Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 66304087 51DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija — AREA DE PRESIDENCIA

ASUNTO: Certificación Acuerdo Pleno Sesión Extraordinaria y Urgente 11/04/23
SERVICIO/DEPENDENCIA: Secretaría General
REFª:RMRG/ SVR

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

CERTIFICO: Que la Corporación Municipal en Pleno, en Sesión Extraordinaria y Urgente 11 de abril de 2023, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO CUARTO.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, DESARROLLO SOCIOECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, RELATIVA A APROBACIÓN, SI PROCEDE, DE LA INSTRUCCIÓN ACLARATORIA Nº 9 DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

Por el Sr. Gómez Ramos, Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Desarrollo Socioeconómico y Medio Ambiente del Área de Desarrollo Urbano Sostenible, se procedió a la presentación de la propuesta, en cuya parte expositiva se hacía constar:

«El planeamiento general vigente en el municipio de Écija está constituido por el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, aprobado definitivamente de forma parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de octubre de 2009 (BOJA nº 11, de fecha 19 de enero de 2010), con Documento Complementario aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14 de mayo de 2010, (BOJA de fecha 23 de febrero de 2011), así como por sus posteriores innovaciones.

Se propone la tramitación de una Instrucción aclaratoria del PGOU, de oficio, que sería la número NUEVE, en la que los Servicios Técnicos Municipales en materia de planeamiento urbanístico dan su interpretación acerca de cuestiones a resolver en materia de licencias debido a cuestiones que pueden suscitar dudas en cuanto a la determinación de lo que puede considerarse como "uso compatible" y "uso alternativo" en nuestro Plan General y la aplicación que debe seguirse tras la entrada en vigor el pasado 22/12/2022 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que, en su Anexo de definiciones, concreta el alcance de dichas definiciones.

Al tal efecto el Arquitecto del Ayuntamiento Sr. Beviá González, redactor del PGOU (personal ex artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores), ha elaborado con fecha abril 2023 una Instrucción Aclaratoria (la número 9) con el fin referido. Constando igualmente informe en la relación a la misma, de fecha de firma electrónica 4/04/2023 del siguiente tenor literal:

"Fernando J. Beviá González, Arquitecto Municipal, en cumplimiento de la petición de informe técnico relativo a la Instrucción Aclaratoria nº 9, Acerca de los usos compatibles y alternativos, tiene a bien INFORMAR

El instrumento de planeamiento municipal vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, aprobado definitivamente de forma parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de octubre de 2009, con Documento Complementario

aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14 de mayo de 2010, así como por sus posteriores modificaciones todas ellas aprobadas definitivamente.

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

A lo largo de estos años han surgido dudas por parte no solo de los particulares, sino también de los servicios técnicos municipales acerca de la interpretación correcta de algunos de sus aspectos normativos, así como a las áreas de planeamiento incorporado que el planeamiento general asume.

El propio Plan General, en el apartado 5 del artículo 1.1.9 de sus normas urbanísticas prevé que el Excmo. Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en la aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las cuestiones planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Como quiera que el artículo 1.1.9 "Interpretación del PGOU", en su apartado 1 establece que la interpretación del Plan General de Ordenación Urbanística corresponde al Ayuntamiento de Écija en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial, desde el Servicio de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Écija se redacta de oficio una Instrucción Aclaratoria prevista por el artículo 1.1.9, apartado 5 de las Normas Urbanísticas.

Anteriormente se han llevado a cabo ocho instrucciones aclaratorias, todas ellas aprobadas y publicadas para general conocimiento y fue dada cuenta de las mismas a la Consejería competente.

En primer lugar, la Instrucción nº 9 recoge la fundamentación que provoca su redacción y tramitación, y no es otra que la falta de definición de "uso compatible" y la de "uso alternativo" en nuestro Plan General y la aplicación que debe seguirse tras la entrada en vigor el pasado 22/12/2022 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que, en su Anexo de definiciones, concreta el alcance de dicha definición.

La Instrucción, en su parte expositiva, hace un análisis de la aplicación de las definiciones del Reglamento General de la LISTA en nuestro planeamiento general, fundamentando la interpretación que deberá seguirse, dejando constancia que, en cualquier caso, no se trata de introducir nuevas determinaciones que serían objeto de innovación, siendo meras aclaraciones para su aplicación.

Por último, en la parte dispositiva se recoge el resultado de dicha fundamentación.

Es lo que informo según mi leal saber y entender y por lo que considero, salvo superior criterio, que la Instrucción Aclaratoria nº 9 se ajusta al planeamiento urbanístico vigente y a la legislación de aplicación, por lo que procede tramitarla conforme a lo establecido en el apartado 5 del artículo 1.1.9 del PGOU."

Consta en el expediente informe jurídico de la Técnico de Administración General Jefe de Sección de Urbanismo Valentina de la Gala Lama, con nota de conformidad de la Secretaria General Rosa Mª Rosa Gálvez, de fecha de firma electrónica 4/04/2023 indicativo de la tramitación administrativa y la legislación que resulta de aplicación para la aprobación y entrada en vigor de la mencionada Instrucción Aclaratoria, ya que la motivación y justificación de la citada Instrucción, está argumentada en la propia Instrucción, y los criterios de oportunidad y conveniencia resultan de la entrada en vigor y aplicación del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre).»

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija — AREA DE PRESIDENCIA

Vistos los informes emitidos por la Secretaria número 23/2018, de 30 de enero de 2018 y número 171/2018, de 10 de diciembre de 2018.

Fue dada cuenta del expediente instruido; del informe técnico, de fecha 4 de abril de 2023, emitido por el Arquitecto, Sr. Beviá González, (personal ex artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores); así como del informe, de fecha 4 de abril de 2023, emitido por la Jefa de Sección de Urbanismo, Sra. de la Gala Lama, con la nota de conformidad de esta Secretaria General, de igual fecha.

No instándose debate por parte de los representantes de los Grupos Municipales y sometida la propuesta a votación, la misma fue aprobada por veinte votos a favor, que suponen la unanimidad de los miembros presentes (correspondientes a los Capitulares del Grupo Municipal Socialista: 8; a los Capitulares del Grupo Municipal Popular: 6; a los Capitulares del Grupo Municipal Fuerza Ecijana: 2; al Capitular del Grupo Municipal Ciudadanos: 1; al Capitular del Grupo Municipal Izquierda Unida: 1; al Capitular del Grupo Municipal Vox: 1 y al Capitular del Grupo Municipal Podemos: 1).

En consecuencia el Pleno de la Corporación Municipal acordó:

Primero.- La aprobación de la INSTRUCCIÓN ACLARATORIA Nº 9 DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL (que se adjunta en Anexo inseparable a esta propuesta), redactada por el Arquitecto Sr. Beviá González de fecha de firma electrónica 4 de abril de 2023, relativa a la determinación de lo que puede considerarse "uso compatible" y "uso alternativo" en nuestro Plan General y la aplicación que debe seguirse tras la entrada en vigor el pasado 22/12/2022 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre que aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que, en su Anexo de Definiciones, concreta el alcance de dichas definiciones. De la siguiente manera:

PRIMERO. - USOS COMPATIBLES

1.- La definición de uso compatible será la recogida en el Anexo de definiciones del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y que es la siguiente:

Uso compatible: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

2.- En las zonas de suelo urbano señaladas en el artículo 76 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y, concretamente en el ámbito del Conjunto Histórico y en los de los núcleos de población del término municipal, así como en los ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, deberá quedar garantizado el destino de más del 50% de la edificabilidad global al uso residencial.

3.- Siempre y cuando el instrumento de ordenación urbanística detallada no imponga una proporción distinta, la edificabilidad mínima del uso pormenorizado establecido por dicho instrumento será del 50%.

SEGUNDO. - USOS ALTERNATIVOS

1.- Se entenderá como uso alternativo el que se ajusta a la definición recogida en el Anexo de definiciones del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y que es la siguiente:

Uso alternativo: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas.

2.- En los ámbitos de las Áreas de Planeamiento Incorporado siguientes, UPI-1, UPI-2, UPI-6, UPI-5/6, UPI-7, UPI-8, UPI-9, UPI-10, UNP-6, los usos industriales, de oficinas, comercial (comercio minorista, comercio mayorista, servicios personales, restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco, pubs y bares con música, y actividades recreativas) o administrativo tienen la consideración de usos alternativos.

3.- En el Área de Planeamiento Incorporado del UPI-11 son usos alternativos al industrial el de oficinas y el administrativo. Además, se considera uso alternativo también el comercial (comercio minorista, comercio mayorista, servicios personales, restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco, pubs y bares con música, y actividades recreativas) en las subzonas B-3 y D.

4.- En el resto de API se estará al régimen de cada una de ellas, teniendo la consideración de compatibles aquellos casos en los que se indique un porcentaje máximo de edificabilidad o bien quede establecido por las propias características del uso. En el resto de los casos, serán considerados usos alternativos.

5.- Los usos señalados en los apartados 6, 7 y 8 del artículo A3.1.2 de las Ordenanzas de Zona tendrán la consideración de usos alternativos en todas ellas, salvo si por las propias normas de uso quedase establecido un porcentaje máximo del mismo con respecto a otros a implantar en la misma parcela., con lo cual tendrían la consideración de uso compatible en el porcentaje indicado.

Segundo.- Que se proceda de conformidad con el artículo 1.1.9. apartado quinto del Título Primero, Capítulo Primero de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de la Revisión del Plan General, de forma que se publique esta Instrucción Aclaratoria de forma regular de conformidad con el artículo 47 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que dispone que los actos administrativos serán objeto de publicación cuando así lo establezcan las normas reguladoras de cada procedimiento o cuando lo aconsejen razones de interés público apreciadas por el órgano competente.

Por tanto que se publique esta Instrucción Aclaratoria en el BOP, en el Tablón de Anuncios, en el Tablón Electrónico y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Écija.

Tercero.- Una vez publicada esta Instrucción Aclaratoria en el Boletín Oficial de la Provincia, deberá incorporase física y digitalmente al documento de la Revisión del Plan General.

Para constancia de esta incorporación, que se inscriba como Nota Marginal en el asiento de inscripción de la Revisión del Plan General, en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de conformidad con el artículo 18.c) del Decreto 2/2004, de 7 de enero, que regula los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija
AREA DE PRESIDENCIA

y Espacios Catalogados y de creación del Registro Autonómico.

Cuarto.- Que se comunique a la Consejería competente en materia de urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos, ya que tiene facultades revisoras con respecto a la interpretación del Plan llevada a cabo por el Municipio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA
INSTRUCCIÓN ACLARATORIA Nº 9

ACERCA DE LOS USOS COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA

ABRIL DE 2023

INDICE GENERAL:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

SEGUNDO.- FUNDAMENTACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN (PARTE EXPOSITIVA)

TERCERO.- INSTRUCCIÓN ACLARATORIA (PARTE DISPOSITIVA)

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija
AREA DE PRESIDENCIA

PRIMERO.- ANTECEDENTES

Según el apartado 1.1.9 "Interpretación del PGOU" en su apartado 5:

> ***El Excmo. Ayuntamiento, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en la aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las cuestiones planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.***

Se propone la tramitación de la presente Instrucción aclaratoria, de oficio, en la que los Servicios Técnicos Municipales en materia de planeamiento urbanístico dan su interpretación acerca de cuestiones a resolver en materia de licencias debido a cuestiones que pueden suscitar dudas en cuanto a la consideración de los usos compatibles y alternativos.

La Instrucción, en su parte expositiva, hace un estudio exhaustivo de las cuestiones planteadas de la regulación del instrumento de ordenación a la luz de lo establecido en el mismo y la legislación vigente, fundamentando la interpretación que realiza, dejando constancia que, en cualquier caso, no se trata de introducir nuevas determinaciones que serían objeto de innovación, siendo meras aclaraciones e interpretaciones, que en este caso se refieren a las nuevas definiciones recogidas en el reciente Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

SEGUNDO. - FUNDAMENTACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN (PARTE EXPOSITIVA)

La definición de "uso compatible" y la de "uso alternativo" en el planeamiento vigente

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija no incluye una definición de "uso compatible", si bien regula el régimen de incompatibilidad o compatibilidad de usos referidos tanto a la ordenación estructural como la pormenorizada o detallada.

Por otro lado, si bien nuestro Plan General no define tampoco "uso alternativo", algunos instrumentos de ordenación urbanística detallada establecen esta posibilidad de manera expresa, aunque también lo denominen como "uso compatible", lo cual hace más necesaria su aclaración mediante la presente Instrucción.

Como otra serie de conceptos urbanísticos básicos, es práctica habitual de los instrumentos de ordenación urbanística el establecimiento y regulación de estos conceptos, suponiendo su conocimiento, sin precisar el alcance de la compatibilidad o una definición concreta del concepto. Y este es el caso de nuestro planeamiento vigente.

La definición de "uso compatible" y la de "uso alternativo" en la legislación vigente en materia de urbanismo

Con fecha 22/12/2022 ha entrado en vigor el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se

aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

El Reglamento General de la LISTA incluye un Anexo de definiciones; entre ellas, recoge, en su punto 17, la definición siguiente:

Uso compatible: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

También define los usos alternativos en su punto 18, de la siguiente manera:

Uso alternativo: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas.

Estudio y desarrollo de la definición de "uso compatible"

El propio enunciado de uso compatible en el Reglamento General hace referencia a una serie de conceptos, los cuales quedan fijados y acudiremos, por tanto, a sus definiciones, para esclarecer el alcance del concepto.

Así, hace referencia a:

- ***Zonas del suelo urbano***
- ***Ámbitos de actuaciones de transformación urbanística***
- ***Edificabilidad***
- ***Parcela***
- ***Uso global***
- ***Uso pormenorizado***
- ***Instrumento de ordenación urbanística detallada***

Procede, a continuación, aclarar el significado de cada uno de estos conceptos a la luz de la legislación aplicable, siempre que sea posible.

<u>Zonas del Suelo Urbano</u>

En cuanto a las zonas de suelo urbano, las mismas vienen también definidas en el Anexo de Definiciones, en el punto 13:

Zona de suelo urbano: ámbito sujeto a ordenación urbanística diferenciada que está integrado por los suelos urbanos que presenten unas características homogéneas por la configuración de su trama urbana, usos implantados, tipologías edificatorias, evolución histórica, problemática común u otras razones sustantivas análogas.

El artículo 76 del propio Reglamento abunda en la definición anterior:

En general, constituirán zonas de suelo urbano independientes, pudiendo dividirse a su vez cada una en varias zonas de suelo urbano:

> ***1º. Cada uno de los núcleos de población del término municipal.***
>
> ***2º. Los conjuntos históricos declarados BIC conforme a la legislación en materia de patrimonio histórico.***
>
> ***3º. Cada uno de los núcleos rurales tradicionales clasificados como suelo urbano por los instrumentos de ordenación urbanística.***

Las zonas del suelo urbano vienen reguladas por primera vez en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 10, en la Modificación que de la LOUA tras la aprobación de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija — AREA DE PRESIDENCIA

El Plan General de Ordenación Urbanística entró en vigor antes de la Ley 2/2012, por lo que no define las zonas de suelo urbano.

El artículo 10 de la LOUA trata de las zonas de suelo urbano en una doble vertiente:

- ***Al tratar de la ordenación estructural, estableciendo como determinación preceptiva para todos los municipios los usos 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, así como sus respectivos niveles de densidad.***
- ***Al tratar de la ordenación pormenorizada potestativa, debiendo el PGOU establecer para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.***

Puede comprobarse que una zona del suelo urbano es distinta a lo que la LISTA considera un ámbito sujeto a actuación de transformación urbanística (lo que, según nomenclatura de la LOUA son las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable). Ya la LOUA los diferenciaba, y la legislación vigente lo sigue haciendo.

Como hemos señalado, nuestro PGOU no se adaptó a la Ley 2/2012 y, por tanto, no delimita ninguna zona del suelo urbano.

No obstante, el Reglamento General de la LISTA considera unos ámbitos que, en cualquier caso, son zonas del suelo urbano en su artículo 76, que hemos transcrito anteriormente.

Para terminar de acotar este concepto, el artículo 76 establece como zonas del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales.

Así, la LISTA, en su artículo 13.2 señala que también forman parte del suelo urbano los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural que sirven de soporte a un asentamiento de población singularizado, identificable y diferenciado, siempre que cuenten con acceso rodado y con las infraestructuras y servicios básicos que se determinen reglamentariamente.

Es el Reglamento General el que, en su artículo 19.4 el que recoge los requisitos que deben cumplir. El apartado 5 del mismo artículo 19 exige que la clasificación de los núcleos rurales tradicionales como suelo urbano requiere su previa delimitación por los instrumentos de ordenación urbanística general, además de establecer el modo de llevar a cabo dicha delimitación.

A fecha de la redacción de esta Instrucción Aclaratoria, en el municipio de Écija no existe ningún núcleo rural tradicional delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística.

<u>Ámbitos de actuaciones de transformación urbanística</u>

El artículo 24 de la LISTA regula el objeto de las mismas:

> ***1.- Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:***
>
> > ***a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.***

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

Estas actuaciones necesitan de una delimitación de su ámbito, cuya ejecución se desarrollará, además, y siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

<u>Edificabilidad</u>

Este concepto urbanístico no viene definido en la legislación urbanística, ni en la estatal ni en la autonómica, ni la anterior ni la vigente.

Así define el Diccionario de la Real Academia el concepto edificabilidad, como posibilidad de edificación sobre un suelo según las normas urbanísticas. También se define como superficie construible o techo edificable.

El Anexo de definiciones del Reglamento se define edificación, en el punto 2, como todo tipo de obras y construcciones de carácter permanente y sean susceptibles de albergar un uso. Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio.

Edificabilidad y edificación, son, por tanto, distintas, siendo la edificación algo material, y la edificabilidad la posibilidad de materializarla.

Queda claro, por tanto, el alcance de este concepto.

<u>Parcela</u>

El artículo 26 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana dispone, en su apartado 1.b):

Parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente.

<u>Uso global</u>

La definición se encuentra en el punto 15 del Anexo del Reglamento, que la recoge de la siguiente manera:

Uso global de una zona de suelo urbano o de un ámbito de actuación de transformación urbanística: aquel que la caracteriza por ser mayoritario en términos de edificabilidad. El instrumento de ordenación urbanística podrá asignar a una zona o ámbito de actuación dos o más usos globales, pudiendo implantarse cualquiera de ellos como uso global o todos ellos en igual proporción, de conformidad con lo que establezca dicho instrumento. Se distinguen los siguientes usos globales: Residencial, Turístico, Servicios, Productivo y Dotacional.

Nuestro Plan General distingue los siguientes usos globales: Residencial, Industrial y Actividades Productivas, Terciario y Dotacional. No proyecta el uso global Turístico que ya definía la LOUA.

<u>Uso pormenorizado</u>

También viene definido en el Anexo del Reglamento, esta vez en su punto 16, como sigue:

Uso pormenorizado: aquél que el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada atribuye a cada parcela, manzana o terrenos concretos.

Instrumento de ordenación urbanística detallada

La ordenación urbanística, según el artículo 60 de la LISTA, es una función pública que comprende la planificación y organización de la ocupación y utilización del suelo, así como de la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno. Las determinaciones de la ordenación urbanística se estructuran en dos niveles, siendo uno de ellos llevado a cabo mediante los instrumentos de la ordenación urbanística detallada.

Es el Reglamento General de la LISTA en su artículo 78 el que señala que la ordenación urbanística detallada tiene como objeto el trazado pormenorizado completo de la trama urbana, sus

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija — AREA DE PRESIDENCIA

espacios públicos y dotaciones, concretando a continuación cuáles son sus determinaciones.

Estos instrumentos no proyectan edificaciones, si bien regulan, entre otras determinaciones, las condiciones de usos y edificabilidad.

Por tanto, una vez puestos sobre la mesa todos y cada uno de los conceptos que se contienen en la definición de uso compatible estamos en disposición de poder desgranar el alcance de la misma y su aplicación en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Las distintas situaciones en las que se aplica la definición de "uso compatible"

Volvamos a traer la definición de uso compatible recogida en el Reglamento:

Uso compatible: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

Como se desprende de la definición, el Reglamento distingue dos situaciones:

- ***En zonas de suelo urbano y ámbitos de actuaciones de transformación urbanística***
- ***En parcelas***

Esta distinción que realiza el Reglamento no es baladí, pues la garantía del destino del 50% de la edificabilidad se refiere en el primer caso al uso global y en el segundo al pormenorizado. Hay que recordar que las definiciones de todos los conceptos se han recogido anteriormente.

<u>Zonas de suelo urbano y ámbitos de actuaciones de transformación urbanística</u>

Tanto las zonas de suelo urbano como los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística deben garantizar el destino de <u>más del 50% de la edificabilidad</u> (en la zona o en el ámbito) <u>al uso global</u> que les asigna el instrumento de ordenación.

Es por lo que cabe concluir que los instrumentos de ordenación de las zonas y los ámbitos deben proyectar más del 50% de la edificabilidad al uso global que tienen asignado, concretándolo en distintas manzanas o parcelas.

<u>Parcelas</u>

La definición de "uso compatible" distingue de los anteriores (zonas del suelo urbano y ámbitos de actuaciones de transformación urbanística) el caso de las parcelas, en las cuales debe garantizarse el destino de <u>más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado</u> establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

La consideración del uso alternativo en el planeamiento vigente

La propia definición de uso alternativo que hace el Reglamento señala como tal al que el instrumento de ordenación urbanística detallada <u>considere que puede sustituir</u> al uso pormenorizado.

Como señalamos anteriormente, si bien nuestro Plan General no define usos alternativos, sí existen

instrumentos de ordenación urbanística detallada que consideran que pueden sustituir al uso pormenorizado. Concretamente, en algunos de los instrumentos que el PGOU asume en las Áreas de Planeamiento Incorporado.

De esta manera, estudiadas la totalidad de las API, en las correspondientes a las de los ámbitos del UPI-1, UPI-2, UPI-6, UPI-5/6, UPI-7, UPI-8, UPI-9, UPI-10, UNP-6, se admiten cualquiera de los usos industrial, de oficinas, comercial o administrativo en cualquier parcela, justificando sus instrumentos que esa mezcla de usos es perfectamente natural porque se complementan entre sí y potencia el desarrollo de la actividad económica, por lo que pueden ser considerados usos alternativos.

Similar es el caso del API del UPI-11. En sus Normas Urbanísticas, en el uso industrial se establece lo siguiente: son usos compatibles el de oficinas o administrativo, en un 100% en todas las parcelas. Es también uso compatible el comercial en determinada proporción, según se refleja en las normas particulares de cada zona. Por tanto, pueden considerarse usos alternativos al industrial el de oficinas y administrativo, y uso compatible el comercial en la proporción señalada. Así, en las subzonas B-3 y D se permite en un 100%, por lo que el comercial será un uso alternativo al industrial en las mismas.

El resto de áreas de planeamiento incorporado establece su propio régimen.

La compatibilidad de usos en las zonas de ordenanza del Suelo Urbano

La Innovación nº 4 del Plan General modificó el artículo A3.1.2 de las Ordenanzas relativo a la alteración de las condiciones de ordenación pormenorizada y compatibilidades de usos.

Concretamente, sus apartados 6, 7 y 8 tras la entrada en vigor de dicha Modificación que alteró el apartado 6, quedaron redactados de la siguiente manera:

> ***6.- Con independencia de las compatibilidades de usos previstas para las distintas zonas en el presente Título, en todas ellas podrán ubicarse los siguientes:***
>
> > ***a) Usos dotacionales públicos y privados***
> > ***b) Infraestructuras urbanas básicas de carácter local***
> > ***c) Despachos profesionales***
> > ***d) Servicios personales.***
>
> ***7.- Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio a desarrollar lo justifique.***
>
> ***8.- La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente a las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que necesitarán autorización específica.***

El artículo antes señalado conlleva la interpretación de los usos como alternativos en todas las zonas, salvando la condición de los despachos profesionales domésticos, al regular el artículo 11.1.48 que la superficie útil de la vivienda no destinada a despacho cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda.

La compatibilidad de usos en las Áreas de Planeamiento Incorporado

En cuanto a las Áreas de Planeamiento Incorporado, la interpretación de los usos compatibles fue ampliamente estudiada en la Instrucción Aclaratoria nº 7 y matizada en la Instrucción Aclaratoria nº 8 para el caso del API del E-39. Al tratar la presente Instrucción Aclaratoria nº 9 aspectos recogidos en las dos anteriores, consideramos que, con las definiciones recogidas en el Anexo del Reglamento, procede matizar o revisarlas, tras su entrada en vigor de dicho Anexo, que es posterior a la de la aplicación de dichas instrucciones aclaratorias.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1

AYUNTAMIENTO DE Écija
AREA DE PRESIDENCIA

TERCERO.- INSTRUCCIÓN ACLARATORIA (PARTE DISPOSITIVA)

PRIMERO. - USOS COMPATIBLES

1.- La definición de uso compatible será la recogida en el Anexo de definiciones del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y que es la siguiente:

> ***Uso compatible: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística considere que puede coexistir con el uso del ámbito. En las zonas de suelo urbano y los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales. En las parcelas debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.***

2.- En las zonas de suelo urbano señaladas en el artículo 76 del Reglamento General de la Ley 7/2021 y, concretamente en el ámbito del Conjunto Histórico y en los de los núcleos de población del término municipal, así como en los ámbitos sujetos a actuaciones de transformación urbanística, deberá quedar garantizado el destino de más del 50% de la edificabilidad global al uso residencial.

3.- Siempre y cuando el instrumento de ordenación urbanística detallada no imponga una proporción distinta, la edificabilidad mínima del uso pormenorizado establecido por dicho instrumento será del 50%.

SEGUNDO. - USOS ALTERNATIVOS

1.- Se entenderá como uso alternativo el que se ajusta a la definición recogida en el Anexo de definiciones del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y que es la siguiente:

> ***Uso alternativo: aquel uso que el instrumento de ordenación urbanística detallada considere que puede sustituir al uso pormenorizado con el que se hayan calificado parcelas concretas.***

2.- En los ámbitos de las Áreas de Planeamiento Incorporado siguientes, UPI-1, UPI-2, UPI-6, UPI-5/6, UPI-7, UPI-8, UPI-9, UPI-10, UNP-6, los usos industriales, de oficinas, comercial (comercio minorista, comercio mayorista, servicios personales, restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco, pubs y bares con música, y actividades recreativas) o administrativo tienen la consideración de usos alternativos.

3.- En el Área de Planeamiento Incorporado del UPI-11 son usos alternativos al industrial el de oficinas y el administrativo. Además, se considera uso alternativo también el comercial (comercio minorista, comercio mayorista, servicios personales, restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco, pubs y bares con música, y actividades recreativas) en las subzonas B-3 y D.

4.- En el resto de API se estará al régimen de cada una de ellas, teniendo la consideración de compatibles aquellos casos en los que se indique un porcentaje máximo de edificabilidad o bien quede establecido por las propias características del uso. En el resto de los casos, serán considerados usos alternativos.

5.- Los usos señalados en los apartados 6, 7 y 8 del artículo A3.1.2 de las Ordenanzas de Zona tendrán la consideración de usos alternativos en todas ellas, salvo si por las propias normas de uso quedase establecido un porcentaje máximo del mismo con respecto a otros a implantar en la misma parcela., con lo cual tendrían la consideración de uso compatible en el porcentaje indicado.

Écija, abril de 2023

EL ARQUITECTO,

Fernando J. Beviá González

Así resulta del Borrador del Acta a que me remito y para que conste y surta efectos, expido la presente certificación a reserva de lo que resulte de la redacción definitiva del Acta y su aprobación por el Pleno de la Excma. Corporación, de conformidad con lo previsto en el Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales (RD 2568/86 de 28 de noviembre), por orden y con el visto bueno de la Alcaldía-Presidencia en Écija, a fecha de firma digital. VºBº. El Alcalde. P.D. LA CONCEJAL P.D (Resolución 2021/2219, de 8 de julio B.O.P. de Sevilla nº 172 de 27 de julio de 2021). Fdo: Rosa Isabel Pardal Castilla. LA SECRETARIA GENERAL, Fdo.: Rosa María Rosa Gálvez/LA VICESECRETARIA, Fdo.: Fátima Gómez Sola, indistintamente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311694 KQ5B2-U80B6-CR6NX 663040875 1DE193589247 1A9D018539ED36EDBEE) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1