El Parque Periurbano Este, en suelos inundables en un período de retorno de 500 años que, según la legislación sectorial vigente, no pueden ser clasificados como Suelo Urbanizable.

El caso del Parque Periurbano Oeste es distinto. El Estudio de Impacto Ambiental, redactado por una empresa externa al Excmo. Ayuntamiento, establece que *debido a la morfología de las laderas de la zona, la incorporación de la masa arbórea es determinante para la contención del suelo y para la regularización de los procesos erosivos que actualmente dominan en este territorio. Por tanto, esta actuación encuadrada en el Planeamiento, no debe limitarse a esta franja, sino continuar en el futuro laderas arriba*.

Los estudios geotécnicos elaborados para el proyecto del encauzamiento del Arroyo de la Argamasilla corroboran lo anterior. Por ello, el PGOU clasifica

un ámbito de suelo como Urbanizable No Sectorizado con el objetivo de crear una bolsa de suelo de baja densidad donde las zonas verdes del mismo sean capaces de servir de contención de los suelos.

### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 56

Formulada por: Dña. María del Carmen Herráinz Caraballo

Domicilio a efectos de notificaciones: Parque de las Naciones, Bloque 43-6ºB, 41008 Sevilla

Tema de la alegación: Gestión Urbanística posterior a la Aprobación Definitiva

Zona: Margen derecha del Río Genil, en terrenos del SGEL SG-11

Identificación parcelas: sin especificar

### Breve resumen de su contenido

El contenido es similar a las alegaciones nº 39 y 40, por lo que se procede al informe en el mismo sentido.

### Informe

Dos de las principales determinaciones que debe contener el PGOU son, de una parte, la delimitación de las Áreas de Reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los Aprovechamientos Medios de cada una de ellas. Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio, asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los Aprovechamientos Medios de las Áreas de Reparto se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue, de esta manera, que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, es decir, desde el mismo momento de la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones realizadas se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la colectividad y de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento como

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la ordenación urbanística ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, que incorpora la figura del Aprovechamiento Medio para el Suelo Urbanizable Programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en Suelo Urbanizable como en el Suelo Urbano, mediante la introducción de las técnicas de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La Ley 6/1.998 reitera este principio, si bien declara las dificultades de su apreciación en el Suelo Urbano Consolidado.

Por último, la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge la necesidad de establecer las distintas Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable.

Hay que advertir que, con las Áreas de Reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento), en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las Áreas de Reparto es, por tanto, fijar el Aprovechamiento Medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (Aprovechamiento Subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las Áreas de Reparto sirven para concretar el contenido del Derecho de Propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las Áreas de Reparto y la fijación de los Aprovechamientos Medios son determinaciones de especial

trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General, ya que el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo y, por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener, mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario o, en su caso, al agente urbanizador, por su incorporación al proceso.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de Áreas de Reparto y definición de los Aprovechamientos Medios, porque basándose en ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías.

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste, y que ya hemos referido: la delimitación de las Áreas de Reparto y el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

Las denominadas Áreas de Reparto de cargas y beneficios constituyen así los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable y, una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las Áreas de Reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El PGOU puede en el Suelo Urbanizable Sectorizado y el Ordenado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el Suelo Urbanizable Programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para cada cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única

para todo este suelo, o más de una, con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del Suelo Urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma Área de Reparto. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores (Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado) todos los terrenos incluidos en los distintos sectores, así como los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.

Un único límite impone la LOUA en el artículo 60.c, para el caso de que en el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado se definan más de un Área de Reparto: este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del Suelo Urbanizable, que no sea transitorio, no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita, de forma excepcional y justificada, que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características q las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

Los criterios empleados a la hora de proceder a la delimitación de las áreas de reparto en el Suelo Urbanizable fueron explicitados en la Memoria de Ordenación.

El resultado de todo ello es que el Aprovechamiento Medio mayoritario de las áreas de suelo urbanizable se sitúa en torno a los 0,4 UA/m<sup>2</sup>s, considerando como valor de la unidad el metro cuadrado edificable de uso residencial de vivienda protegida. Este aprovechamiento es suficiente para garantizar el desarrollo viable de los diferentes sectores y, además, es el producto que da una ciudad situada en un nivel de ordenación válido desde parámetros de sostenibilidad.

Una vez hechas estas consideraciones sobre las condiciones legales sobre la equidistribución –principio básico del urbanismo– y los repartos, hay que aclarar diversos aspectos que los alegantes parecen no tener del todo claros.

En primer lugar, respecto a que *el interés general es el que por su prevalencia nos ha sustraído de la posibilidad de que nuestros terrenos fueran clasificados como urbanizables sectorizados de uso residencial, y con ello hemos perdido la oportunidad de que estas fincas siendo las más próximas a la ciudad consolidada, y por tanto con una mayor demanda en el mercado, las pudiéramos transformar para un uso residencial equiparable a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de esta expansión por la zona Este.*

*Una única razón: la obtención para la ciudad del sistema general de espacios libres SG-11 Parque Periurbano Este, como prevalente interés público, justifica el tratamiento otorgado por el PGOU aprobado inicialmente a estos terrenos.*

*Si falla la posibilidad de obtener el SGEL-11 prevista en el Plan, carece de sentido y justificación el desigual tratamiento dado a mi propiedad en cuanto a dotación pública frente al uso residencial que se ha dado al resto de terrenos colindantes, pero más alejados de la ciudad consolidada y que se han clasificado como suelo urbanizable sectorizado.*

Al respecto hay que decir que, según la legislación sectorial impide lo referido, dado que los terrenos de referencia tienen la consideración de inundables en un período de retorno de 500 años. No cabe, por tanto, su clasificación como Suelo Urbanizable de Uso Residencial.

La LOUA, en sus primeros artículos, concretamente el Art. 3.1. "Fines de la actividad urbanística" dice que *son fines de la actividad urbanística (...) c) subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística. d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública. (...).*

En relación a los Planes Generales de Ordenación Urbanística el Art. 9 "Objeto" se dice que *En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 (...) los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren: (...) g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los*

*siguientes terrenos: (...) aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales (...).*

Este PGOU prevé la obtención de la práctica totalidad de los Sistemas Generales, y éste en particular, mediante los excesos de aprovechamiento, por compensación, en lugar de hacerlo por expropiación. Por tanto, no hay trato discriminatorio alguno, al tener los propietarios de los Sistemas Generales el mismo aprovechamiento que cualquier suelo incluido en el mismo Área de Reparto. Y entre Áreas de Reparto, como establece el Art. 60.c de la LOUA, no hay diferencias superiores al 10% de los aprovechamientos medios.

Más adelante, en la Alegación se dice que *para cumplir con estos objetivos del PGOU es obvio que se ha de asegurar la adscripción del referido SGEL SG-11 a un suelo urbanizable sectorizado en su misma zona aledaña y colindante que permita y asegure la obtención del sistema general de espacios libres SG-11.* Más adelante habla de la incoherencia de esta medida.

La delimitación de las Áreas de Reparto en la LOUA viene regulada en el Art. 58 de la LOUA. Al delimitar más de una, hay que cumplir lo establecido en el Art. 60.c, antes comentado y que, en ningún caso, hace referencia a que las Áreas de Reparto deban estar conformadas por suelos colindantes. Es más, la LOUA permite delimitar Unidades de Ejecución discontinuas.

La Alegación plantea dudas sobre la viabilidad económica de un Sector incluido en la misma Área de Reparto. Este Sector se encuentra a unos 6 km de distancia del núcleo de Écija, con previsión de *un segundo campo de golf.* También trata de la *más que posible tardanza en la gestión urbanística del SUB-S-11.*

El Excmo. Ayuntamiento de Écija suscribió con los propietarios del Sector "Río Blanco Golf" (se encuentra a menor distancia de la indicada por los Alegantes) propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento. Los propietarios, al firmar, se comprometían a su ejecución en el plazo previsto, y conocían, por tanto, los costes de su ejecución. Evidentemente, es el Sector con más superficie y con un aprovechamiento mayor, pero eso no redundaría en que su gestión urbanística sea más o menos laboriosa y dilatada en el

tiempo (dentro del plazo impuesto en el Convenio y en la programación del PGOU) y que llegue a ser el segundo campo de golf de los dos proyectados.

Más adelante se plantea que *el carácter discontinuo del área de reparto AR-4 (...) hace caer a la delimitación de esta AR-4 en infracción del principio de equidistribución vulnerando los artículos 3.1.f) y 60.c) de la LOUA y el art. 5 de la Ley estatal 6/1998 RGSV.*

Se equivocan de nuevo los alegantes, pues el carácter discontinuo no interviene, para nada, en la equidistribución que, en todo caso, cumple el artículo 60.c) de la LOUA.

Con respecto a la discontinuidad del Sector, en el artículo 9 de la LOUA se permite que *los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural (...).*

Después de todas las consideraciones, hay que decir que no se llegó a aprobar el Convenio Urbanístico de Planeamiento de forma definitiva y se procederá a desclasificar el Sector SUB-S-11.

### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación, en el sentido de que el Sistema General se incluirá en otra Área de Reparto, desestimando las demás consideraciones planteadas. Concretamente, dicho Sistema General se obtendrá con el desarrollo, en su momento, de los suelos No Sectorizados SUB-NS-02/03/04/05.

## ALEGACIÓN Nº 57

Formulada por: D. Miguel Ángel de Cárdenas Boceta, en representación de Grupo Proicar

Domicilio a efecto de notificaciones: Avda. Blas Infante nº8, local bajo.

Tema de la alegación: Aprovechamientos

Zona: Sector Loma de la Ventilla

Identificación parcela: Sector SUB-S.04, Loma de la Ventilla

### ALEGACIÓN PRIMERA

#### Breve resumen de su contenido

Solicita que se determine un Área de Reparto independiente para el Sector "Loma de la Ventilla".

#### Informe

Para garantizar la obtención y ejecución de los Sistemas Generales previstos así como la correcta equidistribución de cargas y beneficios, con criterio general, se delimitan áreas de reparto por zonas, donde las características de los sectores que la integran son muy similares.

#### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN SEGUNDA

#### Breve resumen de su contenido

Se propone un nuevo Sistema General adscrito al Área de Reparto del Sector "Loma de la Ventilla", con una superficie aproximada de 90.000 m<sup>2</sup>, para espacios de ocio para jóvenes, al otro lado de la Autovía, propiedad del alegante, con el fin de equilibrar el Aprovechamiento Medio de el Área de Reparto propuesta.

#### Informe

Siendo unos terrenos interesantes para crear un Sistema General de Espacios Libres y Ocio, vinculados con el río Genil, se delimita éste con una superficie de 46.926 m<sup>2</sup>.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación.

### ALEGACIÓN TERCERA

#### Breve resumen de su contenido

Se solicita la reducción del porcentaje de reserva de suelo para vivienda protegida en este Sector, pasando del 41% al 35% de la edificabilidad, cumpliendo sobradamente lo estipulado en la legislación urbanística vigente.

#### Informe

En efecto. Durante el período de redacción del PGOU y la participación pública consistente en la suscripción de convenios urbanísticos con los particulares, se comenzó reservando el 30% del aprovechamiento de los sectores con uso global residencial para vivienda protegida, si bien la LOUA modificada posteriormente varió la reserva al 30% de la edificabilidad.

Ya sea en edificabilidad o en aprovechamiento, la LOUA permitía la exclusión de vivienda protegida en determinados supuestos, que el PGOU cuida escrupulosamente, si bien el Plan, en su totalidad, debía justificar la reserva del 30% del techo residencial global.

El Excmo. Ayuntamiento decidió seguir con el criterio de la reserva del 30% del Aprovechamiento Residencial, a pesar de la modificación de la LOUA, ya que, aunque sea una edificabilidad superior al 30%, la Ley establece una "reserva mínima del 30%" y suscribir los convenios en los mismos términos para todos los sectores.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de disminuir la reserva

para vivienda protegida al mínimo legal, el 30% de la edificabilidad residencial.

### ALEGACIÓN CUARTA

#### Breve resumen de su contenido

Se solicita la modificación del coeficiente de urbanización en base a las características especiales del sector, pasando de 0,75 a 0,71492.

#### Informe

Al poderse establecer coeficientes de urbanización en el cálculo de forma potestativa, en el documento de Aprobación Inicial se estima no introducirlos.

#### Valoración

Se valora la alegación conforme al cuerpo del informe.

## ALEGACIÓN Nº 58

Formulada por: D. Ricardo Gil-Toresano Riego, como Presidente del Partido Popular de Écija, y en nombre de todos sus afiliados

Domicilio a efecto de notificaciones: calle Emilio Castelar, 36.

Tema de la alegación: General

Zona: General

Identificación parcela: General

### ALEGACIÓN PRIMERA

#### Breve resumen de su contenido

No parece razonable el modelo escogido de crecimiento, que debe ser a modo de “ondas de expansión”, integrando el río mediante la edificación en el primer cuatrienio en paralelo a la margen norte de éste.

#### Informe

En el punto 3.2.2. “La Ordenación del Término Municipal” del Libro 3 “Descripción y justificación de la ordenación propuesta” de la Memoria General del PGOU, concretamente en el apartado 3.2.2.1. “La estructura de articulación territorial”, al hablar del sistema urbano municipal, se dice:

*La propuesta formulada se basa en evitar la creación de nuevos núcleos urbanos aislados, localizando los crecimientos, tanto residenciales como productivos de forma que se integren con los núcleos existentes, dotando a éstos de la articulación necesaria.*

*Tan sólo una actuación prevista “Río Blanco Golf”, se sitúa de forma aislada, pero conectada con los sistemas generales y con una accesibilidad adecuada. Se han tenido en cuenta todas las previsiones, indicaciones y parámetros contenidos en el borrador de Decreto para las actuaciones de campos de golf elaborado por la Junta de Andalucía.*

Los Sectores de Suelo Urbanizable que se encuentran aislados se encuentran insertos en la Ordenación Estructural del municipio, como consagra el Art. 9

de la LOUA.

Respecto a integrar el río mediante edificación, el Plan coloniza la otra margen del río Genil mediante la clasificación de Sistemas Generales de Espacios Libres y Suelo No Urbanizable de Especial Protección en las zonas donde existe riesgo de inundación, con avenidas en un período de retorno de 500 años. La legislación sectorial obliga a la no clasificación de suelos urbanizables donde exista este riesgo.

A partir de esos límites, el Plan establece suelos urbanizables, con distintas categorías.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, con los criterios evacuados en el Informe de Incidencia Territorial que remiten al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

### SEGUNDA ALEGACIÓN

#### Breve resumen de su contenido

El planteamiento del PGOU en base a una nueva variante de la autovía, sin depender el Ayuntamiento, sino de financiaciones externas hacen un Plan de dudosa viabilidad.

Proponen realizar un nuevo cinturón de circunvalación, como Sistema General, financiable por los distintos sectores, tras los cinturones verdes.

#### Informe

Tras diversas reuniones que se mantuvieron con los organismos sectoriales, debido a la coordinación administrativa que debe tener todo PGOU y, en concreto, con el de Carreteras, se vio la necesidad, por ambas partes, de la modificación de trazado de la actual Autovía debido a los problemas estructurales y de mantenimiento que sufrían algunos tramos del recorrido a su paso por nuestro Término Municipal. Así, tras las primeras reuniones, se propuso un trazado alternativo distinto al plasmado en el Documento de Aprobación Inicial, que discurría al sur del casco urbano de Écija.

Tras su presentación, se puso de manifiesto que era mejor desviar la Autovía al norte del casco, y así se proyectó en el Documento.

El PGOU lo considera como un Sistema General de Interés Supramunicipal. En el Artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural se dice que:

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquélla y el Municipio pudieran suscribir.

Aunque este trazado era orientativo, no vinculante pues, como cualquier proyecto de carreteras debe tener su diseño, estudio informativo por parte del organismo competente, desde el PGOU y la Normativa del mismo tan sólo se establecen unas Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.

Así, en las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural, Título Sexto “Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y Compatibilización con las Infraestructuras del Territorio”, se establecen unas “Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales”.

De este modo, en el Artículo 6.1.13. “Carácter Transitorio”, redunda en el trazado no definitivo:

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

2. Los terrenos en los que se refiere la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación de proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes Normas correspondientes al Suelo No Urbanizable

En cumplimiento de lo establecido en la legislación, una vez aprobado el instrumento de planeamiento general, éste se sometió a informe vinculante del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Este informe es desfavorable en cuanto a los enlaces de nueva construcción que se proyectan en los puntos 448+020 y 452+088. Respecto a los nudos que se modifican en los puntos kilométricos 454+000, 457+070 y 458+920, se deberá presentar proyecto suscrito por técnico competente tramitado con anterioridad al Plan Parcial correspondiente y remitido a la Dirección General de Carreteras para su aprobación en su caso.

Este informe no hace referencia a la modificación del trazado de la Autovía en el que, por tanto, no existe inconveniente en el mismo.

Los trazados del sistema general viario se llevan por terrenos con capacidad de acogida de los mismos en un núcleo urbano con un entorno periurbano con bastantes complicaciones morfoestructurales.

En relación a la infraestructura viaria, todos los sectores resuelven su accesibilidad al núcleo urbano principal a través de calles, avenidas o caminos públicos que, con el Plan General, se convierten en avenidas o bulevares. La prioridad secuencial en el sistema de comunicaciones urbano, la tiene la ronda que articula los nuevos desarrollos y la ciudad actual, mejorando la accesibilidad del conjunto.

La programación de los tramos de ronda está relacionada también con los sectores que se desarrollen primero. A la ciudad de Écija en su conjunto le interesa que se desarrolle de forma prioritaria el viario principal, que tendrá, por tanto, la máxima prioridad en la ejecución del sistema urbano de comunicaciones.

La ampliación y mejora del viario de interés supramunicipal y la mejora de los enlaces con el núcleo urbano principal son operaciones estratégicas que

incidirán muy positivamente en el desarrollo social y económico de Écija, por lo que no deben extenderse a la totalidad del período de vigencia del Plan, ya que actuarán como factores impulsores de la propia ejecución del mismo.

La programación urbanística del Plan General tiene la limitación de sus previsiones que han de sustentarse en recursos que no proceden en su mayoría del Ayuntamiento que redacta el Plan General. No obstante, la Aprobación Definitiva de éste es competencia de la Junta de Andalucía, apoyada sobre la base de los informes que emiten los distintos organismos públicos implicados que, en definitiva, se aproximarán en lo posible a las previsiones presupuestarias.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación. La obtención del suelo y la urbanización de parte de los viarios de circunvalación se realizan por los propietarios de los distintos sectores.

#### **TERCERA ALEGACIÓN**

##### Breve resumen de su contenido

Ven muy deficiente la dedicación del PGOU al problema del tráfico.

El nuevo puente sobre el Genil de salida a la zona de la Alcarrachela, de vital importancia, debe ser creado por voluntad inmediata del Ayuntamiento, buscando financiación externa, en lugar de hacerlo como otros sistemas generales.

Creen de vital importancia el cinturón de circunvalación señalado en la anterior alegación, y creen importante hacer un estudio completo de acceso y salida al centro urbano, reestructurando y estudiando las posibles zonas peatonales y los nuevos aparcamientos.

##### Informe

Se encuentra actualmente en redacción el Plan de Movilidad Sostenible del municipio. Este PGOU incorpora y hace suyas las medidas de carácter general propuestas por dicho Plan, tras distintas reuniones de coordinación y puesta en común por parte de sendos equipos redactores.

No obstante, el Plan de Movilidad, una vez aprobado en su totalidad, recogerá de forma más pormenorizada las acciones a desarrollar en el municipio en materia de movilidad urbana y territorial.

#### Valoración

Se estima la alegación, mejorando el capítulo 2.6. "Tráfico y movilidad". En la Programación y Evaluación de los Recursos se imputa a la administración supramunicipal la ejecución del puente.

#### **CUARTA ALEGACIÓN**

##### Breve resumen de su contenido

Parece excesivo el número de viviendas planteado para los dos primeros cuatrienios. El exceso más significativo se plantea en las viviendas tipo aisladas.

Plantean un reestudio del número de viviendas y sectores a desarrollar, de modo que no sea un impedimento para ninguna de las administraciones en la aprobación definitiva del Plan.

##### Informe

Nos remitimos a las conclusiones de los estudios de población y vivienda realizados e incorporados en la Memoria del Plan que avalan la propuesta. Estos estudios incorporan, además, la perspectiva comarcal y sólo una observación más: en ausencia de planificación territorial, la política de vivienda de cada municipio puede suponer una competencia desleal si se entiende el desarrollo urbanístico como una fuente de ingresos municipales. En el caso de Écija, su posible crecimiento residencial va a permitir la ejecución de elementos importantes para la propia estructura urbana, lo que justifica en gran medida una transformación urbanística como la propuesta por el nuevo Plan General.

Una vez aprobado el Plan de Ordenación del Territorio y evacuado el Informe de Incidencia Territorial se procede a reestudiar el modelo de ciudad, su crecimiento, tanto en suelo como en población y, por tanto, el número de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

viviendas.

### Valoración

Se estima la alegación y, conforme al Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que remite al POTA, se ajusta el crecimiento residencial.

### QUINTA ALEGACIÓN

#### Breve resumen de su contenido

No se plantean soluciones consensuadas con las distintas compañías suministradoras y administraciones para la aprobación sin trabas del PGOU. El impedimento por parte de estos agentes sería catastrófico para los intereses generales.

El desarrollo debe ser sostenido y sostenible, lo que no es compatible con un desarrollo por “pedanías”.

#### Informe

La concertación con las administraciones sectoriales es deseable aunque no existe obligación legal. No obstante, durante el proceso de redacción del Plan se han mantenido numerosos contactos con dichas administraciones, llegándose hasta el nivel de concertación que ha sido posible, lo cual no significa que este proceso esté cerrado, máxime cuando en el trámite de aprobación definitiva, aún queda pendiente la emisión de informes vinculantes por parte de dichas administraciones.

En el presente Documento de Aprobación Provisional se plasman las soluciones consensuadas con las distintas compañías suministradoras y se tienen en cuenta los informes de las distintas administraciones y organismos sectoriales.

Respecto a la segunda cuestión planteada, nos remitimos a los cuerpos de los informes del resto de alegaciones planteadas.

### Valoración

Se estima la Alegación.

### ALEGACIÓN Nº 59

Formulada por: D. Antonio Martín Prada

Domicilio: Plaza de Santa María 7, 1-2º

Tema de la alegación: nuevo puente sobre el río Genil

Zona: Corta del Río

Identificación parcela: polígono 60, parcela 85

#### Breve resumen de su contenido

No entiende la necesidad de un puente que cruza diagonalmente el cauce del río, existiendo otro a menos de 400 m que, junto a otros, alcanzarían un número de cuatro para acceder a esta zona de la ciudad desde la Autovía.

El puente referido toca, tangencialmente, su vivienda actual, que se encuentra en la finca citada.

La construcción de este puente no se contempla en el Estudio de Impacto Ambiental.

La construcción de los Sistemas Generales 138 y 147 que conllevan la construcción del citado puente no se encuentran enumerados en el Estudio de Financiación, Valoración de Equipamientos, ni previsto el importe de su construcción ni su financiación.

#### Informe

Partiremos de la premisa que el alegante señala en varios párrafos de su escrito que el fin del puente es dar acceso al Polígono el Limero desde la antigua N-IV.

El fin no es ese. De forma paralela a las obras de defensa del río Genil en su margen izquierda discurre un vial de circunvalación de la ciudad, que es el que se comunica con la margen derecha, precisamente a la altura del Polígono El Limero.

Ya desde el comienzo de la Memoria General, Descripción y Justificación de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

la Ordenación Propuesta, en el apartado 3.3.3.1. “La estructura de articulación territorial”, al hablar de la red de comunicaciones y transportes, se dice que *como punto de partida para el nuevo PGOU (...) se hacen las siguientes propuestas: (...) conexión entre la antigua carretera N-IV y la carretera de Palma del Río. (...) El sistema viario supramunicipal resultante tras las propuestas del Plan General resuelve los principales problemas creados por la acumulación de vías de primer orden que entran en la ciudad y generando tráfico pesado en el interior de la misma.*

Este puente enlaza la ciudad con la antigua N-IV por otro punto distinto al tradicional del Puente Romano, que tiene los problemas de colapso por todos conocidos, dotando de accesibilidad e itinerario alternativo a la actual rotonda del Puente para desembocar al Norte de la ciudad, conectando la ronda exterior con la interior.

El EsIA sí contempla la construcción del puente. En la Página 29 queda grafiado al señalar, dentro de las Determinaciones Estructurales, Sistemas Generales, S.G. Viario (I), donde se recoge: *Los Sistemas Viarios localizados en la mitad norte del núcleo urbano son básicamente:*

1. *Trazado alternativo de la Variante de la Autovía.*
2. *Ronda Este y enlaces con la Ctra. de Palma del Río, creando un sistema viario que dota al sector oriental de la antigua N-IV y sectores adyacentes.*
3. *Desdoblamiento antigua N-IV.*
4. *Sector occidental: Ctra. de Cañada, articulada como ronda perimetral.*

También en las páginas 128 y 129 se recogen los impactos generados por las actuaciones Carretera Cañada y Rondas, tanto para la fase de construcción como la de funcionamiento. En la página 30 también se definen los impactos generados por las actuaciones en el antiguo cauce del Genil y zonas adyacentes.

En las fichas recogidas en la página 51 se valoran los impactos globales producidos por los Sistemas Generales.

El PGOU, además, proyecta Sistemas Generales que, por definición, son de

interés para la totalidad de la ciudad. Aunque la zona esté protegida, el Plan propone, evidentemente, actuaciones de interés.

Como puede comprobarse en la documentación gráfica del PGOU, la zona se considera Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural “Terrazas y Llanuras Aluviales”.

Efectivamente, no aparece en el Estudio de Financiación la actuación.

#### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación, proyectando un nuevo trazado del puente, y se incluye la actuación en el Estudio de Financiación, desestimando el resto de lo señalado en el escrito de alegaciones.

## ALEGACIÓN Nº 60

Formulada por: D. José Antonio Monzón Riego, en representación de la entidad “Ecindus, S.A.”

Domicilio: Polígono El Barrero, c/ Artesanos, s/n

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: El Barrero

#### Breve resumen de su contenido

El alegante es propietario de unos terrenos comprendidos entre el Camino del Barrero y la Avenida del Ferrocarril, que forman parte del SU-NC-12, del SG-16, de viario de nueva formación y el resto como no urbanizables.

Esta dispersión heterogénea entiendo les acarrea graves perjuicios para la rentabilidad de los terrenos y proponen una solución consistente en modificar el trazado viario para provocar una parcela cuya cabida superficial justificaría su clasificación como Suelo Urbanizable destinado a uso residencial compatible con los usos comercial-terciario.

#### Informe

El Plan propone usos al servicio de toda la ciudad que son de interés general. Para su obtención se formulan las compensaciones necesarias al propietario, al adscribirse a un Área de Reparto.

#### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 61

Formulada por: D. José Antonio Monzón Riego, en representación de la entidad "Ecindus, S.A."

Domicilio: Polígono El Barrero, c/ Artesanos, s/n

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: El Barrero

### Breve resumen de su contenido

El alegante es propietario de unos terrenos comprendidos en la margen izquierda de la carretera de Cañada Rosal, que forman parte del SU-NC-13, el SG-23, viario de nueva formación y el resto de suelo no urbanizable.

Esta dispersión heterogénea entiendo que acarrea graves perjuicios para la rentabilidad de los terrenos y proponen una solución consistente en modificar el trazado viario para provocar una parcela cuya cabida superficial justificaría su clasificación como Suelo Urbanizable destinado a uso industrial.

### Informe

La estrategia del Plan General en esta zona es limitar los usos industriales a los existentes, ampliándolos mínimamente y, mediante la introducción de un nuevo viario, crear fachadas eliminando las traseras vistas hacia la ciudad y a los sistemas generales de la misma.

La delimitación de los sectores se lleva sin tener en cuenta límites de propiedad.

El trazado propuesto, además de no solucionar la dispersión heterogénea planteada en la alegación, discurre por una zona abrupta como se puede constatar en la documentación gráfica aportada, mientras que el planteado en el PGOU se hace a través de pendientes más favorables técnica y económicamente.

### Valoración

No se estima la alegación

## ALEGACIÓN Nº 62

Formulada por: D. Francisco Javier Fernández Franco, en calidad de Viceportavoz del Grupo Municipal Andalucista.

Domicilio: Calle Emilio Castelar

Tema de la alegación: General

Zona: General

Identificación parcela: General

### ALEGACIÓN 1

#### Breve resumen de su contenido

En cuanto al formato de redacción. Debe suprimirse cualquier referencia a la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, pues el documento ha sido elaborado exclusivamente a iniciativa del Ayuntamiento de Écija sin participación alguna de la Consejería.

### Informe

El proceso de redacción del nuevo PGOU se apoya en el Convenio de Cooperación entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (hoy Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio) y el Excmo. Ayuntamiento de Écija, con una subvención de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Participan, pues, ambas administraciones.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 2

#### Breve resumen de su contenido

Debe suprimirse en la Memoria General, Libro 1, Apartado 1.4.2 Principios Básicos Generales y Criterios de Ordenación, subapartado Principios Básicos

Iniciales, punto 3 porque hace referencia a otro municipio.

### Informe

El documento aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 13 de noviembre de 2006 no hace referencia a otro municipio en dicho punto, que dice: *Incorporar la iniciativa privada al proceso público de construcción de los núcleos de población y municipio.*

Este PGOU incorpora la iniciativa privada, como lo demuestra, por ejemplo, el desarrollo de todos y cada uno de los sectores mediante el Sistema de Actuación por Compensación, sistema de iniciativa privada por antonomasia.

### Valoración

No se estima la alegación, manteniendo el punto 3 la actual redacción.

### ALEGACIÓN 3

#### Breve resumen de su contenido

Ausencia de participación ciudadana en la elaboración del Plan No se ha creado el órgano de participación señalado en la memoria, por lo que la Aprobación Inicial debe dejarse sin efecto hasta que el proceso participativo se lleve a cabo.

### Informe

La alegación manifiesta su rechazo total al Plan General al considerar que no se ha contado con los vecinos.

De las propuestas del nuevo Plan General ha habido información y procesos de participación ciudadana en las distintas fases de tramitación del Plan General. Han sido múltiples las fases que en el proceso de elaboración del PGOU se han realizado acciones que favorecen la participación ciudadana, yendo más allá de los períodos reglados.

El hecho de que en el proceso de redacción se hayan producido seis fases de participación ciudadana, que todos los convenios suscritos se hayan sometido al trámite de exposición pública ponen en evidencia que las descalificaciones

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

genéricas y sin justificar de la alegación, además de no ser fundadas, son injustas.

Se contestan, además, alegaciones presentadas fuera de plazo, en aras a una mayor participación ciudadana.

A continuación relacionamos las entidades y personas que han tomado parte en el proceso de participación pública en cada una de las distintas fases.

#### Sugerencias previas al documento de Avance

Alejandro García Marín, Antonio Marín Martín, Garcilaso 95 S.L., Ecijana de Proyectos y Promociones S.A., José Luis Cejas Gálvez, Estudio de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, El Chirrión S.A., Garcilaso 95 S.L., José Luis González Martínez, Laura Abad Ríos, Manuel Martín Muñoz, Valpuesta y Giardina S.L., Carmen García Celis, Rafael Martos Aguilar, Manuel Gómez Sánchez, José Herráinz Caraballo, Maprosur S.L., Antonio García Celis, Manuela García Celis, Gregorio Martínez Valpuesta, Cortillo S.A., Rafael García Celis, Eduardo García Pérez, Rosa Domínguez López, María Rafaela León Baeza, Dolores Torres Fernández, Rafael Vaquerizo Hayado, Juan Carlos Pérez Gómez, Comercial Esther S.L., María de los Ángeles Castilla Álvarez, Gráficas Bersabé S.C.A., Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial El Barrero, Manuel Márquez Gómez, Hermanos Hidalgo Ruiz, Manuel López López, Alfonso Conde Seijo, Ignacio Maza Rodríguez, Juan Manuel Aguilar Lora, Aproniano Díaz Cardona, Hard Center S.L., Proeci S.L., Inmaculada Vargas Gamero, María del Carmen García Ruiz, Fernando Martín Prada, Dolores García Álvarez, Familia Martín Prada, María José Elena López, Bernardo Jiménez Carrillo, Enrique Martín Beato, Partido Socialista Obrero Español, Ildelfonso Polo Barrios, Luis Cejas Gálvez, Francisco Javier Pérez Pérez, Alfonso Conde Seijo, Tennis Club S.A., Miguel Ángel Tamarit Campuzano, Antonio Martín Marín, Rosario Ruíz Gómez, Manuel Gómez Sánchez, Jorge Pérez López.

#### Sugerencias durante el período de exposición pública del documento de Avance

Tasen 2 S.L., Dolores Torres Fernández, Gloria Álvarez Torres, Inmaculada Álvarez Torres, José Chamizo de la Rubia (Defensor del Pueblo Andaluz),

Francisco Javier Pérez Pérez, Jorge Pérez López, Juan Carrasco Álvarez, Ceferino Madero Madero, Rafael Castilla Revuelto, Pablo Rodríguez Jiménez, José López García, Encarnación Carmona Gómez, Elena García Callejón, Manuel Blanco García, Fernando Martín Gómez, Juan Bersabé Albalá, Encarnación Carmona Gómez, Fernando Martín Prada, Rafaela León Baeza, Francisco Javier Madero Garfías, Tennis Club S.A., Salvador Martín Losada, José León Saavedra, Ecitrans Mercancías S.L., Manuel Delgado García, Francisco Carrillo Flores, Agustín Carrillo Barea, José Antonio Carrillo Barea, Ángeles Molina Arroyo, José María Rivera Llagas, Manuel Rivera Llagas, Baldomero Torres Fernández, Fernando León Jiménez, Francisco Herrera Pérez, Ana María Herrera Pérez, Carmen Herrera Pérez, Francisco Delgado García, Antonio Parrado Fernández, Antonio Delgado Laguna, Dolores Rodríguez Sáez, Antonio Bermudo Rechi, Inmaculada Vargas Gamero, Osinfo S.L., Ángel Antonio Martínez Valpuesta, Valpuesta y Giardina S.L., Gregorio Martínez Valpuesta, Fernando Santacruz Aguilar, Ecijana de Proyectos y Promociones S.A., Alberto Gutiérrez Carmona, Antonio José Oliva Ladera, Francisco Javier Madero Garfías, José Carlos López Cancho, Carlos Dell'Amico Otero, Rebeca Madero Beviá, Luis Mario Fernández Gómez, Eduardo Marón Rodríguez, Francisco J. Martín Zafra, Comercial Esther S.A., Proeci S.L., Miguel Ángel Cárdenas Boceta, Proicar S.L., Francisco Javier Prieto Gómez, Coprosur S.L., Juan Ruíz-Canela Domínguez, Luis Cejas Gálvez (Alcalde de la Entidad Local Autónoma de Isla Redonda – La Aceñuela), José Rodríguez Guerrero, Florentino Martín Prada, Antonio Martín Prada, Florentino Martín Martín, Pablo Martín Rodríguez, Luis Martín Rodríguez, Hermanos Martín Beato, Hermanos Martín López, Pablo Martín Pascual, Eloy Matas Franco, Juan Verdugo Bersabé, Antonio Sogel del Cid, José Francisco Berral López, Rafael Gomis Paredes, José E. González Laguna, Rafael Blanco Bella, Manuel Gutiérrez Tejero, Manuel Martín Muñoz, Miguel Pérez Ramos, Joaquín de Soto Ceballos-Zúñiga, Juan José Gómez Pérez, Asociación de Vecinos "Pagos del Villar", Francisco Martín Pérez, Cooperativa Agropecuaria Industrial (C.A.P.I.), Jesús Callejón Cabrera, María Luisa Gálvez Muñoz, Antonio Montañés Barea, Julián Montañés Barea, Josefa Montañés Barea, Manuel Gómez Sánchez, Aproniano Díaz Cardona, Margarita Álvarez García, Francisco J. Carrillo Barea, Antonio P. Flores de la Torre, Rafael García Pérez, Eduardo García Pérez, Rafael García Celis, Eleuterio Montero Valderrama, Asociación de Vecinos "San Fulgencio" de

Villanueva del Rey.

#### Sugerencias posteriores a la exposición pública del Avance

Eleuterio Montero Valderrama, Antonio García Carmona, Juan José Ojeda Asenjo, Ana Rodríguez Luna, Luis Torres de la Rubia, Cortillo S.A., Enrique Tejero Bascón, José Manuel Duarte Martín, José Fernández Fabra, Sebastián Callejón Cabrera, María del Valle Laguna Martín, José Manuel Jiménez García.

#### Convenios de planeamiento suscritos entre el Excmo. Ayuntamiento de Écija y los particulares

Fernando Martín Prada, Rosalía Beato Blanco, Rosalía Martín Beato, Antonio Florentino Martín Beato, Claudio Florentino Martín Beato, Enrique Martín Beato, Juan Vera Guijarro, Florentino Francisco Martín Martín, Florentino Martín Prada, Pilar Casinello Moreno, Antonio Martín Prada, María Dolores Doblas Alcalá, José Luis Marín López, Federico Martín López, Enrique Florentino Martín López, Rosario Delgado Villalón, Pablo Martín Pascual, Juan Ruíz-Canela Domínguez, María Luisa Borrego Muñoz, Inmaculada Vargas Gamero, María del Carmen Martín García, Miguel Ángel Cárdenas Boceta, Inmobiliaria Ruedo Dos Fuentes S.L., Pablo González del Corral, Cooperativa Agropecuaria Industrial de Écija, Francisca León Baeza, Consolación León Baeza, Rafaela León Baeza, Pilar Fernández Montañón, Manuel García Garrido, Ignacio Manuel Fernández García, Paula Isabel Fernández García, Manuel Martín Ruiz, Manuel Martín Prada, Carmen Martín Prada, Antonio García García, Elvira Carmona Pardal, Antonio García Carmona, Ecilimp S.L., Inmaculada Pérez-Aínsua Méndez, Elvira García Carmona, Manuel Morejón Carmona, María del Carmen Diana Martín, Salvador García Carmona, José Manuel Duarte Martín, María del Carmen Martín Gálvez, Joaquín Rodríguez Lozano, Inmaculada Laguna García, Manuel Gómez Sánchez, María Manuela Rodríguez Pérez, Ana Isabel Mora Rosa, Hard Center S.L., Francisco Javier Hidalgo Ruiz, Antonio Hidalgo Ruiz, Rosario Hidalgo Ruiz, José Luis González Martínez, Francisco Javier Martín Zafra, María Esther Martín Zafra, José Bascón García, Exploherba S.L., José Ignacio Pinacho Rodríguez, IMPA Servicios Generales S.L., José Luis Jiménez Cruz, María del Valle Ostos Cañete, Antonio García García, Cereales Astigi S.A.T., Salvador Martín Losada, María del Valle Govantes Osuna, Antonio

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Marín Martín, Proeci S.L., Tean Tetoan S.L., Carlos Martín Losada, María del Carmen Gálvez Torrejón, José Gálvez Torrejón, Amparo Arnau Gámiz, Arsenio Jiménez Luna, Isabel Baena Rivas, José M. Rosa Andrés, Josefa Jiménez Sillero, Juan Alcántara Alcántara, Matilde Luna de la Rosa, Juana Rodríguez Luna, Manuel Laguna García, María del Valle Fernández Reyes, Francisco Javier Prieto Gómez, Coprosur S.L., Florentina de la Rosa Laguna, Magdalena Collado Rosa, Milagros Collado Rosa, Francisco Hidalgo Calderón, Alfonso Conde Seijo, Franciso Osuna Bermudo, María del Carmen Romero Carmona, Jacinta Rodríguez Jiménez, Valle Piña Sánchez, Fernando Herrera Úbeda, Fernando Herrera Martín, María Ángeles Herrera Martín, Manuel Herrera Martín, Francisco Herrera Martín, Miguel Ángel Herrera Martín, María del Carmen Herrera Martín, María Ángeles Herrera Úbeda, Valle Álvarez Crespell, José Luis Tamarit Campuzano, Beatriz López Ostos, Plácido Tamarit Campuzano, Miguel Ángel Tamarit Campuzano, Ricardo García-Verde González de Aguilar, María del Valle Osuna Fernández de Bobadilla, Ildelfonso de Haro Mestanza, Pablo Cáceres Martín, Materiales de Construcción Écija S.L., Alberto Ortiz Jover, Rufino Martín Blanco, Tanatorio de Écija S.L., Francisco Méndez Laguna, José Luis Méndez Laguna, María Isabel Martín García, Antonio Méndez Laguna, María Teresa García Arroyo, Pilar Rodríguez de Torres Escribano, Francisco Javier Pérez Ostos, Osinfo S.L., María Asunción Pérez Ostos, Rafael Barcia Carmona, María del Mar Barcia Carmona, María de la O Barcia Carmona, Manuel Tomás Barcia Carmona, Luis Miguel Barcia Carmona, María del Valle Morente, Rafael Jiménez García, Manuel Lara Pérez, Juan José Ojeda Asenjo, María Rosa Laguna Pérez, Talleres Imeba S.L., Francisco Vázquez Morales, Isabel Burgos Gómez, Gregorio Martínez Valpuesta, Giovanna Gulino, Luciano Giardina, Gesualda Giardina, Katia Giardina, Manuel Ramos López, María Dolores Durán Pérez, José Julio Ramos López, María del Carmen Andrés Gómez, María del Valle Laguna Martín, Ángel Chaves Chaves, José Luis Laguna Martín, José Antonio Martín Vera, Transportistas Ecijanos Unidos S.C.A., José Joaquín Muñoz Alarcón, Cristina Osuna Mínguez, María Soledad Díaz Martínez, Ángel Antonio Muñoz Días, Juan Manuel Muñoz Días, María Muñoz Días, Ignacio Muñoz Días, Francisco José Muñoz Días, Tomás Marín Patricio, Promapam S.A., Mercedes Martín Prada, Rafaela Ovalle Quintana, Ana María Liñán Ovalle, María del Carmen Liñán Ovalle, Luis Torres de la Rubia, María del Valle de la Rubia Pujales, María Isabel de la Rubia Pujales,

Fernando Ramírez Olid, María del Carmen de la Rubia Pujales, Antonio Fernández Estrada, Amalia de la Rubia Pujales, Antonio Moya Cordero, Ignacio Maza Rodríguez, María del Carmen Gálvez Torrejón, Luis Manuel Soriano García, María Nieves Soriano García, Trinidad Soriano García, Juan Miguel Jiménez Guerrero, Victoria Torres Gutiérrez, Ana Torres Gutiérrez, José Callejón García, José Callejón Palacios, Sofía Callejón Palacios, Manuel García Rodríguez, CTCOP S.L.

#### Alegaciones al Documento de Aprobación Inicial del PGOU durante el período de Exposición Pública

Santiago Cobos Orejuela, M<sup>o</sup> del Valle Piña Sánchez, Florentino Martín Martín, Inmaculada Vargas Gamero, Antonio García López, Juan Antonio Saavedra Caro, Francisco Chanfreut Escribano, José Manuel Herrera Rodríguez, Francisco Narváez Berral, Ana María González Ramírez, Miguel Montañó Montañó, Antonio García Celis, José Luis Tamarit Campuzano, Plácido Tamarit Campuzano, Miguel Ángel Tamarit Campuzano, Pilar Reyes González, Eloy Gutiérrez Egea y José Luis Gutiérrez Úbeda, Rafael García Pérez, Manuel García Blanco, Rafael Bascón Ruiz, COESAGRO, Eloy Gutiérrez Egea, Fernando Prada Delgado, José Luis González Martínez, Dolores Rivero Crespillo, José Antonio Aguilar Delgado, Rafaela León Baeza, Eleuterio Rodríguez Delgado, Valle Elena López, José Elena López, Juan Elena López, José Antonio Elena López, S.A.T. "Cereales Astigi", Alberto Rodríguez Fernández, María del Valle Martínez Álvarez, José Antonio Carmona Romero, Sergio Carmona Martínez, María del Rosario Gálvez Gutiérrez, Domingo Gálvez Gutiérrez, M<sup>o</sup> Rosa Herrainz Hidalgo, M<sup>o</sup> Ángeles Herrainz Hidalgo, Pablo González del Corral Martín, CAPI, Francisco Javier Hidalgo Ruiz, Hard Center S.L., Ecopapel S.L., Antonia Gálvez Molina, Eduardo Marín Rodríguez, Baraca Andalucía S.L., SAT Cereales Astigi, Astigi Ibérica S.L., Soledad Prada Marín, Antonio Santos Siles, Azagra S.A., David de la Vega García, C.B. de la Vega Hermanos, Fernando Álvarez Legrán, Rosario Piña González, Cristóbal Jiménez Ramírez, Talio Ingeniería S.A.L., Javier Madero Garfias, M<sup>o</sup> del Carmen Herrainz Caraballo, Miguel Ángel de Cárdenas Boceta, Proicar S.L., Ricardo Gil Toresano, Partido Popular, Antonio Martín Prada, José Antonio Monzón Riego, Ecindus S.A., Francisco Javier Fernández Franco, Partido Andalucista, Álvaro Diego García Pérez, Alejandro Porrás Calle, Inserplasa S.L., José Elías Fernández-Manrique Gutiérrez, Ángel Díaz del Río

Hernando, Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, Alfonso Carnerero Parra, Salvador Martín Losada, María del Valle Govantes Osuna, Elisa Ostos Fernández, Miguel García Gálvez, Rafael Vaquerizo Hayado y hermanos, Ignacio Maza Rodríguez, Ildelfonso Polo Barrios, José Morales García, José Paredes Muñoz, Mercedes Martín Prada, Francisco Narváez Berral, Manuel Adame Díaz, Matilde Pérez Delgado, Fumigación Aérea Andaluza S.A., Antonio Marín Martín, PROECI S.L., Tean y Tetoan S.L., Eloy Pérez Gálvez, José Manuel Arroyo Mármol, Vaida Grupo Inmobiliario, Francisco Javier García Torres, Placas y Prefabricados del Sur S.L., Miguel de la Rosa Jiménez, José Antonio Arévalo García, Tennis Club S.A., Antonio Hernández Pedraza, José Antonio García Gálvez, Vicente Silva Arroyo y hermanos, José González Pérez S.L., Pedro Ostos Muñoz, Schoeller Wavin Systems S.A., José Antonio Bertrand de la Riera, Enrique Martín López, María Josefa Romero Onetti, María Isabel Ostos Ostos, Juan Cuadrado Morgado, Aproniano Díaz Cardona, Hermanos Herrera Escribano, José Manuel Jiménez García, CIAE, Florentino Martín Martín, Herederos de Fernando Martín Pradas, José Antonio Becerra Vaquera, Gas Natural Andalucía S.A., Alfonso Javier Rodríguez Guisado, Consorcio Plan Écija, Manuel Álvarez García, Hermanos Gutiérrez Egea, Margarita Álvarez García, José Álvarez García, José Álvarez García, Mercedes Álvarez García, María del Carmen Pérez Delgado, Fernando Pérez Delgado, Pastora Pérez Delgado, Rosario Pérez Delgado, Sergio Marrero Martín, Consultora Técnica para la Construcción y las Obras Públicas S.L., José Manuel Duarte Martín, Antonio Duarte Martín, Hermanos Duarte Martín C.B., Fernando Santacruz Aguilar, Ecijana de Proyectos y Promociones S.A., José Antonio Carmona Romero, María del Valle Martínez Álvarez

#### Alegaciones posteriores al plazo de exposición pública del Documento de Aprobación Inicial del PGOU

Miguel Aguilar Jiménez, Jesús Álvarez Blanco, Saturnino Ruiz Blanco, Víctor García López, Alfonso Conde Seijo, José Rodríguez Ruíz, Defensor del Pueblo Andaluz

#### Alegaciones posteriores a la Modificación de la Normativa de Carácter Pormenorizado del Suelo No Urbanizable

África Delgado Berral, David Reina Nogales, Ángel Díaz del Río Hernando.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

## Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN 4

### Breve resumen de su contenido

El Plan mantiene todos los equipamientos que se han desarrollado, previendo distintas situaciones en los no ejecutados. Se crearán nuevos parques como Sistemas Generales. Sin embargo, el mayor crecimiento urbanístico se produce en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado S-02, S-03, S-07, S-12 y S-14 en los cuales no se prevé la construcción de parque alguno, sólo las dotaciones mínimas de zonas verdes.

### Informe

En primer lugar, las dotaciones mínimas de zonas verdes van en función de la población y con una superficie mínima del 10% de la superficie total ordenada, según la legislación urbanística vigente.

En los sectores referidos, estas dotaciones alcanzan un mínimo de 114.096 m<sup>2</sup>, si contabilizamos el 10% de la superficie total ordenada.

Si contabilizamos las viviendas de esta zona, un total de 1.935 viviendas, suponiendo la ratio más desfavorable de 2,70 habitantes por vivienda, el número de habitantes de esta zona sería de 5.225. El Reglamento de Planeamiento establece un mínimo de zonas verdes de 5 m<sup>2</sup>/habitante, que suponen 26.125 m<sup>2</sup>. Por tanto, regiría la regla de destinar el 10% de la superficie total ordenada, que cuadruplica este mínimo.

El Nuevo Plan General plantea en relación con el Sistema de Espacios Libres varias estrategias enfocadas a reequilibrar y mejorar las dotaciones existentes, así como establecer las reservas futuras en previsión de los nuevos crecimientos urbanos, para ello ha establecido la clasificación de los espacios libres que se expresa en la alegación.

El Documento de Aprobación Inicial de la Revisión Plan General, recoge detalladamente en la Memoria de Ordenación y en la Normativa, el posicionamiento y las propuestas que a este respecto se ha adoptado para la

elaboración del PGOU, en él se describe el papel que deben tener los espacios públicos en la construcción de la nueva ciudad.

Para ello se plantean dos estrategias en paralelo, por una parte la resolución de los déficits cuantitativos y por otra cualificar la localización, diseño y contenido de los parques de la ciudad, al objeto de conseguir un sistema de espacios libre de calidad, desde la escala supramunicipal hasta la escala más inmediata para los ciudadanos, prestando especial atención a las zonas más deficitarias.

Para materializar y llevar a la realidad las propuestas que se recogen en el PGO será determinante la posterior gestión y ejecución del plan.

Aunque el PGOU baja a detallar las distintas categorías en el Sistema General de Espacios Libres, distinguiendo entre Zonas Verdes, Parques Urbanos y Parque Fluvial y Áreas de Ocio, siendo el resto de los espacios libres, verdes o no, son aquellos que tienen los ciudadanos más próximos, a la escala de su barrio, cerca de su lugar de residencia. También se consideran en esta categoría los espacios libres asociados al viario, éstos van a aparecer en los planos en un color más claro.

No obstante lo anterior de cara al documento de Aprobación provisional se va a avanzar en la definición de los espacios libres, dejando más claro cuales forman parte de los espacios libres computables a efectos del estándar mínimo exigido por la legislación por habitante y cuales son espacios libres que aun existiendo en la ciudad no se han considerado a estos efectos.

Así, y en lo que se refiere a Sistemas Generales de Espacios Libres, con los 151.114 m<sup>2</sup> actuales y los 350.480 m<sup>2</sup> proyectados en el PGOU se obtiene una superficie total de SGEL de 501.594, lo que representa un estándar de 9,03 m<sup>2</sup>/habitante. Para un incremento de 14.547 habitantes, suponen 24,09 m<sup>2</sup>/habitante, equivalente a 57,72 m<sup>2</sup> por vivienda.

Como vemos, el estándar supera con creces el mínimo establecido en la legislación vigente.

### Valoración

Como conclusión, se recoge el espíritu planteado en la alegación.

## ALEGACIÓN 5

### Breve resumen de su contenido

Sobre la contaminación acústica. El Plan no establece un mapa de ruidos, ni establece cuáles han de ser zonas acústicamente saturadas ni establece disposiciones para evitar la contaminación acústica.

### Informe

Respecto a la definición de las Áreas de Sensibilidad Acústica se clasificarán en el Plan General, de acuerdo con la normativa vigente, es decir, el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica. RD 326/2003, de 25 de noviembre, de la Junta de Andalucía, BOJA núm. 243, de 18 de diciembre de 2003, corrección de errores en BOJA de 28 de junio de 2004.

Hay que decir que el Ayuntamiento, cada 3 meses, de oficio, evalúa las condiciones acústicas que en la actualidad presentan las zonas acústicamente saturadas, en base a mediciones realizadas *in situ*, conforme a lo expresado en el Artículo 20 del Decreto antes citado, para la Revisión de la Declaración en Régimen Especial de Zona Acústicamente Saturada.

Como estas zonas pueden cambiar a lo largo del tiempo, se considera que no es necesario desde el Plan General proceder a la declaración de ZAS, y se remite a las Ordenanzas, sin necesidad de innovar el PGOU cada vez que se declare una de ellas o cambie su delimitación, o se proceda a su desclasificación, sin olvidar que este proceso se realiza cada tres meses.

En primer lugar, decir que el Plan sí establece disposiciones, como las relativas en este sentido a los usos recreativos, asignando tipologías de pavimentos adecuadas al tránsito de cada vía y procurar un buen mantenimiento, limitar la velocidad de circulación, que afecta de manera significativa a los niveles de ruido producidos...

Medidas tomadas, por ejemplo, en los sectores colindantes a la antigua N-IV, de establecer con diseño y disposición de los sistemas generales y locales, además de contribuir a la protección paisajística, hacen que se separen las vías de comunicación y los usos residenciales. Está demostrado que, cada vez que se duplica la distancia con respecto a la fuente emisora, el ruido

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

disminuye en 3 dB. Además, al tener uso público estos espacios, y especialmente, al tratarse de zonas verdes, contribuirán a la adopción de medidas correctoras para garantizar la adecuación de los niveles en estas áreas.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de delimitar las Áreas de Sensibilidad Acústica y detallar soluciones y medidas en la Normativa.

#### ALEGACIÓN 6

##### Breve resumen de su contenido

Existe un gran número de transformadores en el núcleo urbano, sin que se establezcan desde el Plan las medidas oportunas para su erradicación o control.

##### Informe

El artículo A3.A.6.5 de las Ordenanzas del Plan General establece que:

*7.- Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.*

*(...)*

*9.- Los terrenos destinados a subestaciones y centros de transformación en suelos urbanos no consolidados y urbanizables serán objeto de cesión gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector o área en que se localicen. Las nuevas subestaciones se construirán integradas en un edificio específico, protegido y aislado, prohibiéndose la instalación de subestaciones a la intemperie. Los centros de transformación en las nuevas urbanizaciones no se podrán implantar en zonas verdes ni áreas ajardinadas, debiéndose utilizar como criterio óptimo la ubicación en el interior de parcelas edificadas, en edificios adecuados.*

Respecto a los ya existentes, nos remitimos a la legislación sectorial y a las normas de las compañías suministradoras del servicio.

##### Valoración

Este PGOU comparte el espíritu recogido en la alegación, aunque no tenga potestad para establecer medidas en contra de las exigencias de la compañía suministradora del servicio.

#### ALEGACIÓN 7

##### Breve resumen de su contenido

Una de las prioridades del Plan debería ser el establecimiento de una red de carril bici en el casco urbano y una red viaria para bicicletas por el término municipal. Se propone que el Plan remita a un Plan Especial la determinación de estos itinerarios en bicicleta.

##### Informe

El fomento del uso de la bicicleta en la ciudad de Écija es un objetivo que considera el Plan General de Ordenación Urbanística para que la movilidad y la calidad del medio ambiente en la ciudad mejoren sustancialmente. Las propuestas concretadas en la Normativa Urbanística consideran el apoyo de la bicicleta mediante el compartir espacios en la vía pública, compatible con un equilibrio entre el viario rodado, red de aparcamientos y viario peatonal. Existen medidas concretas como pueden ser que en la urbanización de los nuevos espacios en los suelos urbanizables se construyan carriles-bici en un mínimo del 30% de la longitud de los viales. Además, en las Normas de Urbanización se concretan medidas de diseño de los carriles-bici.

Recordemos desde aquí que se está elaborando el “Plan de Movilidad Sostenible” del municipio de Écija, que contendrá medidas al respecto.

##### Valoración

Se estima la alegación, y tanto en el PGOU como en el “Plan de Movilidad Sostenible” se concretarán las medidas pertinentes. bici en el casco consolidado y en el término municipal.

#### ALEGACIÓN 8

##### Breve resumen de su contenido

No se plantean grandes zonas verdes precisamente en las zonas de la ciudad con más carencia de éstas (Écija Oeste).

##### Informe

El Plan proyecta los siguientes Sistemas Generales de Espacios Libres en la Zona Oeste con una superficie total de 110.756 m<sup>2</sup>. Si estimamos una ratio de 5 m<sup>2</sup>/habitante de zona verde, según la legislación urbanística vigente, estos espacios libres darían servicio a una población de 22.151 habitantes, mayor que la existente y la proyectada en esta Zona.

##### Valoración

No se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN 9

##### Breve resumen de su contenido

No se justifica el desmesurado incremento de viviendas del la página 42 del libro 3, sobre todo cuando se señala en el apartado 2.8.3.1.

##### Informe

Ambos números son distintos, debido a que uno tiene en cuenta el crecimiento previsible, sin tener en cuenta, el gran crecimiento industrial, mientras que el otro engloba dichos crecimientos.

No obstante, los cambios legislativos introducidos con posterioridad a la Aprobación Inicial del Plan General establecen otros criterios de crecimiento poblacional, a los cuales el PGOU da respuesta, considerando un crecimiento poblacional máximo del 30% de la población actual.

##### Valoración

Se estima la alegación, en el sentido señalado en el segundo párrafo del informe.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

## ALEGACIÓN 10

### Breve resumen de su contenido

No se define ni se concreta el número de viviendas de carácter social o de protección pública de iniciativa y promoción municipal (objeto prioritario en los fines estatutarios de la actual EMUSA).

### Informe

La alegación excede de las determinaciones que debe contener un PGOU.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN 11

### Breve resumen de su contenido

No se cuantifican ni se calculan los costes de las viviendas de carácter social o de protección pública de iniciativa y promoción municipal (objeto prioritario en los fines estatutarios de la actual EMUSA).

### Informe

La alegación excede de las determinaciones que debe contener un PGOU.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN 12

### Breve resumen de su contenido

Existe riesgo de incumplimiento del POTA en cuanto al aumento del censo de población y parque de viviendas proyectado en el Plan, que podría sobrepasar el ordenamiento vigente.

### Informe

El Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija fue aprobado por el Pleno de la Corporación con fecha 13 de noviembre de 2006.

Con fecha 29 de diciembre de 2006 fue publicada en el Boletín Oficial de la Junta De Andalucía nº 250 la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. El POTA fue aprobado mediante Decreto n. 206/2006, de 28 de noviembre.

Como reza dicho Decreto, en su Disposición final tercera: *El presente Decreto y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que lo acompaña como Anexo entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.*

A este respecto hay que señalar que el Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística fue aprobado por el Pleno de la Corporación con fecha 13 de noviembre de 2006, mientras que el POTA fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 250, de fecha 29 de diciembre de 2006. Por tanto, era imposible conocer sus determinaciones a la fecha de aprobación del PGOU. Tema aparte es la aplicación de las determinaciones del POTA que se están aplicando a los Planes Generales que cuentan con aprobaciones anteriores a la publicación del POTA. Pasamos a detenernos en este tema.

Con la aparente intención de erigir al POTA como instrumento de moratoria, dilación o postergación en la conclusión del proceso de adaptación de todos los PGOU de Andalucía a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por exigencia de esta última, se ha impuesto una interpretación (hoy día con multitud de recursos presentados), de las determinaciones del POTA provocando una innecesaria ralentización del sector y pretendiendo indebida e ilegítimamente acotar los parámetros de todos los instrumentos de planificación urbanística general, cercenando la potestad de los Ayuntamientos de diseñar su ciudad y coartando sus genuinos criterios discrecionales y de oportunidad.

Desde la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía se están

empleando de forma inmediata, directa y vinculante los axiomas restrictivos para el crecimiento de los municipios establecidos en el art. 45 del propio POTA ("Modelo de ciudad") a todos los Planes Generales que se están presentando para su aprobación, lo que supone, a la vista del estado alcanzado en la tramitación de una gran parte esos POGU de nuestra Comunidad Autónoma, una aplicación retroactiva de una norma reglamentaria restrictiva de la potestad de planeamiento municipal y de la autonomía local, lo que denota la más que dudosa constitucionalidad de la medida y de su aplicación (ex artículo 9.3 de la Constitución Española).

Además, dicha posibilidad de retroactividad no está contemplada, ni siquiera, en el propio POTA, pues éste expresamente prevé en su artículo 8.1, relativo a su vigencia, que "su entrada en vigor comporta la aplicación de sus determinaciones en los nuevos procesos de formulación y revisión de los planes y programas".

Es decir, que el precitado artículo 8 excluye de su aplicación al proceso de innovación de aquellos PGOU que a la entrada en vigor del POTA (Decreto núm. 206/2006 de 28 de noviembre, publicado en el BOJA de 29 de diciembre de 2006), al menos estuviesen aprobados inicialmente, aparte de ser ésta una regla ya consuetudinaria predicable de las disposiciones transitorias contenidas en la mayoría de las leyes urbanísticas. Intentaremos esclarecer este aserto.

En este sentido, conviene recordar que el artículo 8 tiene carácter de "norma" conforme al tenor literal artículo 2.c del propio POTA en relación con los artículos 20 y 21 de la Ley núm. 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), por lo que los criterios específicos que en él se contienen para su aplicación vinculan directamente a las administraciones públicas y, entre ellas, a la propia Comunidad Autónoma.

Por otra parte, el artículo 6 del POTA, también con carácter de "norma" y relativo al desarrollo operativo y aplicación del Plan, especifica en su apartado 2º, de acuerdo con la LOTA (artículo 23), que los Planes a los que vinculan sus determinaciones son a los Planes de Ordenación Territorial de ámbito subregional y los Planes con incidencia en la ordenación del territorio (que no directamente a los PGOU –ex art. 22 de la LOTA-). Luego serán, entonces, estos Planes (de Ordenación Territorial de ámbito subregional y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

con incidencia en la ordenación del territorio) los que contendrán determinaciones que supediten rigurosamente a los PGOU (art. 23 LOTA), empero no el POTA.

Respecto a los instrumentos del sistema de planeamiento urbanístico (sobre todo para los PGOU), quedan obligados a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial, según el apartado 2.c del artículo 6 (POTA), en donde expresamente se prevé que la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos establecidos en la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA, y en el artículo 29 de la Ley núm. 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (que añadía la Disposición adicional octava a la LOUA y que versa sobre el contenido del informe de incidencia territorial de los PGOU).

Pues bien, la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA prevé la posibilidad de aprobación de adaptaciones de los Planes a la entrada en vigor, en nuestro caso del POTA, que podrán ser totales o parciales, si bien exige que cuando las adaptaciones sean parciales alcancen, al menos, al completo conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

En suma, tenemos que por una parte se nos ordena por el POTA que a su entrada en vigor sólo afectará a los “nuevos procesos de formulación y revisión de los planes” y, por otro, que los PGOU se deben ir adaptando a sus determinaciones con el “proceso normal de formulación o innovación” (siendo esto último un contrasentido, pues decíamos que no pueden vincular directamente a los PGOU).

Es decir, que el hito primordial sobre el que ha de gravitar la efectiva aplicación de las normas del POTA (y sobre todo de los nuevos paradigmas taxativos contenidos en su artículo 45) queda prefijado en el instituto de la “formulación” de los instrumentos de planeamiento, no rigiendo, por ende, esas pautas a los procesos de innovación de Planes que se encuentren en un período de tramitación más avanzado.

Ahora bien, la “formulación” de un instrumento de planeamiento, por demás, está conceptualizada en la sistemática legal como un acto preparatorio de una innovación, por ejemplo, de un PGOU (art. 26 LOUA), es decir, en un

lapso procedimental previo incluso al acto de aprobación inicial (art. 32 LOUA), de ahí que antes aludiésemos a la imposibilidad de aplicación a aquellos instrumentos de planeamiento general que contaban ya con esa aprobación (inicial) a la fecha de diciembre de 2006.

Siendo, en esencia, éste el escenario y la secuencia lógico-interpretativa en donde debe desenvolverse y resolver nuestra Comunidad Autónoma, sobre los PGOU que se están presentando ante la Administración, ¿por qué se aboca a los Ayuntamientos a acatar los mandatos del reiterado artículo 45 del POTA cuando no es, ni puede ser de aplicación? ¿Para qué se dictan normas si después la propia Administración que las dicta las incumple e impone “manu militari” su ilegítimo criterio?.

El Informe de Incidencia Territorial tras la Aprobación Inicial, es negativo, detallando los incumplimientos del POTA del Documento de PGOU presentado.

Evidentemente, la competencia para aprobar definitivamente un PGOU es de la Administración Autonómica. Aunque el informe de incidencia territorial no es vinculante, se incluirán sus determinaciones en el nuevo documento.

#### Valoración

Se estima la alegación, en el sentido de adaptar los crecimientos a lo establecido en el Informe de Incidencia Territorial que tiene en cuenta los criterios del POTA, aprobado con posterioridad al Documento de Aprobación Inicial del PGOU.

#### ALEGACIÓN 10 BIS

##### Breve resumen de su contenido

Écija no cuenta con un Conservatorio de Danza, sino exclusivamente, y en situación precaria, con un Conservatorio Elemental de Música que ni tan siquiera tiene en la actualidad una sede estable, al encontrarse en ruina las instalaciones donde está ubicado.

#### Informe

Suponemos que la alegación hace referencia a que en la Memoria de

Información se recoge el dato del Anuario Estadístico de Écija que hace referencia al Conservatorio de Música y Danza.

#### Valoración

Se estima la alegación y se corrige el error material.

#### ALEGACIÓN 13

##### Breve resumen de su contenido

Se ha incluido y computado como equipamiento deportivo la antigua piscina municipal aneja al Estadio San Pablo.

#### Informe

Aunque ya no exista la piscina, sin embargo sigue manteniéndose el régimen urbanístico, lo mismo que un solar para vivienda es suelo residencial, aunque no esté construido.

No obstante, debido a la reciente instalación de otro tipo de equipamiento, pasa a introducirse como una nueva categoría en el Documento de Aprobación Provisional.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación.

#### ALEGACIÓN 14

##### Breve resumen de su contenido

El Plan es incompleto, en tanto que no contempla un plan integral de tráfico.

#### Informe

El Plan incluye un Estudio de Movilidad en el apartado 2.6 de la Memoria.

El Informe de Incidencia Territorial dice que debe ampliarse.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de completar el estudio de movilidad. Para ello, se introducen los estudios realizados hasta el momento del “Plan de Movilidad Sostenible” del municipio de Écija.

### ALEGACIÓN 15

#### Breve resumen de su contenido

El Plan es incompleto, en tanto que no contempla un estudio de movilidad interna.

#### Informe

El Plan incluye un Estudio de Movilidad en el apartado 2.6 de la Memoria.

El Informe de Incidencia Territorial dice que el Estudio de Movilidad del Documento de Aprobación Inicial tan sólo trata el núcleo principal de Écija.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de completar el estudio de movilidad, aunque, como queda claro en el Informe de Incidencia Territorial, el estudio interno del núcleo principal existe.

Para ello, se introducen los estudios realizados hasta el momento del “Plan de Movilidad Sostenible” del municipio de Écija.

### ALEGACIÓN 16

#### Breve resumen de su contenido

No se justifica ni el número ni las ubicaciones de los aparcamientos proyectados.

#### Informe

Los aparcamientos proyectados se justifican por el déficit de plazas de aparcamiento en el Centro Histórico, por lo que se proponen dos ubicaciones

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de completar el estudio de movilidad.

Para ello, se introducen los estudios realizados hasta el momento del “Plan de Movilidad Sostenible” del municipio de Écija.

### ALEGACIÓN 17

#### Breve resumen de su contenido

El Plan contempla una rotonda en el cruce entre Avda. Cristo de Confalón y Calle Mendoza, a todas luces imposible de ejecutar, debido a la existencia del bien inmueble de la Iglesia de la Victoria.

#### Informe

Respecto a lo descrito, el Plan dice, literalmente, en el punto 2.6.4.2. de la Memoria, lo siguiente:

*También hay que decir que deberían instalarse nuevos cruces semafóricos en zonas conflictivas y donde se hace imposible la introducción de una glorieta. Nos referimos al cruce de la Avenida de Andalucía con la calle Coronado, y al cruce de la Avenida de la Victoria con la calle Mendoza y la Avenida Cristo de Confalón.*

No es cierto lo planteado en la alegación. El Plan reconoce esa imposibilidad de la glorieta, diciendo que debería instalarse un cruce semafórico.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 18

#### Breve resumen de su contenido

El Plan no considera estrictamente necesario promover un estudio exhaustivo demográfico propio.

### Informe

Efectivamente, no lo considera necesario, aunque sí lo hace, amén de calcular las previsiones demográficas mediante métodos comúnmente utilizados por urbanistas.

El párrafo en cuestión, como aclaración, es que se deben tener en cuenta los estudios territoriales debido, entre otros motivos, a que Écija no sólo es cabecera de comarca, sino la de mayor rango en el ámbito subregional en que se enclava.

Un documento de tanta complejidad como es un Plan General de Ordenación Urbanística conlleva la no-interpretación parcial de un párrafo o apartado, sino considerar la totalidad y la globalidad del documento.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 19

#### Breve resumen de su contenido

En el plano del folio 19 del libro 3 aparece una ordenación de suelo urbanizable sectorizado que no coincide en su parte superior con el propuesto.

#### Informe

No encontramos diferencias entre la ordenación propuesta en los Planos de Ordenación y la figura de la Memoria.

Además, no existe en el núcleo de Villanueva del Rey la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado en el Documento de Aprobación Inicial, tan sólo la de Suelo Urbanizable Transitorio y la de Suelo Urbanizable No Sectorizado, como se expone en el texto de la página de referencia.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 20

#### Breve resumen de su contenido

El actual Plan proyecta una ciudad incoherente desordenando la ciudad en vez de organizándola de manera lógica debido a la discontinuidad que presentan diversas pastillas de terrenos calificadas como suelo no sectorizado entre parcelas de terreno sectorizado, con lo que el vacío se hace incomprensible y las bolsas sin urbanizar que se crean generarán por un lado un sobrecoste de los servicios públicos y equipamientos necesarios, al mismo tiempo que una ciudad incomunicada entre sí.

#### Informe

En el punto 3.2.2. “La Ordenación del Término Municipal” del Libro 3 “Descripción y justificación de la ordenación propuesta” de la Memoria General del PGOU, concretamente en el apartado 3.2.2.1. “La estructura de articulación territorial”, al hablar del sistema urbano municipal, se dice:

*La propuesta formulada se basa en evitar la creación de nuevos núcleos urbanos aislados, localizando los crecimientos, tanto residenciales como productivos de forma que se integren con los núcleos existentes, dotando a éstos de la articulación necesaria.*

*Tan sólo una actuación prevista “Río Blanco Golf”, se sitúa de forma aislada, pero conectada con los sistemas generales y con una accesibilidad adecuada. Se han tenido en cuenta todas las previsiones, indicaciones y parámetros contenidos en el borrador de Decreto para las actuaciones de campos de golf elaborado por la Junta de Andalucía.*

Los Sectores de Suelo Urbanizable que se encuentran aislados se encuentran insertos en la Ordenación Estructural del municipio, como consagra el Art. 9 de la LOUA.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, con los criterios evacuados en el Informe de Incidencia Territorial que remiten al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

### ALEGACIÓN 21

#### Breve resumen de su contenido

No justifica la memoria la necesidad del desarrollo urbanístico.

#### Informe

El Plan contiene, como no podría ser de otra manera, un estudio de vivienda y de crecimiento poblacional con un horizonte de doce años (conforme al medio plazo que indica la LOUA). El POTA ahora limita los crecimientos a ocho años, y el crecimiento queda limitado a un máximo del 40% de la superficie de suelo urbano disponible y un 30% de la población.

El estudio de población y crecimiento de la misma se hace en el Plan mediante el método de componentes y el método de relación de cohortes. Esta población del techo del Plan es de 56.663 habitantes, y con una ratio de 2,66, según el estudio “Hogares y Familias en Andalucía. Evolución y Proyección hasta 2.016”.

La justificación no se hacía conforme al POTA, que tiene otro método, según la Norma 45.4.

Por otra parte, sobre las objeciones que se plantean a la “injustificada” capacidad residencial frente a las previsiones de crecimiento poblacional, nos remitimos a las conclusiones de los estudios de población y vivienda realizados e incorporados en la Memoria de Información del Plan que sí avalan la propuesta. Estos estudios incorporan además la perspectiva supramunicipal y sólo una observación más: en ausencia de planificación territorial la política de vivienda de cada municipio puede suponer, en efecto, una competencia desleal si se entiende el desarrollo urbanístico como una fuente de ingresos municipales. Sin embargo, en el caso de Écija, su posible crecimiento residencial va a permitir la ejecución de elementos importantes para la propia estructura urbana de rango supramunicipal, lo que justifica en gran medida una transformación urbanística como la propuesta por el nuevo

Plan general.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 22

#### Breve resumen de su contenido

Los consumos actuales se estiman en 8.900 m<sup>3</sup>/día y el incremento esperado para el 100% de desarrollo del PGOU, es decir, en un horizonte temporal de 12 años, se cifra en un caudal medio cercano a 18.800 m<sup>3</sup>/día más. Por lo tanto, estas demandas suponen un incremento significativo en los consumos actuales (cerca del 215%), consecuentemente el sistema de abastecimiento general al municipio ha de adaptarse de forma estructural.

#### Informe

El Plan reconoce las infraestructuras del ciclo del agua como Sistema General de Infraestructuras, y quedan reguladas en las Normas de Carácter estructural.

Para abastecer de agua potable a la totalidad de los suelos es necesario ampliar la ETAP, que requiere disposición de terrenos para la misma, siendo adecuados para tal fin, por razones de cota, los adyacentes por la zona NE, en dirección a Córdoba, con el mismo ancho de la parcela actual y una longitud de 280 m, lo que da una extensión de 46.000 m<sup>2</sup>.

Ya se ha procedido a la reserva de una parcela de mayor superficie incluso en el Documento de Aprobación Provisional. Con esta reserva queda garantizado el abastecimiento.

Antes no se había contemplado por la siguiente razón. Al igual que con el resto de las Compañías Suministradoras, en aras al concierto con ellas, se remitió al Consorcio de Aguas unos planos con los ámbitos de los nuevos crecimientos y el número de viviendas en cada uno de ellos, y no respondieron nada. Quizá el fallo fue no haberlos registrado oficialmente, aunque sí tenían conocimiento de ellos. Ante la no-respuesta en varias ocasiones, se dio por bueno el trazado previsto.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Tras el período de exposición pública, y con los informes sectoriales de los distintos organismos, fue evacuado el informe del Consorcio de Aguas del Plan Écija en este sentido.

Conviene desde aquí recordar que la concertación con las administraciones sectoriales es deseable aunque no existe obligación legal. No obstante, durante el proceso de redacción del Plan se han mantenido numerosos contactos con dichas administraciones, llegándose hasta el nivel de concertación que ha sido posible, lo cual no significa que este proceso esté cerrado, máxime cuando en el trámite de aprobación definitiva, aún queda pendiente la emisión de informes vinculantes por parte de dichas administraciones.

### Valoración

Se estima la alegación en el sentido de reservar el suelo para la ampliación de las instalaciones correspondientes a este Sistema General de Infraestructuras.

### ALEGACIÓN 23

#### Breve resumen de su contenido

Hay una gran cantidad de terrenos urbanizables por encima del nivel de la Central Depuradora de Aguas. Su urbanización requiere el bombeo del agua depurada y la ejecución de obras de alcantarillado y servicios que supondrán ingentes cantidades de inversión. Su ejecución supondrá una subida drástica de impuestos y tasas municipales. Igualmente su financiación no está ni prevista, ni definida.

#### Informe

Con las instalaciones previstas y su ampliación contemplada tras el informe sectorial, se da servicio a todo el crecimiento planificado en la ciudad.

Hay que decir que existen otras estaciones de bombeo en el municipio, dado que es una infraestructura común para este tipo de servicios.

Las instalaciones del Consorcio de Aguas del Plan Écija tienen un carácter supramunicipal. En el Artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas de

Carácter Estructural se dice que:

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquélla y el Municipio pudieran suscribir.

Por tanto, la financiación no es a costa del municipio.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación.

### ALEGACIÓN 24

#### Breve resumen de su contenido

No se adopta solución alguna para alcanzar la calidad propugnada por la Ley.

#### Informe

Se entiende que la calidad propugnada por la Ley es a la que ésta hace referencia en su artículo 10.c:

*c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:*

*c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un*

*estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.*

*c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.*

El Plan General considera que el sistema de equipamientos urbanos es uno de los sistemas que mayor influencia tiene en la percepción ciudadana de la calidad urbana y que constituyen el soporte físico destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales o servicios colectivos. Se consideran como base de una estrategia de recualificación urbana y son pieza clave de cualquier estrategia de intervención social.

En esa misma página, y en las siguientes, queda contestada la alegación. Por ejemplo, baste citar los siguientes párrafos de la Memoria de Ordenación:

*Los objetivos genéricos del Plan para los Equipamientos consisten en alcanzar la calidad urbana que se supone deben caracterizar al tipo de ciudades medias europeas que se propugna y que debe estar orientada a la calidad de vida de sus ciudadanos, tanto desde el punto de vista individual como colectivo, que pasa por dotar a la población de lugares de residencia, empleo y equipamientos al nivel y calidad de dichas ciudades.*

*En este sentido, la propuesta parte del criterio de usar todos los instrumentos -definición de los sistemas básicos, nuevos suelos clasificados y calificación pormenorizada del suelo- para lograr una mejor articulación urbana del conjunto urbano futuro conformado por Écija y los núcleos cercanos que se encontraban separados del principal, ya que éste es sin duda uno de los problemas más destacados durante la fase de Diagnóstico, articulación que a la misma vez debe procurar una mejor calidad urbana, tanto para el suelo consolidado como para el suelo que debe soportar el crecimiento urbano.*

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Para lograr esta mejor articulación la propuesta se apoya principalmente en dos sistemas: el sistema de comunicaciones y el sistema de espacios libres. El sistema de comunicaciones es el que permitirá la integración funcional de las distintas zonas que forman el conjunto urbano, fruto de un crecimiento histórico desmembrado, la puesta en valor de áreas urbanas en una situación compleja y la integración de las nuevas áreas de crecimiento con la ciudad consolidada. Al sistema de espacios libres, con el Genil como gran protagonista, se le asigna la responsabilidad de trabar espacial y peatonalmente la nueva ciudad y de acordar el espacio urbanizado con el no urbanizado y con el territorio soporte.

En cualquier caso, nos remitimos al capítulo 3.9 de la Memoria, Memoria Justificativa de la Legalidad de la Ordenación Propuesta.

#### Valoración

El PGOU comparte el espíritu de la alegación, en el sentido de alcanzar la máxima calidad en su ciudad y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

#### ALEGACIÓN 25

##### Breve resumen de su contenido

El Colegio Público Astigi carece de campo de deportes e incluso sus condiciones de seguridad son lamentables.

#### Informe

Respecto a la alegación, hemos de hacer varias consideraciones.

En primer lugar, la parcela objeto de la alegación se encuentra en el Área de Planeamiento Incorporado del ámbito del Conjunto Histórico-Artístico de la ciudad de Écija. La compleja situación del Conjunto Histórico-Artístico declarado requiere un tratamiento distinto al de un sector normal. Conviene aclarar y recordar desde aquí que la Revisión del Plan General tampoco procede a desarrollar directamente un catálogo arquitectónico en el Conjunto Histórico, entendiendo que la escala de planeamiento del planeamiento general no es la más adecuada para ello. De ahí que como

principio básico de la ordenación de la Revisión del Plan General se asume la ordenación pormenorizada y el Catálogo. Por tanto, el PGOU no entra en la ordenación del Casco Histórico.

No obstante, se han adquirido dos parcelas anexas al Colegio para su ampliación y redotación, lo cual será objeto de proyecto.

#### Valoración

No se estima la alegación, aunque se comparte el espíritu de la misma.

#### ALEGACIÓN 26

##### Breve resumen de su contenido

Se reconoce el déficit del equipamiento cultural, pero no se proponen soluciones.

#### Informe

La alegación queda contestada si se sigue leyendo el párrafo citado: *Ampliar la oferta cultural pasa primero por aumentar este equipamiento, desde el propio barrio.*

Los Planes Parciales deben cumplir los estándares de dotaciones.

#### Valoración

No se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN 27

##### Breve resumen de su contenido

Además del Estadio San Pablo existen otros campos y pistas distribuidos en la ciudad, fundamentalmente vinculados al uso educativo y de barrio.

Además del equipamiento zonal que se ubique en los futuros Planes Parciales de Ordenación en el Suelo Urbanizable, el Plan General propone, fundamentalmente, un gran suelo para equipamiento entre los que cabe el deportivo apoyado en la antigua Vereda de la Trocha.

#### Informe

No se entiende la alegación. Se trata de la descripción que hace el Plan General en el apartado 3.3.2 de la Memoria.

#### Valoración

Nos remitimos al cuerpo del informe.

#### ALEGACIÓN 28

##### Breve resumen de su contenido

Se contemplan los actuales terrenos del Estadio Municipal San Pablo como Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial y su desarrollo en cuatro años y no se fundamenta el traslado ni la nueva ubicación del Estadio San Pablo.

#### Informe

Efectivamente, la nueva ubicación es la referida de los terrenos ubicados junto a la Vereda de la Trocha. Estos terrenos gozan de una magnífica situación e inmejorable accesibilidad mediante un Sistema General Viario, una reserva de suelo suficiente que garantiza la dotación de aparcamientos, y no en la situación actual en pleno centro del núcleo urbano, con los problemas de tráfico por todos conocidos en esta zona.

No obstante, se mantiene el uso deportivo en los terrenos ocupados por el Estadio Municipal San Pablo.

#### Valoración

Se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN 29

##### Breve resumen de su contenido

Igualmente no se contempla la reserva de suelo para la ampliación del IES San Fulgencio.

### Informe

Las Normas Urbanísticas no determinan una edificabilidad concreta para los equipamientos educativos, pudiendo plantearse la ampliación de techo edificado.

No obstante, existe suficiente superficie de suelo para equipamientos, sin tener que ser necesario ampliar la superficie de uno ya existente.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación.

### ALEGACIÓN 30

#### Breve resumen de su contenido

No se prevé en el ordenamiento ningún equipamiento público de servicio (excepción hecha de los viales de rigor).

### Informe

Suponemos que quiere referirse la alegación a equipamientos públicos y servicios en los distintos sectores.

Cierto es que en algunos sectores el Plan hace una pequeña ordenación orientativa y no vinculante en la que refleja una estructura viaria y de manzanas, sin reflejar la ubicación de las dotaciones.

La ordenación pormenorizada de las distintas áreas, sectores y ámbitos proyectados en el Plan corresponde, salvo los Suelos Urbanizables Ordenados, al planeamiento ulterior, diferido, de desarrollo de los mismos.

### Valoración

Nos remitimos al cuerpo del informe.

### ALEGACIÓN 31

#### Breve resumen de su contenido

Se contempla el SUB-S-07 "La Reina" desgajado del resto de suelo

urbanizable sectorizado y separado por una bolsa de suelo urbanizable no sectorizado.

### Informe

El Sector referido cumple el Art. 9 de la LOUA.

El PGOU, en su documento para la Aprobación Provisional cambia el uso global de este Sector, pasando de Residencial a Industrial.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, con los criterios evacuados en el Informe de Incidencia Territorial que remiten al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

### ALEGACIÓN 32

#### Breve resumen de su contenido

Se contemplan dos sectores de suelo urbanizable sectorizado destinados a albergar dos instalaciones deportivas de Campo de Golf con apoyo residencial y hotelero, en localizaciones no contiguas al núcleo urbano. Sin embargo, con anterioridad, la Memoria sólo fundamenta la existencia de un solo campo de golf.

### Informe

En el mismo cuerpo de la alegación se encuentra la contestación a la misma.

Así, la Memoria habla de un campo de golf que tiene una ubicación singular, estratégica, sin continuidad con la ciudad existente.

El otro campo de golf sí se encuentra en continuidad con la ciudad, pues está en un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en continuidad con otro sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La memoria, en su punto 3.2.3 que cita la alegación, habla de "Río Blanco". El otro punto citado, el 3.5.1. se refiere al mismo sector. No hay contradicciones ni sorpresas, porque en todo momento existen dos sectores con estos usos que, incluso lleva el nombre "golf" en su denominación: SUB-

S-20 "Villas del Golf".

Es incorrecta la apreciación de la alegación.

En el Documento de Aprobación Provisional no se contempla ningún Sector con este uso en Suelo Urbanizable, desclasificando ambos Sectores previstos en la Aprobación Inicial del PGOU.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, con los criterios evacuados en el Informe de Incidencia Territorial que remiten al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

### ALEGACIÓN 33

#### Breve resumen de su contenido

SUB-S-12 "Jesús del Gran Poder". El Plan reconoce que tiene una de las mejores vistas de la ciudad y, sin embargo, se le incluye un porcentaje excesivo de vivienda protegida, lo que obliga a construir viviendas plurifamiliares en altura, privando de esas vistas excepcionales. No puede olvidarse que, en la actualidad, el PGOU en vigor califica el suelo como no urbanizable de especial protección paisajística y sin motivación alguna la revisión del Plan modifica esta categoría.

### Informe

El alegante confunde el régimen de protección con la tipología. Una vivienda protegida puede ser, por ejemplo, una edificación adosada, como muchas de las que se encuentran en la ciudad, sin tener que ser, necesariamente, vivienda libre. También existen ejemplos en nuestra ciudad de viviendas en altura en régimen libre.

Por otro lado, en todos los sectores que se apoyan en la antigua Nacional IV, como éste en concreto, el PGOU explicita que *las condiciones de ordenación pasan por una franja verde de respeto a las vistas, concentrando la dotación de espacios libres al margen de la carretera, además de crear fachadas y ocultar las traseras de las viviendas de la calle Jesús del Gran Poder.*

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 34

#### Breve resumen de su contenido

Existen sectores en los que no se contempla la obligatoriedad legal de reservar un 30% de la edificabilidad para la construcción de vivienda protegida, con lo que el urbanismo propuesto fomenta el clasismo, reservando zonas élite para un tipo de ciudadanos con un alto poder adquisitivo al mismo tiempo que margina la integración social y urbana a una gran cantidad de población que se siente imposibilitada de acceder al uso y disfrute de una parte de su ciudad.

#### Informe

El uso de vivienda protegida debe ser un uso obligatorio, pero en la proporción adecuada a las necesidades reales. En este sentido, el Plan General establece una proporción mayor del 30% de la edificabilidad total. Este es un número adecuado para las necesidades de viviendas protegidas.

Si el plan decidiera establecer como único uso el de vivienda protegida, por ejemplo, ocurriría que una parte de los demandantes de viviendas que no cumplen con los requisitos para acceder al régimen de vivienda protegida quedarían excluidos, provocando esta determinación que se vean obligados a fijar su residencia en otros municipios, lo que provocaría la necesidad de incrementar los desplazamientos y las inversiones en infraestructuras y servicios de transportes públicos. Y ello sin considerar la pérdida que, de forma general, representaría para la economía del municipio la expulsión de miles de familias ecijanas que no tienen las condiciones objetivas para ser beneficiarias de los evidentes beneficios de la vivienda protegida.

Por otra parte, no podemos olvidar que los costes de infraestructuras y de las nuevas propuestas del PGOU se desplazan normalmente hacia los costes de repercusión de las viviendas libres, penalizadas respecto a las protegidas. Por ello, si sólo se determina como uso el de la vivienda protegida, todos los costes de infraestructuras recaerían sobre estas viviendas, que cuentan con

unos precios máximos de repercusión de suelo y urbanización, dando, como resultado, la inviabilidad de las propuestas de desarrollo.

La propuesta reserva al menos el 30% de la edificabilidad residencial de todos los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado con uso global residencial, con excepción de algunos sectores, cuya reserva compensa el Plan trasladándola a las Áreas de Suelo Urbanizable de uso residencial

Los motivos de esta excepcionalidad están recogidos en el marco de los supuestos establecidos en el Art. 10.1.A.b) de la LOUA, que son principalmente: densidades menores de 15 viv/ha y tipologías inadecuadas. Además, la inadecuación de las tipologías previstas en la zona para construir viviendas protegidas; la inadecuación de la superficie edificable por vivienda, más del doble de la máxima permitida para las viviendas protegidas; y la exigencia por Convenio de la constitución de una Entidad de Conservación, cuyo mantenimiento acarrearía unos gastos inasumibles para familias con las condiciones económicas para acceder a una vivienda protegida.

No obstante, al eliminar el SUB-S-07, que incluía 1.500 viviendas de régimen libre, permitirá ajustar la vivienda protegida de una forma más adecuada en el municipio.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, eliminando un Sector con 1.500 viviendas de régimen libre, pero mantiene el resto, es decir, dos pequeños sectores con densidad de 10 viviendas/hectárea sin vivienda protegida, cumpliendo sobradamente lo establecido en el Art. 10.1.A.b) de la LOUA.

### ALEGACIÓN 35

#### Breve resumen de su contenido

No se prevé nada sobre la regulación de las antenas de telefonía móvil.

#### Informe

En el Libro C "Normas Urbanísticas", Anexo I "Ordenanzas", Artículos A3.6.6 y A3.6.7 del Documento de Aprobación Inicial se regula la instalación de

este tipo de antenas.

En el nuevo Documento de Aprobación Provisional se regula en el mismo sentido.

#### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 36

#### Breve resumen de su contenido

La memoria no justifica ni cuál es el criterio de establecimiento de los coeficientes ni la razón por la cual éstos se han homogeneizado para todo el municipio, ni por qué se utilizan los mismos coeficientes para el Suelo Urbano No Consolidado, el Suelo Urbanizable Sectorizado y el Suelo Urbanizable Ordenado cuando la propia memoria señala que se ha tomado siempre como unidad la repercusión posible legalmente establecida para la vivienda de protección oficial de régimen general, considerando el suelo totalmente urbanizado.

#### Informe

Efectivamente, es un criterio muy bueno el tomar como valor de la unidad de aprovechamiento el indicado, ya que es un valor totalmente objetivo, actualizable y oficial utilizado por las distintas administraciones.

Los criterios quedan explicitados en el capítulo 3.10.1.4. "Criterios para la fijación de los coeficientes de uso y tipología" y en el 3.10.1.5. "La fijación de otros coeficientes".

Estos coeficientes han sido aplicados en los cálculos de los aprovechamientos en todos los convenios urbanísticos de planeamiento suscritos, aprobados por la Corporación Municipal en Pleno.

El homogeneizar los coeficientes de uso y tipología en todas las clases de suelo tiene su lógica, al partir del valor de la unidad de aprovechamiento que hemos tomado, que es el valor de repercusión de suelo de la vivienda protegida. El resto se pone en relación con este valor, según los valores de la

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

ponencia catastral, a la cual nos remitimos. Y, evidentemente, la vivienda protegida sólo se puede construir en el Suelo Urbano, no en el Urbanizable, aunque el valor de repercusión será el mismo. Por eso se matizan los coeficientes de uso y tipología tanto con el de urbanización como con el de localización.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de que en el Documento de Aprobación Provisional se incluye un cuadro con la concreción de los coeficientes de urbanización, aunque en el Documento de Aprobación Inicial queda explicada la metodología empleada.

### ALEGACIÓN 37

#### Breve resumen de su contenido

Financiación hipotética y no garantizada de los tramos y variantes de las diferentes Redes de Carreteras (Básica Estatal, Básica Autonómica y Complementaria) en cuanto a su construcción como a la adquisición/expropiación del suelo necesario para esas infraestructuras determinantes para la viabilidad del Plan, con lo que el desarrollo del mismo depende de la voluntad inversora de otras administraciones y de su calendario y secuenciación de inversión si la hubiere.

#### Informe

En relación a la infraestructura viaria, todos los sectores resuelven su accesibilidad al núcleo urbano principal a través de calles, avenidas o caminos públicos que, con el Plan General, se convierten en avenidas o bulevares. La prioridad secuencial en el sistema de comunicaciones urbano, la tiene la ronda que articula los nuevos desarrollos y la ciudad actual, mejorando la accesibilidad del conjunto.

La programación de los tramos de ronda está relacionada también con los sectores que se desarrollen primero. A la ciudad de Écija en su conjunto le interesa que se desarrolle de forma prioritaria el viario principal, que tendrá, por tanto, la máxima prioridad en la ejecución del sistema urbano de comunicaciones.

La ampliación y mejora del viario de interés supramunicipal y la mejora de los enlaces con el núcleo urbano principal son operaciones estratégicas que incidirán muy positivamente en el desarrollo social y económico de Écija, por lo que no deben extenderse a la totalidad del período de vigencia del Plan, ya que actuarán como factores impulsores de la propia ejecución del mismo.

La programación urbanística del Plan General tiene la limitación de sus previsiones que han de sustentarse en recursos que no proceden en su mayoría del Ayuntamiento que redacta el Plan General. No obstante, la Aprobación Definitiva de éste es competencia de la Junta de Andalucía, apoyada sobre la base de los informes que emiten los distintos organismos públicos implicados que, en definitiva, se aproximarán en lo posible a las previsiones presupuestarias.

### Valoración

Nos remitimos al cuerpo del informe.

### ALEGACIÓN 38

#### Breve resumen de su contenido

El desvío de la Autovía compete exclusivamente al Ministerio de Fomento, por lo que el Plan queda a expensas de la voluntad inversora de la Administración General del Estado. Para que el PGOU fuera viable y ejecutable, en este aspecto, la obra tendría que solicitarse, concederse, proyectarse, presupuestarse, licitarse, adjudicarse, ejecutarse y recepcionarse en los próximos 5-6 años. Misión imposible debido a que el aumento de vehículos y del tráfico rodado asfixiaría y estrangularía el actual viario con el consiguiente bloqueo de todo el caudal y de toda la fluidez de circulación.

#### Informe

Tras diversas reuniones que se mantuvieron con los organismos sectoriales, debido a la coordinación administrativa que debe tener todo PGOU y, en concreto, con el de Carreteras, se vio la necesidad, por ambas partes, de la modificación de trazado de la actual Autovía debido a los problemas estructurales y de mantenimiento que sufrían algunos tramos del recorrido a su paso por nuestro Término Municipal. Así, tras las primeras reuniones, se

propuso un trazado alternativo distinto al plasmado en el Documento de Aprobación Inicial, que discurría al sur del casco urbano de Écija.

Tras su presentación, se puso de manifiesto que era mejor desviar la Autovía al norte del casco, y así se proyectó en el Documento.

El PGOU lo considera como un Sistema General de Interés Supramunicipal. En el Artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural se dice que:

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Aunque este trazado era orientativo, no vinculante pues, como cualquier proyecto de carreteras debe tener su diseño, estudio informativo por parte del organismo competente, desde el PGOU y la Normativa del mismo tan sólo se establecen unas Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.

Así, en las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural, Título Sexto "Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y Compatibilización con las Infraestructuras del Territorio", se establecen unas "Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales".

De este modo, en el Artículo 6.1.13. "Carácter Transitorio", redundando en el trazado no definitivo:

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.

2. Los terrenos en los que se refiere la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación de proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes Normas correspondientes al Suelo No Urbanizable

En cumplimiento de lo establecido en la legislación, una vez aprobado el instrumento de planeamiento general, éste se sometió a informe vinculante del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Este informe es desfavorable en cuanto a los enlaces de nueva construcción que se proyectan en los puntos 448+020 y 452+088. Respecto a los nudos que se modifican en los puntos kilométricos 454+000, 457+070 y 458+920, se deberá presentar proyecto suscrito por técnico competente tramitado con anterioridad al Plan Parcial correspondiente y remitido a la Dirección General de Carreteras para su aprobación en su caso.

Este informe no hace referencia a la modificación del trazado de la Autovía en el que, por tanto, no existe inconveniente en el mismo.

Por otro lado, el Documento de Aprobación Provisional incluye un Estudio de Tráfico y Movilidad mejorado respecto al anterior documento.

#### **Valoración**

Se estima la alegación, difiriendo el trazado a los estudios informativos que, en su momento, realice el Ministerio de Fomento, eliminando la cautela sobre los suelos hasta dicho momento.

Se comparte el espíritu de instar al Ministerio de Fomento a que lleve la actuación a cabo del modo más rápido posible.

#### **ALEGACIÓN 39**

##### **Breve resumen de su contenido**

El Plan basa su viabilidad en la variante de la Autovía actual, sin que el Ministerio de Fomento garantice a la fecha la aprobación de su construcción

ni su necesidad.

#### **Informe**

Nos remitimos a la alegación nº 38.

#### **Valoración**

Nos remitimos a la alegación nº 38.

#### **ALEGACIÓN 40**

##### **Breve resumen de su contenido**

El estudio económico no existe, en tanto que no se justifica la viabilidad económica del Plan.

#### **Informe**

La LOUA ya no exige formalmente un documento específico de Estudio Económico Financiero, sino que se incluya como un apartado más de la Memoria en que se analice la evaluación económica de las propuestas del Plan General. Por tanto, ha perdido el carácter sustantivo otorgado por la legislación anterior.

En cualquier caso, el Estudio económico-financiero incorporado en la fase de aprobación inicial contiene información suficientemente detallada de los costes de inversiones propuestas por el nuevo Plan General. No obstante, en el documento de Aprobación Provisional se detallarán para su mejor explicitación y comprensión.

#### **Valoración**

Se estima parcialmente la alegación y se detalla la información para su mejor explicitación y comprensión.

#### **ALEGACIÓN 41**

##### **Breve resumen de su contenido**

No se realiza estudio económico sobre el sistema de recogida de residuos

sólidos urbanos en los sectores.

#### **Informe**

El estudio señalado en la alegación no es competencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Este PGOU, en el Libro C "Normas Urbanísticas", Anexo "Ordenanzas", se establece lo siguiente:

*Artículo A2.2.15. "Evacuación de Residuos Sólidos".*

*Se estará a lo que determine la Ordenanza de Limpieza Pública y Gestión de Residuos Urbanos o norma que lo sustituya.*

*Artículo A3.1.4. "Determinaciones de los Proyectos de Urbanización".*

*o) Vertido de Residuos Sólidos Urbanos. Se justificará el compromiso formal de que el Organismo que tiene a su cargo la recogida de R.S.U. los incluirá dentro de sus programaciones y servicios. De no ser así, se hará el correspondiente proyecto de vertedero de R.S.U. incluyendo las determinaciones ambientales e hidrogeológicas (en lo referente a su ubicación), así como los demás cálculos y definición del sistema de funcionamiento y la vida útil prevista.*

#### **Valoración**

No se estima la alegación.

#### **ALEGACIÓN 42**

##### **Breve resumen de su contenido**

No se realiza estudio económico-financiero sobre la instalación de la red de telecomunicaciones, ni sobre la red eléctrica, de alcantarillado, de suministro de agua, ni de gas.

#### **Informe**

La LOUA ya no exige formalmente un documento específico de Estudio Económico Financiero, sino que se incluya como un apartado más de la

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Memoria en que se analice la evaluación económica de las propuestas del Plan General. Por tanto, ha perdido el carácter sustantivo otorgado por la legislación anterior.

En cualquier caso, el Estudio económico-financiero incorporado en la fase de aprobación inicial contiene información suficientemente detallada de los costes de inversiones propuestas por el nuevo Plan General. No obstante, en el documento de Aprobación Provisional se detallarán para su mejor explicitación y comprensión.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación y se detalla la información para su mejor explicitación y comprensión.

#### ALEGACIÓN 43

##### Breve resumen de su contenido

No se contempla ya no el gasto, sino que ni siquiera se cuantifican los costos de los servicios públicos necesarios en la nueva ciudad, que dicho sea de paso, tampoco se relacionan (nueva comisaría de policía, nuevo parque de bomberos, nuevo ambulatorio, número de colegios públicos, número de IES, número de instalaciones deportivas, tipo de los nuevos servicios municipales (tanto administrativos como de servicio, etc.).

#### Informe

El PGOU reserva el suelo suficiente para la instalación de sistemas y equipamientos, y exigiendo los necesarios establecidos por la legislación territorial.

Respecto a lo planteado en la alegación y, por ejemplo, en cuanto al equipamiento educativo, es la Consejería de Educación la que define la programación y se encarga de la construcción de los nuevos Centros. De nada sirve calificar suelo si no está incluido en la programación que hace Educación para los próximos años, aunque el PGOU y los planeamientos de desarrollo deben hacer las oportunas reservas.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación y se comparte la idea manifestada en la misma.

#### INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

En el Anexo III, Informe de Alegaciones de la Declaración Previa sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija se dice:

*“En relación a las alegaciones formuladas por este Grupo Municipal, debemos informar que esta Delegación Provincial comparte, en buena medida, las críticas y preocupaciones expresadas en relación al modelo de ciudad propuesto por el Ayuntamiento. No obstante, desde el marco de las competencias atribuidas a la Consejería de Medio Ambiente y respetando, como no puede ser de otra manera, las competencias municipales en materia urbanística, se considera que la Declaración Previa incluye medidas suficientes para garantizar la correcta ejecución del planeamiento a nivel de calidad ambiental, así como criterios, determinaciones de obligado cumplimiento y recomendaciones para la revisión de las actuaciones urbanísticas con mayor incidencia ambiental, entre las que se incluyen las señalada específicamente en las alegaciones formuladas.”*

#### ALEGACIÓN Nº 63

Formulada por: D. Álvaro Diego García Pérez, en nombre y representación de todos los propietarios del Sector UNP-2 de Villanueva del Rey y D. Cristóbal Jiménez Ramírez, como Presidente de la Junta de Compensación del Sector UNP-3 de Villanueva del Rey

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ Henchideros, 2

Tema de la alegación: Vivienda Protegida

Zona: Villanueva del Rey

Identificación parcela: Sectores UNP-2 y UNP-3 del PGOU'87

##### Breve resumen de su contenido

Solicitan que en los Sectores UNP-2-V y UNP-3-V no sea necesaria la reserva de suelo para vivienda protegida, al tener una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y tipología inadecuada.

#### Informe

Cuando se formularon los Planes de Sectorización con Ordenación Pormenorizada era vigente el precepto de la LOUA de prever reserva de vivienda protegida en todos los Sectores, con independencia de su densidad.

Posteriormente, fue modificada la LOUA, en su artículo Art. 10.1.A.b) permite la exención en Sectores de menos de 15 viv/ha y tipología inadecuada.

El documento de Aprobación Provisional toma este criterio.

#### Valoración

Se estima la alegación. Se mantienen las Ordenaciones Pormenorizadas de los Planes de Sectorización, derogando la obligatoriedad de reserva de vivienda protegida.

## ALEGACIÓN Nº 64

Formulada por: D. Alejandro Porras Calle, en nombre y representación de la entidad mercantil INSERPLASA S.L., D. José Elías Fernández Manrique Gutiérrez, en su propio nombre y en representación de Dña. Ana Josefa Riego Mariscal y Dña. María José Fernández Manrique Riego.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: margen izquierda de la Autovía de Andalucía, p.k. 460-461

### Breve resumen de su contenido

Solicitan sea clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso industrial la franja de terreno con fachada a la Autovía los terrenos que poseen, que se encuentran entre el Polígono SEDESA y el nuevo Sector SUB-S-19.

### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial y en el nuevo documento de Aprobación Provisional responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan

General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 65

Formulada por: D. Ángel Díaz del Río, Hernando, Decano-Presidente del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en nombre y representación estatutaria de dicha Corporación.

Domicilio: Plaza Cristo de Burgos, 35. Sevilla.

Tema de la alegación: General

Zona: General

Identificación parcela: General

### ALEGACIÓN 1

#### Breve resumen de su contenido

Respecto al contenido formal de la documentación, en base al mandato del artículo 8.2 de la LOUA, propiciar la máxima simplificación, síntesis y mejora de la accesibilidad y consulta al Plan.

### Informe

Se comparte el análisis planteado y se procede a simplificar la sistemática de la documentación, actualizar datos, elaborar los índices y paginar todos los documentos.

### Valoración

Se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 2

#### Breve resumen de su contenido

Mejorar la sistemática evaluativa en cuanto a análisis de la situación de partida, tanto de estado de desarrollo del planeamiento vigente, como evaluación adecuada de la capacidad actual y potencial, como estándares dotacionales para ambos supuestos, que permitan sintetizar mejor el diagnóstico y los objetivos del nuevo PGOU en cada uno de dichos aspectos.

Revisar especialmente la capacidad de viviendas de vacíos existentes y en especial de los Sectores de Suelo Urbanizable Transitorio.

#### Informe

En el Documento de Aprobación Provisional queda mejorado lo expuesto.

#### Valoración

Se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 3

#### Breve resumen de su contenido

Revisar las afecciones de la planificación supramunicipal vigente, en especial los siguientes:

- Límites de la Norma 45 del vigente POTA
- Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones (Decreto 189/2002) y delimitación precisa de áreas inundables mediante un Estudio de Inundabilidad.
- Delimitación de espacios protegidos por el PEMPF y otros planes sectoriales, en especial de gestión de todo tipo de residuos.

#### Informe

Respecto a la Norma 45 del "vigente" POTA, recordar que cuando se produjo la Aprobación Inicial del PGOU de Écija no era vigente, al no haberse aprobado ni publicado el mismo.

Respecto al Estudio de Inundabilidad, dejamos constancia de su elaboración, como documento externo al PGOU, que sirvió de base para la toma de decisiones.

Se ha incluido el Estudio de Inundabilidad como Anexo al Estudio de Impacto Ambiental.

En lo que se refiere a los espacios protegidos por el PEMPF, ya fueron

recogidos en el Documento de Aprobación Inicial, si bien como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el planeamiento urbanístico, al no haberse aún publicado el PEMPF.

En el nuevo documento ya se recogen como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial, incluyendo también la reciente declaración de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) "Campiñas de Sevilla".

#### Valoración

Se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 4

#### Breve resumen de su contenido

Reflexionar sobre la evaluación de las necesidades efectivas de crecimiento, en función de la evolución real de la dinámica demográfica de las dos últimas décadas y en relación con los límites de la Norma 45 del POTA.

#### Informe

El Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija fue aprobado por el Pleno de la Corporación con fecha 13 de noviembre de 2006.

Con fecha 29 de diciembre de 2006 fue publicada en el Boletín Oficial de la Junta De Andalucía nº 250 la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. El POTA fue aprobado mediante Decreto n. 206/2006, de 28 de noviembre.

Como reza dicho Decreto, en su Disposición final tercera: *El presente Decreto y el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que lo acompaña como Anexo entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.*

A este respecto hay que señalar que el Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística fue aprobado por el Pleno de la Corporación con fecha 13 de noviembre de 2006, mientras que el POTA fue

publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 250, de fecha 29 de diciembre de 2006. Por tanto, era imposible conocer sus determinaciones a la fecha de aprobación del PGOU. Tema aparte es la aplicación de las determinaciones del POTA que se están aplicando a los Planes Generales que cuentan con aprobaciones anteriores a la publicación del POTA. Pasamos a detenernos en este tema.

Con la aparente intención de erigir al POTA como instrumento de moratoria, dilación o postergación en la conclusión del proceso de adaptación de todos los PGOU de Andalucía a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por exigencia de esta última, se ha impuesto una interpretación (hoy día con multitud de recursos presentados), de las determinaciones del POTA provocando una innecesaria ralentización del sector y pretendiendo indebida e ilegítimamente acotar los parámetros de todos los instrumentos de planificación urbanística general, cercenando la potestad de los Ayuntamientos de diseñar su ciudad y coartando sus genuinos criterios discrecionales y de oportunidad.

Desde la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía se están empleando de forma inmediata, directa y vinculante los axiomas restrictivos para el crecimiento de los municipios establecidos en el art. 45 del propio POTA ("Modelo de ciudad") a todos los Planes Generales que se están presentando para su aprobación, lo que supone, a la vista del estado alcanzado en la tramitación de una gran parte esos POGU de nuestra Comunidad Autónoma, una aplicación retroactiva de una norma reglamentaria restrictiva de la potestad de planeamiento municipal y de la autonomía local, lo que denota la más que dudosa constitucionalidad de la medida y de su aplicación (ex artículo 9.3 de la Constitución Española).

Además, dicha posibilidad de retroactividad no está contemplada, ni siquiera, en el propio POTA, pues éste expresamente prevé en su artículo 8.1, relativo a su vigencia, que "su entrada en vigor comporta la aplicación de sus determinaciones en los nuevos procesos de formulación y revisión de los planes y programas".

Es decir, que el precitado artículo 8 excluye de su aplicación al proceso de innovación de aquellos PGOU que a la entrada en vigor del POTA (Decreto núm. 206/2006 de 28 de noviembre, publicado en el BOJA de 29 de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

diciembre de 2006), al menos estuviesen aprobados inicialmente, aparte de ser ésta una regla ya consuetudinaria predicable de las disposiciones transitorias contenidas en la mayoría de las leyes urbanísticas. Intentaremos esclarecer este aserto.

En este sentido, conviene recordar que el artículo 8 tiene carácter de “norma” conforme al tenor literal artículo 2.c del propio POTA en relación con los artículos 20 y 21 de la Ley núm. 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), por lo que los criterios específicos que en él se contienen para su aplicación vinculan directamente a las administraciones públicas y, entre ellas, a la propia Comunidad Autónoma.

Por otra parte, el artículo 6 del POTA, también con carácter de “norma” y relativo al desarrollo operativo y aplicación del Plan, especifica en su apartado 2º, de acuerdo con la LOTA (artículo 23), que los Planes a los que vinculan sus determinaciones son a los Planes de Ordenación Territorial de ámbito subregional y los Planes con incidencia en la ordenación del territorio (que no directamente a los PGOU –ex art. 22 de la LOTA-). Luego serán, entonces, estos Planes (de Ordenación Territorial de ámbito subregional y con incidencia en la ordenación del territorio) los que contendrán determinaciones que supediten rigurosamente a los PGOU (art. 23 LOTA), empero no el POTA.

Respecto a los instrumentos del sistema de planeamiento urbanístico (sobre todo para los PGOU), quedan obligados a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial, según el apartado 2.c del artículo 6 (POTA), en donde expresamente se prevé que la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos establecidos en la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA, y en el artículo 29 de la Ley núm. 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (que añadía la Disposición adicional octava a la LOUA y que versa sobre el contenido del informe de incidencia territorial de los PGOU).

Pues bien, la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA prevé la posibilidad de aprobación de adaptaciones de los Planes a la entrada en vigor, en nuestro caso del POTA, que podrán ser totales o parciales, si bien exige que cuando las adaptaciones sean parciales alcancen, al menos, al completo conjunto de

las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

En suma, tenemos que por una parte se nos ordena por el POTA que a su entrada en vigor sólo afectará a los “nuevos procesos de formulación y revisión de los planes” y, por otro, que los PGOU se deben ir adaptando a sus determinaciones con el “proceso normal de formulación o innovación” (siendo esto último un contrasentido, pues decíamos que no pueden vincular directamente a los PGOU).

Es decir, que el hito primordial sobre el que ha de gravitar la efectiva aplicación de las normas del POTA (y sobre todo de los nuevos paradigmas taxativos contenidos en su artículo 45) queda prefijado en el instituto de la “formulación” de los instrumentos de planeamiento, no rigiendo, por ende, esas pautas a los procesos de innovación de Planes que se encuentren en un período de tramitación más avanzado.

Ahora bien, la “formulación” de un instrumento de planeamiento, por demás, está conceptualizada en la sistemática legal como un acto preparatorio de una innovación, por ejemplo, de un PGOU (art. 26 LOUA), es decir, en un lapso procedimental previo incluso al acto de aprobación inicial (art. 32 LOUA), de ahí que antes aludiésemos a la imposibilidad de aplicación a aquellos instrumentos de planeamiento general que contaban ya con esa aprobación (inicial) a la fecha de diciembre de 2006.

Siendo, en esencia, éste el escenario y la secuencia lógico-interpretativa en donde debe desenvolverse y resolver nuestra Comunidad Autónoma, sobre los PGOU que se están presentando ante la Administración, ¿por qué se aboca a los Ayuntamientos a acatar los mandatos del reiterado artículo 45 del POTA cuando no es, ni puede ser de aplicación? ¿Para qué se dictan normas si después la propia Administración que las dicta las incumple e impone “manu militari” su ilegítimo criterio?.

El Informe de Incidencia Territorial tras la Aprobación Inicial, es negativo, detallando los incumplimientos del POTA del Documento de PGOU presentado.

Evidentemente, la competencia para aprobar definitivamente un PGOU es de la Administración Autonómica. Aunque el informe de incidencia territorial no

es vinculante, se incluirán sus determinaciones en el nuevo documento.

### Valoración

Se estima la alegación, en el sentido de adaptar los crecimientos a lo establecido en el Informe de Incidencia Territorial que tiene en cuenta los criterios del POTA, aprobado con posterioridad al Documento de Aprobación Inicial del PGOU.

### ALEGACIÓN 5

#### Breve resumen de su contenido

Ajustar la superficie edificatoria con destino a vivienda protegida para que la misma alcance el 30% de la superficie edificable de uso residencial. No se estima viable en ningún caso su compensación en suelo urbanizable no sectorizado.

### Informe

En efecto. Durante el período de redacción del PGOU y la participación pública consistente en la suscripción de convenios urbanísticos con los particulares, se comenzó reservando el 30% del aprovechamiento de los sectores con uso global residencial para vivienda protegida, si bien la LOUA modificada posteriormente varió la reserva al 30% de la edificabilidad.

Ya sea en edificabilidad o en aprovechamiento, la LOUA permitía la exclusión de vivienda protegida en determinados supuestos, que el PGOU cuida escrupulosamente, si bien el Plan, en su totalidad, debía justificar la reserva del 30% del techo residencial global.

El Excmo. Ayuntamiento decidió seguir con el criterio de la reserva del 30% del Aprovechamiento Residencial, a pesar de la modificación de la LOUA, ya que, aunque sea una edificabilidad superior al 30%, la Ley establece una “reserva mínima del 30%” y suscribir los convenios en los mismos términos para todos los sectores.

No obstante, se ha ajustado el porcentaje en determinados sectores al 30% de la edificabilidad residencial.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

La propuesta reserva al menos el 30% de la edificabilidad residencial de todos los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado con uso global residencial, con excepción de algunos sectores, cuya reserva compensa el Plan trasladándola a las Áreas de Suelo Urbanizable de uso residencial

Los motivos de esta excepcionalidad están recogidos en el marco de los supuestos establecidos en el Art. 10.1.A.b) de la LOUA, que son principalmente: densidades menores de 15 viv/ha y tipologías inadecuadas. Además, la inadecuación de las tipologías previstas en la zona para construir viviendas protegidas; la inadecuación de la superficie edificable por vivienda, más del doble de la máxima permitida para las viviendas protegidas; y la exigencia por Convenio de la constitución de una Entidad de Conservación, cuyo mantenimiento acarrearía unos gastos inasumibles para familias con las condiciones económicas para acceder a una vivienda protegida.

#### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación.

#### ALEGACIÓN 6

##### Breve resumen de su contenido

Cuantificar detalladamente las reservas de sistemas generales y locales que resultarán del modelo completo de desarrollo del nuevo PGOU. En especial se recomienda establecer unos objetivos más ambiciosos desde el interés público para las reservas de sistemas locales de los sectores urbanizables, en vez de remitir a los estándares del artículo 17 de la LOUA, con lo que se corre el riesgo de que se materialicen los estándares mínimos de dicho artículo.

#### Informe

En el Documento de Aprobación Provisional quedan cuantificados detalladamente las reservas de Sistemas Generales, que se encuentran muy por encima de las mínimas legales. Las reservas para sistemas locales quedan dentro de los márgenes legales, y se consideran adecuadas las establecidas en el artículo 17 de la LOUA; entre otras razones, para no

cargar más a los Sectores de forma que sean rentables. Nótese que la reserva para vivienda protegida en los Sectores son, en la práctica totalidad de los mismos, superiores al 30% mínimo señalado en la LOUA (hay que decir que el alegante, en la Alegación 5 considera el mínimo del 30% como adecuado).

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de cuantificar detalladamente los sistemas resultantes del modelo completo de desarrollo del PGOU.

#### ALEGACIÓN 7

##### Breve resumen de su contenido

Reflexionar sobre el modelo de desarrollo temporal de los ámbitos sectorizados y no sectorizados en el sentido del logro de una mayor coherencia.

#### Informe

En el nuevo documento se hace una programación de desarrollo temporal en dos fases: una para los primeros ocho años y una segunda que prevé un tercer cuatrienio.

Dentro de cada una, se detalla un desarrollo a partir de la creación de la red de sistemas generales.

#### Valoración

Se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN 8

##### Breve resumen de su contenido

Reconsiderar la idoneidad de duplicar el crecimiento global de los núcleos secundarios, criterio poco coherente con la disminución del 39% de la población de los núcleos en las dos últimas décadas, y con la optimización de costes de infraestructuras generales municipales.

#### Informe

Una vez evacuado el informe de incidencia territorial, con los criterios de las normas del POTA, se procede a reconsiderar los crecimientos de los núcleos secundarios en el siguiente sentido:

- Villanueva del Rey: no se prevén suelos urbanizables sectorizados, al igual que en el Documento de Aprobación Inicial, según lo explicitado en la Memoria.
- Cerro Perea: se prevé un suelo urbanizable sectorizado con programación en la segunda fase del Plan.
- Isla Redonda – La Aceñuela. Se ajusta a la Norma 45 del POTA.
- Cañada de Rabadán. Este PGOU hace una delimitación del Suelo Urbano en el núcleo y prevé un ámbito donde deberá redactarse un Plan de Ordenación Intermunicipal.

#### Valoración

Se estima la alegación, con los criterios evacuados en el Informe de Incidencia Territorial que remiten al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

#### ALEGACIÓN 9

##### Breve resumen de su contenido

Reconsiderar el modelo de desarrollos residenciales vinculados a campos de golf.

#### Informe

En el Documento para la Aprobación Provisional se eliminan los dos ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso Residencial que preveían campos de golf.

En el nuevo documento de Aprobación Provisional, el PGOU prevé una Actuación de Interés Público para un uso de Campo de Golf sin apoyo residencial.

El Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, exige que la implantación de un campo de golf debe estar expresamente prevista en el PGOU, con independencia de la clase de suelo en la que se implante.

Esta previsión deberá desarrollarse en su momento de acuerdo con la legislación urbanística y sectorial de aplicación.

#### Valoración

Se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN 10

##### Breve resumen de su contenido

Mejorar la sistemática de diferenciación entre parámetros de ordenación estructural y pormenorizada.

#### Informe

La LOUA obliga a diferenciar claramente las determinaciones que pertenecen a la ordenación estructural de las que pertenecen a la ordenación pormenorizada, lo cual tiene especial trascendencia durante la futura vigencia del Plan.

El alegante detecta una serie de cuestiones a mejorar en el documento.

#### Valoración

Se estima la alegación, agradeciendo el esfuerzo analítico del documento.

#### ALEGACIÓN 11

##### Breve resumen de su contenido

Considerar la posibilidad de incorporar al PGOU las determinaciones de revisión del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Catálogo.

#### Informe

El informe sectorial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía,

tanto por parte de la Dirección General de Bienes Culturales como de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura ven de forma correcta la forma de proceder del Plan General de considerar el PEPRICCHA como un Área de Planeamiento Incorporado y lo previsto en el PGOU de proceder a su Revisión en el plazo establecido.

La extensión y complejidad de un Casco Histórico-Artístico de tanta trascendencia e importancia aconsejan esta decisión, que se tuvo clara desde el primer momento.

Este informe dice lo siguiente:

*Ante todo es necesario reiterar un aspecto primordial ya mencionado en el apartado de antecedentes: la actual vigencia de un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico informado favorablemente por la Dirección General de Bienes Culturales, con autorización directa de las obras especificadas en artículo 20.4 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español por parte del Ayuntamiento de Écija.*

*Dicha situación justifica plenamente que en esta Revisión del Plan General, el ámbito del Plan Especial se considere como "área de planeamiento incorporado" (...).*

#### Valoración

No se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN 12

##### Breve resumen de su contenido

Reconsiderar íntegramente o, en todo caso, mejorar la transparencia de la gestión de la equidistribución, simplificación de áreas de reparto y cálculo de aprovechamiento medio.

#### Informe

Se realizan varias mejoras en relación a la alegación:

- Se disminuye el número de Áreas de Reparto.

- Se explicita, para cada Sector, los Sistemas Generales asignados.
- Se detalla el cálculo de los aprovechamientos medios.

#### Valoración

Se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN 13

##### Breve resumen de su contenido

Reflexionar sobre la idoneidad desde el punto de vista de la adecuada racionalidad de la gestión económica de los escasos recursos públicos, de que las Administraciones tengan que asumir los costes de participación en financiación de sistemas generales demandados por los nuevos crecimientos, cuando es patente la viabilidad de que los mismos se financien íntegramente por el sector privado.

#### Informe

En la previsión de la programación y la gestión se asigna la adquisición y la ejecución de gran parte de los sistemas generales a los sectores a los cuales sirven.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación.

#### ALEGACIÓN 14

##### Breve resumen de su contenido

A juicio del alegante, el Plan apuesta por otros modelos de desarrollo distintos al sostenible, por lo que deberían eliminarse las múltiples referencias al mismo.

#### Informe

El Plan es medioambientalmente sostenible, y así lo indica el Estudio de Impacto Ambiental, redactado por una empresa externa. Si la sostenibilidad

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

es el cumplimiento de los parámetros del POT, que se limitan a establecer unos porcentajes de crecimiento, que podrían ser otros, como de hecho han ido variando en los últimos tiempos, el PGOU en su Documento de Aprobación Inicial no es sostenible, ciertamente.

Previa y paralelamente a la redacción del PGOU fueron elaborados unos documentos en referencia a la sostenibilidad, del cual el Estudio de Impacto Ambiental fue la tercera fase.

### Valoración

No se estima la alegación.

## INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

En el Anexo III, Informe de Alegaciones de la Declaración Previa sobre la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija se dice:

*“En relación con la alegación formulada se entiende que únicamente algunos aspectos de la misma revisten carácter ambiental. La alegación presentada se considera de carácter ambiental en lo relativo a la inundabilidad y el Plan Especial de Protección del Medio Físico.*

*Referente a la información del Plan del Decreto 189/2002, en la Declaración Previa se ha hecho mención a la ausencia de dicho documento y su conveniencia de tenerlo en cuenta. Lo mismo ocurre con el espacio ZH-2 del Plan Especial de Protección del Medio Físico.*

*Se considera que la Declaración Previa incluye medidas suficientes para garantizar la correcta adecuación ambiental del Plan General de Écija.*

*Se entiende que el resto de alegaciones formuladas no revisten carácter ambiental.”*

## ALEGACIÓN Nº 66

Formulada por: D. Francisco Javier Hidalgo Ruíz

Domicilio a efecto de notificaciones: Apartado de Correos, 185 de Écija, en su nombre y en representación de sus hermanos Dña. Rosario y D. Antonio.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Río Blanco

Identificación parcela: Sector SUB-S-11 “Río Blanco”. Finca Cortillo

### Breve resumen de su contenido

#### PRIMERA ALEGACIÓN

Ilegalidad e irracionalidad urbanística de la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado del Sector SUB-S-11 “Río Blanco”.

#### SEGUNDA ALEGACIÓN

Insuficiente e infundada motivación de la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado del Sector SUB-S-11 “Río Blanco”.

#### TERCERA ALEGACIÓN

Incumplimiento del principio de igualdad en la incorporación de terrenos al proceso urbanizador.

#### CUARTA ALEGACIÓN

Imposibilidad de comprometer con la firma de convenios el ejercicio racional de la potestad de planificación

### Informe

#### PRIMERA ALEGACIÓN

En el punto 3.2.2. “La Ordenación del Término Municipal” del Libro 3 “Descripción y justificación de la ordenación propuesta” de la Memoria General del PGOU, concretamente en el apartado 3.2.2.1. “La estructura de

articulación territorial”, al hablar del sistema urbano municipal, se dice:

*La propuesta formulada se basa en evitar la creación de nuevos núcleos urbanos aislados, localizando los crecimientos, tanto residenciales como productivos de forma que se integren con los núcleos existentes, dotando a éstos de la articulación necesaria.*

*Tan sólo una actuación prevista “Río Blanco Golf”, se sitúa de forma aislada, pero conectada con los sistemas generales y con una accesibilidad adecuada. Se han tenido en cuenta todas las previsiones, indicaciones y parámetros contenidos en el borrador de Decreto para las actuaciones de campos de golf elaborado por la Junta de Andalucía.*

En el punto 3.5.1. “Las Áreas de Crecimiento Urbano” del Libro 3 “Descripción y justificación de la ordenación propuesta” de la Memoria General del PGOU, se incluye la justificación urbanística de todos y cada uno de los Sectores de Suelo Urbanizable. Así, se dice:

*Apoyado en la carretera de El Rubio y cercano a la Autovía de Andalucía se delimita un sector de suelo urbanizable de muy baja densidad destinado a albergar una instalación deportiva de Campo de Golf con apoyo residencial y hotelero, en una localización no contigua al núcleo urbano.*

*La implantación en localización no contigua se justifica por concurrir los supuestos y condiciones previstos en el artículo 9 d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La ubicación no supone una alteración de la estructura y morfología urbana, si bien se produce de acuerdo a la estructura territorial prevista en el planeamiento, de forma que se garantizan las condiciones de accesibilidad y funcionalidad respecto al núcleo principal, desde los principios de racionalidad y economía. Tiene acceso desde carreteras y vías rodadas de primer orden, y la dotación de las infraestructuras y servicios se realizará en conexión con las existentes. Además, se procurará la máxima integración de la actuación con el entorno y la incorporación de elementos de interés natural, paisajístico y cultural en la ordenación.*

*La delimitación del Sector se hace por límites territoriales, como vías rodadas, caminos y cursos de agua, y con acceso desde vías de primer orden.*

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

*Se garantiza la integración urbanística y medioambiental, estableciendo una serie de condiciones desde las Ordenanzas del PGOU.*

El alegante hace también referencias al POTA (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía), y su artículo 45.

A este respecto hay que señalar que el Documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística fue aprobado por el Pleno de la Corporación con fecha 13 de noviembre de 2006, mientras que el POTA fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía nº 250, de fecha 29 de diciembre de 2006. Por tanto, era imposible conocer sus determinaciones a la fecha de aprobación del PGOU. Tema aparte es la aplicación de las determinaciones del POTA que se están aplicando a los Planes Generales que cuentan con aprobaciones anteriores a la publicación del POTA. Pasamos a detenernos en este tema.

Con la aparente intención de erigir al POTA como instrumento de moratoria, dilación o postergación en la conclusión del proceso de adaptación de todos los PGOU de Andalucía a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), por exigencia de esta última, se ha impuesto una interpretación (hoy día con multitud de recursos presentados), de las determinaciones del POTA provocando una innecesaria ralentización del sector y pretendiendo indebida e ilegítimamente acotar los parámetros de todos los instrumentos de planificación urbanística general, cercenando la potestad de los Ayuntamientos de diseñar su ciudad y coartando sus genuinos criterios discrecionales y de oportunidad.

Desde la Consejería correspondiente de la Junta de Andalucía se están empleando de forma inmediata, directa y vinculante los axiomas restrictivos para el crecimiento de los municipios establecidos en el art. 45 del propio POTA (“Modelo de ciudad”) a todos los Planes Generales que se están presentando para su aprobación, lo que supone, a la vista del estado alcanzado en la tramitación de una gran parte esos PGOU de nuestra Comunidad Autónoma, una aplicación retroactiva de una norma reglamentaria restrictiva de la potestad de planeamiento municipal y de la autonomía local, lo que denota la más que dudosa constitucionalidad de la medida y de su aplicación (ex artículo 9.3 de la Constitución Española).

Además, dicha posibilidad de retroactividad no está contemplada, ni siquiera, en el propio POTA, pues éste expresamente prevé en su artículo 8.1, relativo a su vigencia, que “su entrada en vigor comporta la aplicación de sus determinaciones en los nuevos procesos de formulación y revisión de los planes y programas”.

Es decir, que el precitado artículo 8 excluye de su aplicación al proceso de innovación de aquellos PGOU que a la entrada en vigor del POTA (Decreto núm. 206/2006 de 28 de noviembre, publicado en el BOJA de 29 de diciembre de 2006), al menos estuviesen aprobados inicialmente, aparte de ser ésta una regla ya consuetudinaria predicable de las disposiciones transitorias contenidas en la mayoría de las leyes urbanísticas. Intentaremos esclarecer este aserto.

En este sentido, conviene recordar que el artículo 8 tiene carácter de “norma” conforme al tenor literal artículo 2.c del propio POTA en relación con los artículos 20 y 21 de la Ley núm. 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), por lo que los criterios específicos que en él se contienen para su aplicación vinculan directamente a las administraciones públicas y, entre ellas, a la propia Comunidad Autónoma.

Por otra parte, el artículo 6 del POTA, también con carácter de “norma” y relativo al desarrollo operativo y aplicación del Plan, especifica en su apartado 2º, de acuerdo con la LOTA (artículo 23), que los Planes a los que vinculan sus determinaciones son a los Planes de Ordenación Territorial de ámbito subregional y los Planes con incidencia en la ordenación del territorio (que no directamente a los PGOU –ex art. 22 de la LOTA-). Luego serán, entonces, estos Planes (de Ordenación Territorial de ámbito subregional y con incidencia en la ordenación del territorio) los que contendrán determinaciones que supediten rigurosamente a los PGOU (art. 23 LOTA), empero no el POTA.

Respecto a los instrumentos del sistema de planeamiento urbanístico (sobre todo para los PGOU), quedan obligados a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial, según el apartado 2.c del artículo 6 (POTA), en donde expresamente se prevé que la adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos establecidos en la Disposición Transitoria 2ª de la

LOUA, y en el artículo 29 de la Ley núm. 13/2005 de 11 de Noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo (que añadía la Disposición adicional octava a la LOUA y que versa sobre el contenido del informe de incidencia territorial de los PGOU).

Pues bien, la Disposición Transitoria 2ª de la LOUA prevé la posibilidad de aprobación de adaptaciones de los Planes a la entrada en vigor, en nuestro caso del POTA, que podrán ser totales o parciales, si bien exige que cuando las adaptaciones sean parciales alcancen, al menos, al completo conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

En suma, tenemos que por una parte se nos ordena por el POTA que a su entrada en vigor sólo afectará a los “nuevos procesos de formulación y revisión de los planes” y, por otro, que los PGOU se deben ir adaptando a sus determinaciones con el “proceso normal de formulación o innovación” (siendo esto último un contrasentido, pues decíamos que no pueden vincular directamente a los PGOU).

Es decir, que el hito primordial sobre el que ha de gravitar la efectiva aplicación de las normas del POTA (y sobre todo de los nuevos paradigmas taxativos contenidos en su artículo 45) queda prefijado en el instituto de la “formulación” de los instrumentos de planeamiento, no rigiendo, por ende, esas pautas a los procesos de innovación de Planes que se encuentren en un período de tramitación más avanzado.

Ahora bien, la “formulación” de un instrumento de planeamiento, por demás, está conceptualizada en la sistemática legal como un acto preparatorio de una innovación, por ejemplo, de un PGOU (art. 26 LOUA), es decir, en un lapso procedimental previo incluso al acto de aprobación inicial (art. 32 LOUA), de ahí que antes aludiésemos a la imposibilidad de aplicación a aquellos instrumentos de planeamiento general que contaban ya con esa aprobación (inicial) a la fecha de diciembre de 2006.

Siendo, en esencia, éste el escenario y la secuencia lógico-interpretativa en donde debe desenvolverse y resolver nuestra Comunidad Autónoma, sobre los PGOU que se están presentando ante la Administración, ¿por qué se aboca a los Ayuntamientos a acatar los mandatos del reiterado artículo 45 del POTA cuando no es, ni puede ser de aplicación? ¿Para qué se dictan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

normas si después la propia Administración que las dicta las incumple e impone “manu militari” su ilegítimo criterio?.

El Informe de Incidencia Territorial tras la Aprobación Inicial, es negativo, detallando los incumplimientos del POTA del Documento de PGOU presentado.

Evidentemente, la competencia para aprobar definitivamente un PGOU es de la Administración Autonómica. Aunque el informe de incidencia territorial no es vinculante, se incluirán sus determinaciones en el nuevo documento.

## SEGUNDA ALEGACIÓN

No estamos de acuerdo con el alegante al decir que no tienen una accesibilidad especialmente destacable desde el casco urbano, sobre todo en comparación con otros suelos que se han clasificado como no urbanizable en la Aprobación Inicial del Plan.

Para ello nos remitimos a actuaciones de este tipo en ciudades del mismo tamaño y características como Antequera, que cuenta con un campo de golf con usos residenciales, desconectado totalmente del casco urbano, por citar tan solo un ejemplo, contando con todas las aprobaciones, como no podría ser de otra manera.

## TERCERA ALEGACIÓN

El alegante señala un trato distinto a los propietarios de terrenos incluidos en el Sector SUS-S-11 “Río Blanco”, al haber incluido el Sector de referencia con sólo propuesta de convenio, en lugar de convenio urbanístico.

En este sentido, le damos la razón, se incluyeron los terrenos sin tener aprobado el Convenio de forma definitiva.

De todos modos, y como se contesta en la siguiente alegación, cualquier convenio se hace en función del Plan, y no al revés.

## CUARTA ALEGACIÓN

Hay que decir, y como bien sabrá el alegante, que ha suscrito convenios urbanísticos de planeamiento, hasta dónde llegan los compromisos. La firma

de los convenios no ha comprometido la potestad del planeamiento y su discrecionalidad, sino más bien todo lo contrario, como queda recogido en los propios convenios y en apartado 3.7.2. “El urbanismo concertado y los convenios urbanísticos” de la Memoria del PGOU, *como resultado de todo ello, se garantizan en ejecución del nuevo Plan la propiedad municipal y el destino de más del 30% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, una edificabilidad industrial para la realización de las políticas de actividades productivas y unas contraprestaciones económicas, cuyo importe es la monetarización del 5% del aprovechamiento medio. Esto posibilitará financiar actuaciones del nuevo Plan, además de destinar dinero a obras de mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad consolidada y su Conjunto Histórico.*

*Del mismo modo, el aprovechamiento de cesión, con destino para los fines legalmente establecidos para el Patrimonio Municipal del Suelo, comprometido además con la suscripción de los indicados Convenios, permitirá la realización de una política eficaz de Patrimonio de Suelo y una inversión complementaria en obras de mejora, conservación y rehabilitación de la ciudad existente.*

### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación, en el sentido de desclasificar el Sector SUB-S-11 “Río Blanco”, quedando como Suelo No Urbanizable, con los usos propios del mismo.

## ALEGACIÓN Nº 67

Formulada por: D. Alfonso Carnerero Parra, Arquitecto, Director Técnico de CUE Arquitectos y Abogados.

Domicilio a efecto de notificaciones: Avda. Reino Unido, 1-4ª planta. Sevilla.

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Este de la Ciudad, junto al Río Genil

Identificación parcela: Finca Garcilaso

### Breve resumen de su contenido

Se proceda a incluir el ámbito de Garcilaso Écija Golf dentro del PGOU para continuar la tramitación reglada y citar a los propietarios mayoritarios para la firma de Convenio Urbanístico de Planeamiento.

### Informe

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

El hecho de que en el proceso de redacción del Plan se reconocía capacidad de ser susceptible de ser clasificado como suelo urbanizable no es razón para admitir la alegación. No sólo porque los estudios y reuniones mantenidas son documentos que sólo tienen efectos internos y preparatorios de la redacción, de modo que no vincula para la toma de decisiones más precisas y concretas que deben realizarse en las posteriores etapas de la formulación del Plan General. Ya se advertía, además, que correspondería a las distintas fases de la tramitación y los documentos aprobados el evaluar las necesidades reales de crecimiento de la ciudad, seleccionando los mejores terrenos donde implantar las demandas y necesidades de nuevos usos urbanos, constatar la viabilidad medioambiental de la transformación de los terrenos y su

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

capacidad de integración en el modelo urbanístico del territorio.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

#### Valoración

En conclusión, se propone no estimar la alegación y mantener estos suelos como No Urbanizables.

#### ALEGACIÓN Nº 68

Formulada por: D. Salvador Martín Losada y Dña. María del Valle Govantes Osuna.

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ Fray Carlos Amigo Vallejo, 1.

Tema de la alegación: Calificación urbanística

Zona: Sector Avenida de Andalucía

Identificación parcela: Finca registral de Écija nº 3.316/I

#### Breve resumen de su contenido

Solicitan un aumento de edificabilidad respecto a la contemplada en el convenio urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento y los propietarios en la finca de referencia.

#### Informe

Este PGOU adscribe la parcela a la Zona de Ordenanza de Edificación en Manzana, con una edificabilidad mayor de la definida en convenio, resultado de aplicar los parámetros urbanísticos del PGOU'87 a la zona residencial, pues cambia el régimen de la misma, al tratarse en el Plan vigente de Zona Verde.

#### Valoración

Se estima la alegación en el sentido de que la edificabilidad indicada ya en el Documento de Aprobación Inicial era superior a la del Convenio Urbanístico.

#### ALEGACIÓN Nº 69

Formulada por: Dña. Elisa Ostos Fernández, en su propio nombre.

Domicilio: calle Evaristo Espinosa, 4.

Tema de la alegación: Clasificación de la zona de la Autovía

Zona: Autovía, finca denominada Lagar Pintado

Identificación parcela: polígono 87, parcela 10

#### Breve resumen de su contenido

Solicitan sea clasificada como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso industrial la franja de terreno con fachada a la Autovía los terrenos que poseen, que se encuentran entre el Polígono SEDESA y el nuevo Sector SUB-S-19.

#### Valoración

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial y en el nuevo documento de Aprobación Provisional responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

#### Valoración

No se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN Nº 70

Formulada por: D. Miguel García Gálvez

Domicilio: Avda. del Valle, 26, primera planta, 3

Tema de la alegación: desvío de la Autovía

Zona: Haza Panizo del Valle

#### Breve resumen de su contenido

El alegante es propietario de una explotación ganadera desde 1.980, y solicita se modifique el trazado de la futura circunvalación.

#### Informe

Tras diversas reuniones que se mantuvieron con los organismos sectoriales, debido a la coordinación administrativa que debe tener todo PGOU y, en concreto, con el de Carreteras, se vio la necesidad, por ambas partes, de la modificación de trazado de la actual Autovía debido a los problemas estructurales y de mantenimiento que sufrían algunos tramos del recorrido a su paso por nuestro Término Municipal. Así, tras las primeras reuniones, se propuso un trazado alternativo distinto al plasmado en el Documento de Aprobación Inicial, que discurría al sur del casco urbano de Écija.

Tras su presentación, se puso de manifiesto que era mejor desviar la Autovía al norte del casco, y así se proyectó en el Documento.

El PGOU lo considera como un Sistema General de Interés Supramunicipal. En el Artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural se dice que:

3. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
4. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas

Generales de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Aunque este trazado era orientativo, no vinculante pues, como cualquier proyecto de carreteras debe tener su diseño, estudio informativo por parte del organismo competente, desde el PGOU y la Normativa del mismo tan sólo se establecen unas Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.

Así, en las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural, Título Sexto "Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y Compatibilización con las Infraestructuras del Territorio", se establecen unas "Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales".

De este modo, en el Artículo 6.1.13. "Carácter Transitorio", redunda en el trazado no definitivo:

3. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.
4. Los terrenos en los que se refiere la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación de proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes Normas correspondientes al Suelo No Urbanizable

En cumplimiento de lo establecido en la legislación, una vez aprobado el instrumento de planeamiento general, éste se sometió a informe vinculante del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Este informe es desfavorable en cuanto a los enlaces de nueva construcción que se proyectan en los puntos 448+020 y 452+088. Respecto a los nudos que se modifican en los puntos kilométricos 454+000, 457+070 y 458+920, se deberá presentar proyecto suscrito por técnico competente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

tramitado con anterioridad al Plan Parcial correspondiente y remitido a la Dirección General de Carreteras para su aprobación en su caso.

Este informe no hace referencia a la modificación del trazado de la Autovía en el que, por tanto, no existe inconveniente en el mismo.

#### **Valoración**

Se estima la alegación, difiriendo el trazado a los estudios informativos que, en su momento, realice el Ministerio de Fomento, eliminando la cautela sobre los suelos hasta dicho momento.

#### **ALEGACIÓN Nº 71**

Formulada por: D. Rafael Vaquerizo Hayado y Hermanos

Domicilio: Pasaje General Duque de Aveiro, 5. 29.140 Churriana (Málaga).

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Parque Periurbano Oeste

Identificación parcela: Polígono 57, Parcela 118

#### **Breve resumen de su contenido**

El alegante es propietario de una parcela de 5,4194 hectáreas, afectada por el Sistema General de Espacios Libres, que no contempla la totalidad de la misma. Aducen perder parte de la propiedad sin compensación alguna, y solicitan que la parcela se integre en el SGEL en su totalidad.

#### **Informe**

La delimitación de los Sistemas Generales de Espacios Libres proyectados se considera suficiente y con un criterio urbanístico correcto ya que se amplía un parque existente. El resto de la parcela se incluye en un sector urbanizable No Sectorizado para su desarrollo futuro.

#### **Valoración**

Se estima la alegación presentada.

#### **ALEGACIÓN Nº 72**

Formulada por: D. Ignacio Maza Rodríguez

Domicilio: Pasaje General Duque de Aveiro, 5. 29.140 Churriana (Málaga).

Tema de la alegación: Áreas de Reparto

Zona: Margen derecha del Río Genil.

#### **ALEGACIÓN 1**

#### **Breve resumen de su contenido**

La Revisión del Plan General, al igual que el vigente cae en el mismo error al no crear la "Triana Ecijana".

#### **Informe**

La legislación sectorial impide lo referido, dado que los terrenos de referencia tienen la consideración de inundables en un período de retorno de 500 años. Deben seguir manteniendo la clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable.

#### **Valoración**

No se estima la alegación.

#### **ALEGACIÓN 2**

#### **Breve resumen de su contenido**

Considera más interesante dotar los terrenos con una edificabilidad acorde con la de otros sectores, manteniendo esa Zona Verde como Área de Espacios Libres o Sistema Local del Sector y consiguiendo su integración como Parque Periurbano.

#### **Informe**

Al respecto hay que decir que, según la legislación sectorial impide lo referido, dado que los terrenos de referencia tienen la consideración de inundables en un período de retorno de 500 años. No cabe, por tanto, su

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

inclusión en un Sector de Suelo Urbanizable para que los terrenos fueran los sistemas locales del mismo.

#### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 3

#### Breve resumen de su contenido

Considera altamente difícil el desarrollo del Sector Río Blanco para Campo de Golf, con lo que habría que llevar a cabo de nuevo y reconsiderar las distintas áreas de reparto con una nueva redistribución de cargas y beneficios en el cómputo general del PGOU.

#### Informe

Se ha procedido a la desclasificación del Sector referido y se ha replanteado las áreas de reparto.

#### Valoración

Se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 4

#### Breve resumen de su contenido

Considera la edificabilidad del Sector Río Blanco injusta y desproporcionada a las colindantes a sus terrenos, aunque sí lógica para dicho Sector.

#### Informe

El alegante confunde edificabilidad y aprovechamiento. Hay que decir que tanto la edificabilidad como el aprovechamiento de una zona verde es cero. No obstante, la equidistribución de cargas y beneficios del PGOU queda garantizada mediante las técnicas de aprovechamiento medio y las áreas de reparto.

No obstante, en el nuevo documento de PGOU para la Aprobación

Provisional los terrenos del Sector "Río Blanco" quedan clasificados como Suelo No Urbanizable.

#### Valoración

No se estima la alegación.

### **ALEGACIÓN Nº 73**

Formulada por: D. Fernando Álvarez Legrán y D. Ildefonso Polo Barrios.

Domicilio: c/ Adelfa, 28. El Campillo (La Luisiana)

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Villanueva del Rey

Identificación parcela: Polígono 56, parcelas 101, 102, 103 y 104.

#### Breve resumen de su contenido

Solicitan que sus terrenos, clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, en Villanueva del Rey, sean clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

#### Valoración

No se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN Nº 74

Formulada por: D. José Morales García

Domicilio: c/ Córdoba, 27

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Cañada de Rabadán

Identificación parcela: Polígono 8, parcela 121.

#### Breve resumen de su contenido

El alegante es propietario de una parcela de 200 m2 y solicita sea clasificada como Suelo Urbanizable.

#### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

#### Valoración

No se estima la Alegación.

#### ALEGACIÓN Nº 75

Formulada por: D. José Paredes Muñoz, en su propio nombre

Domicilio: c/ Clara Campoamor, 4-2ºD

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: parcela 22

#### Breve resumen de su contenido

El alegante posee terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado y pretende su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado.

#### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

#### Valoración

No se estima la alegación.

#### **ALEGACIÓN Nº 76**

Formulada por: Dña. Mercedes Martín Prada, en su propio nombre

Domicilio: c/ Emparedamiento, 2-1º

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: parcela 34 del polígono 29

#### Breve resumen de su contenido

La alegante posee terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado y pretende su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado, sin dar razones de por qué.

#### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se

relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

#### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 77

Formulada por: D. Francisco Narváez Berral, en su propio nombre

Domicilio: c/ Cartuja, 17-1ºD

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: UNP-1 del PGOU'87

Identificación parcela: parcela 11 del polígono 66

### Breve resumen de su contenido

El alegante es copropietario de una finca en el Sector UNP-1 del PGOU vigente, parte de la cual se clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado y se le adscribe un Sistema General Viario y otro de Servicios Urbanos, además de estar atravesado por el dique de defensa contra las inundaciones.

Solicita que, de no ser posible la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado, se adscriban los terrenos al Sistema General de Espacios Libres o al Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica, de forma que, por un lado, no resulte una parcela con difícil utilización y, por otro, verse compensado con aprovechamientos en otro Sector.

### Informe

Estimamos correcta la petición del alegante, si bien se trataría de un Sistema General de Interés Supramunicipal, a obtener por expropiación del organismo correspondiente.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de clasificar la zona referida como Sistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

## ALEGACIÓN Nº 78

Formulada por: D. Miguel Ángel Cárdenas Boceta, Consejero Delegado de Promotora Inmobiliaria Cárdenas, S.I.

Domicilio a efecto de notificaciones: Avda. Blas Infante esquina c/ Estatuto de Andalucía

Tema de la alegación: Dotaciones Locales PGOU 87.

Zona: Sector UNP-4/5 PGOU 87

Identificación parcela: Manzanas 4 y 5

## ALEGACIÓN 1

### Breve resumen de su contenido

Que se libere la subparcela C (subparcela D según Modificado del Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, Rasantes y Alineaciones de la Parcela número 5, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación de fecha 21/05/1999) del Uso Social, ya que se supera la previsión que el Proyecto de Reparcelación marca para la parcela 5 para este uso.

### Informe

Dada las características del *uso social privado, destinado a jardín-zona verde de comunidad, con posible piscina con bar y vestuarios*, como queda definida en el Modificado del Proyecto de Parcelación de la Parcela 5, estando consolidada con uso residencial dicha parcela y el trasvase que, en su día, se realizó, de edificabilidad a la Sub-Parcela G (según Modificado del Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, Rasantes y Alineaciones de la Parcela número 5, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación de fecha 21/05/1999) no se estima conveniente lo solicitado, al poder afectar a los intereses de la comunidad de dicha parcela.

### Valoración

Se estima la alegación, en el sentido de que, además del uso social privado, es compatible el terciario.

## ALEGACIÓN 2

### Breve resumen de su contenido

Se estime la desafección de la obligatoriedad de cesión de suelo para Equipamiento de Uso Social Privado que recae en la actualidad sobre las Parcelas 4 y 5.

### Informe

En efecto, en el Sector se superan las reservas para uso social privado obligatorio.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de que, además del uso social privado, es compatible el terciario en la Sub-Parcela G de la Parcela 5 (según Modificado del Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, Rasantes y Alineaciones de la Parcela número 5, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación de fecha 21/05/1999), al igual que en la Subparcela B de la Parcela 4 según el Estudio de Detalles de Ordenación de Volúmenes, Rasantes y Alineaciones de la Parcela número 4, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación de fecha 22/02/2001).

No se estima en la subparcela D de la parcela 5.

## ALEGACIÓN 3

### Breve resumen de su contenido

Solicitan una adjudicación de aprovechamiento del 80% para uso Residencial Subparcela C (parcela 5).

### Informe

Nos remitimos al informe de la Alegación 1.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 79

Formulada por: D. Manuel Adame Díaz

Domicilio: Avda. Andalucía, 2. Cañada de Rabadán.

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Cañada de Rabadán

### Breve resumen de su contenido

El alegante es propietario de una parcela que desea “se incluya en plan urbano”

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 80

Formulada por: Dña. Matilde Pérez Delgado, en su propio nombre

Domicilio: c/ Arco de Belén, 10

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: parcela 184 del polígono 29

### Breve resumen de su contenido

La alegante posee terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado y pretende su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado, sin dar razones de por qué.

### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se

relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 81

Formulada por: Fumigación Aérea Andaluza, S.A., representada por D. Miguel Ángel Tamarit Campuzano.

Domicilio: Aeródromo Sebastián Almagro, CP 14.700, Palma del Río (Córdoba)

Tema de la alegación: Suelo Urbano

Zona: Avda. del Genil

Identificación parcela: Parcela registral inscrita en el Registro de la Propiedad de Écija, al Tomo 1067, Libro 782, Folio 115, Inscripción novena y nº de finca 6.932.

### Breve resumen de su contenido

Solicitan sea modificada tanto la línea límite del SU-NC-08 como la delimitación del SG-37, al objeto de que no incluyan parte de su propiedad.

### Informe

En el Documento de Aprobación Provisional se consideran los terrenos como Suelo Urbano Consolidado.

### Valoración

Se estima la alegación, según lo expuesto en el cuerpo del informe.

## ALEGACIÓN Nº 82

Formulada por: D. Antonio Marín Martín, en nombre y representación de las Entidades PROECI S.L. y TEAN y TETOAN S.L.

Domicilio a efecto de notificaciones: Carretera Madrid-Cádiz, p.k. 453.

Tema de la alegación: Reserva de Vivienda Protegida

Zona: Sector SUB-S-01 "Santo Tomás"

### Breve resumen de su contenido

Solicita se reserve el 30% de la edificabilidad total del Sector en lugar del 30% del Aprovechamiento Objetivo.

### Informe

En efecto. Durante el período de redacción del PGOU y la participación pública consistente en la suscripción de convenios urbanísticos con los particulares, se comenzó reservando el 30% del aprovechamiento de los sectores con uso global residencial para vivienda protegida, si bien la LOUA modificada posteriormente varió la reserva al 30% de la edificabilidad.

Ya sea en edificabilidad o en aprovechamiento, la LOUA permitía la exclusión de vivienda protegida en determinados supuestos, que el PGOU cuida escrupulosamente, si bien el Plan, en su totalidad, debía justificar la reserva del 30% del techo residencial global.

El Excmo. Ayuntamiento decidió seguir con el criterio de la reserva del 30% del Aprovechamiento Residencial, a pesar de la modificación de la LOUA, ya que, aunque sea una edificabilidad superior al 30%, la Ley establece una "reserva mínima del 30%" y suscribir los convenios en los mismos términos para todos los sectores.

El proyecto de grandes sectores sin vivienda protegida (cumpliendo con los requisitos de la LOUA de poder eximirse los sectores con densidad menor a las 15 Viv/ha y tipología inadecuada), como era el caso de "Río Blanco Golf" obligaba a trasladar esta edificabilidad a otros sectores.

Al desclasificar este Sector, podemos cumplir los requisitos de la LOUA con una menor reserva de edificabilidad para vivienda protegida, aunque el techo global sigue por encima del 30%.

### Valoración

Se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 83

Formulada por: D. Eloy Pérez Gálvez

Domicilio: Plaza de Colón, 12

Tema de la alegación: desvío de la Autovía

Identificación parcela: parcela 272 del polígono 59

### Breve resumen de su contenido

El alegante es propietario de una explotación ganadera desde 1.961, y solicita se modifique el trazado de la futura circunvalación.

### Informe

Tras diversas reuniones que se mantuvieron con los organismos sectoriales, debido a la coordinación administrativa que debe tener todo PGOU y, en concreto, con el de Carreteras, se vio la necesidad, por ambas partes, de la modificación de trazado de la actual Autovía debido a los problemas estructurales y de mantenimiento que sufrían algunos tramos del recorrido a su paso por nuestro Término Municipal. Así, tras las primeras reuniones, se propuso un trazado alternativo distinto al plasmado en el Documento de Aprobación Inicial, que discurría al sur del casco urbano de Écija.

Tras su presentación, se puso de manifiesto que era mejor desviar la Autovía al norte del casco, y así se proyectó en el Documento.

El PGOU lo considera como un Sistema General de Interés Supramunicipal. En el Artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural se dice que:

5. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
6. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas

Generales de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquélla y el Municipio pudieran suscribir.

Aunque este trazado era orientativo, no vinculante pues, como cualquier proyecto de carreteras debe tener su diseño, estudio informativo por parte del organismo competente, desde el PGOU y la Normativa del mismo tan sólo se establecen unas Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.

Así, en las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural, Título Sexto "Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y Compatibilización con las Infraestructuras del Territorio", se establecen unas "Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales".

De este modo, en el Artículo 6.1.13. "Carácter Transitorio", redunda en el trazado no definitivo:

5. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.
6. Los terrenos en los que se refiere la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación de proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes Normas correspondientes al Suelo No Urbanizable

En cumplimiento de lo establecido en la legislación, una vez aprobado el instrumento de planeamiento general, éste se sometió a informe vinculante del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Este informe es desfavorable en cuanto a los enlaces de nueva construcción que se proyectan en los puntos 448+020 y 452+088. Respecto a los nudos que se modifican en los puntos kilométricos 454+000, 457+070 y 458+920, se deberá presentar proyecto suscrito por técnico competente

tramitado con anterioridad al Plan Parcial correspondiente y remitido a la Dirección General de Carreteras para su aprobación en su caso.

Este informe no hace referencia a la modificación del trazado de la Autovía en el que, por tanto, no existe inconveniente en el mismo.

### Valoración

Se estima la alegación, difiriendo el trazado a los estudios informativos que, en su momento, realice el Ministerio de Fomento, eliminando la cautela sobre los suelos hasta dicho momento.

## ALEGACIÓN Nº 84

Formulada por: José Manuel Arroyo Mármol, en representación de la entidad mercantil Vaida Grupo Inmobiliario, S. L., en su condición de Administración Único.

Domicilio a efectos de notificaciones: Avda. de los Emigrantes, 25 Local.

Tema de la alegación: ordenación pormenorizada

Zona: Sector UNP-2 del PGOU del 87

Identificación parcela: parcelas en las manzanas M-13A, M-12B, M-11, M-14 y M-10.

### Breve resumen de su contenido

De la lectura del documento de Aprobación Inicial del PGOU se deduce que la parcela mínima admisible en el UNP-2 es de 100 m<sup>2</sup>, en lugar de la que aparecía en la ordenación pormenorizada resultante del desarrollo del PGOU vigente, lo que implicaría que el número máximo de viviendas sería menor y no serían válidos ni los proyectos técnicos realizados y presentados en el Ayuntamiento, ni las ventas efectuadas a los compradores, además de provocar una merma en el suelo disponible en la promotora..

Solicita se mantenga la normativa urbanística establecidas por el Plan Parcial aprobado definitivamente.

### Informe

Efectivamente, el Plan Parcial del Sector UNP-2 fue aprobado definitivamente en fecha 6 de septiembre de 2001, y el Proyecto de Reparcelación lo fue en fecha 29 de abril de 2003.

El nuevo PGOU clasifica al antiguo UNP-2, por su grado de desarrollo, como Suelo Urbano Consolidado.

En las Normas Urbanísticas de Carácter Pormenorizado, en el artículo 11.2.66 "Condiciones de Parcelación", se establece:

1. *Ninguna parcela será no edificable por forma y dimensiones a la*

*entrada en vigor del presente Plan General.*

2. *Para nuevas subdivisiones, la superficie de la parcela será, como mínimo, de cien (100,00) metros cuadrados, con frente mínimo de seis (6,00) metros y que permita la inscripción de un círculo de seis (6,00) metros de diámetro.*

La Normativa deja claro que las parcelas existentes a la entrada en vigor del PGOU no tienen problema, y la superficie referida es para nuevas parcelaciones. No afecta actualmente, al tener aprobado el Sector el Proyecto de Reparcelación.

No obstante, posteriormente a la Aprobación Inicial del Documento de PGOU, la Corporación Municipal en Pleno en Sesión celebrada el día 22 de febrero de 2007 adoptó que hasta la Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General, las determinaciones de carácter pormenorizado del planeamiento anterior definitivamente aprobado o en tramitación (Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación del Sector UNP 2 en nuestro caso), prevalecerán sobre las determinaciones del Plan General.

El nuevo Documento de PGOU para la Aprobación Provisional considera el Sector referido como un Área de Planeamiento Incorporado, manteniendo, por tanto, todas las determinaciones del mismo.

### Valoración

Se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 85

Formulada por: D. Francisco Javier García Torres, en nombre y representación de la Entidad Mercantil Placas y Prefabricados del Sur, S.L.L.

Domicilio a efectos de notificaciones: c/ Parralejos, 6

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Vía Verde

### Breve resumen de su contenido

Solicita se prevea un nuevo sistema general viario que una el SG-28 con el enlace 461 de la Autovía.

### Informe

El Plan prevé el nuevo Sistema General Viario SG-23 que conecta Villanueva del Rey con el Polígono Industrial La Campiña y responde a las necesidades expuestas por el alegante.

### Valoración

Se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 86

Formulada por: D. Miguel de la Rosa Jiménez, en su propio nombre y en representación de los propietarios del polígono 9, parcelas 180 y 304 de Cañada de Rabadán

Domicilio a efectos de notificaciones: Avda. de Andalucía, 131

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Cañada de Rabadán

Identificación parcela: 180 y 304 del polígono 9

### Breve resumen de su contenido

Solicitan la clasificación de los terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado para uso residencial.

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 87

Formulada por: D. José Antonio Arévalo García, como Presidente del Consejo de Administración de Tenis Club, S.A.

Domicilio a efectos de notificaciones: Ignacio de Soto, 8.

Tema de la alegación: Gestión Urbanística posterior a la Aprobación Definitiva

Zona: margen derecha del río Genil

Identificación parcelas: Finca inscrita en el Registro de la Propiedad, Tomo 1.092, Libro 800, Folio 102, Finca 5.804, inscripción 5ª y también tercera parte del Caserío, inscrita en el Tomo 1.027, Libro 751, Folio 60, Finca 5.808, inscripción 6ª.

### Breve resumen de su contenido

Adscripción del SGEL SG-11 "Parque Periurbano Este" a un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado conectado físicamente, es decir, colindante o en las cercanías de la propia ubicación del SGEL SG-11, que permita su adquisición para la ciudad y, de igual modo, se respeten los derechos a un trato no discriminatorio ni desigual en el aprovechamiento urbanístico que corresponde a los propietarios de suelo en este SGEL-SG-11.

Que la edificabilidad del Sector Río Blanco es injusta y discriminatoria en relación a los sectores colindantes.

### Informe

Dos de las principales determinaciones que debe contener el PGOU son, de una parte, la delimitación de las Áreas de Reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los Aprovechamientos Medios de cada una de ellas. Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio, asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los Aprovechamientos Medios de las Áreas de Reparto se

persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue, de esta manera, que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, es decir, desde el mismo momento de la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones realizadas se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la colectividad y de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento como elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la ordenación urbanística ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, que incorpora la figura del Aprovechamiento Medio para el Suelo Urbanizable Programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en Suelo Urbanizable como en el Suelo Urbano, mediante la introducción de las técnicas de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La Ley 6/1.998 reitera este principio, si bien declara las dificultades de su apreciación en el Suelo Urbano Consolidado.

Por último, la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge la necesidad de establecer las distintas Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable.

Hay que advertir que, con las Áreas de Reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento), en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las Áreas de Reparto es, por tanto, fijar el Aprovechamiento

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (Aprovechamiento Subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las Áreas de Reparto sirven para concretar el contenido del Derecho de Propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las Áreas de Reparto y la fijación de los Aprovechamientos Medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo y, por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener, mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario o, en su caso, al agente urbanizador, por su incorporación al proceso.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de Áreas de Reparto y definición de los Aprovechamientos Medios, porque basándose en ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías.

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste, y que ya hemos referido: la delimitación de las Áreas de Reparto y el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

Las denominadas Áreas de Reparto de cargas y beneficios constituyen así los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable y, una vez fijado éste en cada

una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las Áreas de Reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El PGOU puede en el Suelo Urbanizable Sectorizado y el Ordenado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el Suelo Urbanizable Programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para cada cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una, con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del Suelo Urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma Área de Reparto. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores (Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado) todos los terrenos incluidos en los distintos sectores, así como los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.

Un único límite impone la LOUA en el artículo 60.c, para el caso de que en el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado se definan más de un Área de Reparto: este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del Suelo Urbanizable, que no sea transitorio, no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita, de forma excepcional y justificada, que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características q las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

Los criterios empleados a la hora de proceder a la delimitación de las áreas de reparto en el Suelo Urbanizable fueron explicitados en la Memoria de Ordenación.

El resultado de todo ello es que el Aprovechamiento Medio mayoritario de las áreas de suelo urbanizable se sitúa en torno a los 0,40 UA/m<sup>2</sup>s, considerando como valor de la unidad el metro cuadrado edificable de uso residencial de vivienda protegida. Este aprovechamiento es suficiente para garantizar el desarrollo viable de los diferentes sectores y, además, es el producto que da una ciudad situada en un nivel de ordenación válido desde parámetros de sostenibilidad.

Una vez hechas estas consideraciones sobre las condiciones legales sobre la equidistribución –principio básico del urbanismo- y los repartos, hay que aclarar diversos aspectos que los alegantes parecen no tener del todo claros.

Hay que decir que, según la legislación sectorial impide lo referido, dado que los terrenos de referencia tienen la consideración de inundables en un período de retorno de 500 años. No cabe, por tanto, su clasificación como Suelo Urbanizable.

La LOUA, en sus primeros artículos, concretamente el Art. 3.1. “Fines de la actividad urbanística” dice que *son fines de la actividad urbanística (...) c) subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística. d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública. (...).*

En relación a los Planes Generales de Ordenación Urbanística el Art. 9 “Objeto” se dice que *En el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 (...) los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben A) Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren: (...) g) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos: (...) aquéllos en los que se hagan presentes riesgos naturales (...).*

Este PGOU prevé la obtención de la mayoría de los Sistemas Generales mediante los excesos de aprovechamiento, por compensación, en lugar de hacerlo por expropiación. Por tanto, no hay trato discriminatorio alguno, al tener los propietarios de los Sistemas Generales el mismo aprovechamiento que cualquier suelo incluido en el mismo Área de Reparto. Y entre Áreas de

Reparto, como establece el Art. 60.c de la LOUA, no hay diferencias superiores al 10% de los aprovechamientos medios.

La delimitación de las Áreas de Reparto en la LOUA viene regulada en el Art. 58 de la LOUA. Al delimitar más de una, hay que cumplir lo establecido en el Art. 60.c, antes comentado y que, en ningún caso, hace referencia a que las Áreas de Reparto deban estar conformadas por suelos colindantes. Es más, la LOUA permite delimitar Unidades de Ejecución discontinuas.

El Excmo. Ayuntamiento de Écija suscribió con los propietarios del Sector "Río Blanco Golf" propuesta de Convenio Urbanístico de Planeamiento. Los propietarios, al firmar, se comprometían a su ejecución en el plazo previsto, y conocían, por tanto, los costes de su ejecución. Evidentemente, es el Sector con más superficie y con un aprovechamiento mayor, pero eso no redundaba en que su gestión urbanística sea más o menos laboriosa y dilatada en el tiempo (dentro del plazo impuesto en el Convenio y en la programación del PGOU) y que llegue a ser el segundo campo de golf de los dos proyectados.

Después de todas las consideraciones, hay que decir que no se llegó a aprobar el Convenio Urbanístico de Planeamiento de forma definitiva y se procederá a desclasificar el Sector SUB-S-11.

#### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación, en el sentido de que el Sistema General se incluirá en otra Área de Reparto, desestimando las demás consideraciones planteadas. Concretamente, dicho Sistema General se obtendrá, en su momento, con el desarrollo de los suelos No Sectorizados SUB-NS-02/03/04/05.

En el nuevo documento de PGOU para la Aprobación Provisional queda desclasificado el Sector "Río Blanco".

#### **ALEGACIÓN Nº 88**

Formulada por: D. Antonio Hernández Pedraza, en su propio nombre.

Domicilio: c/ Málaga, 13.

Tema de la alegación: desvío de la Autovía

Identificación parcela: parcelas 68 y 246 del polígono 59

#### Breve resumen de su contenido

El alegante es propietario de una explotación ganadera, y solicita se modifique el trazado de la futura circunvalación.

#### Informe

Tras diversas reuniones que se mantuvieron con los organismos sectoriales, debido a la coordinación administrativa que debe tener todo PGOU y, en concreto, con el de Carreteras, se vio la necesidad, por ambas partes, de la modificación de trazado de la actual Autovía debido a los problemas estructurales y de mantenimiento que sufrían algunos tramos del recorrido a su paso por nuestro Término Municipal. Así, tras las primeras reuniones, se propuso un trazado alternativo distinto al plasmado en el Documento de Aprobación Inicial, que discurría al sur del casco urbano de Écija.

Tras su presentación, se puso de manifiesto que era mejor desviar la Autovía al norte del casco, y así se proyectó en el Documento.

El PGOU lo considera como un Sistema General de Interés Supramunicipal. En el Artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural se dice que:

7. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
8. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas

Generales de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquélla y el Municipio pudieran suscribir.

Aunque este trazado era orientativo, no vinculante pues, como cualquier proyecto de carreteras debe tener su diseño, estudio informativo por parte del organismo competente, desde el PGOU y la Normativa del mismo tan sólo se establecen unas Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.

Así, en las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural, Título Sexto "Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y Compatibilización con las Infraestructuras del Territorio", se establecen unas "Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales".

De este modo, en el Artículo 6.1.13. "Carácter Transitorio", redundaba en el trazado no definitivo:

7. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.
8. Los terrenos en los que se refiere la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación de proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes Normas correspondientes al Suelo No Urbanizable

En cumplimiento de lo establecido en la legislación, una vez aprobado el instrumento de planeamiento general, éste se sometió a informe vinculante del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Este informe es desfavorable en cuanto a los enlaces de nueva construcción que se proyectan en los puntos 448+020 y 452+088. Respecto a los nudos que se modifican en los puntos kilométricos 454+000, 457+070 y 458+920, se deberá presentar proyecto suscrito por técnico competente

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

tramitado con anterioridad al Plan Parcial correspondiente y remitido a la Dirección General de Carreteras para su aprobación en su caso.

Este informe no hace referencia a la modificación del trazado de la Autovía en el que, por tanto, no existe inconveniente en el mismo.

### Valoración

Se estima la alegación, difiriendo el trazado a los estudios informativos que, en su momento, realice el Ministerio de Fomento, eliminando la cautela sobre los suelos hasta dicho momento.

## ALEGACIÓN Nº 89

Formulada por: D. José Antonio García Gálvez, en su propio nombre.

Domicilio a efecto de notificaciones: Apartado de Correos 161

Tema de la alegación: desvío de la Autovía

Identificación parcela: parcelas 36 y 280 del polígono 59

### Breve resumen de su contenido

El alegante es propietario de una explotación ganadera y una vivienda por donde se proyecta el desvío de la Autovía, y solicita se modifique el trazado de la futura circunvalación, de forma que pase por lugar distinto a donde haya vivienda o perjudique lo menos posible.

### Informe

Tras diversas reuniones que se mantuvieron con los organismos sectoriales, debido a la coordinación administrativa que debe tener todo PGOU y, en concreto, con el de Carreteras, se vio la necesidad, por ambas partes, de la modificación de trazado de la actual Autovía debido a los problemas estructurales y de mantenimiento que sufrían algunos tramos del recorrido a su paso por nuestro Término Municipal. Así, tras las primeras reuniones, se propuso un trazado alternativo distinto al plasmado en el Documento de Aprobación Inicial, que discurría al sur del casco urbano de Écija.

Tras su presentación, se puso de manifiesto que era mejor desviar la Autovía al norte del casco, y así se proyectó en el Documento.

El PGOU lo considera como un Sistema General de Interés Supramunicipal. En el Artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural se dice que:

9. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera

de las actividades antes señaladas.

10. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquélla y el Municipio pudieran suscribir.

Aunque este trazado era orientativo, no vinculante pues, como cualquier proyecto de carreteras debe tener su diseño, estudio informativo por parte del organismo competente, desde el PGOU y la Normativa del mismo tan sólo se establecen unas Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.

Así, en las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural, Título Sexto "Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y Compatibilización con las Infraestructuras del Territorio", se establecen unas "Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales".

De este modo, en el Artículo 6.1.13. "Carácter Transitorio", redunda en el trazado no definitivo:

9. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.
10. Los terrenos en los que se refiere la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación de proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes Normas correspondientes al Suelo No Urbanizable

En cumplimiento de lo establecido en la legislación, una vez aprobado el instrumento de planeamiento general, éste se sometió a informe vinculante del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Este informe es desfavorable en cuanto a los enlaces de nueva construcción que se proyectan en los puntos 448+020 y 452+088. Respecto a los nudos

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

que se modifican en los puntos kilométricos 454+000, 457+070 y 458+920, se deberá presentar proyecto suscrito por técnico competente tramitado con anterioridad al Plan Parcial correspondiente y remitido a la Dirección General de Carreteras para su aprobación en su caso.

Este informe no hace referencia a la modificación del trazado de la Autovía en el que, por tanto, no existe inconveniente en el mismo.

#### Valoración

Se estima la alegación, difiriendo el trazado a los estudios informativos que, en su momento, realice el Ministerio de Fomento, eliminando la cautela sobre los suelos hasta dicho momento.

### ALEGACIÓN Nº 90

Formulada por: D. Ignacio Maza Rodríguez

Domicilio a efecto de notificaciones: Polígono Maza-Marín, nave 18

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada

Zona: Sector SUB-S-23 "Las Peñuelas"

#### Breve resumen de su contenido

Solicita cambios en los usos pormenorizados del Sector SUB-S-23 "Las Peñuelas", en cuanto a reserva de viviendas protegidas y en el número de plantas en las viviendas libres.

#### Informe

En efecto. Durante el período de redacción del PGOU y la participación pública consistente en la suscripción de convenios urbanísticos con los particulares, se comenzó reservando el 30% del aprovechamiento de los sectores con uso global residencial para vivienda protegida, si bien la LOUA modificada posteriormente varió la reserva al 30% de la edificabilidad.

Ya sea en edificabilidad o en aprovechamiento, la LOUA permitía la exclusión de vivienda protegida en determinados supuestos, que el PGOU cuida escrupulosamente, si bien el Plan, en su totalidad, debía justificar la reserva del 30% del techo residencial global.

El Excmo. Ayuntamiento decidió seguir con el criterio de la reserva del 30% del Aprovechamiento Residencial, a pesar de la modificación de la LOUA, ya que, aunque sea una edificabilidad superior al 30%, la Ley establece una "reserva mínima del 30%" y suscribir los convenios en los mismos términos para todos los sectores.

El proyecto de grandes sectores sin vivienda protegida (cumpliendo con los requisitos de la LOUA de poder eximirse los sectores con densidad menor a las 15 Viv/ha y tipología inadecuada), como era el caso de "Río Blanco Golf" obligaba a trasladar esta edificabilidad a otros sectores.

Al desclasificar este Sector, podemos cumplir los requisitos de la LOUA con una menor reserva de edificabilidad para vivienda protegida, aunque el techo global sigue por encima del 30%.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de disminuir la reserva de vivienda protegida.

## ALEGACIÓN Nº 91

Formulada por: D. Vicente Silva Arroyo, en su propio nombre y en el de sus hermanos

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ Cestería, 3 y 5

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada

Zona: Avenida del Genil

### Breve resumen de su contenido

Solicita se corrijan los límites del solar de su propiedad, marcando en los planos de ordenación del PGOU la alineación a establecer en la futura edificación, según los esquemas que adjunta.

### Informe

El nuevo documento considera los suelos como Suelo Urbano Consolidado. El PGOU no marca, en ningún caso, los límites de propiedad. Las alineaciones aparecen marcadas.

### Valoración

Se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 92

Formulada por: D. José González Pérez, en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de la entidad mercantil José González Pérez, S.L.

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ Aguabajo, 4

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: margen izquierda de la Autovía N-IV (E 05), p.k. 459

Identificación parcela: Parcela 5 del Polígono 55 y parcela con referencia catastral 002000100UG05F0001AW

### Breve resumen de su contenido

Solicita sean clasificados los terrenos de su propiedad como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial.

### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial y en el nuevo documento de Aprobación Provisional responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan

General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 93

Formulada por: D. Pedro Ostos Muñoz, en virtud de poder otorgado por René Paulus Maria Wolfkamp, administrador único de la entidad Schoeller Wavin Systems, S.A. y D. José Antonio Bertrand de la Riera, en su propio nombre y derecho, y como mandatario verbal de Eric Adrianus Petrus de Bokx, Rene Paulus Maria Wolfkamp y Joaquín Cívico de la Rosa

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ Aguabajo, 4

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: margen izquierda de la Autovía N-IV (E 05), p.k. 459

Identificación parcela: Parcela 29 del Polígono 55

### Breve resumen de su contenido

Solicita sean clasificados los terrenos de su propiedad como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Industrial.

### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial y en el nuevo documento de Aprobación Provisional responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años. De otra parte, se trata de una zona de difícil integración en la estructura urbana por encontrarse donde están, y cualquier propuesta de crecimiento requeriría la previsión de nuevas conexiones y accesos que demandarían la atribución de una intensidad edificatoria incompatible con el entorno natural de la zona. Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 94

Formulada por: D. Enrique Martín López, en su propio nombre.

Domicilio a efecto de notificaciones: calle Carmen, 47

Tema de la alegación: Convenios urbanísticos

Zona: Sector SUBS-13 "Royuela" y SG-13.

### Breve resumen de su contenido

El alegante señala un incumplimiento del Convenio Urbanístico de Planeamiento que suscribió, al haber adscrito sistemas generales al Sector donde tiene su propiedad.

Alega un grave perjuicio por la desconfianza que ha provocado la Administración cambiando sin justificación alguna las condiciones del convenio, y segundo, económicamente hablando.

Solicita se mantengan las condiciones del convenio firmado.

En el caso de que no se puedan respetar las mismas condiciones exactas del convenio, solicita una mejora de las condiciones urbanísticas a fin de recuperar el aprovechamiento económico lucrativo del terreno.

### Informe

El Documento para la Aprobación Inicial recogió todas y cada una de las estipulaciones del Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Écija y los propietarios de los terrenos.

En las cláusulas de dicho Convenio se recogía que los Sistemas Generales son "a determinar", y el Documento de PGOU los determina. Por tanto, no existe incumplimiento ninguno del mismo.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 95

Formulada por: Dña. María Josefa Romero Onetti

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ Primero de Mayo, 1. Cañada de Rabadán

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Cañada de Rabadán

### Breve resumen de su contenido

Solicita sean regularizadas viviendas consolidadas y construidas en la zona sureste del núcleo

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 96

Formulada por: Dña. María Isabel Ostos Ostos

Domicilio a efecto de notificaciones: Plaza Real, 14. La Ventilla.

Tema de la alegación: General

Zona: Cañada de Rabadán

Identificación parcela: General

### Breve resumen de su contenido

Aduce irregularidades, indicando que el PGOU de Écija toma competencias urbanísticas sobre Cañada de Rabadán, perteneciente al municipio de Fuente Palmera.

Solicita sean subsanados "estos errores", sin perjuicio de que se pueda llevar a cabo una actuación urbanística unitaria, desde los dos municipios, que se materialice en un Plan de Ordenación Intermunicipal.

### Informe

El Plan General no entra en la valoración de la conformidad o disconformidad sobre los términos municipales, siendo la justicia quien deberá pronunciarse al respecto.

Es deber del PGOU de Écija ordenar la totalidad del término municipal y, según la cartografía oficial, Cañada de Rabadán viene incluida en el mismo.

Se considera conveniente realizar un Convenio Intermunicipal de Planeamiento, al amparo del artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, dadas las implicaciones e interdependencias de determinadas actuaciones entre los términos municipales de Écija y Fuente Palmera en el núcleo de Cañada de Rabadán, colindantes y conurbados parcialmente. Hay que decir que este Convenio era también conveniente cuando se comenzó la formulación, redacción y tramitación del Plan General de Fuente Palmera.

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del

suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 97

Formulada por: Juan Cuadrado Morgado

Domicilio a efecto de notificaciones: A/A. D. Aproniano Díez Cardona, c/ Maritorija, 14-1ºB

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Ruedo Dos Fuentes

Identificación parcela: Parcelas 50, 124 y 125 del Polígono 57

### Breve resumen de su contenido

Plantean la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso residencial, con el fin de consolidar usos y ofrecer nuevos servicios a la población en el borde de la ciudad. Los límites definitivos del Sector vienen definidos por suelos urbanizables sectorizados propuestos por el Plan. Estos suelos son necesarios para completar las vías de comunicación estructurantes.

También se plantea un uso hotelero, para el desarrollo socioeconómico de nuestra ciudad, se propone un proyecto urbanístico-turístico-residencial, cumplimentando el turismo patrimonial, contribuyendo a su vez a potenciar el atractivo turístico del término municipal de Écija.

Tienen una superficie total de 11 has.

### Informe

A la luz de la Alegación, se entiende que quiere solicitarse la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, al describir determinaciones propias de esta categoría de suelo.

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por

merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años.

Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

En cuanto al uso hotelero, es compatible con el régimen del Suelo No Urbanizable, mediante la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

### Valoración

En conclusión, se propone no estimar la alegación y mantener estos suelos como No Urbanizables.

## ALEGACIÓN Nº 98

Formulada por: Hermanos Herrera Escribano.

Domicilio a efecto de notificaciones: A/A. D. Aproniano Díez Cardona, c/ Maritorija, 14-1ºB

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Ruedo Dos Fuentes

Identificación parcela: Parcela 207 del Polígono 56

### Breve resumen de su contenido

Plantean la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso residencial, con el fin de consolidar usos y ofrecer nuevos servicios a la población en el borde de la ciudad. Los límites definitivos del Sector vienen definidos por Suelos Urbanizables Sectorizados propuestos por el Plan. Estos suelos son necesarios para completar las vías de comunicación estructurantes, como es el caso de la Ronda y resolver la continuidad de la Avenida de la Paz. Tienen una superficie de 21,14 has. Se crearán zonas verdes de calidad en los terrenos hoy inundables del Arroyo de la Argamasilla respetando el déficit de la zona.

### Informe

A la luz de la Alegación, se entiende que quiere solicitarse la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, al describir determinaciones propias de esta categoría de suelo.

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años.

Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

#### Valoración

En conclusión, se propone no estimar la alegación y mantener estos suelos como No Urbanizables.

### ALEGACIÓN Nº 99

Formulada por: José Manuel Jiménez García

Domicilio a efecto de notificaciones: A/A. D. Aproniano Díez Cardona, c/ Maritorija, 14-1ºB

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Ruedo Dos Fuentes

Identificación parcela: Parcela 44 del Polígono 75

#### Breve resumen de su contenido

Plantean la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado con uso residencial, con el fin de consolidar usos y ofrecer nuevos servicios a la población en el borde de la ciudad. Los límites definitivos del Sector vienen definidos por la Autovía del Sur al norte de la parcela, suelos urbanizables de carácter industrial propuestos por el plan al oeste y al este por naves industriales ya consolidadas. Tienen una superficie de 5,91 has.

#### Informe

A la luz de la Alegación, se entiende que quiere solicitarse la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Sectorizado, al describir determinaciones propias de esta categoría de suelo.

La clasificación como Suelo No Urbanizable con la que estos suelos figuran en el documento de Aprobación Inicial responde al criterio de reconocer los actuales usos agrícolas de nuestro vasto término municipal que se desarrollan en la zona de manera dominante. En este sentido, el Plan reconoce un espacio del territorio municipal que se pretende preservar como tal, por merecer esta actividad primaria de unas determinaciones urbanísticas en la que pueda desarrollarse.

Y lo cierto es que la zona en la que se ubican estos terrenos no se precisa para incorporarla al proceso urbanizador propuesto por el nuevo Plan General, que cuentan ya con terrenos suficientes donde implantar los nuevos

usos urbanísticos que precisará la ciudad en los próximos años.

Por último, la constatación de la existencia de usos agrícolas efectivos que no precisan ser eliminados en estos momentos, nos da como resultado la propuesta de clasificación como Suelo No Urbanizable de estos terrenos.

Por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el art. 46 de la LOUA, procede la clasificación como Suelo No Urbanizable por los siguientes motivos:

- Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del Municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del Municipio.

#### Valoración

En conclusión, se propone no estimar la alegación y mantener estos suelos como No Urbanizables.

## ALEGACIÓN Nº 100

Formulada por: Comisión para el Impulso de la Administración Electrónica

Tema de la alegación: Participación pública

Zona: General

Identificación parcela: General

### Breve resumen de su contenido

En relación con los proyectos con incidencia sobre urbanización o planeamiento, así como los de actividades, que la presentación de los mismos se realice en idéntico formato al de visado electrónico de los diferentes colegios profesionales.

### Informe

Este PGOU prevé en sus normas urbanísticas la presentación de planes y proyectos en formato digital.

### Valoración

Se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 101

Formulada por: D. Florentino Martín Martín, en representación de los herederos de D. Fernando Martín Prada

Domicilio a efecto de notificaciones: Plaza de España, 17-2ºB

Tema de la alegación: Dotaciones

Zona: SU-NC-03

Identificación parcela: SU-NC-03

### Breve resumen de su contenido

Solicita se posibilite la disminución de las dotaciones obligatorias en el sector, al tratarse de un Suelo Urbano No Consolidado.

### Informe

De acuerdo con el artículo 17 de la LOUA, pueden eximirse parcialmente las reservas para dotaciones en sectores de suelo urbano no consolidado, habida cuenta de la imposibilidad de recoger áreas libres en las que se pueda inscribir un círculo de 30 metros de diámetro dadas las características de los terrenos.

### Valoración

Se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 102

Formulada por: D. José Antonio Becerra Vaquera, en nombre y representación de Gas Natural Andalucía, S.A.

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ Plata, Edif. Centro de Negocios "El Granadal" 2.P.8, 14.014 Córdoba.

Tema de la alegación: Infraestructuras

Zona: General

Identificación parcela: General

### Breve resumen de su contenido

Solicita sea contemplada la red de distribución de gas natural como infraestructura y servicio urbano básico.

### Informe

Art. A4.1.3. "Aplicación y Desarrollo de las Normas Técnicas de Urbanización" del presente Plan General se dice:

*1.- Las presentes Normas Técnicas se entenderán como criterios y ordenanzas técnicas municipales mientras no se apruebe el Pliego de Condiciones Técnicas y vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros Organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.*

*2.- Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario (pavimentaciones, señalización, semaforización), a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, canalizaciones de gas natural y otras canalizaciones), al ajardinamiento y mobiliario urbano y a los servicios de limpieza y recogida de basuras.*

*Definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación*

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Más adelante, en el artículo A4.1.4. "Determinaciones de los proyectos de urbanización" se contempla:

5.- Planos.

Se incluirán los que sean precisos para la correcta definición de las obras; y corresponderán, al menos, a los siguientes conceptos y en el orden citado:

h) Red de gas natural.

i. Planta general (a escala mínima 1/500) donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones.

ii. Zanjas y obras especiales (puntos de suministro y distancia de seguridad con otros servicios, etc.).

Por último, en el artículo A2.3.4. "Gas energético" se establece:

Los edificios que incluyan gas entre sus fuentes de energía, cumplirán en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica.

#### Valoración

Se estima la alegación

#### ALEGACIÓN Nº 103

Formulada por: D. Alfonso Javier Rodríguez Guisado

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ Concordia, 4 , bloque 1, Pta. 3-2ºA.

Tema de la alegación: Sistemas Generales y Suelo No Urbanizable

Zona: Finca "El Ciruelo" y Zonas de Monte Mediterráneo

#### Breve resumen de su contenido

Solicita se incluya el terreno donde actualmente se ubica la finca "El Ciruelo" como Sistema General con el fin de posibilitar la ubicación de una granja escuela municipal.

También señala que se localicen y se incluyan las zonas de monte mediterráneo con la protección que corresponda.

#### Informe

No se estima en este momento clasificar los terrenos de la finca "El Ciruelo". La proporción de Sistemas Generales prevista en el presente PGOU es adecuada y lo contrario redundaría en un carga excesiva para los propietarios de suelos lucrativos.

En el Título correspondiente a las Normas de Protección de las Normas Urbanísticas del Plan General se garantiza la protección de las zonas indicadas.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de garantizar la protección del arbolado.

#### ALEGACIÓN Nº 104

Formulada por: D. Custodio Moreno García, en calidad de Presidente del Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija"

Domicilio a efecto de notificaciones: Crtra. Madrid-Cádiz, km. 41,600.

Tema de la alegación: Abastecimiento de Agua

Zona: General

Identificación parcela: General

#### Breve resumen de su contenido

Se trata del Informe Sectorial del Consorcio de Abastecimiento de Aguas Plan Écija.

#### Informe

Se toma conocimiento del mismo.

#### Valoración

Se toma conocimiento del mismo.

## ALEGACIÓN Nº 105

Formulada por: D. Custodio Moreno García, en calidad de Presidente del Consorcio de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas "Plan Écija"

Domicilio a efecto de notificaciones: Crtra. Madrid-Cádiz, km. 41,600.

Tema de la alegación: Abastecimiento de Agua

Zona: General

Identificación parcela: General

### PROPUESTA, ALEGACIÓN O SUGERENCIA DE MODIFICACIÓN 1

#### Breve resumen de su contenido

El esquema de la captación de agua, ETAP y tuberías de transporte no se ajusta a la situación real y debe ser corregido.

#### Informe

Se procede a la corrección gráfica.

#### Valoración

Se estima.

### PROPUESTA, ALEGACIÓN O SUGERENCIA DE MODIFICACIÓN 2

#### Breve resumen de su contenido

El PGOU impide la ampliación de las instalaciones de infraestructura de abastecimiento de agua potable de la ETAP, y debe recoger una mención de la insuficiencia de la infraestructura de servicios supramunicipales de abastecimiento de agua potable actuales para satisfacer la futura demanda de consumo prevista en el PGOU de Écija y en el resto de municipios consorciados.

#### Informe

Se recoge en la memoria dicha insuficiencia y se prevén las infraestructuras

citadas.

#### Valoración

Se estima.

### PROPUESTA, ALEGACIÓN O SUGERENCIA DE MODIFICACIÓN 3

#### Breve resumen de su contenido

En los planos del PGOU deben quedar reflejados adecuadamente como Sistemas Generales de Infraestructura de Abastecimiento de Agua: el nuevo trazado de la conducción desde el embalse del Retortillo hasta la ETAP de Écija, la nueva Estación de Bombeo, nuevo depósito y el área de futura ampliación de las instalaciones de la ETAP actual en la zona colindante con dirección Córdoba.

#### Informe

Se procede a reflejar en los planos las instalaciones que no aparecen reflejadas en los mismos.

#### Valoración

Se estima.

### PROPUESTA, ALEGACIÓN O SUGERENCIA DE MODIFICACIÓN 4

#### Breve resumen de su contenido

Se debe modificar el régimen del SUB-S-15 "Quinta de Cabrera" y SUB-S-14 "Consorcio", SUB-NS-03 y Suelo No Urbanizable donde debe instalarse el nuevo depósito, tipo balsa, de la forma que sigue:

- a. Modificar la programación de los SUB-S-14 y SUB-S-15 al primer cuatrienio por motivos obvios de insuficiencia y falta de coherencia, al acelerar un desarrollo urbanístico que no cuenta con los recursos de abastecimiento de agua potable para consumo de la población que debe instalarse en dichos sectores. El desarrollo debería postergarse al último cuatrienio.

- b. Ambos subsectores deben modificarse en cuanto al tipo de suelo clasificado, debiéndose establecer como suelo no urbanizable.
- c. Debe configurarse unas reservas de suelo no urbanizable de, al menos, 46.000 m<sup>2</sup> en la parcela colindante en dirección Córdoba a la actual ETAP a fin de permitir la ampliación futura de ésta; 3.827 m<sup>2</sup> en el SUB NS-03 para la nueva Estación de Bombeo y 24.600 m<sup>2</sup> en el Polígono 64 del parcelario rústico para el nuevo depósito tipo balsa. Debe singularizarse que se permitirán la implantación en dichos suelos no urbanizables de infraestructuras de agua potable.
- d. Deben establecerse unas consideraciones particulares para el suelo sujeto a protección sectorial de infraestructura considerando como tal: las redes de transporte de aguas limpias y las instalaciones destinadas al tratamiento de aguas.

#### Informe

El desarrollo del SUB-S-14, ahora SUB-S-06 se considera que debe programarse en el primer cuatrienio, por la obtención de Sistemas Generales programados para el mismo. No obstante, no podrá ponerse en funcionamiento sin los recursos necesarios. En el caso del SUB-S-15, ahora SUB-S-03 sí se programa en el tercer cuatrienio.

No es coherente clasificarlos como Suelo No Urbanizable al quedar integrados en la trama urbana, lo cual iría en contra de la legislación urbanística vigente.

De forma consensuada con el Consorcio se ha delimitado la reserva de suelo necesaria para ampliar la ETAP y se clasifica como Sistema General de Interés Supramunicipal. El resto de suelo para las instalaciones que se refieren en la alegación también quedan plasmados en la ordenación.

Las Normas Urbanísticas y la legislación sectorial garantizan, junto con los informes sectoriales que debe emitir en Consorcio, en su caso, las consideraciones particulares.

### Valoración

Se estima parcialmente.

### PROPUESTA, ALEGACIÓN O SUGERENCIA DE MODIFICACIÓN 5

#### Breve resumen de su contenido

De conformidad con el documento 4.5.1 del Apartado 5 del documento Normas Urbanísticas Libro I, la propuesta-alegación-sugerencia podría sustituirse con la firma de un Convenio Interadministrativo entre el Ayuntamiento de Écija y El Consorcio, donde el Excmo. Ayuntamiento se comprometa a la consecución idónea del suelo para la ampliación de las instalaciones de tratamiento actuales, de forma que se garanticen las necesidades de consumo previstas por el Ayuntamiento de Écija y el resto de los municipios consorciados. Los costes deberán incluirse en el Programa de Actuación y en el Estudio Económico-Financiero.

#### Informe

El artículo de referencia establece que *Los Suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, éste podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.*

No es competencia del PGOU el establecer los Convenios Interadministrativos de Colaboración. En el caso de que exista voluntad por ambas partes, el PGOU recogerá las medidas necesarias para su cumplimiento desde el punto de vista urbanístico.

### Valoración

No se estima.

### PROPUESTA, ALEGACIÓN O SUGERENCIA DE MODIFICACIÓN 6

#### Breve resumen de su contenido

La exclusión del ámbito de suspensión de licencias de edificación de la zona por donde discurrirá el nuevo trazado de la tubería desde el embalse del Retortillo a la ETAP de Écija por las consideraciones ya expuestas de obra pública vital para asegurar el mantenimiento, no ya de consumos futuros, sino presentes a la población abastecida por el Consorcio. Y dado que dicha obra ha pasado los trámites de información pública, licitación y adjudicación del contrato.

#### Informe

El Artículo 5.6.9. de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural queda garantizada la ejecución e implantación de las infraestructuras y servicios urbanísticos como son las del caso que nos ocupa.

### Valoración

No es necesario modificar la suspensión de licencias establecida en el PGOU.

### ALEGACIÓN Nº 106

Formulada por: D. Manuel Álvarez García, Hnos. Gutiérrez Egea, Dña. Margarita Álvarez García, D. José Álvarez García y Dña. Mercedes Álvarez García, como propietarios de las Huertas de los Pagos de los Callejones

Domicilio: sin especificar

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: SG-12

Identificación parcela: Polígono 60, parcelas 143, 98, 150, 144, 101, 99, 151, 103, 142 y 148.

#### Breve resumen de su contenido

Los alegantes no están de acuerdo con la clasificación de sus terrenos, aduciendo agravios comparativos, la adquisición fácil y barata de los terrenos, así como seguir manteniendo la clasificación como Suelo No Urbanizable.

#### Informe

Los terrenos referidos forman parte del Sistema General de Espacios Libres en el nuevo Plan General, con un carácter estratégico y de clarísimo interés general, integrados en la trama urbana entre el dique de defensa y la ciudad consolidada.

Los terrenos no se adquirirán por expropiación, sino por compensación por parte de los suelos urbanizables del mismo área de reparto.

### Valoración

No se estima la alegación, manteniendo la clasificación como Sistema General de Espacios Libres.

## ALEGACIÓN Nº 107

Formulada por: Dña. María del Carmen Pérez Delgado, en su propio nombre

Domicilio: Avda. de Andalucía 28, 3-1º derecha

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: parcelas 26 y 188 del polígono 29

### Breve resumen de su contenido

La alegante posee terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado y pretende su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado, sin dar razones de por qué.

### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se

relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 108

Formulada por: D. Fernando Pérez Delgado, en su propio nombre

Domicilio: calle Almería 6, 3º derecha

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: parcelas 181 y 182 del polígono 29

### Breve resumen de su contenido

El alegante posee terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado y pretende su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado, sin dar razones de por qué.

### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

#### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN Nº 109

Formulada por: Dña. Pastora Pérez Delgado, en su propio nombre

Domicilio: calle José Herráinz Caraballo, 7-8

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: parcelas 174 y 175 del polígono 29

#### Breve resumen de su contenido

La alegante posee terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado y pretende su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado, sin dar razones de por qué.

#### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se

relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

#### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 110

Formulada por: Dña. Rosario Pérez Delgado, en su propio nombre

Domicilio: calle Comedias 9, 1ºB

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Quinta de Machado

Identificación parcela: parcelas 30 y 180 del polígono 29

### Breve resumen de su contenido

La alegante posee terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado y pretende su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado, sin dar razones de por qué.

### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se

relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 111

Formulada por: D. Cristóbal Jiménez Ramírez, en nombre y representación de la entidad mercantil Talio Ingeniería S.A.L.

Domicilio: calle Henschideros, 2

Tema de la alegación: Normas Urbanísticas

Zona: Suelo Industrial

Identificación parcela: General

### Breve resumen de su contenido

Se hacen llegar determinadas propuestas sobre el contenido de algunos de los artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General aprobado inicialmente.

### Informe

Las aportaciones realizadas para la mejora técnica del contenido de algunas regulaciones concretas de las Normas Urbanísticas serán tenidas en cuenta para el documento de aprobación provisional, conjuntamente con las aportaciones realizadas por otros Servicios Municipales y Organismos Públicos. Por ello se realizará una labor de integración y refundición de todas las citadas aportaciones y que se centrará principalmente en las condiciones de urbanización y de edificación.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 112

Formulada por: D. Sergio Marrero Martín, en nombre y representación de la entidad mercantil Consultora Técnica para la Construcción y las Obras Públicas S.L.

Domicilio: Residencial Jardín Botánico RP Módulo 5 C/ Tagara-Barranco de las Torres- Los Olivos 38670 Adeje Santa Cruz de Tenerife.

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: SUB-S-20

Identificación parcela: SG-28

### Breve resumen de su contenido

Solicita se prevea que el Sistema General SG-28 se adquiera por expropiación o por ocupación directa.

### Informe

Como premisa para la contestación de la Alegación, se hará conforme a la propuesta incluida en el Documento de Aprobación Inicial, si bien el Sector queda desclasificado en el de Aprobación Provisional.

Partiremos del dato del carácter aislado del Sector SUB-S-20.

Para poder justificar la implantación en localización no contigua, se justifica por concurrir los supuestos y condiciones previstos en el artículo 9 d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. La ubicación no supone una alteración de la estructura y morfología urbana, si bien se produce de acuerdo a la estructura territorial prevista en el planeamiento, de forma que se garantizan las condiciones de accesibilidad y funcionalidad respecto al núcleo principal, desde los principios de racionalidad y economía. Tiene acceso desde un nudo de la Autovía.

No existe propiedad de los alegantes desde el nudo de la Autovía hasta sus terrenos.

No vamos a detallar aquí las determinaciones del POTA en cuanto al modelo

de ciudad que, por unas razones u otras, son de obligado cumplimiento. Sirva de ejemplo el análisis que, del Sector de referencia, hace el Informe de Incidencia Territorial (negativo): *El Plan General clasifica con uso global turístico el sector SUB-S-20, con una superficie de 130 hectáreas, situado al noroeste del polígono industrial "La Campiña" y totalmente desvinculado de la precaria estructura urbanística existente en la zona. Consecuentemente, la localización propuesta no se ajusta a la Directriz 53.3 del POTA que conmina a evitar procesos de implantación de ofertas turísticas desligadas del sistema urbano existente (...) podría llegar a regenerarse un núcleo de población totalmente desvinculado de la ciudad consolidada".*

Se hace necesario un Sistema General Viario, por tanto y, como la práctica totalidad de los Sistemas Generales previstos en este Plan General, se hace mediante los excesos de aprovechamiento y las Áreas de Reparto, siguiendo un trato igualitario en toda la extensión del Plan.

Además, la experiencia nos dice que los Sistemas Generales que se pretenden obtener por expropiación terminan por no obtenerse, y, en el mejor de los casos, se obtienen tras un largo período de negociación que supera, con creces, el de un Área de Reparto en que los propietarios del Sector concentra la práctica totalidad de la superficie.

Evidentemente, sin la obtención y ejecución del Sistema General previsto, el desarrollo del Sector es imposible.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento necesario y vinculado a la ordenación urbanística ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, que incorpora la figura del Aprovechamiento Medio para el Suelo Urbanizable Programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en Suelo Urbanizable como en el Suelo Urbano, mediante la introducción de las técnicas de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La Ley 6/1.998 reitera este principio, si bien declara las dificultades de su apreciación en el Suelo Urbano Consolidado.

Por último, la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge la necesidad de establecer las distintas Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable.

Hay que advertir que, con las Áreas de Reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento), en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las Áreas de Reparto es, por tanto, fijar el Aprovechamiento Medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (Aprovechamiento Subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las Áreas de Reparto sirven para concretar el contenido del Derecho de Propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las Áreas de Reparto y la fijación de los Aprovechamientos Medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo y, por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener, mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario o, en su caso, al agente urbanizador, por su incorporación al proceso.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de Áreas de Reparto y definición de los Aprovechamientos Medios, porque basándose en ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías.

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste, y que ya hemos referido: la delimitación de las Áreas de Reparto y el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

Las denominadas Áreas de Reparto de cargas y beneficios constituyen así los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable y, una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las Áreas de Reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El PGOU puede en el Suelo Urbanizable Sectorizado y el Ordenado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el Suelo Urbanizable Programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para cada cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una, con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del Suelo Urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma Área de Reparto. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores (Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado) todos los terrenos incluidos en los distintos sectores, así como los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.

Un único límite impone la LOUA en el artículo 60.c, para el caso de que en

el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado se definan más de un Área de Reparto: este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del Suelo Urbanizable, que no sea transitorio, no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita, de forma excepcional y justificada, que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características q las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

Los criterios empleados a la hora de proceder a la delimitación de las áreas de reparto en el Suelo Urbanizable fueron explicitados en la Memoria de Ordenación.

El resultado de todo ello es que el Aprovechamiento Medio mayoritario de las áreas de suelo urbanizable se sitúa en torno a los 0,40 UA/m<sup>2</sup>s, considerando como valor de la unidad el metro cuadrado edificable de uso residencial de vivienda protegida. Este aprovechamiento es suficiente para garantizar el desarrollo viable de los diferentes sectores y, además, es el producto que da una ciudad situada en un nivel de ordenación válido desde parámetros de sostenibilidad.

Terminamos el cuerpo del informe como empezamos: en el nuevo Documento el Sector SUB-S-20 se desclasifica, no siendo necesario para la accesibilidad del Sector el SG-28.

En la Aprobación Provisional se delimita una zona como previsión de Actuación de Interés Público en Suelo No Urbanizable, cuya accesibilidad queda garantizada desde el nuevo SG-23.

#### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN Nº 113

Formulada por: D. José Manuel Duarte Martín y Antonio Duarte Martín, en nombre y representación, como propietarios de la entidad Hermanos Duarte Martín, C.B.

Domicilio a efecto de notificaciones: Apartado de Correos nº 213.

Tema de la alegación: Suelo No Urbanizable

Zona: margen derecha del río Genil

Identificación parcela: parcela 84 del polígono 60

#### Breve resumen de su contenido

Solicitan sus terrenos san considerados como zona no inundable.

#### Informe

Lo alegado excede las competencias de un Plan General de Ordenación Urbanística, debiendo ponerse en contacto los alegantes con el Organismo de Cuenca.

#### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 114

Formulada por: D. Fernando C. Santacruz Aguilar, como administrador único de la Sociedad Ecijana de Proyectos y Promociones, S.A. (EPRO-2 Promotora Inmobiliaria)

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ El Conde, 3

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: fincas "Los Pagos del Royuelo", "Horca del Rastro" y "La Estacadilla"

### Breve resumen de su contenido

Solicitan sus terrenos san considerados como suelo urbanizable sectorizado.

### Informe

#### Informe

Las previsiones de desarrollo de los suelos Urbanizables Sectorizados, Suelos Urbanizables Ordenados, así como la capacidad residencial prevista en las Áreas de Reforma Interior, en Suelo Urbano No Consolidado y ordenaciones directas en Suelo Urbano Consolidado, suponen una oferta de suelo ordenado que permite ir construyendo el nuevo modelo urbano de forma estratégica o intencionada en el territorio, sectores que además pueden entenderse en continuidad con las áreas urbanas ya consolidadas.

Siendo éste el criterio de la clasificación de los Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados, se considera que los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado lo han sido así al no resultar estratégico su desarrollo para la construcción del nuevo modelo urbano, por lo que no cabe aceptar la alegación. Aún reconociendo la aptitud de los terrenos para ser clasificados como Suelo Urbanizable, el PGOU no considera necesario su transformación urbanística en el plazo ordinario programado de sus previsiones.

En el documento de Aprobación Provisional se incorporarán determinaciones más precisas acerca del momento en el que puede estar legitimada la formulación y aprobación del Plan de Sectorización correspondiente y que se

relacionará en función del nivel de desarrollo urbanístico de los sectores con ordenación pormenorizada, así como a la ejecución de los principales Sistemas Generales.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 115

Formulada por: Dña. María del Valle Martínez Álvarez

Domicilio: c/ Córdoba, 1. Fuente Palmera.

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Cañada de Rabadán

Identificación parcela: General

### Breve resumen de su contenido

Solicitan se clasifique suelo para uso industrial en Cañada de Rabadán.

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 116

Formulada por: D. José Antonio Carmona Romero

Domicilio: c/ Córdoba, 1. Fuente Palmera.

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Cañada de Rabadán

Identificación parcela: General

### Breve resumen de su contenido

Solicitan se clasifique suelo para uso industrial en Cañada de Rabadán.

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 117

Formulada por: D. José Luis Crespillo Reyes

Domicilio: c/ Córdoba, 29. Cañada de Rabadán.

Tema de la alegación: Clasificación de suelo

Zona: Cañada de Rabadán

### Breve resumen de su contenido

Desea que los terrenos de su propiedad, que el PGOU clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado cambien su categoría a Suelo Urbanizable Sectorizado.

### Informe

En el documento de Aprobación Provisional se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

### Valoración

No se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 118. FUERA DE PLAZO (16.II.2007)

Formulada por: Miguel Aguilar Jiménez

Domicilio: c/ Morería, 9 bajo B

Tema de la alegación: General

Zona: General

Identificación parcela: General

### ALEGACIÓN 1

#### Breve resumen de su contenido

El alegante indica que deben suprimirse varios errores de transcripción.

Debe suprimirse en la Memoria General, Libro 1, Apartado 1.4.2 Principios Básicos Generales y Criterios de Ordenación, subapartado Principios Básicos Iniciales, punto 3 porque hace referencia a otro municipio.

En cuanto a la descripción de los equipamientos públicos, se hace referencia a la existencia de un Conservatorio de Música y Danza, siendo los equipamientos existentes un Conservatorio Elemental de Música y una Escuela Municipal de Danza.

Deben suprimirse las referencias al Hospital Municipal San Sebastián, ya que desde el 1 de enero de 2007 ya no existe ningún hospital municipal y que nunca tuvo el carácter de hospital general.

Se ha incluido y computado como equipamiento deportivo la antigua piscina municipal aneja al Estadio San Pablo, que ya no constituye equipamiento deportivo, con lo que el cálculo realizado es incorrecto.

Existe un error al citar la primera Ley del Suelo de nuestro país, que es de 1956 y no de 1936.

Debe suprimirse un párrafo en el apartado 3.2.2.1.

## Informe

El documento aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 13 de noviembre de 2006 no hace referencia a otro municipio en dicho punto, que dice: *Incorporar la iniciativa privada al proceso público de construcción de los núcleos de población y municipio.*

Este PGOU incorpora la iniciativa privada, como lo demuestra, por ejemplo, el desarrollo de todos y cada uno de los sectores mediante el Sistema de Actuación por Compensación, sistema de iniciativa privada por antonomasia.

Otro de los errores hace referencia a que en la Memoria de Información se recoge el dato del Anuario Estadístico de Écija que hace referencia al Conservatorio de Música y Danza. Se procede a su rectificación.

Respecto al Hospital San Sebastián, sí tenía la consideración de Hospital Municipal en la fecha de aprobación del Documento de Aprobación Inicial. No obstante, al ser la información urbanística un documento vivo, se actualizará el dato, aunque hemos de aclarar que está tomado tanto del Anuario Estadístico de Écija, hecho por una empresa externa, y también aparece como tal en la Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos de la Diputación de Sevilla.

Aunque ya no exista la piscina, sin embargo sigue manteniéndose el régimen urbanístico, lo mismo que un solar para vivienda es suelo residencial, aunque no esté construido. Debe computar, por tanto. No obstante, debido a la reciente instalación de otro tipo de equipamiento, pasa a introducirse como una nueva categoría en el Documento de Aprobación Provisional.

Respecto a los últimos errores detectados y señalados en esta alegación, se procede a su corrección, agradeciendo al alegante su puntualización.

## Valoración

Se estima parcialmente la alegación, según lo señalado más arriba.

## ALEGACIÓN 2

### Breve resumen de su contenido

Debe denegarse la aprobación provisional para cumplir, convenientemente, con el trámite previo de participación ciudadana en la formulación del Plan.

### Informe

En primer lugar, y como aclaración, porque la expresión aparece en gran parte de de las alegaciones hechas por el alegante, no cabe decir "debe denegarse la aprobación provisional", puesto que ésta no se ha producido aún.

La alegación manifiesta su rechazo total al Plan General al considerar que no se ha contado con los vecinos.

De las propuestas del nuevo Plan General ha habido información y procesos de participación ciudadana en las distintas fases de tramitación del Plan General. Han sido múltiples las fases que en el proceso de elaboración del PGOU se han realizado acciones que favorecen la participación ciudadana, yendo más allá de los períodos reglados.

El hecho de que en el proceso de redacción se hayan producido seis fases de participación ciudadana, que todos los convenios suscritos se hayan sometido al trámite de exposición pública ponen en evidencia que las descalificaciones genéricas y sin justificar de la alegación, además de no ser fundadas, son injustas.

En este sentido, hay que señalar que, en aras a una mayor participación pública, que enriquece el Plan, se procede a contestar las alegaciones presentadas por D. Miguel Aguilar Jiménez, aun estando presentadas fuera de plazo, que supera el mínimo legal establecido.

El órgano de participación a que hace referencia la Memoria del PGOU, sí ha existido, habiéndose producido multitud de reuniones por parte del Ayuntamiento y los ciudadanos, estando presentes los miembros del Equipo Redactor, con todos los que han querido reunirse.

Se equivoca el alegante al decir lo siguiente: *pretender haber cumplido el*

*trámite de participación ciudadana sólo con las alegaciones formuladas al Avance del Plan, no deja de ser una falacia y, además de no cumplir con lo dispuesto en los artículos 6 y 26.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es contradictorio con lo que dispone la propia Memoria que, como se ha expuesto, coloca a la participación como elemento esencial en la elaboración del Plan.*

No sólo se equivoca al referirse a *las alegaciones formuladas al Avance del Plan*, ya que según la legislación urbanística vigente, no existe el trámite de alegaciones al Avance del Plan, sino sugerencias y alternativas de planeamiento; además, se han producido hasta seis fases de participación pública, hasta el momento.

Ni qué decir tiene que se cumple lo establecido en los artículos 6 y 26.2 de la LOUA.

A continuación relacionamos las entidades y personas que han tomado parte en el proceso de participación pública en cada una de las distintas fases.

### Sugerencias previas al documento de Avance

Alejandro García Marín, Antonio Marín Martín, Garcilaso 95 S.L., Ecijana de Proyectos y Promociones S.A., José Luis Cejas Gálvez, Estudio de Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, El Chirrión S.A., Garcilaso 95 S.L., José Luis González Martínez, Laura Abad Ríos, Manuel Martín Muñoz, Valpuesta y Giardina S.L., Carmen García Celis, Rafael Martos Aguilar, Manuel Gómez Sánchez, José Herráinz Caraballo, Maprosur S.L., Antonio García Celis, Manuela García Celis, Gregorio Martínez Valpuesta, Cortillo S.A., Rafael García Celis, Eduardo García Pérez, Rosa Domínguez López, María Rafaela León Baeza, Dolores Torres Fernández, Rafael Vaquerizo Hayado, Juan Carlos Pérez Gómez, Comercial Esther S.L., María de los Ángeles Castilla Álvarez, Gráficas Bersabé S.C.A., Comunidad de Propietarios del Polígono Industrial El Barrero, Manuel Márquez Gómez, Hermanos Hidalgo Ruiz, Manuel López López, Alfonso Conde Seijo, Ignacio Maza Rodríguez, Juan Manuel Aguilar Lora, Aproniano Díaz Cardona, Hard Center S.L., Proeci S.L., Inmaculada Vargas Gamero, María del Carmen García Ruiz, Fernando Martín Prada, Dolores García Álvarez, Familia Martín Prada, María José Elena López, Bernardo Jiménez Carrillo, Enrique Martín Beato, Partido

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Socialista Obrero Español, Ildefonso Polo Barrios, Luis Cejas Gálvez, Francisco Javier Pérez Pérez, Alfonso Conde Seijo, Tennis Club S.A., Miguel Ángel Tamarit Campuzano, Antonio Martín Marín, Rosario Ruíz Gómez, Manuel Gómez Sánchez, Jorge Pérez López.

#### Sugerencias durante el período de exposición pública del documento de Avance

Tasen 2 S.L., Dolores Torres Fernández, Gloria Álvarez Torres, Inmaculada Álvarez Torres, José Chamizo de la Rubia (Defensor del Pueblo Andaluz), Francisco Javier Pérez Pérez, Jorge Pérez López, Juan Carrasco Álvarez, Ceferino Madero Madero, Rafael Castilla Revuelto, Pablo Rodríguez Jiménez, José López García, Encarnación Carmona Gómez, Elena García Callejón, Manuel Blanco García, Fernando Martín Gómez, Juan Bersabé Albalá, Encarnación Carmona Gómez, Fernando Martín Prada, Rafaela León Baeza, Francisco Javier Madero Garfías, Tennis Club S.A., Salvador Martín Losada, José León Saavedra, Ecitrans Mercancías S.L., Manuel Delgado García, Francisco Carrillo Flores, Agustín Carrillo Barea, José Antonio Carrillo Barea, Ángeles Molina Arroyo, José María Rivera Llagas, Manuel Rivera Llagas, Baldomero Torres Fernández, Fernando León Jiménez, Francisco Herrera Pérez, Ana María Herrera Pérez, Carmen Herrera Pérez, Francisco Delgado García, Antonio Parrado Fernández, Antonio Delgado Laguna, Dolores Rodríguez Sáez, Antonio Bermudo Rechi, Inmaculada Vargas Gamero, Osinfo S.L., Ángel Antonio Martínez Valpuesta, Valpuesta y Giardina S.L., Gregorio Martínez Valpuesta, Fernando Santacruz Aguilar, Ecijana de Proyectos y Promociones S.A., Alberto Gutiérrez Carmona, Antonio José Oliva Ladera, Francisco Javier Madero Garfías, José Carlos López Cancho, Carlos Dell'Amico Otero, Rebeca Madero Beviá, Luis Mario Fernández Gómez, Eduardo Marón Rodríguez, Francisco J. Martín Zafra, Comercial Esther S.A., Proeci S.L., Miguel Ángel Cárdenas Boceta, Proicar S.L., Francisco Javier Prieto Gómez, Coprosur S.L., Juan Ruíz-Canela Domínguez, Luis Cejas Gálvez (Alcalde de la Entidad Local Autónoma de Isla Redonda – La Aceñuela), José Rodríguez Guerrero, Florentino Martín Prada, Antonio Martín Prada, Florentino Martín Martín, Pablo Martín Rodríguez, Luis Martín Rodríguez, Hermanos Martín Beato, Hermanos Martín López, Pablo Martín Pascual, Eloy Matas Franco, Juan Verdugo Bersabé, Antonio Sogel del Cid, José Francisco Berral López, Rafael Gomis Paredes, José E. González

Laguna, Rafael Blanco Bella, Manuel Gutiérrez Tejero, Manuel Martín Muñoz, Miguel Pérez Ramos, Joaquín de Soto Ceballos-Zúñiga, Juan José Gómez Pérez, Asociación de Vecinos “Pagos del Villar”, Francisco Martín Pérez, Cooperativa Agropecuaria Industrial (C.A.P.I.), Jesús Callejón Cabrera, María Luisa Gálvez Muñoz, Antonio Montañés Barea, Julián Montañés Barea, Josefa Montañés Barea, Manuel Gómez Sánchez, Aproniano Díaz Cardona, Margarita Álvarez García, Francisco J. Carrillo Barea, Antonio P. Flores de la Torre, Rafael García Pérez, Eduardo García Pérez, Rafael García Celis, Eleuterio Montero Valderrama, Asociación de Vecinos “San Fulgencio” de Villanueva del Rey.

#### Sugerencias posteriores a la exposición pública del Avance

Eleuterio Montero Valderrama, Antonio García Carmona, Juan José Ojeda Asenjo, Ana Rodríguez Luna, Luis Torres de la Rubia, Cortillo S.A., Enrique Tejero Bascón, José Manuel Duarte Martín, José Fernández Fabra, Sebastián Callejón Cabrera, María del Valle Laguna Martín, José Manuel Jiménez García.

#### Convenios de planeamiento suscritos entre el Excmo. Ayuntamiento de Écija y los particulares

Fernando Martín Prada, Rosalía Beato Blanco, Rosalía Martín Beato, Antonio Florentino Martín Beato, Claudio Florentino Martín Beato, Enrique Martín Beato, Juan Vera Guijarro, Florentino Francisco Martín Martín, Florentino Martín Prada, Pilar Casinello Moreno, Antonio Martín Prada, María Dolores Doblás Alcalá, José Luis Marín López, Federico Martín López, Enrique Florentino Martín López, Rosario Delgado Villalón, Pablo Martín Pascual, Juan Ruíz-Canela Domínguez, María Luisa Borrego Muñoz, Inmaculada Vargas Gamero, María del Carmen Martín García, Miguel Ángel Cárdenas Boceta, Inmobiliaria Ruedo Dos Fuentes S.L., Pablo González del Corral, Cooperativa Agropecuaria Industrial de Écija, Francisca León Baeza, Consolación León Baeza, Rafaela León Baeza, Pilar Fernández Montaña, Manuel García Garrido, Ignacio Manuel Fernández García, Paula Isabel Fernández García, Manuel Martín Ruiz, Manuel Martín Prada, Carmen Martín Prada, Antonio García García, Elvira Carmona Pardal, Antonio García Carmona, Ecilimp S.L., Inmaculada Pérez-Aínsua Méndez, Elvira García Carmona, Manuel Morejón Carmona, María del Carmen Diana Martín,

Salvador García Carmona, José Manuel Duarte Martín, María del Carmen Martín Gálvez, Joaquín Rodríguez Lozano, Inmaculada Laguna García, Manuel Gómez Sánchez, María Manuela Rodríguez Pérez, Ana Isabel Mora Rosa, Hard Center S.L., Francisco Javier Hidalgo Ruiz, Antonio Hidalgo Ruiz, Rosario Hidalgo Ruiz, José Luis González Martínez, Francisco Javier Martín Zafra, María Esther Martín Zafra, José Bascón García, Exploherba S.L., José Ignacio Pinacho Rodríguez, IMPA Servicios Generales S.L., José Luis Jiménez Cruz, María del Valle Ostos Cañete, Antonio García García, Cereales Astigi S.A.T., Salvador Martín Losada, María del Valle Govantes Osuna, Antonio Marín Martín, Proeci S.L., Tean Tetoan S.L., Carlos Martín Losada, María del Carmen Gálvez Torrejón, José Gálvez Torrejón, Amparo Arnau Gámiz, Arsenio Jiménez Luna, Isabel Baena Rivas, José M. Rosa Andrés, Josefa Jiménez Sillero, Juan Alcántara Alcántara, Matilde Luna de la Rosa, Juana Rodríguez Luna, Manuel Laguna García, María del Valle Fernández Reyes, Francisco Javier Prieto Gómez, Coprosur S.L., Florentina de la Rosa Laguna, Magdalena Collado Rosa, Milagros Collado Rosa, Francisco Hidalgo Calderón, Alfonso Conde Seijo, Francisco Osuna Bermudo, María del Carmen Romero Carmona, Jacinta Rodríguez Jiménez, Valle Piña Sánchez, Fernando Herrera Úbeda, Fernando Herrera Martín, María Ángeles Herrera Martín, Manuel Herrera Martín, Francisco Herrera Martín, Miguel Ángel Herrera Martín, María del Carmen Herrera Martín, María Ángeles Herrera Úbeda, Valle Álvarez Crespell, José Luis Tamarit Campuzano, Beatriz López Ostos, Plácido Tamarit Campuzano, Miguel Ángel Tamarit Campuzano, Ricardo García-Verde González de Aguilar, María del Valle Osuna Fernández de Bobadilla, Ildefonso de Haro Mestanza, Pablo Cáceres Martín, Materiales de Construcción Écija S.L., Alberto Ortiz Jover, Rufino Martín Blanco, Tanatorio de Écija S.L., Francisco Méndez Laguna, José Luis Méndez Laguna, María Isabel Martín García, Antonio Méndez Laguna, María Teresa García Arroyo, Pilar Rodríguez de Torres Escribano, Francisco Javier Pérez Ostos, Osinfo S.L., María Asunción Pérez Ostos, Rafael Barcia Carmona, María del Mar Barcia Carmona, María de la O Barcia Carmona, Manuel Tomás Barcia Carmona, Luis Miguel Barcia Carmona, María del Valle Morente, Rafael Jiménez García, Manuel Lara Pérez, Juan José Ojeda Asenjo, María Rosa Laguna Pérez, Talleres Imeba S.L., Francisco Vázquez Morales, Isabel Burgos Gómez, Gregorio Martínez Valpuesta, Giovanna Gulino, Luciano Giardina, Gesualda Giardina, Katia Giardina, Manuel Ramos López, María Dolores

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Durán Pérez, José Julio Ramos López, María del Carmen Andrés Gómez, María del Valle Laguna Martín, Ángel Chaves Chaves, José Luis Laguna Martín, José Antonio Martín Vera, Transportistas Ecijanos Unidos S.C.A., José Joaquín Muñoz Alarcón, Cristina Osuna Mínguez, María Soledad Díaz Martínez, Ángel Antonio Muñoz Díaz, Juan Manuel Muñoz Díaz, María Muñoz Díaz, Ignacio Muñoz Díaz, Francisco José Muñoz Díaz, Tomás Marín Patricio, Promapam S.A., Mercedes Martín Prada, Rafaela Ovalle Quintana, Ana María Liñán Ovalle, María del Carmen Liñán Ovalle, Luis Torres de la Rubia, María del Valle de la Rubia Pujales, María Isabel de la Rubia Pujales, Fernando Ramírez Olid, María del Carmen de la Rubia Pujales, Antonio Fernández Estrada, Amalia de la Rubia Pujales, Antonio Moya Cordero, Ignacio Maza Rodríguez, María del Carmen Gálvez Torrejón, Luis Manuel Soriano García, María Nieves Soriano García, Trinidad Soriano García, Juan Miguel Jiménez Guerrero, Victoria Torres Gutiérrez, Ana Torres Gutiérrez, José Callejón García, José Callejón Palacios, Sofía Callejón Palacios, Manuel García Rodríguez, CTCOP S.L.

#### Alegaciones al Documento de Aprobación Inicial del PGOU durante el período de Exposición Pública

Santiago Cobos Orejuela, M<sup>o</sup> del Valle Piña Sánchez, Florentino Martín Martín, Inmaculada Vargas Gamero, Antonio García López, Juan Antonio Saavedra Caro, Francisco Chanfreut Escribano, José Manuel Herrera Rodríguez, Francisco Narváez Berral, Ana María González Ramírez, Miguel Montañó Montañó, Antonio García Celis, José Luis Tamarit Campuzano, Plácido Tamarit Campuzano, Miguel Ángel Tamarit Campuzano, Pilar Reyes González, Eloy Gutiérrez Egea y José Luis Gutiérrez Úbeda, Rafael García Pérez, Manuel García Blanco, Rafael Bascón Ruiz, COESAGRO, Eloy Gutiérrez Egea, Fernando Prada Delgado, José Luis González Martínez, Dolores Rivero Crespillo, José Antonio Aguilar Delgado, Rafaela León Baeza, Eleuterio Rodríguez Delgado, Valle Elena López, José Elena López, Juan Elena López, José Antonio Elena López, S.A.T. "Cereales Astigi", Alberto Rodríguez Fernández, María del Valle Martínez Álvarez, José Antonio Carmona Romero, Sergio Carmona Martínez, María del Rosario Gálvez Gutiérrez, Domingo Gálvez Gutiérrez, M<sup>a</sup> Rosa Herrainz Hidalgo, M<sup>a</sup> Ángeles Herrainz Hidalgo, Pablo González del Corral Martín, CAPI, Francisco Javier Hidalgo Ruiz, Hard Center S.L., Ecopapel S.L., Antonia Gálvez Molina, Eduardo Marín Rodríguez,

Baraca Andalucía S.L., SAT Cereales Astigi, Astigi Ibérica S.L., Soledad Prada Marín, Antonio Santos Siles, Azagra S.A., David de la Vega García, C.B. de la Vega Hermanos, Fernando Álvarez Legrán, Rosario Piña González, Cristóbal Jiménez Ramírez, Talio Ingeniería S.A.L., Javier Madero Garfias, M<sup>a</sup> del Carmen Herrainz Caraballo, Miguel Ángel de Cárdenas Boceta, Proicar S.L., Ricardo Gil Toresano, Partido Popular, Antonio Martín Prada, José Antonio Monzón Riego, Ecindus S.A., Francisco Javier Fernández Franco, Partido Andalucista, Álvaro Diego García Pérez, Alejandro Porras Calle, Inserplasa S.L., José Elías Fernández-Manrique Gutiérrez, Ángel Díaz del Río Hernando, Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, Alfonso Carnerero Parra, Salvador Martín Losada, María del Valle Govantes Osuna, Elisa Ostos Fernández, Miguel García Gálvez, Rafael Vaquerizo Hayado y hermanos, Ignacio Maza Rodríguez, Ildefonso Polo Barrios, José Morales García, José Paredes Muñoz, Mercedes Martín Prada, Francisco Narváez Berral, Manuel Adame Díaz, Matilde Pérez Delgado, Fumigación Aérea Andaluza S.A., Antonio Marín Martín, PROECI S.L., Tean y Tetoan S.L., Eloy Pérez Gálvez, José Manuel Arroyo Mármol, Vaida Grupo Inmobiliario, Francisco Javier García Torres, Placas y Prefabricados del Sur S.L., Miguel de la Rosa Jiménez, José Antonio Arévalo García, Tennis Club S.A., Antonio Hernández Pedraza, José Antonio García Gálvez, Vicente Silva Arroyo y hermanos, José González Pérez S.L., Pedro Ostos Muñoz, Schoeller Wavin Systems S.A., José Antonio Bertrand de la Riera, Enrique Martín López, María Josefa Romero Onetti, María Isabel Ostos Ostos, Juan Cuadrado Morgado, Aproniano Díaz Cardona, Hermanos Herrera Escribano, José Manuel Jiménez García, CIAE, Florentino Martín Martín, Herederos de Fernando Martín Pradas, José Antonio Becerra Vaquera, Gas Natural Andalucía S.A., Alfonso Javier Rodríguez Guisado, Consorcio Plan Écija, Manuel Álvarez García, Hermanos Gutiérrez Egea, Margarita Álvarez García, José Álvarez García, José Álvarez García, Mercedes Álvarez García, María del Carmen Pérez Delgado, Fernando Pérez Delgado, Pastora Pérez Delgado, Rosario Pérez Delgado, Sergio Marrero Martín, Consultora Técnica para la Construcción y las Obras Públicas S.L., José Manuel Duarte Martín, Antonio Duarte Martín, Hermanos Duarte Martín C.B., Fernando Santacruz Aguilar, Ecijana de Proyectos y Promociones S.A., José Antonio Carmona Romero, María del Valle Martínez Álvarez

#### Alegaciones posteriores al plazo de exposición pública del Documento de Aprobación Inicial del PGOU

Miguel Aguilar Jiménez, Jesús Álvarez Blanco, Saturnino Ruiz Blanco, Víctor García López, Alfonso Conde Seijo, José Rodríguez Ruíz, Defensor del Pueblo Andaluz

#### Alegaciones posteriores a la Modificación de la Normativa de Carácter Pormenorizado del Suelo No Urbanizable

África Delgado Berral, David Reina Nogales, Ángel Díaz del Río Hernando.

En este sentido, hay que señalar que, en aras a una mayor participación pública, que enriquece el Plan, se procede a contestar las alegaciones presentadas por D. Miguel Aguilar Jiménez, aun estando presentadas fuera de plazo, que supera el mínimo legal establecido.

El órgano de participación a que hace referencia la Memoria del PGOU, sí ha existido, habiéndose producido multitud de reuniones por parte del Ayuntamiento y los ciudadanos, estando presentes los miembros del Equipo Redactor, con todos los que han querido reunirse.

Se equivoca el alegante al decir lo siguiente: *pretender haber cumplido el trámite de participación ciudadana sólo con las alegaciones formuladas al Avance del Plan, no deja de ser una falacia y, además de no cumplir con lo dispuesto en los artículos 6 y 26.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es contradictorio con lo que dispone la propia Memoria que, como se ha expuesto, coloca a la participación como elemento esencial en la elaboración del Plan.*

No sólo se equivoca al referirse a *las alegaciones formuladas al Avance del Plan*, ya que según la legislación urbanística vigente, no existe el trámite de alegaciones al Avance del Plan, sino sugerencias y alternativas de planeamiento; además, se han producido hasta cinco fases de participación pública, hasta el momento.

#### Valoración

No se estima la alegación.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### ALEGACIÓN 3

#### Breve resumen de su contenido

Se propone que el Plan remita a un Plan Especial la configuración y el diseño de la red viaria para bicicletas.

#### Informe

El fomento del uso de la bicicleta en la ciudad de Écija es un objetivo que considera el Plan General de Ordenación Urbanística para que la movilidad y la calidad del medio ambiente en la ciudad mejoren sustancialmente. Las propuestas concretadas en la Normativa Urbanística consideran el apoyo de la bicicleta mediante el compartir espacios en la vía pública, compatible con un equilibrio entre el viario rodado, red de aparcamientos y viario peatonal. Existen medidas concretas como pueden ser que en la urbanización de los nuevos espacios en los suelos urbanizables se construyan carriles-bici en un mínimo del 30% de la longitud de los viales. Además, en las Normas de Urbanización se concretan medidas de diseño de los carriles-bici.

Recordemos desde aquí que se está elaborando el “Plan de Movilidad Sostenible” del municipio de Écija, que contendrá medidas al respecto.

#### Valoración

Se estima la alegación, y tanto en el PGOU como en el “Plan de Movilidad Sostenible” se concretarán las medidas pertinentes.

### ALEGACIÓN 4

#### Breve resumen de su contenido

Debe denegarse la aprobación provisional del Plan a fin de que se elabore un completo estudio de movilidad.

El Plan incumple con la obligación de incluir los estudios a que se refiere el artículo 19.1.a)1º) de la LOUA, por lo que debe rechazarse la aprobación provisional hasta tanto se realice e incluya este estudio.

#### Informe

El Plan incluye un Estudio de Movilidad en el apartado 2.6 de la Memoria.

El Informe de Incidencia Territorial dice que el Estudio de Movilidad del Documento de Aprobación Inicial tan sólo trata el núcleo principal de Écija.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de completar el estudio de movilidad, aunque, como queda claro en el Informe de Incidencia Territorial, el estudio interno del núcleo principal existe.

Para ello, se introducen los estudios realizados hasta el momento del “Plan de Movilidad Sostenible” del municipio de Écija.

### ALEGACIÓN 5

#### Breve resumen de su contenido

Debe denegarse la aprobación provisional del Plan al carecer el documento presentado del preceptivo estudio económico financiero.

#### Informe

La LOUA (legislación urbanística vigente desde el 20 de enero de 2003) ya no exige formalmente un documento específico de Estudio Económico Financiero, sino que se incluya como un apartado más de la Memoria en que se analice la evaluación económica de las propuestas del Plan General. Por tanto, ha perdido el carácter sustantivo otorgado por la legislación anterior.

En cualquier caso, el Estudio económico-financiero incorporado en la fase de aprobación inicial contiene información suficientemente detallada de los costes de inversiones propuestas por el nuevo Plan General. No obstante, en el documento de Aprobación Provisional se detallarán para su mejor explicitación y comprensión.

Respecto a la financiación del desvío de la Autovía:

Tras diversas reuniones que se mantuvieron con los organismos sectoriales, debido a la coordinación administrativa que debe tener todo PGOU y, en

concreto, con el de Carreteras, se vio la necesidad, por ambas partes, de la modificación de trazado de la actual Autovía debido a los problemas estructurales y de mantenimiento que sufrían algunos tramos del recorrido a su paso por nuestro Término Municipal. Así, tras las primeras reuniones, se propuso un trazado alternativo distinto al plasmado en el Documento de Aprobación Inicial, que discurría al sur del casco urbano de Écija.

Tras su presentación, se puso de manifiesto que era mejor desviar la Autovía al norte del casco, y así se proyectó en el Documento.

El PGOU lo considera como un Sistema General de Interés Supramunicipal. En el Artículo 4.3.10 de las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural se dice que:

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Supramunicipal aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito supramunicipal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.
2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Supramunicipal corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquella y el Municipio pudieran suscribir.

Aunque este trazado era orientativo, no vinculante pues, como cualquier proyecto de carreteras debe tener su diseño, estudio informativo por parte del organismo competente, desde el PGOU y la Normativa del mismo tan sólo se establecen unas Normas para la Compatibilización del Planeamiento con las Infraestructuras Territoriales.

Así, en las Normas Urbanísticas de Carácter Estructural, Título Sexto “Normas para la Adecuación del Planeamiento al Medio Natural y Compatibilización con las Infraestructuras del Territorio”, se establecen unas “Áreas de Cautela de Infraestructuras Viarias Estatales”.

De este modo, en el Artículo 6.1.13. “Carácter Transitorio”, redunda en el

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

trazado no definitivo:

1. Los límites de las áreas de cautela de infraestructuras viarias estatales se ajustarán de forma simultánea a la delimitación del dominio público viario establecida en el proyecto de trazado o construcción aprobado, rigiendo desde ese momento las limitaciones a la propiedad contenidas en la legislación sectorial de aplicación.
2. Los terrenos en los que se refiere la cautela de infraestructuras viarias estatales por la aprobación de proyecto de trazado o construcción se regirán por las disposiciones contenidas en las presentes Normas correspondientes al Suelo No Urbanizable

En cumplimiento de lo establecido en la legislación, una vez aprobado el instrumento de planeamiento general, éste se sometió a informe vinculante del Ministerio de Fomento, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental.

Este informe es desfavorable en cuanto a los enlaces de nueva construcción que se proyectan en los puntos 448+020 y 452+088. Respecto a los nudos que se modifican en los puntos kilométricos 454+000, 457+070 y 458+920, se deberá presentar proyecto suscrito por técnico competente tramitado con anterioridad al Plan Parcial correspondiente y remitido a la Dirección General de Carreteras para su aprobación en su caso.

Este informe no hace referencia a la modificación del trazado de la Autovía en el que, por tanto, no existe inconveniente en el mismo.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación y se detalla la información para su mejor explicitación y comprensión.

### ALEGACIÓN 6

#### Breve resumen de su contenido

Deben dejarse sin efecto las determinaciones de la propuesta de Plan General respecto de los sectores denominados SUB-S-07 "La Reina", SUB-S-10 "Villas del Golf" y SUB-S-11 "Río Blanco" al entenderse que incumple lo

dispuesto en el apartado 2º del artículo 19.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 9 letra A) apartado d) del mismo texto legal, en cuanto que no motiva las razones por las cuales se establecen estos núcleos aislados y dispersos del casco urbano, dos de ellos para la instalación de dos campos de golf con uso residencial y turístico, lo que implica una falta de integración de estos nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada.

### Informe

En el punto 3.2.2. "La Ordenación del Término Municipal" del Libro 3 "Descripción y justificación de la ordenación propuesta" de la Memoria General del PGOU, concretamente en el apartado 3.2.2.1. "La estructura de articulación territorial", al hablar del sistema urbano municipal, se dice:

*La propuesta formulada se basa en evitar la creación de nuevos núcleos urbanos aislados, localizando los crecimientos, tanto residenciales como productivos de forma que se integren con los núcleos existentes, dotando a éstos de la articulación necesaria.*

*Tan sólo una actuación prevista "Río Blanco Golf", se sitúa de forma aislada, pero conectada con los sistemas generales y con una accesibilidad adecuada. Se han tenido en cuenta todas las previsiones, indicaciones y parámetros contenidos en el borrador de Decreto para las actuaciones de campos de golf elaborado por la Junta de Andalucía.*

Los Sectores de Suelo Urbanizable que se encuentran aislados se encuentran insertos en la Ordenación Estructural del municipio, como consagra el Art. 9 de la LOUA.

Respecto a la existencia de dos campos de golf, en el mismo cuerpo de la alegación se encuentra la contestación a la misma.

Así, la Memoria habla de un campo de golf que tiene una ubicación singular, estratégica, sin continuidad con la ciudad existente.

El otro campo de golf sí se encuentra en continuidad con la ciudad, pues está en un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado en continuidad con otro sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La memoria, en su punto 3.2.3 que cita la alegación, habla de "Río Blanco". El otro punto citado, el 3.5.1. se refiere al mismo sector. No hay contradicciones ni sorpresas, porque en todo momento existen dos sectores con estos usos que, incluso lleva el nombre "golf" en su denominación: SUB-S-20 "Villas del Golf". Nos remitimos al mismo apartado, 3.5.1. donde se describen todos y cada uno de los sectores.

Respecto al Sector "La Reina", en el Documento de Aprobación Provisional aparece con otro uso global, totalmente admitido como núcleo aislado, separado de los suelos residenciales por suelo no sectorizado, continuando con la idea anterior del uso global que se propone, que fue objeto de un Modificado del PGOU vigente, cuya tramitación se paralizó.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, con los criterios evacuados en el Informe de Incidencia Territorial que remiten al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, desestimando el resto.

### ALEGACIÓN 7

#### Breve resumen de su contenido

La propuesta del Plan General no integra el Río Genil en la Ciudad, incumpliendo con ello una de las determinaciones esenciales del mismo, según la memoria, por lo que debe denegarse la aprobación provisional.

### Informe

No compartimos la apreciación del alegante. La integración que propone el mismo pasaría por clasificar suelos inundables como suelos urbanizables, contradiciendo la legislación sectorial aplicable, estando totalmente prohibido por ser inundables en un período de retorno de 500 años.

No parece correcto en una alegación que pretende ser tan jurídica frases como la expresada en la alegación de que "el Plan se pavonea con la integración".

Además, se consigue la publicación de los terrenos como Sistema General de Espacios Libres de Dominio y Uso Públicos, en lugar de ser lucrativos a

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

manos privadas.

### Valoración

No se estima la alegación en ninguno de los planteamientos.

### ALEGACIÓN 8

#### Breve resumen de su contenido

Se propone la creación de un parque en los sectores de suelo urbanizable sectorizado S-02, S-03, S-07, S-12 y S-14.

#### Informe

En primer lugar, queremos señalar las contradicciones en las que cae el alegante continuamente entre las distintas alegaciones. Por un lado, solicita crear un parque en esta zona (ya existe junto al río) mientras que, en la alegación anterior, la número 7, solicita el mismo sea clasificado el espacio libre como suelo urbanizable sectorizado.

En segundo lugar, las dotaciones mínimas de zonas verdes van en función de la población y con una superficie mínima del 10% de la superficie total ordenada, según la legislación urbanística vigente.

En los sectores referidos, estas dotaciones locales alcanzan un mínimo de 114.096 m<sup>2</sup>, si contabilizamos el 10% de la superficie total ordenada.

Si contabilizamos las viviendas de esta zona, un total de 1.935 viviendas, suponiendo la ratio más desfavorable de 2,70 habitantes por vivienda ratio aplicada en el Documento de Aprobación Inicial, pues ahora esta desciende a los 2,40 habitantes por vivienda, el número de habitantes de esta zona sería de 5.225 (con la nueva ratio sería de 4.644 habitantes). El Reglamento de Planeamiento establece un mínimo de zonas verdes de 5 m<sup>2</sup>/habitante, que suponen 26.125 m<sup>2</sup> (23.220 m<sup>2</sup> con la ratio de 2,40). Por tanto, regiría la regla de destinar el 10% de la superficie total ordenada, que cuadruplica este mínimo. Hay que recordar que el estándar actual de dotaciones de espacios libres locales en la Écija actual es de 5,82 m<sup>2</sup>/habitante, cifra que es un estándar razonable para una ciudad consolidada de esta escala. En esta zona proyectada sería cuatro veces mayor.

Recordemos aquí que el estándar real de espacios libres en Écija en la actualidad alcanza 1,49 m<sup>2</sup>/habitante y potencial (contabilizando los desarrollos de los suelos transitorios) de 1,27 m<sup>2</sup>/habitante, cifras extremadamente bajas y probablemente de las peores situaciones que conocemos en este aspecto en municipios de la provincia de Sevilla y, desde luego, impropias de un municipio de relevancia territorial, como el nuestro.

El Nuevo Plan General plantea en relación con el Sistema de Espacios Libres varias estrategias enfocadas a reequilibrar y mejorar las dotaciones existentes, así como establecer las reservas futuras en previsión de los nuevos crecimientos urbanos, para ello ha establecido la clasificación de los espacios libres que se expresa en la alegación.

El Documento de Aprobación Inicial de la Revisión Plan General, recoge detalladamente en la Memoria de Ordenación y en la Normativa, el posicionamiento y las propuestas que a este respecto se ha adoptado para la elaboración del PGOU, en él se describe el papel que deben tener los espacios públicos en la construcción de la nueva ciudad.

Para ello se plantean dos estrategias en paralelo, por una parte la resolución de los déficits cuantitativos y por otra cualificar la localización, diseño y contenido de los parques de la ciudad, al objeto de conseguir un sistema de espacios libre de calidad, desde la escala supramunicipal hasta la escala más inmediata para los ciudadanos, prestando especial atención a las zonas más deficitarias.

Para materializar y llevar a la realidad las propuestas que se recogen en el PGOU será determinante la posterior gestión y ejecución del plan.

Aunque el PGOU baja a detallar las distintas categorías en el Sistema General de Espacios Libres, distinguiendo entre Zonas Verdes, Parques Urbanos y Parque Fluvial y Áreas de Ocio, siendo el resto de los espacios libres, verdes o no, son aquellos que tienen los ciudadanos más próximos, a la escala de su barrio, cerca de su lugar de residencia. También se consideran en esta categoría los espacios libres asociados al viario, éstos van a aparecer en los planos en un color más claro.

Respecto a que el Parque de San Pablo no puede tener consideración de

Parque en sentido técnico ni por extensión ni en estructura. Llama la atención que el alegante le llame "Parque de San Pablo" cuando no considera que lo es. Por otro lado, supera la extensión mínima y la inscripción de un círculo de diámetro mayor de 30 metros.

En el nuevo documento de Aprobación Provisional se reservan los sistemas generales de espacios libres SG-1, SG-2 y SG-3, con una superficie total de 68.291 m<sup>2</sup>.

### Valoración

Se estima la alegación, según lo expuesto en el informe *in fine*.

### ALEGACIÓN 9

#### Breve resumen de su contenido

Se propone la creación de un auténtico cinturón verde que rodee toda la ciudad. Este cinturón verde constituiría el gran parque que Écija necesita y discurriría a ambos márgenes del Río Genil en las zonas, ampliando como zona verde el SG-12 hasta la misma rivera del Río, y limitado por el SG-27 en una zona y por la otra orilla limitado por el SUB-NS-03 y 02, hasta el Puente de Hierro. Continuaría por suelo no urbanizable rodeando el Cementerio, bordeando el SUB-S-05, hasta enlazar con el SG-23. Y se propone la ampliación del SG-17 para fortalecer la zona de El Barrero como gran pulmón de la ciudad. Se impedirán así desarrollos urbanísticos en suelos que presentan deslizamientos.

#### Informe

Ambiciosa propuesta e ilusionante, que compartimos, pero es a todas luces irrealizable. Tal carga de sistemas generales haría inviabilizar el desarrollo y la gestión del Plan, por la gran superficie a expropiar o a compensar con los aprovechamientos. Y con los sistemas generales propuestos ya se supera ampliamente el estándar mínimo legal.

La ciudad debe ir construyéndose a medida que crece, y será cuando se revise el nuevo PGOU cuando debe ir continuándose el trabajo en este sentido, ampliando los sistemas generales en las zonas en que tanto el

alegante como el Equipo Redactor del Plan coinciden: el río y las lomas del oeste de la ciudad.

También queremos recordar desde aquí que a día de hoy se están utilizando espacios a ambos lados del río que, si bien no tienen la clasificación de sistemas generales, funcionan como tales.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 10

#### Breve resumen de su contenido

Se debe denegar la aprobación provisional del Plan al considerarse que los crecimientos previstos por el proyecto no se corresponden con la realidad.

Deberán ser reajustados todos los crecimientos señalados, si es que se quiere el Plan se adecue a las exigencias del POTA. Para ello sería necesario y deseable la realización de los estudios demográficos oportunos y no despreciar sus aplicaciones como hace la memoria al señalar: "Este Plan ha considerado como no estrictamente necesario promover un estudio exhaustivo demográfico propio".

### Informe

Efectivamente, aunque no lo considera necesario, sí lo hace, amén de calcular las previsiones demográficas. A la memoria nos remitimos donde se adjunta una hoja de cálculo en la que se prevén tres escenarios de crecimiento.

El párrafo en cuestión, como aclaración, es que se deben tener en cuenta los estudios territoriales, debido, entre otros motivos, a que Écija no sólo es cabecera de comarca, sino la de mayor rango en el ámbito subregional en que se enclava.

Un documento de tanta complejidad como es un Plan General de Ordenación Urbanística conlleva la no-interpretación parcial de un párrafo o apartado, sino considerar la totalidad y la globalidad del documento.

El Plan contiene, como no podría ser de otra manera, un estudio de vivienda y de crecimiento poblacional con un horizonte de doce años (conforme al medio plazo que indica la LOUA). El POTA ahora limita los crecimientos a ocho años, y el crecimiento queda limitado a un máximo del 40% de la superficie de suelo urbano disponible y un 30% de la población.

El estudio de población y crecimiento de la misma se hace en el Plan mediante el método de componentes y el método de relación de cohortes. Esta población del techo del Plan es de 56.663 habitantes, y con una ratio de 2,66, según el estudio "Hogares y Familias en Andalucía. Evolución y Proyección hasta 2.016".

Sobre las consideraciones sobre el número de viviendas hay que señalar que en los suelos urbanizables sectorizados el documento de Aprobación Inicial del nuevo PGOU contempla 9.970 nuevas viviendas que incrementadas en las 15.366 existentes, dan un resultado global de 25.366 viviendas totales para un período mínimo programado de 12 años, y de 15 años período normal.

Los estudios de población y vivienda explicitados en la Memoria de Información del documento de Avance cifraban el número de viviendas necesarias para el año 2.016 de 9.812 viviendas nuevas. El estudio que se incorpora en la Memoria de Información de este documento tiene en cuenta los datos del Censo de 1991 (9.594 viviendas), el de 2001 (11.490 viviendas) y 2005 (15.366 viviendas).

Durante el periodo comprendido entre los censos de 1991 (35.786 habitantes) y 2001 (37.777 habitantes) la ciudad de Écija creció en 1.991 habitantes. En el mismo periodo de tiempo el número de viviendas familiares se incrementó en 1.896. Mientras que la población tuvo un crecimiento del 4,48%, las viviendas familiares crecieron en 19,76%.

Si efectuamos los cálculos entre el censo de 1991 (35.786 habitantes) y el padrón municipal de 2005 (38.991 habitantes), la ciudad de Écija creció en 3.205 habitantes. En el mismo periodo de tiempo el número de viviendas familiares se incrementó en 5.772. Mientras que la población tuvo un crecimiento del 8,95%, las viviendas familiares crecieron en 60,16%.

En la ciudad de Écija se ha producido, entre 1991 (900 hogares unipersonales) y 2001 (1.806 hogares unipersonales) un incremento del 101% de los hogares unipersonales. Lo anterior hace que, persistiendo esa tendencia, se precisen en el futuro más viviendas para albergar al mismo número de personas.

El tamaño medio de los hogares ha disminuido y, presumiblemente, seguirá haciéndolo. En 1991 el tamaño medio era de 3,73 personas, mientras que en el Censo de 2001 se sitúa en 3,28. En 2005 baja a 2,53, que está por debajo de la media, e incluso por debajo de la previsión que hacen los estudios andaluces para 2016 (2,66 habitantes por vivienda). Vale aquí el mismo argumento dado en el punto anterior.

La antigüedad de los edificios de viviendas de la ciudad de Écija se sitúa en 35 años para el 61,53% de los edificios. Esa antigüedad de los edificios es favorable a reemplazar algunos de los más antiguos por otros con características más apropiadas al nuevo modelo de organización familiar.

El Plan asume las tendencias que señalan que la composición de hogares va a descender o, al menos, mantenerse en el año horizonte del PGOU.

Por otra parte, sobre las objeciones que se plantean a la "injustificada" capacidad residencial frente a las previsiones de crecimiento poblacional, nos remitimos a las conclusiones de los estudios de población y vivienda realizados e incorporados en la Memoria de Información del Plan que sí avalan la propuesta. Estos estudios incorporan además la perspectiva supramunicipal y sólo una observación más: en ausencia de planificación territorial la política de vivienda de cada municipio puede suponer, en efecto, una competencia desleal si se entiende el desarrollo urbanístico como una fuente de ingresos municipales. Sin embargo, en el caso de Écija, su posible crecimiento residencial va a permitir la ejecución de elementos importantes para la propia estructura urbana de rango supramunicipal, lo que justifica en gran medida una transformación urbanística como la propuesta por el nuevo Plan general.

La justificación no se hace conforme al POTA, que tiene otro método, según la Norma 45.4.

El Plan se adecúa al POTA en el documento de Aprobación Provisional, a pesar de que cuando se aprobó inicialmente el Plan el POTA no había entrado en vigor.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de establecer un crecimiento máximo del 30% de la población en ocho años, señalado en el Informe de Incidencia Territorial, que tiene en cuenta los criterios del POTA.

### ALEGACIÓN 11

#### Breve resumen de su contenido

Se debe denegar la aprobación provisional del Plan al establecer unos desmedidos consumos de agua derivados de un exacerbado crecimiento.

#### Informe

El Plan reconoce las infraestructuras del ciclo del agua como Sistema General de Infraestructuras, y quedan reguladas en las Normas de Carácter estructural.

Para abastecer de agua potable a la totalidad de los suelos es necesario ampliar la ETAP, que requiere disposición de terrenos para la misma, siendo adecuados para tal fin, por razones de cota, los adyacentes por la zona NE, en dirección a Córdoba, con el mismo ancho de la parcela actual y una longitud de 280 m, lo que da una extensión de 46.000 m<sup>2</sup>.

Ya se ha procedido a la reserva de una parcela de mayor superficie incluso en el Documento de Aprobación Provisional. Con esta reserva queda garantizado el abastecimiento.

Antes no se había contemplado por la siguiente razón. Al igual que con el resto de las Compañías Suministradoras, en aras al concierto con ellas, se remitió al Consorcio de Aguas unos planos con los ámbitos de los nuevos crecimientos y el número de viviendas en cada uno de ellos, y no respondieron nada. Quizá el fallo fue no haberlos registrado oficialmente, aunque sí tenían conocimiento de ellos. Ante la no-respuesta en varias ocasiones, se dio por bueno el trazado previsto.

Tras el período de exposición pública, y con los informes sectoriales de los distintos organismos, fue evacuado el informe del Consorcio de Aguas del Plan Écija en este sentido.

La concertación con las administraciones sectoriales es deseable aunque no existe obligación legal. No obstante, durante el proceso de redacción del Plan se han mantenido numerosos contactos con dichas administraciones, llegándose hasta el nivel de concertación que ha sido posible, lo cual no significa que este proceso esté cerrado, máxime cuando en el trámite de aprobación definitiva, aún queda pendiente la emisión de informes vinculantes por parte de dichas administraciones.

### Valoración

Se estima la alegación en el sentido de reservar el suelo para la ampliación de las instalaciones correspondientes a este Sistema General de Infraestructuras.

### ALEGACIÓN 12

#### Breve resumen de su contenido

Deberá incluirse en el Plan un Mapa de Ruidos.

El Plan no establece un mapa de ruidos, ni establece cuáles han de ser consideradas zonas acústicamente saturadas ni establece disposiciones para evitar la contaminación acústica.

#### Informe

En primer lugar, decir que el Plan sí establece disposiciones, como las relativas en este sentido a los usos recreativos, asignando tipologías de pavimentos adecuadas al tránsito de cada vía y procurar un buen mantenimiento, limitar la velocidad de circulación, que afecta de manera significativa a los niveles de ruido producidos...

Medidas tomadas, por ejemplo, en los sectores colindantes a la antigua N-IV, de establecer con diseño y disposición de los sistemas generales y locales, además de contribuir a la protección paisajística, hacen que se separen las vías de comunicación y los usos residenciales. Está demostrado que, cada vez

que se duplica la distancia con respecto a la fuente emisora, el ruido disminuye en 3 dB. Además, al tener uso público estos espacios, y especialmente, al tratarse de zonas verdes, contribuirán a la adopción de medidas correctoras para garantizar la adecuación de los niveles en estas áreas.

Las zonas acústicamente saturadas se vienen regulando y delimitando en Écija y en otras ciudades mediante Ordenanzas, por la facilidad de aprobación de las mismas, por su competencia municipal, por su cambio y evolución en el tiempo... no toda la vida de Écija debe estar regulada en su Plan General.

Écija también tiene su mapa de ruidos, que se elaboró en dos fases por una empresa especializada, y no se ha incluido en el PGOU.

Olvida el alegante señalar en este sentido que el Plan no incluye definición de las Áreas de Sensibilidad Acústica. Se clasificarán en el Plan General, de acuerdo con la normativa vigente, es decir, el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica. RD 326/2003, de 25 de noviembre, de la Junta de Andalucía, BOJA núm. 243, de 18 de diciembre de 2003, corrección de errores en BOJA de 28 de junio de 2004.

En lo que se refiere a las Zonas Acústicamente Saturadas (ZAS), estas zonas pueden cambiar a lo largo del tiempo, se considera que no es necesario desde el Plan General proceder a la declaración de ZAS, y se remite a las Ordenanzas, sin necesidad de innovar el PGOU cada vez que se declare una de ellas o cambie su delimitación, o se proceda a su desclasificación, sin olvidar que este proceso se realiza cada tres meses, de oficio, en base a mediciones realizadas *in situ*, y que el Ayuntamiento evalúa conforme a lo expresado en el Artículo 20 del Decreto 32/2003, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, para la Revisión de la Declaración en Régimen Especial de Zona Acústicamente Saturada.

En el nuevo documento para la Aprobación Provisional se incluye una nueva Normativa de Protección, además de las medidas provenientes de la Declaración Previa de Impacto Ambiental.

## Valoración

Se estima parcialmente la alegación.

## ALEGACIÓN 13

### Breve resumen de su contenido

Debe denegarse la aprobación provisional del Plan al no establecer mecanismo alguno para solucionar los estándares mínimos exigidos por la Ley en cuanto a los sistemas generales de equipamientos se refiere.

El Plan no adopta ninguna solución que permita alcanzar la calidad propugnada por la Ley.

Si desde la memoria se reconoce el déficit: ¿cuál es la razón que impida que se hayan adoptado soluciones para remediarlo?

### Informe

Se entiende que la calidad propugnada por la Ley es a la que ésta hace referencia en su artículo 10.c:

*c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:*

*c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.*

*c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento,*

*organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.*

El Plan General considera que el sistema de equipamientos urbanos es uno de los sistemas que mayor influencia tiene en la percepción ciudadana de la calidad urbana y que constituyen el soporte físico destinado a proveer a los ciudadanos de prestaciones sociales o servicios colectivos. Se consideran como base de una estrategia de recualificación urbana y son pieza clave de cualquier estrategia de intervención social.

En esa misma página, y en las siguientes, queda contestada la alegación.

Por ejemplo, baste citar los siguientes párrafos de la Memoria de Ordenación:

*Los objetivos genéricos del Plan para los Equipamientos consisten en alcanzar la calidad urbana que se supone deben caracterizar al tipo de ciudades medias europeas que se propugna y que debe estar orientada a la calidad de vida de sus ciudadanos, tanto desde el punto de vista individual como colectivo, que pasa por dotar a la población de lugares de residencia, empleo y equipamientos al nivel y calidad de dichas ciudades.*

*En este sentido, la propuesta parte del criterio de usar todos los instrumentos -definición de los sistemas básicos, nuevos suelos clasificados y calificación pormenorizada del suelo- para lograr una mejor articulación urbana del conjunto urbano futuro conformado por Écija y los núcleos cercanos que se encontraban separados del principal, ya que éste es sin duda uno de los problemas más destacados durante la fase de Diagnóstico, articulación que a la misma vez debe procurar una mejor calidad urbana, tanto para el suelo consolidado como para el suelo que debe soportar el crecimiento urbano.*

*Para lograr esta mejor articulación la propuesta se apoya principalmente en dos sistemas: el sistema de comunicaciones y el sistema de espacios libres. El sistema de comunicaciones es el que permitirá la integración funcional de las distintas zonas que forman el conjunto urbano, fruto de un crecimiento histórico desmembrado, la puesta en valor de áreas urbanas en una situación compleja y la integración de las nuevas áreas de crecimiento con la ciudad*

*consolidada. Al sistema de espacios libres, con el Genil como gran protagonista, se le asigna la responsabilidad de trabar espacial y peatonalmente la nueva ciudad y de acordar el espacio urbanizado con el no urbanizado y con el territorio soporte.*

En cualquier caso, nos remitimos al capítulo 3.9 de la Memoria, Memoria Justificativa de la Legalidad de la Ordenación Propuesta, donde se detallan los distintos estándares.

## Valoración

El PGOU comparte el espíritu de la alegación, en el sentido de alcanzar la máxima calidad en su ciudad y la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

## ALEGACIÓN 14

### Breve resumen de su contenido

Debe dejarse sin efecto la clasificación de los actuales terrenos del Estadio Municipal San Pablo como suelo urbano no consolidado de uso residencial al entenderse que con ello se incumple lo dispuesto en el apartado 2º de la letra a) del artículo 19.1 de la LOUA, en relación con el artículo 9 letra A) apartado d) del mismo texto legal, en cuanto que no motiva las razones por las cuales la clasificación se adopta.

### Informe

En primer lugar, la referencia a los artículos de la LOUA citados en la alegación es incorrecta, pues tratan otros temas ajenos a la cuestión desarrollada en el cuerpo de la alegación.

Los cambios de clasificación quedan perfectamente justificados en la Memoria, amén de haberse explicado en el Pleno y durante todo el período de exposición pública.

Efectivamente, el Plan propone una nueva ubicación y es la referida de los terrenos ubicados junto a la Vereda de la Trocha. Estos terrenos gozan de una magnífica situación e inmejorable accesibilidad mediante un Sistema General Viario, una reserva de suelo suficiente que garantiza la dotación de

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

aparcamientos, y no en la situación actual en pleno centro del núcleo urbano, con los problemas de tráfico por todos conocidos en esta zona.

Respecto al problema del alegante con el tamaño de los textos de la ficha, distinto al resto, lo cual indica su inclusión apresurada, queremos hacer tres consideraciones:

- En primer lugar, la ficha es exactamente igual a la de otros sectores, como el SU-NC-12 y SU-NC-13. Si hubiera habido apresuramiento en la inclusión, sería el último en la numeración, por ejemplo.
- Las determinaciones plasmadas en la totalidad de las fichas son exactamente las mismas.
- Este Plan está totalmente realizado con unos métodos novedosos, mediante Sistemas de Información Geográfica, que relaciona todos y cada uno de sus documentos, tomando los datos de superficies, por ejemplo, de los planos y trasladándolas directamente a las fichas.

No obstante, se mantiene el Sistema General deportivo actual en los terrenos donde se ubica el Estadio San Pablo, anulando la clasificación del Documento de Aprobación Inicial.

#### Valoración

Se estima la alegación según el cuerpo del informe.

#### ALEGACIÓN 15

##### Breve resumen de su contenido

Subsidiariamente de la anterior, para el supuesto de que fuese desestimada y se mantuviese la clasificación de los actuales terrenos del Estadio San Pablo como Suelo Urbano No Consolidado, se propone su inclusión en el ámbito de un PERI donde se incluyan no sólo estos terrenos y los de la antigua piscina municipal, sino también los del actual Instituto San Fulgencio y zonas anejas hasta el bulevar.

#### Informe

Nos remitimos a la alegación anterior.

#### Valoración

Nos remitimos a la alegación anterior.

#### ALEGACIÓN 16

##### Breve resumen de su contenido

Debe dejarse sin efecto la inclusión en el SUB-S-12 "Jesús del Gran Poder" de viviendas plurifamiliares.

Si la propia memoria reconoce que este sector tiene una de las mejores vistas de la ciudad y, sin embargo, se le incluye un porcentaje excesivo de protección oficial (el 50%) lo que obliga a construir viviendas plurifamiliares en altura privando de esas vistas excepcionales se está incurriendo en una grave contradicción.

#### Informe

El alegante confunde el régimen de protección con la tipología. Una vivienda protegida puede ser, por ejemplo, una edificación adosada, como muchas de las que se encuentran en la ciudad, sin tener que ser, necesariamente, vivienda libre. También existen ejemplos en nuestra ciudad de viviendas en altura en régimen libre.

Por otro lado, en todos los sectores que se apoyan en la antigua Nacional IV, como éste en concreto, el PGOU explicita que *las condiciones de ordenación pasan por una franja verde de respeto a las vistas, concentrando la dotación de espacios libres al margen de la carretera, además de crear fachadas y ocultar las traseras de las viviendas de la calle Jesús del Gran Poder.*

#### Valoración

No se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN 17

##### Breve resumen de su contenido

Debe dejarse sin efecto la aprobación provisional del proyecto de plan presentado en tanto que, en relación a la delimitación de las Áreas de Reparto y cálculo del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable se incumple lo preceptuado en los artículos 10.1.A)f), 58, 59 y 60 de la LOUA.

#### Informe

Dos de las principales determinaciones que debe contener el PGOU son, de una parte, la delimitación de las Áreas de Reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los Aprovechamientos Medios de cada una de ellas. Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio, asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico. Con la fijación de los Aprovechamientos Medios de las Áreas de Reparto se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue, de esta manera, que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, es decir, desde el mismo momento de la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones realizadas se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la colectividad y de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la ordenación urbanística ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de abril de 1.976, que incorpora la figura del Aprovechamiento Medio para el Suelo Urbanizable Programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en Suelo Urbanizable como en el Suelo Urbano, mediante la introducción de las técnicas de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Tipo.

La Ley 6/1.998 reitera este principio, si bien declara las dificultades de su apreciación en el Suelo Urbano Consolidado.

Por último, la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, recoge la necesidad de establecer las distintas Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable.

Hay que advertir que, con las Áreas de Reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento), en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las Áreas de Reparto es, por tanto, fijar el Aprovechamiento Medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (Aprovechamiento Subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las Áreas de Reparto sirven para concretar el contenido del Derecho de Propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las Áreas de Reparto y la fijación de los Aprovechamientos Medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo y, por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener, mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario o, en su caso, al agente urbanizador, por su incorporación al proceso.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de Áreas de Reparto y definición de los Aprovechamientos Medios, porque basándose en ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías.

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste, y que ya hemos referido: la delimitación de las Áreas de Reparto y el cálculo del Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.

Las denominadas Áreas de Reparto de cargas y beneficios constituyen así los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano y Suelo Urbanizable y, una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las Áreas de Reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

El PGOU puede en el Suelo Urbanizable Sectorizado y el Ordenado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el Suelo Urbanizable Programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para cada cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una, con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del Suelo Urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma Área de Reparto. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores (Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado) todos los terrenos incluidos en los distintos

sectores, así como los Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.

Un único límite impone la LOUA en el artículo 60.c, para el caso de que en el Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado se definan más de un Área de Reparto: este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del Suelo Urbanizable, que no sea transitorio, no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita, de forma excepcional y justificada, que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características que las áreas aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

Los criterios empleados a la hora de proceder a la delimitación de las áreas de reparto en el Suelo Urbanizable fueron explicitados en la Memoria de Ordenación.

El resultado de todo ello es que el Aprovechamiento Medio mayoritario de las áreas de suelo urbanizable se sitúa en torno a los 0,40 UA/m<sup>2</sup>s, considerando como valor de la unidad el metro cuadrado edificable de uso residencial de vivienda protegida. Este aprovechamiento es suficiente para garantizar el desarrollo viable de los diferentes sectores y, además, es el producto que da una ciudad situada en un nivel de ordenación válido desde parámetros de sostenibilidad.

Nos remitimos a la lectura completa del Capítulo 3.10 de la Memoria donde se explicitan todos los criterios.

Respecto a la configuración de las áreas de reparto, *tremendamente dispares y alejadas de los sistemas generales*, no existe nada legislado en contra de ello, y sobra, por tanto a alusión a que es *no adecuada a derecho*.

#### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN 18

### Breve resumen de su contenido

Debe denegarse la aprobación del documento propuesto en tanto que el proyecto presentado incumple lo preceptuado en el artículo 61.1 de la LOUA por lo que a los coeficientes de uso y tipología se refiere.

### Informe

Es muy buen criterio el tomar como valor de la unidad de aprovechamiento el indicado para la vivienda protegida, ya que es un valor totalmente objetivo, actualizable y oficial, utilizado por las distintas administraciones. El resto, se hace por comparación con éste.

Los criterios quedan explicitados en el capítulo 3.10.1.4. "Criterios para la fijación de los coeficientes de uso y tipología".

Estos coeficientes han sido aplicados en los cálculos de los aprovechamientos en todos los convenios urbanísticos de planeamiento suscritos, aprobados por la Corporación Municipal en Pleno.

No obstante, se aclara el punto en el nuevo Documento para la Aprobación Provisional.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 119 FUERA DE PLAZO (26.II.07)

Formulada por: D. Jesús Álvarez Blanco

Domicilio: Lagar Puro – Casilla Saavedra, 57

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: SUB-S-19, ahora SUB-S-20 y SUB-S-21

### Breve resumen de su contenido

El nuevo Polígono Industrial divide una finca destinada a perreras municipales.

### Informe

Efectivamente, divide en dos la finca. El trazado del límite del sector se traza por la zona más conveniente, sin tener en cuenta propietarios de terrenos.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 120 FUERA DE PLAZO (22.III.07)

Formulada por: D. Saturnino Ruíz Blanco

Domicilio: calle Tarancón, 10-3ºH

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada del SNU

Zona: Entorno de los Núcleos Urbanos

### Breve resumen de su contenido

El alegante considera excesivo el límite de protección del entorno de núcleos urbanos, pidiendo que se reduzca, al no poder construir una simple nave de apoyo a las labores agrícolas.

### Informe

El perímetro de protección en el entorno de los núcleos urbanos es práctica común de los instrumentos de planeamiento que, dependiendo de los casos, tienen una mayor o menor distancia a los usos urbanos y los rodean.

El motivo de la protección es su importancia estratégica para el futuro de Écija, que recomienda su preservación frente a transformaciones puntuales y no planificadas.

Con fecha 26 de abril de 2007, fue aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal la Modificación de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a la Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

Esta Modificación establece detalladamente las condiciones particulares para las construcciones, edificaciones o instalaciones en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Entorno de los Núcleos Urbanos, en su artículo 11.6.12.

Entre las actividades susceptibles de autorización en esta zona del Suelo No Urbanizable se encuentra la que pretende el alegante.

### Valoración

No se estima la alegación, en el sentido de no modificar el límite a menos de 500 metros, pero hacemos constar que la construcción de naves agrícolas es posible en dicho perímetro, aunque con limitaciones de superficie.

### ALEGACIÓN Nº 121 FUERA DE PLAZO (8.05.2007)

Formulada por: D. Víctor García López, en representación de DIA S.A.

Domicilio: Avda. Luis Montoto, 107, mód. B, 2ª planta. 41007 Sevilla

Tema de la alegación: Urbanización

Zona: Sector I-6/1 del PGOU del 87

#### Breve resumen de su contenido

Se disponga un acceso en el vértice norte del Sector I-6/1 del Sistema General SG-133.

#### Informe

El Sector I-6/1 corresponde a un Suelo Urbano No Consolidado que cuenta con ordenación pormenorizada, y que se encuentra en trámites de elaboración y aprobación de los instrumentos de equidistribución y urbanización.

Estimamos que no corresponde a este PGOU, hasta tanto no termine la tramitación de los instrumentos de desarrollo y urbanización, intervenir en dicho ámbito, ya que se limita a recoger lo actualmente aprobado.

No obstante mediante el Proyecto de Urbanización del Sector o mediante uno de obras ordinarias, puede realizarse lo pretendido, al igual que se hizo en la otra margen de la carretera.

#### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN Nº 122 FUERA DE PLAZO (27.08.2007)

Formulada por: D. Alfonso Conde Seijo

Domicilio: c/ Girasoles, 19

Tema de la alegación: Ordenación pormenorizada

Zona: Sector N-IV

#### Breve resumen de su contenido

Se revise la zona verde del Sector, ya que existen edificaciones en la zona, al igual que el Consorcio.

#### Informe

No cabe la comparación del Sector de referencia con el Sistema General de Infraestructuras que cita el alegante.

Efectivamente, existen edificaciones en la previsión de los espacios libres locales, que actualmente se encuentran en situación de fuera de ordenación.

#### Valoración

No se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN Nº 123 FUERA DE PLAZO (28.08.2007)

Formulada por: D. José Rodríguez Ruiz

Domicilio: c/ Almería, 8-3º Izquierda

Tema de la alegación: Solicitud de información

Zona: Parcela 335, polígono 56

##### **Breve resumen de su contenido**

No se trata de una alegación, sino solicitud de información acerca de si se ha solicitado la aprobación del Plan Parcial.

##### **Informe**

Los terrenos a que hace referencia se incluían en el Documento de Aprobación Inicial en el ámbito SUB-NS-12.

En la Aprobación Provisional del PGOU se clasifican como Suelo No Urbanizable.

En ninguno de los casos cabe formular Plan Parcial.

##### **Valoración**

Se contesta la información solicitada.

#### ALEGACIÓN Nº 124 FUERA DE PLAZO (25.01.2008)

Formulada por: D. José Chamizo de la Rubia, Defensor del Pueblo Andaluz

Domicilio: c/ Reyes Católicos, 21. Sevilla

Tema de la alegación: dotación de ascensores

Zona: general

##### **Breve resumen de su contenido**

No se trata de una alegación, sino de un escrito que se envía a diversos municipios y a la Federación Andaluza de Municipios y Provincias con objeto de hacer llegar la conveniencia, a su juicio, de que se elabore una ordenanza tipo que pueda ser utilizada como modelo por aquellos municipios que así lo deseen, sin perjuicio de que la puedan adaptar a sus necesidades específicas.

##### **Informe**

Compartimos el espíritu del escrito. No obstante, y mientras se elabore la ordenanza tipo, este PGOU establece distintas determinaciones en materia de ascensores, entre las que se incluyen las de adaptación para su instalación en edificios existentes.

##### **Valoración**

Se informa el escrito presentado.

## ALEGACIÓN Nº 1

### MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Formulada por: Dña. África Delgado Berral

Domicilio: c/ Ancha, 37-2º. Écija.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: SNU de EP Entorno de los Núcleos Urbanos

Identificación parcela: Pol. 56, parcelas 132, 313 y parcialmente parcelas 138 y 139.

#### Breve resumen de su contenido

Las parcelas en cuestión son afectadas por el límite del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Entorno de los Núcleos urbanos. La alegante apunta que los usos en la zona son muy restrictivos.

#### Informe

En el Documento de Aprobación Provisional las parcelas de la alegante no se incluyen en dicho límite.

No procede el cambio de determinaciones en el Entorno de los Núcleos Urbanos, cuyos usos permitidos responden a una especial protección justificada en la Memoria del Plan General.

#### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 2

### MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Formulada por: Dña. África Delgado Berral

Domicilio: c/ Ancha, 37-2º. Écija.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: SNU de EP Entorno de los Núcleos Urbanos

Identificación parcela: Pol. 56, parcelas 132, 313 y parcialmente parcelas 138 y 139.

#### Breve resumen de su contenido

Las parcelas en cuestión son afectadas por el límite del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Entorno de los Núcleos urbanos. La alegante apunta que los usos en la zona son muy restrictivos.

#### Informe

En el Documento de Aprobación Provisional las parcelas de la alegante no se incluyen en dicho límite.

No procede el cambio de determinaciones en el Entorno de los Núcleos Urbanos, cuyos usos permitidos responden a una especial protección justificada en la Memoria del Plan General.

#### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 3

### MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Formulada por: D. David Reina Nogales

Domicilio: c/ Huelva, 24

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada SNU

Zona: Terrazas y Llanuras Aluviales

Identificación parcela: general

#### Breve resumen de su contenido

El nuevo Polígono Industrial divide una finca destinada a perreras municipales.

#### Informe

Efectivamente, divide en dos la finca. El trazado del límite del sector se traza por la zona más conveniente, sin tener en cuenta propietarios de terrenos.

#### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 4

### MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO NO URBANIZABLE

Formulada por: D. Ángel Díaz del Río Hernando, Decano-Presidente del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla

Domicilio: Plaza Cristo de Burgos, 35. Sevilla.

Tema de la alegación: Tramitación de la Modificación

#### ALEGACIÓN PRIMERA

##### Breve resumen de su contenido

La aprobación que se ha producido de Modificación, alterando parcialmente lo aprobado en el Documento de Aprobación Inicial sin estar en fase de aprobación provisional, no está contemplada en la legislación vigente y supone una regularidad que genera inseguridad jurídica en el régimen de derechos y deberes de los ciudadanos y respecto a la redacción y tramitación de los trabajos profesionales que deben responder a la normativa afectada por la alteración.

##### Informe

La Modificación de referencia fue aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal, en base a los informes técnicos y jurídicos que velan por la legalidad.

Posteriormente, fue sometida a exposición pública y abierto un plazo de alegaciones, dentro del cual se enmarca la del Colegio de Arquitectos.

La transparencia y publicidad con que se ha tramitado, así como su público conocimiento siguiendo los cauces y boletines pertinentes, no generan inseguridades.

##### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN SEGUNDA

##### Breve resumen de su contenido

Sin entrar en el contenido concreto de lo alterado conviene señalar tres cuestiones:

- Los cambios en cuestión será posible introducirlos con motivo de la aprobación provisional.
- Las alteraciones del planeamiento deben introducirse en el documento del PGOU de forma refundida en el documento completo, que como un todo, se ha de exponer al público íntegramente.
- Las alteraciones en cuestión, que afectan al Suelo No Urbanizable, deben ser acompañadas de los correspondientes cambios o justificaciones en el Estudio de Impacto Ambiental que acompaña al Plan General de Ordenación Urbanística, que debe ser expuesto a información pública conjuntamente con el resto del plan.

##### Informe

Los cambios introducidos se han incluido en el Documento de Aprobación Provisional, como un capítulo íntegro dentro de las Normas Urbanísticas de Carácter Pormenorizado.

La Modificación ha seguido su cauce y tramitación ambiental. No fue necesario modificar el documento, al no alterarse las determinaciones del mismo.

##### Valoración

No se estima la alegación.

#### 4.2.8. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

Tras el acuerdo plenario de 13 de noviembre de 2008 por el que se aprobó provisionalmente el documento del de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, con adaptación a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procedió mediante anuncios en BOP (9 de enero de 2009) y prensa (18 de diciembre de 2008, diario "El Correo de Andalucía"), así como en el Tablón de Anuncios del Excmo. Ayuntamiento, a la apertura del trámite de información pública, con un período de hasta el 9 de marzo de 2009. A tal fin se habilitó en la Oficina del PGOU un espacio adecuado para que los técnicos de la Oficina del Plan procedieran a atender a todo ciudadano interesado en el contenido del documento aprobado.

En aras a una mayor transparencia y participación pública se contestan las alegaciones que se remitieron fuera de plazo, tanto anteriormente a la aprobación del documento, como de manera posterior, ya que la transparencia y la participación han sido dos pilares fundamentales desde el momento de formulación del PGOU.

El día de la Sesión Extraordinaria del Pleno de la Corporación Municipal fue presentado el documento de forma audiovisual, recogida por las cámaras de la Televisión Municipal, de forma que la explicación por parte del Equipo Redactor fuera difundida durante el período de exposición pública. Esta explicación se refirió a los cambios producidos desde el anterior documento.

En cuanto a las alegaciones formuladas, algunas de ellas no tienen consideración de alegaciones, sino que se refieren a convenios urbanísticos o solicitud de aclaraciones. Varias de las alegaciones tienen el mismo objeto, y presentadas por distintas personas, incluso la misma alegación formulada por todas las personas que residen en el mismo núcleo familiar. Este tipo de alegaciones se responden de manera conjunta.

El contenido de las alegaciones se refieren a aspectos puntuales y muy diversos del Plan y algunos generales.

El Equipo Redactor fue dando cuenta a la Comisión para estudio de alegaciones puntualmente de la contestación de las mismas y aclarando sus extremos.

#### 4.2.9. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

##### ALEGACIÓN Nº 1 (FUERA DE PLAZO)

Formulada por: D. Florentino Martín Prada, en su propio nombre

Domicilio: Plaza de España 17-2ºB.

Tema de la alegación: Convenio

Zona: SUNC-03

Identificación parcelas: Finca registral 658

Fecha: 08/10/08

Registro: 21.435

##### Breve resumen de su contenido

Solicita, de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA, la exención parcial de la reserva para dotaciones en sectores de suelo urbano no consolidado, en el sentido de que dichas dotaciones locales queden establecidas en 1.200 metros cuadrados, teniendo en cuenta la imposibilidad de recoger áreas libres en las que se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro.

En relación con el convenio, plantean observaciones al mismo en relación a otros convenios aprobados con posterioridad.

##### Informe

No se trata de una Alegación al PGOU, al fecharse la misma con más de un mes de antelación a la aprobación provisional del mismo, sino más bien una sugerencia para tener en cuenta en el nuevo documento.

El PGOU, en su documento de aprobación provisional recoge la exención parcial de las dotaciones como se solicitaba.

Sin embargo, y en lo que se refiere a los convenios urbanísticos, es un tema que debe tratarse en otro foro distinto al del documento de Revisión.

##### Valoración

Procede lo solicitado, conforme a lo expuesto en el cuerpo del informe.

##### ALEGACIÓN Nº 2 (FUERA DE PLAZO)

Formulada por: D. Alfonso Conde Seijo, en su propio nombre

Domicilio: calle Girasoles, nº 19

Tema de la alegación: Convenios urbanísticos y ordenación pormenorizada.

Zona: Nacional IV.

Identificación parcela: Polígono56, Parcela 208

Fecha: 10/11/08

Registro: 23.945

##### Breve resumen de su contenido

El alegante señala que es propietario de un camino que une las antiguas carreteras N-IV y Écija-Córdoba. Este camino forma parte del ámbito de delimitación del Sector Astigi II y no fue requerido por el Ayuntamiento para formar parte de dicho Sector y suscribir el correspondiente Convenio Urbanístico de Planeamiento.

Solicita ser considerado como propietario del camino a todos los efectos.

##### Informe

No se trata de una Alegación al PGOU, al fecharse la misma con antelación a la aprobación provisional del mismo, sino más bien una sugerencia para tener en cuenta en el nuevo documento.

Se refiere a convenios urbanísticos, por lo que el tema debe tratarse en otro foro distinto al documento de Revisión, el cual no cambiará el límite del ámbito del Sector "Astigi II".

##### Valoración

No procede, según lo expuesto en el cuerpo del informe.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

### ALEGACIÓN Nº 3 (FUERA DE PLAZO)

Formulada por: Dña. María del Valle Ostos Cañete, en su propio nombre

Domicilio: C/ Cánovas del Castillo, 15, puerta B, 1º Izquierda.

Tema de la alegación: SNU de Especial Protección

Zona: Suelo No Urbanizable

Identificación parcelas: Polígono 58, parcelas 4 y 9

Fecha: 4/12/08

Registro: 25.810

#### Breve resumen de su contenido

La alegante indica que se ha personado en el procedimiento en el que se tramita licencia de obras para un Proyecto de Planta Termosolar en fincas colindantes con otras de las que es propietaria.

En las parcelas del proyecto de referencia, en el documento de Aprobación Inicial, existía una Cautela Arqueológica A. En la Aprobación Provisional la Cautela Arqueológica es distinta.

La alegación plantea que se tenga en consideración una cautela arqueológica A en las fincas de referencia, antes del otorgamiento de la licencia pretendida.

#### Informe

La alegación se presenta fuera de plazo oficial, al haber comenzado el mismo el día 9 de enero de 2009 en el BOP de Sevilla nº 6 de esa fecha. No obstante, se presenta tras la aprobación plenaria de 13/11/08.

La Normativa Arqueológica plasmada en el documento de Aprobación Provisional es consecuencia del Informe Sectorial de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía, donde se detallaban pormenorizadamente los artículos a incluir en el texto normativo del PGOU.

Respecto a la normativa de aplicación en el proyecto presentado deberá ajustarse a la que era vigente en el momento de solicitud de la licencia.

#### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN Nº 4 (FUERA DE PLAZO)

Formulada por: D. Alfonso Conde Seijo.

Domicilio: calle Girasoles, nº 19

Tema de la alegación: Convenios urbanísticos y ordenación pormenorizada.

Zona: Nacional IV.

Identificación parcela: Polígono56, Parcela 208

Fecha: 19/12/08

Registro: 26.660

#### ALEGACIÓN 1

##### Breve resumen de su contenido

Solicita que se descuenten del total del 5% que se plasma en el convenio urbanístico del Sector "Industrial Nacional IV" los metros de suelo ocupados por edificaciones de casa y taller que ocupan 550 m2 y que se le compense en los próximos pagos.

#### Informe

La alegación se presenta fuera de plazo oficial, al haber comenzado el mismo el día 9 de enero de 2009 en el BOP de Sevilla nº 6 de esa fecha.

No obstante, se presenta tras la aprobación plenaria de 13/11/08.

No se trata de una Alegación al documento de PGOU.

#### Valoración

Debe tratarse de manera independiente al documento de PGOU.

#### ALEGACIÓN 2

##### Breve resumen de su contenido

Que se incluya como uso compatible con el industrial el comercial en un  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

porcentaje que se ajuste al máximo establecido.

#### Informe

Las Normas Urbanísticas del PGOU ya recogen el uso terciario y comercial como un uso compatible.

#### Valoración

Se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 3

#### Breve resumen de su contenido

Solicita que se plasmen los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento tras las modificaciones.

#### Informe

No se considera necesario cambiar estos parámetros, al tratarse de un uso compatible y no un uso global.

#### Valoración

No se estima la Alegación.

### ALEGACIÓN Nº 5 (FUERA DE PLAZO)

Formulada por: D. Francisco Hens Pistón

Domicilio: c/ Laureano Pérez, nº 10. Fuente Palmera. 14120 Córdoba.

Tema de la alegación: Ordenación pormenorizada SNU.

Zona: Royuela, Ruedo de Dos Fuentes

Identificación parcela: Carretera de Fuente Palmera, Polígono 9, Parcela 247

Fecha: 19/12/08

Registro: 27.082

#### Breve resumen de su contenido

Solicita se respete la normativa del PGOU vigente en el sentido de mantener la distancia mínima de 10 m a linderos para implantar en parcelas no urbanizables edificaciones de casetas de aperos, en lugar de 15 m.

#### Informe

La alegación se presenta fuera de plazo oficial, al haber comenzado el mismo el día 9 de enero de 2009 en el BOP de Sevilla nº 6 de esa fecha. No obstante, se presenta tras la aprobación plenaria de 13/11/08.

El mantenimiento de la distancia de 10 m en lugar de 15 conllevaría la posibilidad de legalizar la actuación que ha edificado el alegante.

#### Valoración

Se estima la alegación y se disminuye la distancia mínima a linderos para implantar casetas de aperos en el Suelo No Urbanizable.

### ALEGACIÓN Nº 6 (FUERA DE PLAZO)

Formulada por: D. Ildefonso Polo Barrios

Domicilio: Plaza del Matadero, 9. Écija

Tema de la alegación: Clasificación del Suelo

Zona: Villanueva del Rey

Identificación parcela: Parcela 104 del Polígono 56. Villanueva del Rey.

Fecha: 08/01/09

Registro: 332

#### Breve resumen de su contenido

La parcela del alegante, en el documento de Aprobación Inicial del PGOU estaba clasificada en su totalidad como Suelo Urbanizable No Sectorizado, habiendo sido excluida en el documento de Aprobación Provisional.

#### Informe

La alegación se presenta fuera de plazo oficial, al haber comenzado el mismo el día 9 de enero de 2009 en el BOP de Sevilla nº 6 de esa fecha. No obstante, se presenta tras la aprobación plenaria de 13/11/08.

La justificación del cambio de límites del ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado se debe a la tramitación de un Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada que cuenta con aprobación municipal.

#### Valoración

Si bien no es justificable una inclusión en el ámbito que se ordena mediante el Plan de Sectorización, se hace una nueva delimitación donde se incluye la finca de referencia.

Se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 7

Formulada por: D. Francisco Chanfreut, en representación de Paula S.L.

Domicilio: Avda. del Genil, 11. Écija.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada Suelo Urbano.

Zona: E-24 del PGOU vigente.

Identificación parcela: Avda. del Genil, 11

Fecha: 09/01/09

Registro: 422

### Breve resumen de su contenido

El alegante pretende en su parcela, menor de 150 m<sup>2</sup> de superficie una ocupación del 100% como ocurre en Sevilla y la posibilidad de realizar un ático retranqueado, como ocurre en otras zonas de la ciudad.

### Informe

En primer lugar, hay que aclarar que en la ciudad hay distintas zonas que se corresponden con áreas homogéneas, fruto del desarrollo histórico de la misma y que tienen su propia idiosincrasia.

No es justificación el aumento de ocupación y edificabilidad porque se permita en Sevilla. Tampoco la posibilidad del ático porque se permite en el Conjunto Histórico de Écija.

No obstante, se establecerá que en la zona de edificación en manzana, para parcelas existentes en el momento de entrada en vigor del presente PGOU con una superficie menor de 150 m<sup>2</sup> se permite una ocupación del 100%, sin superar las condiciones de edificabilidad y siempre que se cumplan las condiciones higiénicas de iluminación y ventilación.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 8

Formulada por: Dña. Inmaculada Vargas Gamero.

Domicilio: Calle San Juan Bosco, 17.

Tema de la alegación: Corrección de errores

Zona: SUO Benavides

Identificación parcela: SUO Benavides

Fecha: 09/01/09

Registro: 444

### Breve resumen de su contenido

Se detectan discrepancias entre las edificabilidades previstas en los usos industrial y terciario, entre lo publicado en la ficha correspondiente al Sector y los datos aportados en la Ordenación Pormenorizada del mismo.

### Informe

Se procede a rectificar el error material.

### Valoración

Se estima la Alegación.

## ALEGACIÓN Nº 9

Formulada por: D. Vicente Marqués Sánchez, como Administrador de Hormigones de Écija, S.L.

Domicilio a efectos de notificaciones: Camino del Cementerio, Huerta del Moreral.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada

Zona: SUB-S-14

Identificación parcela:

Fecha: 21/01/09

Registro: 1225

### Breve resumen de su contenido

Plantea sea permitida la actividad de Fabricación del Hormigón, actualmente en funcionamiento en Suelo No Urbanizable, al no permitirse la misma dentro del uso industrial permitido en el Sector.

### Informe

La actividad era calificada como molesta por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP), abrogado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre. No obstante, el Reglamento ya no es vigente, derogado por la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Esta Ley establece una serie de categorías del catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera incluidas en el Grupo A y, entre ellas, la 2.10.4. Plantas de preparación de hormigón. Las define en su artículo 3 como *aquellas que por su propia naturaleza, ubicación o por los procesos tecnológicos utilizados constituyan una fuente de contaminación cuyas características pueden requerir que sean sometidas a un régimen de control y seguimiento más estricto.*

La actividad está dentro de las calificadas por el Anexo de la Ley de Gestión

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Integrada de la Calidad Ambiental, dentro de la "Industria del mineral" como la 4.8 "Instalaciones dedicadas a la fabricación de hormigón o clasificación de áridos" Está sometida a Autorización Ambiental Unificada, siempre que se den de forma simultánea las circunstancias siguientes:

- Que esté situada fuera de polígonos industriales
- Que se encuentre a menos de 500 metros de una zona residencial
- Que ocupe una superficie superior a 1 hectárea

El PGOU considera esta actividad incompatible con el medio urbano en el documento de Aprobación Provisional. No obstante, en el nuevo documento se elimina esta incompatibilidad, recordando que debe llevarse a cabo el procedimiento ambiental con anterioridad a la implantación de estas actividades.

#### Valoración

Se estima la alegación.

#### **ALEGACIÓN Nº 10**

Formulada por: D. José Luis Tamarit Campuzano, en su propio nombre

Domicilio: c/ Galindo, 2. Écija.

Tema de la alegación: clasificación del suelo

Zona: SUB-S-05

Identificación parcela: Polígono 59, parcela 77

Fecha: 23/02/09

Registro: 4444

#### Breve resumen de su contenido

El Proyecto de encauzamiento del arroyo de la Argamasilla prevé la expropiación de 983,35 m<sup>2</sup> de su propiedad en la parcela 77 para la construcción de dicho cauce.

Como la parcela tiene superficie más que suficiente, y con objeto de no modificar dicho convenio, solicita mantener la superficie de 40.138 m<sup>2</sup> de la parcela después de que se ejecute la expropiación.

#### Informe

No es correcta la justificación de modificar los límites del sector o su superficie basándose en no cambiar la superficie del convenio urbanístico de planeamiento ya que, como reza dicho acuerdo: *el Convenio se interpretará en función del Plan, y no viceversa.*

Además, el procedimiento de encauzamiento del Arroyo de la Argamasilla ya prevé las compensaciones oportunas por la expropiación.

No obstante, el Artículo 9.2.13 "El Plan Parcial de Ordenación" de las Normas Urbanísticas del PGOU establece lo siguiente:

*10.- Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el Plan General, pudiendo admitirse la incorporación de*

*superficies colindantes en un máximo del 5% de la del Sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación.*

Existen varias alegaciones de los hermanos Tamarit Campuzano relativas al mismo tema. Debe ser el Plan Parcial formulado por los titulares de todos los terrenos del Sector quienes incorporen esa superficie máxima del 5% a que hace referencia el artículo anterior.

#### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación, en el sentido de remitir al planeamiento de desarrollo la corrección de la superficie.

## ALEGACIÓN Nº 11

Formulada por: D. José Luis Tamarit Campuzano, en su propio nombre

Domicilio: c/ Galindo, 2. Écija.

Tema de la alegación: clasificación del suelo

Zona: SUB-S-05

Identificación parcela: Polígono 59, parcela 77

Fecha: 23/02/09

Registro: 4445

### Breve resumen de su contenido

El Proyecto de encauzamiento del arroyo de la Argamasilla prevé la expropiación de distintas fincas para la construcción de dicho cauce.

Solicita mantener la superficie del Sector de la parcela después de que se ejecute la expropiación y, al no tener las parcelas colindantes superficie suficiente para ampliar, se clasifiquen terrenos de su propiedad como Suelo Urbanizable.

### Informe

No es correcta la justificación de modificar los límites del sector o su superficie basándose en no cambiar la superficie del convenio urbanístico de planeamiento ya que, como reza dicho acuerdo: *el Convenio se interpretará en función del Plan, y no viceversa.*

Además, el procedimiento de encauzamiento del Arroyo de la Argamasilla ya prevé las compensaciones oportunas por la expropiación.

No obstante, el Artículo 9.2.13 "El Plan Parcial de Ordenación" de las Normas Urbanísticas del PGOU establece lo siguiente:

*10.- Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el Plan General, pudiendo admitirse la incorporación de*

*superficies colindantes en un máximo del 5% de la del Sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación.*

Existen varias alegaciones de los hermanos Tamarit Campuzano relativas al mismo tema. Debe ser el Plan Parcial formulado por los titulares de todos los terrenos del Sector quienes incorporen esa superficie máxima del 5% a que hace referencia el artículo anterior.

### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación, en el sentido de remitir al planeamiento de desarrollo la corrección de la superficie.

## ALEGACIÓN Nº 12

Formulada por: D. José Antonio Aguilar Gálvez, en su propio nombre

Domicilio: Río Blanco, 7-1A.

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Astigi

Identificación parcela: calle Brisa

Fecha: 03/03/09

Registro: 5.217

### Breve resumen de su contenido

El alegante es propietario de una parcela en la Urbanización Astigi (Sector E-32 del vigente PGOU). El nuevo documento propone una clasificación como Suelo Urbano No Consolidado.

Sin embargo, a pie de parcela tiene todas las dotaciones urbanísticas y cumple con las normas exigidas para el Sector.

Solicita sea replanteada de nuevo la ejecución de la futura calle, ya que dicha finca se ve seriamente perjudicada con unas medidas innecesarias.

### Informe

Lo planteado por el PGOU no es otra cosa que el fruto de las intenciones del propietario de la misma: la segregación y posterior edificación de varios chalets en la parcela en cuestión.

Desde el PGOU no se tiene inconveniente en volver a la situación anterior. No obstante, si se pretende realizar lo planteado con anterioridad por el propietario, deberá delimitarse una Unidad de Ejecución según el procedimiento legal establecido en la LOUA para ello y proceder a las cesiones correspondientes.

### Valoración

Se estima la Alegación.

### ALEGACIÓN Nº 13

Formulada por: D. Francisco Javier Hidalgo Ruíz, en su propio nombre y en representación de sus hermanos Dña. Rosario y D. Antonio

Domicilio a efectos de notificaciones: Apartado de Correos 185. Écija.

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Fecha: 05/03/09

Registro: 5.467

### ALEGACIÓN 1

#### Breve resumen de su contenido

Improcedente previsión del Sistema General SG-15 en el Área de Reparto AR-4.

#### Informe

Si bien existen otros espacios libres en las riberas del Genil, todos están situados entre suelos urbanos y/o urbanizables. El SG-15, por su situación, al otro lado de la Autovía, tiene una vocación más natural, como un parque de ribera.

La ubicación en la otra margen de la Autovía le dota de una serie de características diferenciales.

Es conocida la intención, tanto de este Ayuntamiento, como de algún grupo de la oposición, de ubicar ciertos usos en lugares que no molesten al resto de la ciudad, como podrían ser el llamado "botellódromo" o incluso el campo de ferias.

En lo que respecta al Área de Reparto, se encuentra precisamente en la misma situación que el resto de los Sectores que conforman la misma: el sur de la Autovía.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 2

#### Breve resumen de su contenido

Incongruencia y falta de racionalidad urbanística en la delimitación del Área de Reparto AR-4 y en la adscripción de los Sistemas Generales.

#### Informe

La delimitación de Áreas de Reparto cumple todos los requisitos legales. El criterio general de localización es tan sólo el principal de los que se han tenido en cuenta.

Pero, en todo caso, prima el cumplimiento del art. 60, en el que se establece que no pueden existir diferencias de aprovechamiento superiores al 10% en las áreas de reparto.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 3

#### Breve resumen de su contenido

Incoherencias y errores en la delimitación del AR-1 y en la determinación de los Sistemas Generales adscritos a los distintos sectores de esta área de Reparto.

#### Informe

La delimitación de Áreas de Reparto cumple todos los requisitos legales. El criterio general de localización es tan sólo el principal de los que se han tenido en cuenta.

Pero, en todo caso, prima el cumplimiento del art. 60, en el que se establece que no pueden existir diferencias de aprovechamiento superiores al 10% en

las áreas de reparto.

#### **Valoración**

No se estima la alegación.

#### **ALEGACIÓN 4**

##### **Breve resumen de su contenido**

Procedencia de la clasificación de la Finca Registral 9974 “El Caño” en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

##### **Informe**

El artículo 47 “Suelo Urbanizable” de la LOUA establece lo siguiente:

*El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes (...)*

*c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.*

Del análisis de este artículo se colige que no todo el suelo susceptible de ser clasificado como suelo urbanizable no sectorizado pueda llegar a serlo, pues está limitado por una serie de condicionantes que hacen que el suelo propuesto en la alegación no sea.

En el punto f) de esta alegación se dice que *la clasificación que se propone es la de suelo urbanizable no sectorizado en ocho años para un uso industrial.*

Con el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso industrial, con las distintas tipologías previstas, tanto en el entorno de la ciudad, como la gran bolsa proyectada entre la carretera de Marchena y la Autovía A-4 se da respuesta a la necesidad de suelo industrial en los ocho años de la primera fase de la

programación, y no se necesita más en ese período, como propone la alegación.

Además, este PGOU delimita una serie de ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado hasta límites territoriales, en cantidad suficiente, y considera que la inclusión de un nuevo ámbito, como el propuesto en la alegación contradice condiciones estructurales del municipio, además de un crecimiento desproporcionado y no-sostenible en el horizonte temporal propuesto.

Por tanto, cabe su clasificación como Suelo No Urbanizable, según lo establecido en el Artículo 46.1.k), por *ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.*

#### **Valoración**

No se estima la alegación.

#### **ALEGACIÓN 5**

##### **Breve resumen de su contenido**

Error material en el plano OC.02. Procedencia de su rectificación conforme a lo dispuesto en el Art. 105 de la Ley 30/92.

##### **Informe**

En efecto. Si bien queda justificado en la memoria y en otros planos relativos a la ordenación estructural, no aparece la delimitación en el OC.02.

No obstante, se considera que la tramitación urbanística, ambiental y turística del campo de golf debe hacerse de un modo separado al presente PGOU, por lo que no se delimita el ámbito previsto desde un principio, y como queda esbozado en la Alegación 7, deberá ser declarado el campo de golf como de interés turístico.

#### **Valoración**

Nos remitimos al cuerpo del informe.

#### **ALEGACIÓN 6**

##### **Breve resumen de su contenido**

Necesidad de desvincular en el Plan el campo de golf del uso residencial previsto en el Sector SUB-S-17 “Villas del Golf”.

##### **Informe**

La vinculación nace del convenio urbanístico suscrito entre los propietarios de los terrenos y la administración local.

Las referencias que se hacen al Decreto sobre los Campos de Golf están tomadas en otro contexto. Evidentemente, ya no se permite la construcción de campos de golf con desarrollos residenciales.

#### **Valoración**

Se estima la Alegación y se remite la futura implantación de un campo de golf a su tramitación urbanística, turística y ambiental fuera de las determinaciones del presente PGOU.

#### **ALEGACIÓN 7**

##### **Breve resumen de su contenido**

Conveniencia de la Declaración de Interés Turístico del Campo de Golf previsto en el Suelo No Urbanizable colindante con el Sector SUB-S-17 “Villas del Golf”.

##### **Informe**

Nos remitimos a la Alegación 6.

#### **Valoración**

Se estima la Alegación y se remite la futura implantación de un campo de golf a su tramitación urbanística, turística y ambiental fuera de las determinaciones del presente PGOU.

## ALEGACIÓN Nº 14

Formulada por: D. Francisco Javier Hidalgo Ruiz, en su nombre y representación de sus hermanos Dña. Rosario y D. Antonio

Domicilio a efectos de notificaciones: apartado de correos 185 de Écija

Tema de la alegación: Convenios urbanísticos

Zona: T-1H del PGOU de 1987

Fecha: 05/03/09

Registro: 5.468

### ALEGACIÓN 1

#### Breve resumen de su contenido

Desigualdad de criterios en los convenios para la contribución a la recuperación por parte de la comunidad de parte de las plusvalías generadas.

#### Informe

Se trata de una Alegación al Convenio del Sector T-1H, en el período de exposición pública del mismo, y no a la Revisión del PGOU.

No obstante, el alegante indica que se trata de una cuestión conectada indirectamente con la Revisión y cree conveniente trasladar al Ayuntamiento las consideraciones que expone en el cuerpo del escrito.

En resumen, y tras reconocer que las situaciones jurídicas y urbanísticas son distintas en ambos casos, al tratarse de una innovación del PGOU vigente, por un lado, y de la clasificación en la Revisión por otro, observan que existen algunas determinaciones comparables y que fundamentan que reclame que ha sido tratado injustificadamente de forma más desfavorable.

Desde la Revisión del PGOU entendemos que se trata de una alegación al Convenio y que, por tanto, debe tramitarse en un foro distinto a la Revisión.

### Valoración

Debe tramitarse de manera independiente al PGOU y, en todo caso, remitirse al procedimiento administrativo correspondiente al Convenio Urbanístico del Sector T-1H.

## ALEGACIÓN Nº 15

Formulada por: D. Plácido Tamarit Campuzano

Domicilio: c/Mas y Prat, 3. Écija

Tema de la alegación: Clasificación del Suelo

Zona: SUB-S-05

Identificación parcela: parcelas 76 y 13 del polígono 59

Fecha: 06/03/09

Registro: 5.515

### Informe

No es correcta la justificación de modificar los límites del sector o su superficie basándose en no cambiar la superficie del convenio urbanístico de planeamiento ya que, como reza dicho acuerdo: *el Convenio se interpretará en función del Plan, y no viceversa.*

Además, el procedimiento de encauzamiento del Arroyo de la Argamasilla ya prevé las compensaciones oportunas por la expropiación.

No obstante, el Artículo 9.2.13 "El Plan Parcial de Ordenación" de las Normas Urbanísticas del PGOU establece lo siguiente:

*10.- Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el Plan General, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 5% de la del Sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación.*

Existen varias alegaciones de los hermanos Tamarit Campuzano relativas al mismo tema. Debe ser el Plan Parcial formulado por los titulares de todos los terrenos del Sector quienes incorporen esa superficie máxima del 5% a que hace referencia el artículo anterior.

### Valoración

Se estima parcialmente la Alegación, en el sentido de remitir al planeamiento de desarrollo la corrección de la superficie.

### ALEGACIÓN Nº 16

Formulada por: Dña. Carmen Arroyo Fernández, en representación de la Asociación de Vecinos "Huertas del Valle".

Domicilio social: Huerta Morales, nº 58 y apartado de correos 321. Écija.

Tema de la alegación: Cementerio

Zona: Norte de la ciudad

Fecha: 06/03/09

Registro: 5.530

### ALEGACIÓN 1

#### Breve resumen de su contenido

El nuevo PGOU debería contemplar la iniciación próxima de un expediente de municipalización del servicio de hornos crematorios. Se hace necesario elaborar una normativa municipal para regular el libre establecimiento de esta actividad en cualquier punto del término municipal.

Parece de especial prioridad acometer este procedimiento para evitar la posible llegada de otra empresa privada que quiera llevar a cabo también la colocación de un horno incinerador de cadáveres humanos dentro del casco urbano.

#### Informe

La iniciación de un expediente de municipalización excede las competencias de un PGOU.

#### Valoración

Nos remitimos al cuerpo del informe.

### ALEGACIÓN 2

#### Breve resumen de su contenido

Dña. Araceli García Arroyo como propietaria de una vivienda y tierras de labor plantea su disconformidad con la ampliación del cementerio que contempla el PGOU ya que, en caso de ser ejecutada, su vivienda quedaría afectada y absorbida por la parte nueva del Cementerio.

#### Informe

La ampliación del Cementerio es necesaria, como se desprende del documento y se ha planteado desde otros estados de tramitación del PGOU, sin haberse planteado hasta este momento la disconformidad con la misma.

Un Sistema General de este tipo es de servicio para la totalidad del municipio, lo que evidencia su carácter y su declaración de utilidad pública e interés social

No obstante, la legislación en vigor prevé las compensaciones necesarias para los afectados.

#### Valoración

No se estima la Alegación.

### ALEGACIÓN 3

#### Breve resumen de su contenido

D. Pablo Alé Victorio, como propietario colindante de la parcela de Cementerio Municipal también se ve perjudicado por la ampliación del cementerio. Las futuras paredes del Cementerio rebasarían los límites de su propiedad y quedarían a escasos metros de la vivienda.

#### Informe

Nos remitimos a la contestación de la alegación anterior.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 4

#### Breve resumen de su contenido

De acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de Andalucía, la zona de protección podría reducirse hasta un mínimo de 25 m.

Dice el alegante que, de llevarse a cabo la ampliación, se iría en contra de este reglamento, al establecer unas distancias entre el nuevo cementerio ampliado y las viviendas colindantes, que no cumplirían la normativa vigente, ya que varias de las viviendas quedarían a una distancia aproximada de 20 metros.

#### Informe

El Reglamento prevé esta reducción de los 50 a los 25 m, y siempre contando los 200 metros tras la zona de protección antes indicada, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

Respecto a la segunda consideración, es equívoco el punto de vista, ya que no se trata que la ampliación incumpliría el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, sino que las viviendas son las que se encuentran en situación de "fuera de ordenación".

Y, en cualquier caso, con la reducción de los 50 m a los 25, siempre estaría afectada.

### Valoración

No se estima la alegación.

### ALEGACIÓN 5

#### Breve resumen de su contenido

El camino de entrada a las viviendas quedaría absorbido en su totalidad por

la ampliación, sin tener los ciudadanos ninguna vía de acceso a sus hogares.

#### Informe

La legislación urbanística prevé los instrumentos necesarios para compensar los derechos mermados por la ordenación urbanística. Además, la futura ampliación podría realizarse sin descartar la continuidad de la vía de acceso antes mencionada.

### Valoración

No se estima la alegación.

### **ALEGACIÓN Nº 17**

Formulada por: D. Ricardo Gil-Toresano Riego, como Presidente del Partido Popular de Écija, y en nombre de todos sus afiliados.

Domicilio: calle Santa Ángela de la Cruz, nº 39.

Tema de la alegación: varios

Zona: varias

Identificación parcela: varias

Fecha: 06/03/09

Registro: 5.534

### ALEGACIÓN 1

#### Breve resumen de su contenido

Acerca del problema del tráfico.

El nuevo PGOU no incluye una ronda de circunvalación adecuada según necesita Écija.

La que se proyecta, con algo más de 20 rotondas de intercepción no es una vía rápida que vertebrar la circulación del tráfico alrededor de la ciudad, sino que se convierte en múltiples embudos y nodos de caos circulatorio.

No parece adecuado vertebrar el futuro tráfico sobre la concienciación de las personas en el no uso del vehículo propio, y es que la gran extensión que tendrá la nueva Écija desarrollada, hará que las personas estén más lejos de los puntos de trabajo, colegios, etc., lo que hará más necesario la utilización de cualquier medio de transporte y sobre todo el vehículo propio.

La financiación de la ronda de circunvalación se basa en hipotéticas inversiones de las distintas administraciones. Debe sentarse el Ayuntamiento con las administraciones y adquirir compromisos que se incluyan en dicho plan.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

El PP ya ha presentado en el Parlamento Andaluz una proposición no de ley para que se lleve a cabo esta ronda con fondos de la Junta de manera urgente.

Solicitan, por tanto, un plan de inversión de la Junta de Andalucía para Écija, que garantice la realización de una nueva ronda, y que éste se incluya en dicho Plan.

### **Informe**

Se ha presentado el Plan de Movilidad Urbana Sostenible. Este Plan analiza las propuestas del presente Plan General y las valora positivamente. También hace una serie de recomendaciones, propuestas y actuaciones en el horizonte temporal del PGOU.

Por otro lado, el informe sectorial de Carreteras del Estado hace una recomendación acerca de la unión de la carretera de Marchena con las de Osuna y El Rubio, remitiendo su financiación a la Administración Autonómica.

Compartimos la idea de una nueva ronda, a la manera de otras proyectadas por la Junta de Andalucía para municipios de nuestro entorno, como Marchena y Osuna que, en cualquier caso, innovarían el presente PGOU en su momento.

### **Valoración**

Se estima la Alegación.

### **ALEGACIÓN 2**

#### **Breve resumen de su contenido**

Acerca de las comunicaciones.

Es imperdonable que no se haya incluido en este Plan una futura estación de tren dentro del Término, a pesar que el POTA considera a Écija como “nodo urbano de nivel 1” para la instalación de una estación de tren.

Consideran necesario incluir un acuerdo con la administración de realización

de futura estación de tren, aunque ésta no se defina en planos, pero sí en futuras inversiones.

### **Informe**

Compartimos lo señalado en la alegación, y lo planteado en la misma está presente en la Memoria de Ordenación de todos los documentos presentados durante la tramitación del PGOU. Desde la Oficina del Plan General se hicieron las alegaciones correspondientes al POTA en el sentido de incluir a Écija en la red ferroviaria, al estar considerada como nodo urbano de primer nivel.

### **Valoración**

No se estima la alegación, puesto que, al no estar Écija incluida en la Red Ferroviaria no cabe plantear una ubicación para la estación de tren. No obstante lo planteado de incluir un acuerdo con la administración de realización de futura estación de tren queda fuera de las competencias de un documento de Planeamiento General.

### **ALEGACIÓN 3**

#### **Breve resumen de su contenido**

Acerca de las actividades nocivas, perjudiciales o molestas.

El alegante ve necesario especificar una normativa al respecto de actividades nocivas muy detalladamente en este plan, y controlar exhaustivamente de forma técnica y mediante acuerdos plenarios la implantación de cualquier tipo de actividad futura que tenga un atisbo de ser nocivo, perjudicial o molesta para las personas.

También se hace necesario tramitar la municipalización del servicio de cremación, para que el Ayuntamiento tenga el control real para autorizar el lugar del establecimiento de estas actividades.

### **Informe**

En lo que se refiere a la municipalización del servicio de cremación, excede las competencias de este PGOU.

En la normativa urbanística, ya desde el documento de Aprobación Inicial, se detallan las industrias y actividades que no son compatibles ni con el término municipal ni con el núcleo urbano. Aunque ya no está vigente el RAMIMP, la normativa de usos es heredera de dicho Reglamento.

En la Declaración de Impacto Ambiental se dice que en la normativa del Plan se debe integrar el siguiente condicionado:

*Para determinadas actividades propias de suelo no urbanizable con carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales, el documento de aprobación propondrá para el régimen de suelo no urbanizable una distancia mínima de separación de dichas actividades respecto a suelo urbano o urbanizable con uso residencial. En todo caso, el régimen de suelo no urbanizable de las normas urbanísticas establecerá una distancia mínima de las mencionadas actividades a cursos de agua de 100 metros.*

### **Valoración**

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de ampliar la normativa urbanística con el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

### **ALEGACIÓN 4 (AMBIENTAL)**

#### **Breve resumen de su contenido**

Acerca del Medio Ambiente.

Se ve necesario que los proyectos futuros que se planteen dentro del término en la zona rural lleven una revisión de impacto ecológico y que se impida la tala de árboles.

Como ejemplo se plantea la no implantación de huertos solares en zonas que sean de regadío o allí donde para su implantación se tale arboleda.

### **Informe**

El PGOU, en sus Normas Urbanísticas, dedica gran parte del articulado a la Normativa de Protección (Título Decimocuarto. Normas de Protección).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

En el artículo 14.9.3. "Protección de los árboles" queda recogido lo planteado en la alegación.

1.- *Con carácter general, quedan protegidas todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el suelo clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que pudieran afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.*

2.- *En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realice en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo con tablones ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio correspondiente del Excmo. Ayuntamiento de Écija. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.*

3.- *Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.*

4.- *Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.*

5.- *Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el punto anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.*

También el Artículo 14.9.8. "Tala de árboles y supresión de jardines" trata del tema en cuestión:

*La tala de árboles y la supresión de jardines, aunque éstos sean privados, quedarán sujetas a la concesión de la preceptiva licencia municipal, sin*

*perjuicio de las autorizaciones que, con carácter previo, deban ser emitidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.*

Por otro lado, el sometimiento a evaluación ambiental está previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de obligado cumplimiento.

El Anexo III "Informe de Alegaciones" de la Declaración de Impacto Ambiental evacuada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente recoge lo siguiente:

*Alegación presentada por Ricardo Gil-Toresano Riego en nombre del Partido Popular.*

*En relación con la alegación formulada se entiende que únicamente algunos aspectos de la misma revisten carácter ambiental. La alegación presentada se considera de carácter ambiental en lo relativo a la tala de arboleda por la implantación de huertos solares. Se informa que en lo relativo a la tala de árboles a causa de cualquier implantación de una actividad en suelo no urbanizable ya figura en la normativa del PGOU la necesidad de la preceptiva autorización con carácter previo. Asimismo, y respetando las competencias municipales en materia urbanística, para la implantación de plantas de generación de energía, el Ayuntamiento debería promover un Plan Especial para estudiar la ubicación más conveniente en el municipio de dicha actividad.*

#### Valoración

Se estima la alegación, en el sentido que el PGOU ya recoge lo planteado en la misma.

#### ALEGACIÓN 5

##### Breve resumen de su contenido

Acerca del Suelo Urbano No Consolidado.

Ven más interesante el Sistema de Cooperación, donde el Ayuntamiento determina las cargas, realiza los proyectos y le puede ser posible (si se articula) eximir a los propietarios que tengan sus viviendas perfectamente en

regla de cualquier tipo de carga, siendo ésta repercutida al mismo municipio.

Solicitan sea revisada la normativa al respecto y que se realice una específica acerca de dicho suelo en los sectores de suelo urbano no consolidado con carácter residencial, planteándose si fuese necesario un acuerdo con los vecinos.

#### Informe

Respecto al cambio de Sistema de Actuación, es interesante lo planteado.

En lo que se refiere al resto de consideraciones, la Alegación cae en varios errores:

- En primer lugar, el régimen del Suelo Urbano No Consolidado no es definido por el PGOU, sino por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 55, por lo que no cabe alterarlo.
- En cualquier caso, sea el sistema de actuación que sea, es deber de los propietarios de suelo incluidos en los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado la cesión al municipio del 10% del aprovechamiento, que puede ser económica.
- Lo que la Ley permite es eximir de determinadas dotaciones en el Suelo Urbano No Consolidado (zonas verdes y equipamientos) en determinadas circunstancias.

#### Valoración

Se estima parcialmente la alegación.

#### ALEGACIÓN 6

##### Breve resumen de su contenido

Acerca de la ampliación del cementerio.

Se plantea el crecimiento en otro sentido o su traslado a otro emplazamiento.

### Informe

Compartimos con el alegante la necesidad de ampliación del cementerio. No obstante, esta ampliación no se ha visto modificada desde hace años, en distintos estados de tramitación del PGOU.

### Valoración

No se estima la Alegación.

### ALEGACIÓN Nº 18

Se tiene a bien contestar dos alegaciones cuya redacción presenta el mismo texto. La Sra. Arnau Gámiz suscribe ambos escritos. Son formuladas por:

Dña. Amparo Arnau Gámiz, en su propio nombre. Domicilio: Calle Navas de Tolosa, nº 4-6, Edificio Lis Palace, Portal 3, 1ª, Jaén.. Fecha: 03/06/09. Registro: 5.542

Dña. Amparo Arnau Gámiz, D. Arsenio Jiménez Luna, Dña. Isabel Baena Rivas, D. José M. Rosa Andrés, Dña. Josefa Jiménez Sillero, D. Juan Alcántara Alcántara, Dña. Matilde Luna de la Rosa y Dña. Juana Rodríguez Lina, en sus propios nombres. Domicilio: varios. Fecha: 06/03/09 Registro: 5.543

Tema de la alegación: Clasificación de Suelo

Zona: Cerro Perea

Identificación parcela: Sector SB-S-CP-R

### Breve resumen de su contenido

Solicitan sea modificada la categoría del Suelo SUB-S-CP-R, Suelo Urbanizable Sectorizado previsto en la Segunda Fase del Plan a la categoría de No Sectorizado, señalando como uso incompatible el uso industrial y estableciendo los criterios para proceder a su sectorización en su momento.

### Informe

Este PGOU tiene muy en cuenta la iniciativa privada para su desarrollo. Sin su concertación, podría derivarse el no-desarrollo de los suelos, como ha sucedido hasta este momento en Cerro Perea.

### Valoración

Se estima la alegación.

### ALEGACIÓN Nº 19

Se responde una serie de alegaciones que, por tratarse de un mismo texto, a modo de formulario donde los alegantes ponen su nombre, DNI y firma, se hace de modo unitario. Se detallan alegantes, fechas y números de registro. Estas alegaciones están formuladas por:

D. David Fernández Bersabé.. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.559

D. Alfonso Fernández Rosa. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.562

D. Daniel Fernández Bersabé. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.564

Dña. Mariflor Bersabé Rodríguez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.566

D. Juan Fernández Rosa. Fecha: 06/03/09. Registro: 567

D. José Antonio Martínez del Pino. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.569

Dña. María Victoria Fernández Rosa. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.571

D. Juan Fernández Jiménez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.573

Dña. Victoria Rosa Martín. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.575

D. José Machado Sánchez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.578

Dña. Mª Carmen Fernández Rosa. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.579

Dña. Amelia Albalat Rosa. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.580

Dña. Ascensión Reyes Rivero. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.582

D. Fco. Javier Zafra Chofle. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.583

D. José Miguel Reyes Rivero. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.584

Dña. Soledad Álvarez González. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.586

Dña. María José Reyes Álvarez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.588

Dña. Amelia Rivero García. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.589

Dña. Marisol Losada Reyes. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.590

D. Manuel Márquez Pérez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.591

Dña. Dolores Poyato Rosa. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.592

D. Manuel Albalat Rosa. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.594

D. José M. Vázquez Guerrero. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.595

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Dña. María Ángeles Orejuela Ruiz. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.596  
D. Esteban Albalat Rosa. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.597  
Dña. María Dolores Gazo Domínguez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.598  
D. Rogelio Bersabé Portero. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.599  
D. José L. Reyes Herruzo. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.600  
Dña. Sonia Losada Carmona. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.602  
D. Antonio Losada Reyes. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.604  
D. Óscar Losada Carmona. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.605  
Dña. Raquel Losada Carmona. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.607  
Dña. María del Valle Carmona Fernández. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.608  
D. Nicolás Cala Orejuela. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.610  
D. José Martínez Herruzo. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.611  
Dña. Concepción Ruiz Reyes. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.612  
D. Jesús Orejuela Palma. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.613  
D. Manuel Narváez Delgado. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.614  
D. Sebastián Orejuela Ruiz. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.615  
Dña. Josefa Palma Velasco. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.616  
D. Francisco Martínez Lucena. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.617  
Dña. Rosario Orejuela Ruiz. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.618  
Dña. Vanessa Martínez Orejuela. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.619  
Dña. Dolores Ruiz Reyes. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.620  
Dña. Isabel Caro Ruiz. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.622  
D. Antonio Orejuela Guerrero. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.623  
Dña. Dolores Sánchez Castell. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.624  
D. Santiago Cobos Orejuela. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.625  
D. José A. Aguilar Rosa. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.626  
Dña. María del Valle Vázquez Guerrero. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.627

Dña. Lidia Aguilar Vázquez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.629  
D. Santiago Cobos Sánchez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.630  
Dña. Elisa Isabel Cobos Sánchez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.631  
D. Antonio Cala Caro. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.634  
D. Emilio Cala Orejuela. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.635  
Dña. Emilia Orejuela Baena. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.636  
Dña. Rosario Conrado Díaz. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.638  
D. José Orejuela Baena. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.641  
Dña. Nuria Orejuela Conrado. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.642  
Dña. Ana Mescua Gallego. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.643  
D. Máximo Cobos Orejuela. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.644  
Dña. Eloísa Orejuela Borruecos. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.645  
D. Ismael Flores Cobo. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.646  
D. Juan A. Flores Carmona. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.647  
Dña. Concepción Cobo Orejuela. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.648  
D. Daniel Flores Cobo. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.649  
Dña. Sindia Narváez Flores. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.650  
D. Manuel Narváez Delgado. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.651  
D. Rubén Narváez Flores. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.652  
D. Damián Orejuela Gómez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.658  
Dña. Mercedes Gómez Narváez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.661  
D. Salvador Orejuela Pérez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.662  
Dña. Estefanía Orejuela Gómez. Fecha: 06/03/09. Registro: 5.663  
D. Salvador Bustamante Noguerras, como portavoz del Grupo Municipal de IULV-CA del Ayuntamiento de Écija. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.750  
Dña. Jacoba Cobos Orejuela. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.757  
Dña. Yolanda Cobos Orejuela. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.758  
D. Francisco José Marín García. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.759

D. Jaime Fernández-Portillo Pardo de Donlebún. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.801

D. Juan Gabriel García Ruiz. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.802

Dña. Ana García Ballesteros. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.803

Tema de la alegación: Suelo No Urbanizable

Zona: El Villar

Identificación parcela: varias

#### **Breve resumen de su contenido**

Solicitan la clasificación del enclave de El Villar como suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado, como planteaba el documento de Aprobación Inicial.

#### **Informe**

Tras el informe desfavorable de la Consejería competente en ordenación territorial, a la luz de las alegaciones presentadas, se volvió a plantear la cuestión con los distintos técnicos de dicha Consejería, recibiendo la misma respuesta, es decir, que el enclave de El Villar no reúne las características propias del hábitat rural diseminado, y apreciando indicios de parcelación urbanística.

Los servicios a que hace referencia la alegación se encuentran en el término municipal colindante, el de Fuente Palmera, cuyas características urbanísticas y territoriales son sustancialmente distintas a las del término astigitano, aunque ambos ámbitos compartan el topónimo de "El Villar".

Del conocimiento que tenemos de la revisión del planeamiento general de Fuente Palmera, éste prevé una zona susceptible de ser clasificada como suelo urbano no consolidado, alrededor de los servicios y dotaciones a que hemos hecho referencia, que hará posible lo solicitado en la alegación, que es el mantenimiento de la población en el Villar.

No obstante, el presente PGOU difiere la ordenación de Cañada de Rabadán a un Plan de Ordenación Intermunicipal, al verse afectados los

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

términos municipales de Fuente Palmera y Écija. Podría caber, en su momento, la formulación de otro POI para el enclave de El Villar, lo cual deberá ser valorada por la Administración Autonómica, en su momento.

#### Valoración

No se estima la alegación.

#### ALEGACIÓN Nº 20

Formulada por: Promotora Inmobiliaria Cárdenas, S.L.U.

Domicilio: Avda. Blas Infante, 8.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada

Identificación parcela: Sector SUB-02 "Los Cristianos"

Fecha: 06/03/09

Registro: 5.673

#### Breve resumen de su contenido

Aporta anexo de Ordenación Pormenorizada del Sector SUB-O-02 "Los Cristianos" para incorporarse a la Revisión del PGOU.

#### Informe

No se trata de una Alegación, propiamente dicha. El Equipo Redactor del PGOU, tras detectar matices e imprecisiones en el documento que se aportó para la Aprobación Provisional se puso en contacto con el promotor de la actuación para su subsanación.

Se toma conocimiento del documento presentado.

#### Valoración

Se estima.

#### ALEGACIÓN Nº 21

Formulada por: D. Ángel Martínez Valpuesta (en representación de la Entidad Quinta de Machado, S.L.), D. Manuel Ramos López, Dña. Dolores Durán Pérez, D. José Julio Ramos López, Dña. Carmen Andrés Gómez, Dña. María del Valle Laguna Martín, D. Raúl Morales Verdugo, Dña. María Soledad González Jiménez, D. José Antonio Parra Rodríguez (en representación de la Entidad Mercantil Gestiones Inmobiliarias Ciudad del Sol) y D. Ángel Chaves Chaves (en representación de la Entidad Mercantil Comercial Esther S.L.).

Domicilio a efecto de notificaciones: constan en el cuerpo del informe.

Tema de la alegación: Clasificación del suelo

Identificación parcela: Sector SUB-S-04 "Astigi II"

Fecha: 09/03/09

Registro: 5.693

#### Breve resumen de su contenido

Plantean un cambio de programación de una parte del Sector SUB-S-04 "Astigi II" a la Primera Fase del Programa de Actuación, dividiéndolo así en dos nuevos sectores; uno primero, el más cercano a la ciudad consolidada, hasta una carretera existente, y el resto del Sector.

#### Informe

Tras un nuevo estudio de la programación en el núcleo de Écija se estima conveniente el desarrollo de la totalidad del Sector en la primera fase (segundo cuatrienio).

#### Valoración

Se estima la alegación, en el sentido de clasificar la totalidad del ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado para desarrollarlo en la primera fase de la programación.

## ALEGACIÓN Nº 22 (AMBIENTAL)

Se tiene a bien contestar dos alegaciones que plantean las mismas consideraciones. Son formuladas por:

D. Juan Francisco Fernández Díaz. Domicilio a efecto de notificaciones: calle Amadeo Vives nº 2. Écija. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.749.

D. Salvador Bustamante Nogueras, como portavoz del Grupo Municipal de IULV-CA del Ayuntamiento de Écija.. Domicilio a efecto de notificaciones: Ayuntamiento de Écija. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.752.

Tema de la alegación: Clasificación del Suelo / Sistemas Generales

Zona: "Balcón de Écija"

### Breve resumen de su contenido

En el nuevo documento de Aprobación Provisional se elimina un Sistema General de Espacios Libres por un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado denominado SUB-NS-12.

Ve más coherente la solución prevista en el Avance y en el Documento de Aprobación Inicial.

### Informe

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé el desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado mediante el instrumento llamado Plan de Sectorización. Este instrumento tiene el carácter de planeamiento general, al igual que un PGOU.

Los Planes de Sectorización pueden clasificar sus propios Sistemas Generales.

Desde este PGOU se establecen los usos incompatibles y los criterios para proceder a su sectorización, además de prever Sistemas Generales y así, para esta zona, considera necesario un Sistema General de Espacios Libres con las condiciones que ya se preveían en anteriores documentos.

El Anexo III "Informe de Alegaciones" de la Declaración de Impacto

Ambiental evacuada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente informa lo siguiente:

*Alegación formulada por Juan Francisco Fernández Díaz y Salvador Bustamante Nogueras portavoz del grupo Municipal de IULV-Ca.*

*Se contestan de forma conjunta y única ambas alegaciones al considerar que es la misma alegación.*

*En relación a la alegación formulada relativa a la sustitución de un sistema general de espacios libres por un suelo urbanizable no sectorizado, se informa que es el Ayuntamiento quien tiene competencia y propone la ubicación de los sectores de nuevo crecimiento. Si bien, es cierto que en el documento inicial se consideró adecuada la ubicación de dicha zona verde, su traslado a otra ubicación no se considera desacertada, teniendo en cuenta que el crecimiento inicial propuesto se ha visto ostensiblemente reducido, teniéndose que reubicar las zonas de crecimiento propuestas. No obstante, no se ha eliminado en su totalidad las zonas verdes iniciales, manteniéndose la parte sustancial de los mismos.*

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido de señalar para el ámbito un Sistema General de Espacios Libres a desarrollar mediante el correspondiente Plan de Sectorización.

## ALEGACIÓN Nº 23

Se tiene a bien contestar dos alegaciones cuya redacción presenta el mismo texto. Son formuladas por:

D. Salvador Bustamante Nogueras, como portavoz del Grupo Municipal de IULV-CA del Ayuntamiento de Écija. Domicilio a efecto de notificaciones: Ayuntamiento de Écija. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.751.

D. José Manuel Reyes Márquez. Domicilio: Cerro Perea 8, bajo izquierda. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.799.

Tema de la alegación: Programación

Zona: Cerro Perea

### Breve resumen de su contenido

En el documento de Aprobación Inicial se preveía el desarrollo de un sector de Suelo Urbanizable en el primer cuatrienio. El nuevo documento de Aprobación Provisional difiere el desarrollo a la Segunda Fase de la Programación.

Solicita se contemple la calificación de suelo urbano de desarrollo inmediato.

### Informe

Ante la alegación presentada por los propietarios del suelo sobre el que se preveía el crecimiento de Cerro Perea, en el sentido de cambiar la categoría del suelo urbanizable a la de No Sectorizado, en aras al urbanismo concertado y que no vuelva a ocurrir como en el PGOU vigente, el no desarrollo de los suelos, se estima la alegación de los propietarios del suelo.

No obstante, existen vacíos en el núcleo urbano de forma que, mediante operaciones de reforma interior, puedan desarrollarse nuevas viviendas. Este PGOU delimita un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado.

### Valoración

Se estima parcialmente la alegación, en el sentido del cuerpo del informe.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

## ALEGACIÓN Nº 24

Formulada por: D. Juan Gabriel García Ruiz, en nombre y representación de la Asociación de Vecinos "Pagos del Villar"

Domicilio a efecto de notificaciones: no consta

Tema de la alegación: Suelo No Urbanizable

Zona: El Villar

Fecha: 09/03/09

Registro: 5.800

### Breve resumen de su contenido

Mediante un escrito presentado en 2005 se solicitó modificar el PGOU en una zona denominada "Los Bastiones" como de "Régimen de hábitat especial para núcleos diseminados" (*sic*) para que fuera posible la edificación en parcelas de una superficie de 1.500 metros cuadrados, acompañándose la firma de las cincuenta y dos familias interesadas.

Que dicho régimen es una reivindicación histórica y necesaria para el progreso de dicha zona, ya que es un pueblo que lleva más de doscientos años habitando esa zona y no se está fomentando la creación de nuevos núcleos poblacionales, sino que se trata de dotar a los ya existentes de las infraestructuras necesarias, para que puedan edificar legalmente y prosperar.

Que la no calificación de lo solicitado es discriminatoria y contraria a derecho, ya que el PGOU de Fuente Palmera contempla esta calificación.

### Informe

En primer lugar, la LOUA no contempla ningún "Régimen de hábitat especial para núcleos diseminados". Responderemos la Alegación en el sentido de pretender la clasificación como Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

Sin embargo, lo solicitado contradice dicha clasificación, pues el fin buscado es la edificación en parcelas de 1.500 metros cuadrados.

También cae en error el alegante al decir que no se está fomentando la creación de nuevos núcleos poblacionales, pues la parcelación pretendida es la creación de un nuevo núcleo de población, de carácter residencial con edificaciones aisladas. Recordemos que tanto la LOUA como el POTa no permiten la creación de nuevos núcleos de población, incluso de hábitat rural diseminado.

Así, el artículo 52.6. de la LOUA establece lo siguiente:

*Las condiciones que se establezcan en los Planes Generales de Ordenación Urbanística o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en suelo no urbanizable deberán en todo caso:*

*a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado; adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.*

*A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.*

*b) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.*

Hay que traer a colación aquí que el hábitat rural diseminado no deja de ser Suelo No Urbanizable y, por tanto, los actos permitidos son los del régimen de este tipo de suelo, regulado en la LOUA en su artículo 52: la necesidad de vivienda unifamiliar aislada vinculada a la actividad agrícola, ganadera, forestal o cinegética, así como edificaciones e instalaciones declaradas de

utilidad pública o interés social.

Respecto a lo señalado del PGOU de Fuente Palmera, será la Administración competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la que se pronuncie sobre la realidad del municipio vecino, y si las condiciones que presenta se ajustan o no a las del hábitat rural diseminado.

No obstante, el presente PGOU difiere la ordenación de Cañada de Rabadán a un Plan de Ordenación Intermunicipal, al verse afectados los términos municipales de Fuente Palmera y Écija. Podría caber, en su momento, la formulación de otro POI para el enclave de El Villar, lo cual deberá ser valorada por la Administración Autonómica, cuando proceda.

### Valoración

No se estima la alegación.

## ALEGACIÓN Nº 25

Formulada por: D. Ignacio Maza Rodríguez y Dña. Carmen Herráinz Caraballo

Domicilios a efecto de notificaciones: Polígono Industrial Maza y Marín, nº 18, Écija y Parque de las Naciones, Bloque 43-6ºB 41008 Sevilla, respectivamente.

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Márgenes del río Genil

Fecha: 09/03/09

Registro: 5.813

### ALEGACIÓN 1

#### Breve resumen de su contenido

No se trata de ninguna alegación, sino un preámbulo a las que se realizan a continuación.

### ALEGACIÓN 2 (AMBIENTAL)

#### Breve resumen de su contenido

Improcedente consideración como inundable de todo el suelo del Sistema General SG-52.

#### Informe

El alegante cae en un error al confundir inundabilidad con afección.

Como suelos inundables el PGOU señala aquéllos que lo son en un período de retorno de 500 años. La afección de cauces y riberas viene definida legalmente como una franja 100 metros, derivados de la legislación sectorial.

Se cumple la ley en todo momento.

El Anexo III "Informe de Alegaciones" de la Declaración de Impacto Ambiental evacuada por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente informa lo siguiente:

*Alegación formulada por Ignacio Maza Rodríguez y Carmen Herráinz Caraballo*

*En relación con la alegación formulada se entiende que únicamente algunos aspectos de la misma revisten carácter ambiental. La alegación presentada se considera de carácter ambiental en lo relativo a la consideración como zona inundable del SG-52. Se informa que la delimitación de una zona inundable no se restringe únicamente a su posible afección por cauces y riberas, sino a su afección por las avenidas con un periodo de retorno de 500 años. Los terrenos afectados por inundabilidad tienen una serie de limitaciones en la ordenación de sus usos, debiendo plantearse los nuevos crecimientos urbanísticos en terrenos no inundables.*

#### Valoración

No se estima.

### ALEGACIÓN 3

#### Breve resumen de su contenido

Ilegalidad por la no adscripción del Sistema General SG-52 a las Áreas de Reparto de los suelos urbanizables sectorizados que colindan con el mismo.

#### Informe

La obtención de sistemas generales se puede hacer por diversos procedimientos, todos ellos previstos en la Ley, como por ejemplo, mediante actuación asistemática, procediendo a la expropiación u ocupación directa de los mismos. Las formas de obtención del suelo y de ejecución quedan recogidas en el Artículo 139 de la LOUA.

La Ley también permite la adscripción de sistemas generales a Suelo Urbanizable No Sectorizado. Así, entre las determinaciones de ordenación estructural que deben contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística en todos los municipios, el artículo 10.1.A.e) dice lo siguiente:

*Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.*

No cabe, por tanto, tachar al plan de arbitrario.

En las fichas del Suelo Urbanizable No Sectorizado se incluyen las determinaciones de carácter estructural para proceder a la sectorización de estos ámbitos, entre las que se especifican criterios para la disposición de los sistemas generales en su caso.

#### Valoración

No se estima.

## ALEGACIÓN Nº 26

Formulada por: Dña. Verónica Batista León

Domicilio a efecto de notificaciones: Paseo Blas Infante, s/n. 14120 Fuente Palmera (Córdoba).

Tema de la alegación: Clasificación del suelo

Zona: Cañada de Rabadán

Fecha: 09/03/09

Registro: 5.820

### Breve resumen de su contenido

La alegante hace varias consideraciones acerca de la ordenación del núcleo de Cañada de Rabadán en el Avance del PGOU de Fuente Palmera y en el documento de Aprobación Provisional del PGOU de Écija.

No entendemos el escrito como una alegación, sino la apreciación sobre un posible vial perimetral que parece insinuarse en el Avance del PGOU de Fuente Palmera.

Se entiende conveniente ampliar la zona industrial con el fin de que los terrenos colindantes no resuelvan los accesos a las naves, en ocasiones generando un gran perjuicio debido a su geometría, como el caso de la parcela medianera al sur, objeto de esta alegación.

En la zona sur se encuentran algunas construcciones fuera de ordenación que se deberían incluir tras la actualización de la base planimétrica que se utilice para la redacción del Plan de Ordenación Intermunicipal.

### Informe

Para contestar la alegación debemos aclarar que la inclusión de Cañada de Rabadán en el PGOU de Écija no se debe a una redelimitación del término municipal, sino que, salvo el extremo norte del núcleo de Cañada de Rabadán, se encuentra prácticamente, en su integridad, en el término municipal ecijano, como se puede comprobar en todas las cartografías

oficiales. El Avance del PGOU de Fuente Palmera incluyó a la pedanía, por error, en su documento, hecho que fue detectado y subsanado en la fase posterior.

En el documento del PGOU se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación y los crecimientos de la pedanía, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

Respecto al vial perimetral que parece insinuarse en el Avance del PGOU de Fuente Palmera, no corresponde a este PGOU pronunciarse. Parece correcta la apreciación de la alegante, que se trata de una percepción gráfica de la línea de suelo urbano.

Al quedar fuera de los límites del suelo urbano, las edificaciones que se encuentran fuera de ordenación se estudiarán, en su caso, por el Plan de Ordenación Intermunicipal.

### Valoración

Nos remitimos al cuerpo del informe.

## ALEGACIÓN Nº 27

Formulada por: Dña. Dolores Orejuela Cobos

Domicilio a efecto de notificaciones: c/ Primero de Mayo, 19. 14120 Fuente Palmera (Córdoba).

Tema de la alegación: Clasificación del suelo

Zona: Cañada de Rabadán

Fecha: 09/03/09

Registro: 5.822

### CONSIDERACIONES GENERALES

#### Breve resumen de su contenido

La alegante hace varias consideraciones acerca de la ordenación del núcleo de Cañada de Rabadán en el Avance del PGOU de Fuente Palmera y en el documento de Aprobación Provisional del PGOU de Écija.

#### Informe

Para contestar las alegaciones, debemos aclarar que la inclusión de Cañada de Rabadán en el PGOU de Écija no se debe a una redelimitación del término municipal, sino que, salvo el extremo norte del núcleo de Cañada de Rabadán, se encuentra prácticamente, en su integridad, en el término municipal ecijano, como se puede comprobar en todas las cartografías oficiales. El Avance del PGOU de Fuente Palmera incluyó a la pedanía, por error, en su documento, hecho que fue detectado y subsanado en la fase posterior.

En el documento del PGOU se realiza una delimitación del suelo urbano de Cañada de Rabadán según los criterios de la LOUA, reconociendo la realidad existente, como núcleo de población no contemplado en el planeamiento vigente.

Se remite a un Plan de Ordenación Intermunicipal a desarrollar entre los municipios de Écija y Fuente Palmera la ordenación y los crecimientos de la

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

pedanía, por considerar que deben ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

## **ALEGACIÓN 1**

### **Breve resumen de su contenido**

Señala una zona donde se conjugan dos usos: industrial y residencial. Ambas manzanas quedan divididas por un camino que da acceso a las parcelas anexas a las naves industriales y a las edificaciones con uso residencial.

En el plano del PGOU ese camino queda cortado y pierde una de sus funciones principales que consiste en dar acceso a las citadas parcelas.

Debería recogerse todo el trazado del camino, ajustándose a la función real del mismo en la actualidad, siendo tenido en cuenta todo su desarrollo.

### **Informe**

En ningún momento el PGOU corta el camino. Se trata de una apreciación incorrecta por parte de la alegante.

No obstante, el camino queda libre, garantizando el acceso.

Fuera de los límites del suelo urbano, este PGOU no realiza ninguna actuación, remitiendo la ordenación al Plan de Ordenación Intermunicipal que se formule en su momento.

### **Valoración**

Queda contestada en el cuerpo del informe.

## **ALEGACIÓN 2**

### **Breve resumen de su contenido**

La franja de actividades productivas mixtas conocida como "Las Treinta" están compuestas por tres naves adosadas unas a otras. El acceso rodado se realiza a través de una propiedad privada situada frente a las mismas.

Debido a un error, el PGOU contempla las naves seccionadas en su extremo

oeste, formando un conjunto irregular. Además, parece que se ha entendido la zona de acceso a las mismas como un vial público.

### **Informe**

Efectivamente, se trata de un error material, que se corrige en el nuevo documento.

### **Valoración**

Se estima la alegación.

## **ALEGACIÓN 3**

### **Breve resumen de su contenido**

En esta zona se encuentra una vivienda construida que no se contempla en la planimetría del PGOU. La vivienda se encuentra ubicada a pocos metros de la delimitación de suelo urbano consolidado. Para introducir en la ordenación esta vivienda se sugiere la creación de una Unidad de Ejecución que cierre el borde, ordene y regularice el crecimiento en esta zona.

También se hace mención a la inclusión de lo que parece una calle seccionando la manzana que se señala en los planos, puesto que el tratamiento y uso de esa zona es el mismo que el resto de la manzana, siendo esta misma parcialmente edificada y de propiedad privada.

### **Informe**

En lo que respecta a la delimitación de unidades de ejecución, reiteramos que, salvo el reconocimiento y delimitación del suelo urbano, cualquier ordenación y ampliación se remite al futuro Plan de Ordenación Intermunicipal que se formule en su momento.

En lo que se refiere a la segunda consideración, se corrige el error material.

### **Valoración**

Se estima parcialmente la alegación.

## **ALEGACIÓN Nº 28**

Se tiene a bien contestar dos alegaciones que responden al mismo texto, redactadas por el Despacho de los letrados Dña. Trinidad García López y D. Álvaro Toledo Rivera, sito en calle Concepción, 3-3º-2, 14003 Córdoba.

Están formuladas por:

Dña. María Rosario y D. Domingo Gálvez Gutiérrez. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.951.

Dña. María Rosa y Dña. María de los Ángeles Herráinz Hidalgo. Fecha: 09/03/09. Registro: 5.952.

Tema de la alegación: Sistemas Generales

Zona: Margen derecha del río Genil

## **ALEGACIÓN 1**

### **Breve resumen de su contenido**

El documento de PGOU aprobado provisionalmente clasifica las parcelas de su propiedad como Sistema General de Espacios Libres SGEL-52 y los adscribe a suelos urbanizables no sectorizados.

Solicitan el Sistema General sea adscrito a Suelos Urbanizables Sectorizados.

### **Informe**

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé el desarrollo de los ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado mediante el instrumento llamado Plan de Sectorización. Este instrumento tiene el carácter de planeamiento general, al igual que un PGOU.

Los Planes de Sectorización pueden clasificar sus propios Sistemas Generales.

La Ley también permite la adscripción de sistemas generales a Suelo Urbanizable No Sectorizado. Así, entre las determinaciones de ordenación estructural que deben contener los Planes Generales de Ordenación

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

Urbanística en todos los municipios, el artículo 10.1.A.e) dice lo siguiente:

*Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.*

Desde este PGOU se establecen los usos incompatibles y los criterios para proceder a su sectorización, además de prever Sistemas Generales y así, para esta zona en concreto, considera necesario un Sistema General de Espacios Libres.

#### Valoración

No se estima.

#### ALEGACIÓN 2

##### Breve resumen de su contenido

El PGOU es rotundo en señalar el interés de obtención del SGEL-52. Cumplir con este objetivo implicaría prever la obtención del SG-52 en un plazo rápido y, por tanto, es obvio que se puede lograr mediante la adscripción a un suelo urbanizable sectorizado.

El PGOU debe sectorizar los suelos urbanizables 05 Las Babosas y 04 Camino de Lucena.

#### Informe

En primer lugar, y como aclaración, los Sistemas Generales no se adscriben a sectores, sino a Áreas de Reparto.

Cuando el PGOU habla de esta zona como "la actuación por antonomasia" es por la importancia que tiene. No es una idea original de este PGOU, pues ya aparece la necesidad de su obtención y publicación en el PGOU'87. A pesar de ser el presente Plan un planeamiento general ambicioso, entiende que en su horizonte temporal es muy difícil de obtener la totalidad de los

terrenos de la ribera del Genil y programa dentro de su programación la obtención de la mayoría de los mismos, y da las instrucciones necesarias para su obtención mediante el desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados, precisamente los que se señalan en la alegación como los responsables de su desarrollo.

El POTA limita los crecimientos previsibles en los primeros ocho años de programación. Sectorizar dos nuevos ámbitos incumpliría el planeamiento territorial.

#### Valoración

No se estima.

#### ALEGACIÓN 3

##### Breve resumen de su contenido

Solicitan sean eliminadas de los artículos 4.6.2 y 4.6.7., así como de cualquier norma del PGOU la obligación de ejecutar los Sistemas Generales por determinadas unidades o sectores.

Los alegantes señalan que se quiebra el principio de equidistribución por la descompensación de cargas urbanísticas y desigualdades en relación al suelo urbanizable no sectorizado, ya que incluir vía Plan de Sectorización la obligación de ejecutar un Sistema General introduce una total inseguridad jurídica por falta de previsión de unas cargas que son generales para toda la ciudad y no deben ser establecidas para unos propietarios concretos sin posibilidad de atender y comparar la igualdad de cargas que el principio de equidistribución exige.

#### Informe

Se equivocan los alegantes. La legislación urbanística prevé que los Planes de Sectorización (planeamiento general) prevean Sistemas Generales.

#### Valoración

No se estima.

#### ALEGACIÓN 4

##### Breve resumen de su contenido

Solicitan sea eliminada la norma 4.3.14.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Señalan que es incoherente la adscripción de los sistemas generales a distintas unidades o sectores para su obtención (delimitación e integración en unidades de ejecución) no cabe que al mismo tiempo se pueda establecer por defecto la expropiación, la ocupación directa y demás formas de obtención previstas en la legislación vigente.

Las formas de obtención del suelo y de ejecución están reguladas en el artículo 139 de la LOUA.

#### Informe

Se trata de una lectura incorrecta de la norma.

#### Valoración

No se estima.

#### ALEGACIÓN 5

##### Breve resumen de su contenido

No está justificado y no tiene fundamento la fijación del uso turístico como incompatible en los sectores de suelo urbanizable no sectorizado 05, 04, 03 y 02 del PGOU. El uso turístico del art. 11.1.118 del PGOU debiera ser de aplicación a dichos sectores como un uso posible más.

#### Informe

Se trata de otro error interpretativo.

Entre las determinaciones de carácter estructural que un PGOU debe señalar para los Suelos Urbanizables No Sectorizados son los usos globales incompatibles. Y se considera el uso global turístico como incompatible en esta zona.

El uso turístico del artículo 11.1.118 del PGOU es un uso pormenorizado, que es compatible totalmente en los sectores residenciales.

#### Valoración

No se estima la alegación y se mantiene como uso global turístico incompatible en el ámbito referido.

#### ALEGACIÓN Nº 29 FUERA DE PLAZO

Formulada por: D. Pedro Repiso Gil, en representación de Dña. Valle Álvarez Crespell

Domicilio a efectos de notificaciones: c/ Gondomar, 1-1º. 41001 Córdoba

Tema de la alegación: Convenios Urbanísticos

Fecha: 11/03/09

Registro: 5.995

#### Informe

No se trata de una alegación al PGOU, sino relativa a Convenios Urbanísticos.

#### ALEGACIÓN Nº 30 FUERA DE PLAZO

Formulada por: D. Antonio García García, D. Antonio García Carmona y D. José Luis Pérez Chamorro, todos ellos en representación de la entidad Puerta Augusta S.L.

Domicilio social: Avda. de Andalucía, nº 1.

Tema de la alegación: Ordenación Pormenorizada / Normas Urbanísticas

Fecha: 02/04/09

Registro: 8.154

#### Breve resumen de su contenido

Solicitan que el artículo A2.2.8 debería dejar abierta la posibilidad de que, si es posible solventar la ventilación o iluminación de las piezas habitables en planta sótano, no sea de obligado cumplimiento que el techo de dicha planta se sitúe a un metro sobre la cota de rasante.

#### Informe

Se detalla de manera más específica en las Normas Urbanísticas, de forma que pueden instalarse piezas habitables en planta sótano, siempre y cuando las piezas habitables cumplan las condiciones de los locales exteriores.

#### Valoración

Se estima la alegación.

## ÍNDICE MEMORIA DE ORDENACIÓN

### 3.1. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN

3.1.1. INTRODUCCIÓN	Página 2
3.1.1. ASPECTOS GENERALES	Página 2
3.1.2. OBJETIVOS Y CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA	Página 4

### 3.2. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

3.2.1. INTRODUCCIÓN	Página 10
3.2.2. LA ORDENACIÓN DEL TERMINO MUNICIPAL	Página 14
3.2.3. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO DE ÉCIJA	Página 18
3.2.3.1. LA ESTRUCTURA URBANA	Página 19
3.2.3.2. INFRAESTRUCTURAS	Página 21
3.2.3.3. DOTACIONES. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	Página 23
3.2.4. LA ORDENACIÓN DEL RESTO DE NÚCLEOS URBANOS	
3.2.4.1. CRITERIOS GENERALES	Página 26
3.2.4.2. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE VILLANUEVA DEL REY	Página 27
3.2.4.3. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE CERRO PEREA	Página 28
3.2.4.4. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE ISLA REDONDA-LA ACEÑUELA	Página 29
3.2.4.5. LA ORDENACIÓN DEL NÚCLEO URBANO DE CAÑADA DE RABADÁN	Página 30
3.2.5. PRINCIPIOS GENERALES DE SOSTENIBILIDAD EN EL MODELO URBANO Y TERRITORIAL	Página 31

### 3.3. LA RED DE SISTEMAS GENERALES

3.3.1. LOS SERVICIOS URBANOS TERRITORIALES	Página 34
3.3.2. LOS SISTEMAS GENERALES	Página 40

### 3.4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

3.4.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO URBANO	Página 46
3.4.2. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR	Página 49

### 3.5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

3.5.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN. CRITERIOS GENERALES. CATEGORÍAS	Página 52
3.5.2. DESCRIPCIÓN DE LAS ÁREAS DE CRECIMIENTO URBANO. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO	Página 56
3.5.3. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DEL ARTÍCULO 17 DE LA LOUA	Página 62
3.5.4. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE	Página 63

### 3.6. LAS DETERMINACIONES DEL PLAN EN EL SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE

3.6.1. GENERALIDADES	Página 66
3.6.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	Página 67
3.6.3. LA CALIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE	Página 68
3.6.4. EL INVENTARIO DE EDIFICACIONES DE INTERÉS EN EL MEDIO RURAL Y LA PROTECCIÓN DE LOS YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	Página 71
3.6.5. LA ESTRUCTURA GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE	Página 72

### 3.7. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN EN MATERIA DE POLÍTICA DE VIVIENDAS E INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

3.7.1. LA POLÍTICA DE SUELO	Página 77
3.7.2. EL URBANISMO CONCERTADO Y LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS	Página 78
3.7.3. SUELO Y VIVIENDA	Página 79
3.7.4. SUELO Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS	Página 81
3.7.5. EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO	Página 83

### 3.8. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO HISTÓRICO

3.8.1. LOS CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE ÉCIJA	Página 86
3.8.2. RIQUEZA ARQUEOLÓGICA DEL TERRITORIO	Página 87
3.8.3. IDENTIFICACIÓN DE ÁMBITOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS QUE REQUIEREN ESPECIAL PROTECCIÓN POR SUS SINGULARES VALORES ARQUITECTÓNICOS, HISTÓRICOS O SINGULARES	Página 88
3.8.4. IDENTIFICACIÓN DEL RESTO DE ÁMBITOS, ESPACIOS Y ELEMENTOS PARA LOS QUE EL PGOU PREVÉ MEDIDAS DE PROTECCIÓN POR SUS VALORES URBANÍSTICOS, ARQUITECTÓNICOS, HISTÓRICOS O CULTURALES	Página 90
3.8.5. ÁREAS PARA INSPECCIÓN PERIÓDICA DE LA EDIFICACIÓN	Página 91

### 3.9. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA LEGALIDAD DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.9.1. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA)	Página 94
3.9.1.1. EL MODELO DE CIUDAD	Página 94
3.9.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS CRECIMIENTOS PROPUESTOS	Página 95
3.9.1.3. CUANTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS	Página 97
3.9.1.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES DE SUELO Y VIVIENDA	Página 100
3.9.1.5. CRITERIOS PARA LA PROGRAMACIÓN EN DOS FASES DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS	Página 102
3.9.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA DOTACIÓN MÍNIMA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	Página 103
3.9.3. EL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA	Página 105
3.9.3.1. EL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 9 DE LA LOUA	Página 105
3.9.3.2. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 10 DE LA LOUA	Página 108
3.9.3.3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 17 DE LA LOUA	Página 113
3.9.4. EL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN SOBRE INFRAESTRUCTURAS	Página 116
3.9.4.1. LA LEGISLACIÓN ESTATAL DE CARRETERAS	Página 116
3.9.4.2. LA LEGISLACIÓN AUTONÓMICA DE CARRETERAS	Página 118
3.9.4.3. LA LEGISLACIÓN SOBRE FERROCARRILES	Página 120

3.9.4.4. LA LEGISLACIÓN DEL SECTOR ELÉCTRICO	Página 121
3.9.4.5. LA LEGISLACIÓN DEL SECTOR DE LAS TELECOMUNICACIONES	Página 124
3.9.5. EL CUMPLIMIENTO DE OTRAS LEGISLACIONES DE APLICACIÓN	Página 125
3.9.5.1. EL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 39 DEL DECRETO 95/2001, DEL REGLAMENTO DE POLICIA SANITARIA MORTUORIA	Página 125

### 3.10. EL APROVECHAMIENTO MEDIO Y LAS ÁREAS DE REPARTO

3.10.1. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO Y DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO	
3.10.1.1. INTRODUCCIÓN	Página 128
3.10.1.2. EL MARCO LEGISLATIVO	Página 129
3.10.1.3. CRITERIOS UTILIZADOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO	Página 130
3.10.1.4. CRITERIOS PARA LA FIJACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA	Página 131
3.10.1.5. LA FIJACIÓN DE OTROS COEFICIENTES	Página 132
3.10.2. RESULTADOS DEL CÁLCULO	Página 133
3.10.2.1. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO	Página 136

### 3.11. RECURSOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN

3.11.1. INTRODUCCIÓN Y GENERALIDADES DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	Página 140
3.11.2. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	Página 141
3.11.3. ALCANCE DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	Página 142
3.11.3.1. CUADROS DE PROGRAMACIÓN	Página 143
3.11.3.2. CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LOS MÓDULOS UNITARIOS DE COSTE	Página 144
3.11.4. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES Y VALORACIÓN	Página 145
3.11.5. ANÁLISIS DE LAS INVERSIONES PROGRAMADAS PARA EL DESARROLLO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN	Página 146
3.11.6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	Página 147

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÉCIJA

3.11.6.1. SISTEMA GENERAL VIARIO	Página 147	4.2.2. CARÁCTER DEL INFORME	Página 203
3.11.6.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	Página 147	4.2.3. CONTENIDOS ABORDADOS POR EL INFORME DE SUGERENCIAS DEL AVANCE	Página 204
3.11.6.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Página 148	4.2.3.1. SOBRE LA ESTRUCTURA URBANA Y TERRITORIAL PROPUESTA	Página 204
3.11.6.4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS INFRAESTRUCTURAS	Página 148	4.2.3.2. SOBRE LA ORDENACIÓN DETALLADA	Página 205
3.11.7. ESTUDIO GENERAL DE LA CAPACIDAD INVERSORA DE LOS ORGANISMOS		4.2.3.3. SOBRE LOS CATÁLOGOS DEL PATRIMONIO	Página 205
3.11.7.1. ACTIVIDAD INVERSORA DE LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL EN SEVILLA	Página 149	4.2.3.4. SOBRE LA GESTIÓN URBANÍSTICA	Página 205
3.11.7.2. ACTIVIDAD INVERSORA DE LOS ORGANISMOS DE LA ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA	Página 152	4.2.4. CONCLUSIONES ACERCA DE LAS SUGERENCIAS	Página 206
3.11.7.3. ACTIVIDAD INVERSORA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA	Página 155	4.2.5. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA	Página 207
3.11.8. ESTUDIO DE FINANCIACIÓN	Página 187	4.2.6. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA	Página 224
3.11.8.1. VALORACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	Página 189	4.2.7. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA	Página 225
3.11.8.2. VALORACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	Página 189	4.2.8. EL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA TRAS LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA	Página 341
3.11.8.3. VALORACIÓN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO	Página 190	4.2.9. INFORME INDIVIDUALIZADO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA	Página 342
3.11.8.4. VALORACIÓN DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS	Página 191		
3.11.8.5. VALORACIÓN SUELOS URBANIZABLES CON ORDENACIÓN DE SECTORES	Página 192		
3.11.8.6. VALORACIÓN SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS	Página 193		
3.11.8.7. RESUMEN	Página 193		
3.11.9. VABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA	Página 194		

#### 4. MARCO PARTICIPATIVO

4.1. EL MARCO PARTICIPATIVO	Página 195
4.1.1. INTRODUCCIÓN	Página 196
4.1.2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y DIVULGACIÓN DEL PGOU	Página 198
4.2. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA	Página 201
4.2.1. RESEÑA DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA SOBRE EL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA	Página 202