Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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 TERCERO.- 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 MODIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN ACLARATORIA Nº 8 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.

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.

Con esta facultad interpretativa del PGOU, se han llevado a cabo varias instrucciones aclaratorias, todas ellas aprobadas y publicadas para general conocimiento y de todas fue dada cuenta a la Consejería competente.

Entre ellas, el Pleno de la Corporación Municipal aprobó la Instrucción Aclaratoria nº 8 en sesión de fecha 26/09/2022. No obstante, con ocasión de las definiciones de usos compatibles y usos alternativos recogidas en el Anexo 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, procede modificar la Instrucción tras su entrada en vigor, interpretando el carácter del uso global residencial y el uso pormenorizado residencial-terciario recogidos en el Modificado del Plan Especial de Reforma Interior.

En primer lugar, la Instrucción nº 8 recoge las dudas suscitadas que se resuelven en la misma, relativas a aspectos que conciernen a la edificabilidad mínima del uso residencial a materializar en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado, a raíz de una expresión recogida tanto en la leyenda el

plano O-04A "Volumen Edificatorio 01" como en el artículo 35 de las Normas Urbanísticas del instrumento de ordenación.

La Modificación de la Instrucción modificada, lo que hace es un estudio exhaustivo de las cuestiones planteadas a la luz de la regulación del instrumento de ordenación, 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 y resolución de dudas, siendo los cambios introducidos también de este carácter.

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 4 de abril de 2023 una Modificación de Instrucción Aclaratoria número 8, 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 Modificación de la Instrucción Aclaratorio nº 8, Acerca de la edificabilidad residencial en el Área de Planeamiento Incorporado E-39 "La Estación", 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.

Comoquiera 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 varias instrucciones aclaratorias, todas ellas aprobadas y publicadas para general conocimiento y fue dada cuenta de las mismas a la Consejería competente.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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

Entre ellas, el Pleno de la Corporación Municipal aprobó la Instrucción Aclaratoria nº 8 en sesión de fecha 26/09/2022. No obstante, con ocasión de las definiciones de usos compatibles y usos alternativos recogidas en el Anexo 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, procede modificar la Instrucción tras su entrada en vigor, interpretando el carácter del uso global residencial y el uso pormenorizado residencial-terciario recogidos en el Modificado del Plan Especial de Reforma Interior.

En primer lugar, la Instrucción nº 8 recoge las dudas suscitadas que van a resolverse mediante la misma, relativas a aspectos que conciernen a la edificabilidad mínima del uso residencial a materializar en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado, a raíz de una expresión recogida tanto en la leyenda el plano O-04A "Volumen Edificatorio 01" como en el artículo 35 de las Normas Urbanísticas del instrumento de ordenación.

Procede, por tanto, modificar la Instrucción en este sentido.

La Instrucción modificada, en su parte expositiva, hace un estudio exhaustivo de las cuestiones planteadas a la luz de la regulación del instrumento de ordenación, 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 y resolución de dudas, siendo los cambios introducidos también de este carácter.

Por último, en la parte dispositiva se recoge el resultado de dicha fundamentación, para terminar con la respuesta a las cuestiones planteadas, introduciendo las modificaciones pertinentes tras la entrada en vigor del Reglamento General de la LISTA.

Es lo que informo según mi leal saber y entender y por lo que considero, salvo superior criterio, que la Modificación de la Instrucción Aclaratoria nº 8 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 Jefe de Sección de Urbanismo Valentina de la Gala Lama, con nota de conformidad de la Secretaria General Rosa Mª Rosa Gálvez, de fecha 4/04/2023, indicativo de la tramitación administrativa de una Modificación de una instrucción aclaratoria (que es la misma que para su aprobación original) y la legislación que resulta de aplicación para la aprobación y entrada en vigor de la mencionada Modificación de la Instrucción Aclaratoria, ya que la motivación jurídica que fundamenta esta Instrucción, está perfectamente argumentada en la propia Instrucción, y el criterio de oportunidad y conveniencia resulta de la entrada en vigor del Anexo del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, que aprueba el Reglamento General de la LISTA, en el que se contienen una serie de definiciones relativas a aspectos urbanísticos, y que en este caso es necesario clarificar para compaginarlo con nuestro PGOU vigente, y también en este caso concreto con el PERI del Sector E-39-.»

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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

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 MODIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN ACLARATORIA Nº 8 DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL (que se adjunta en anexo inseparable a esta propuesta), relativa al Área de Planeamiento Incorporado que afecta al ámbito del Sector E-39- de nuestro PGOU (La Estación), de manera que:

1.- La referencia acerca de los 5.277 m^2 de techo mínimo de uso residencial expresada en el Plano nº O-04A "Volumen Edificatorio 01" y en el artículo 35 "Condiciones de uso" debe entenderse como edificabilidad mínima del uso principal "Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar" dentro del uso pormenorizado "Residencial-Terciario", quedando el resto de la edificabilidad del uso residencial (1.402,88 m^2) como un uso alternativo con el uso terciario.

2.- En todo proyecto, para su aprobación, debe quedar garantizado lo siguiente:

- Por tratarse de una única parcela que proviene del desarrollo de un ámbito de uso global residencial, debe quedar garantizada una edificabilidad de 5.277 m^2 del uso principal (residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar).

- En el caso de proyectar una edificación que agote la edificabilidad total de la parcela, un mínimo de 5.277 m^2 de techo debe destinarse al uso principal.

3- La modificación de los usos establecidos en el planeamiento vigente, su proporción, alteración o supresión requerirá la previa innovación del instrumento de ordenación urbanística que corresponda.

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 Modificación de la Instrucción Aclaratoria nº 8 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 Modificación de la Instrucción Aclaratoria en el Boletín Oficial de la Provincia, deberá incorporase física y digitalmente al documento de la Revisión del Plan

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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

General.

Para constancia de esta incorporación, que se inscriba como Nota Marginal en el asiento de inscripción de la Revisión del Plan General dentro de la Instrucción Aclaratoria nº 8, 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 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 8
(MODIFICACIÓN)

ACERCA DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO E-39 "LA ESTACIÓN"

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA
ABRIL DE 2023

INDICE GENERAL:

PRIMERO.- ANTECEDENTES.

SEGUNDO.- FUNDAMENTACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN (PARTE EXPOSITIVA)

TERCERO.- INSTRUCCIÓN ACLARATORIA (PARTE DISPOSITIVA)

CUARTO.- RESPUESTA A LAS CUESTIONES PLANTEADAS

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 aspectos a resolver en materia de licencias debido a cuestiones que pueden suscitar dudas en cuanto a la edificabilidad residencial a implantar en el ámbito del ámbito considerado como Área de Planeamiento Incorporado del E-39 "La Estación" tras la modificación de la ordenación detallada planteada en el instrumento urbanístico aprobado definitivamente con fecha 30/11/2020 (BOP de Sevilla nº 92, de 23/04/2021).

La Instrucción Aclaratoria nº 8 fue aprobada por el Pleno de la Corporación de fecha 26/09/2022.

Con ocasión de las definiciones recogidas en el Anexo 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, procede modificar la Instrucción tras su entrada en vigor.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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

SEGUNDO.- FUNDAMENTACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN (PARTE EXPOSITIVA)

El Modificado del Plan Especial aprobado definitivamente mantiene, entre otros, los parámetros relativos a la edificabilidad de cada uno de los usos que pueden implantarse en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado del E-38, que el PGOU vigente asume.

Así, en todo momento de la tramitación, desde el Servicio de Planeamiento se insistió en que la modificación del PERI debía garantizar el uso global del ámbito, que es el residencial y que, por tanto, el techo edificatorio de dicho uso en el mismo debía ser el mayoritario, y así viene recogido en el documento desde su aprobación inicial.

La cuestión que da razón de ser a esta Instrucción viene motivada por la expresión recogida en el plano O-04A "Volumen Edificatorio 01", y en el artículo 35 de las Normas Urbanísticas, como se detalla a continuación.

La leyenda del Plano O-04A recoge lo siguiente:

SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES

RESIDENCIAL	6.679,88 m2	
Nota: Aparcamientos sobre rasante vinculados a uso residencial 650,88 m2		
TERCIARIO	3.874,12 m2	
Nota: Aparcamientos sobre rasante vinculados a uso terciario 374,12 m2		
TOTAL	10.554,00 m2	

Observaciones: En todo caso habrá un mínimo de superficie edificable de uso residencial superior a 5.277m2 (50% de techo edificatorio)

Innovación del Plan Especial de Reforma Interior de "La Estación" Sector E-39 de Écija (Sevilla)
Plano O-04A "Volumen edificatorio 01"

Por otro lado, en las Normas Urbanísticas, el artículo 35 establece:

Artículo 35_ Condiciones de uso

> ***USO PRINCIPAL: Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar, con techo mínimo edificatorio > 5.277 m2c***
>
> ***USO COMPATIBLE: Terciario, según los usos definidos en el PGOU de Écija en Título Undécimo. Condiciones Generales de los usos, Sección Tercera Uso Residencial y Sección Quinta Uso Centros y Servicios Terciarios.***

Concretamente, las dudas planteadas, a las que se dará respuesta en esta Instrucción son las siguientes:

> ***¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio con una edificabilidad residencial superior al mínimo de 5.277 m^2c de uso principal residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar?***
>
> ***¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio que plantee solamente un uso distinto al***

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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

principal?

¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio que, sin agotar la edificabilidad total de la manzana, plantee una edificabilidad residencial inferior a los 5.277 m^2c?

Como se justificará a continuación, dichas cuestiones pueden resolverse a la luz de determinaciones del instrumento de planeamiento vigente, sin necesidad de introducir otras nuevas, que serían objeto de innovación, siendo esta Instrucción una mera aclaración.

De esta forma, son varias las referencias a la edificabilidad residencial en el documento aprobado definitivamente.

Así, el apartado 2.1 de la Memoria de Información recoge:

(…) 5.- No se aumenta el índice de edificabilidad residencial, por lo que no se considera que exista un incremento de densidad de población.

6.- No se cambia el uso global ni los usos compatibles e incompatibles en el ámbito. (…)

Por otro lado, las Ordenanzas establecen lo siguiente:

Artículo 32_ Edificabilidad

Las edificabilidades máximas se expresan en el plano 04 de Volúmenes Edificatorios. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Artículo 35_ Condiciones de uso

USO PRINCIPAL: Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar, con techo mínimo edificatorio > 5.277 m2c

USO COMPATIBLE: Terciario, según los usos definidos en el PGOU de Écija en Título Undécimo. Condiciones Generales de los usos, Sección Tercera Uso Residencial y Sección Quinta Uso Centros y Servicios Terciarios.

Como puede observarse, la ordenación urbanística planteada permite un techo residencial máximo por encima del mínimo exigido para que el uso global del Sector sea el residencial, y ello es debido a que dicha ordenación permite una serie de usos compatibles con el residencial pero distinto a este.

Así, de los 6.679,88 m^2c de superficie edificable máxima de uso residencial, el mínimo estricto permitido para este uso global es de 5.277 m^2c; es decir, que podrían plantearse 6.679,88 - 5.277 = 1.402,88 m^2c de usos compatibles con el uso principal "Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar", sin desnaturalizar el uso global del ámbito ordenado.

Tras la entrada en vigor 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 de acuerdo con lo recogido en la Instrucción Aclaratoria nº 9 "Acerca de los usos compatibles y alternativos" cabe interpretar, sin innovar los instrumentos de planeamiento vigente, lo que a continuación se recoge.

El Modificado del PERI, como ámbito de lo que ahora se considera una Actuación de Transformación Urbanística (de reforma interior) proyectó, como no podría ser de otra manera, con la expresión utilizada en la definición de uso compatible del Anexo de Definiciones del Reglamento, y dado que el uso global de su ámbito es el residencial, el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales, el cual queda garantizado al prever un mínimo 5.277 m^2 de techo edificatorio al uso residencial.

No obstante, prevé una superficie máxima edificable de uso residencial que puede alcanzar los 6.679,88 m^2. Esta diferencia (6.679,88 m^2c – 5.277 m^2c = 1.402,88 m^2c) podrían destinarse a otros usos distintos al residencial. Sin embargo, la leyenda recoge una superficie máxima edificable de uso terciario de 3.874,12 m^2, existiendo una aparente contradicción que la Instrucción trata de aclarar. No obstante, y como el objeto de la Instrucción versa acerca de los usos en dicho ámbito, cabe revisarla tras la entrada en vigor del Reglamento General de la LISTA.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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

No cabe duda de que, en el ámbito del E-39, se destina al menos el 50% de la edificabilidad a su uso global (residencial). Así se proyectó y así se aclaró en la presente Instrucción, y mantiene su total coherencia con lo establecido en el Anexo de Definiciones del Reglamento General, pues garantiza el destino de más del 50% de la edificabilidad a los usos globales.

Y este techo se proyecta sobre una única parcela que tiene un uso pormenorizado denominado "Zona Residencial-Terciaria" (RC), según lo recogido en el artículo 11 de las Normas Urbanísticas.

Cabe estudiar ahora la definición que el Anexo del Reglamento General de la LISTA hace para el caso de las parcelas, en las que debe garantizarse el destino de más del 50% de la edificabilidad al uso pormenorizado establecido por el instrumento de ordenación urbanística detallada.

Como se ha señalado, el uso pormenorizado es el establecido para la "Zona Residencial-Terciaria", grafiado en el Plano O-04A y cuyas condiciones de uso vienen recogidas en el artículo 35. Este uso pormenorizado se compone de un uso principal (residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar) y un uso compatible (terciario).

El punto 1 de la Parte Dispositiva de la Instrucción en su redacción original señala que La referencia acerca de los 5.277 m2 de techo mínimo de uso residencial expresada en el Plano nº O-04A "Volumen Edificatorio 01" y en el artículo 35 "Condiciones de uso" debe entenderse como el techo mínimo susceptible de materialización del uso principal "Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar", quedando el resto de la superficie máxima edificable del uso residencial (1.402,88 m^2) con destino a uso residencial o compatibles.

La expresión techo mínimo susceptible de materialización no es otra que la de edificabilidad, o superficie edificable, como se define en la Instrucción Aclaratoria nº 9.

Queda claro que el uso pormenorizado de la definición del Anexo es el residencial-terciario, cuya edificabilidad mínima a garantizar del uso principal (residencial) es de 5.277 m^2. El uso compatible es el terciario, con una edificabilidad de 3.874,12 m^2.

Los 1.402,88 m^2 que restan entre los 6.679,88 m^2 y los 5.277 m^2 tienen la consideración de uso alternativo, de acuerdo con la definición que del mismo hace el Anexo de Definiciones del Reglamento General de la LISTA, pudiendo destinarse bien a uso residencial o a terciario.

Por tanto, el punto 1 de la Parte Dispositiva de la Instrucción debe quedar redactado de la siguiente manera:

> ***1.- La referencia acerca de los 5.277 m^2 de techo mínimo de uso residencial expresada en el Plano nº O-04A "Volumen Edificatorio 01" y en el artículo 35 "Condiciones de uso" debe entenderse como edificabilidad mínima del uso principal "Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar" dentro del uso pormenorizado "Residencial-Terciario", quedando el resto de la edificabilidad del uso residencial (1.402,88 m^2) como un uso alternativo con el uso terciario.***

Pasamos, a continuación, a analizar el punto 2 de la Parte Dispositiva de la presente Instrucción en su redacción original, que decía lo siguiente:

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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

2.- Todo proyecto, para poder ser autorizado, debe garantizar lo siguiente:

- Por un lado, el mantenimiento del carácter residencial del ámbito de ordenación, es decir, que la edificabilidad residencial que se materializa es igual o mayor del 50% de la total.

- En el caso de proyectar una edificabilidad que agote la total susceptible de materialización, un mínimo de 5.277 m^2 de techo debe destinarse al uso principal.

- En el caso de que la edificabilidad proyectada no agote la total susceptible de materialización, deberá justificarse la viabilidad de que con la restante puede garantizarse lo recogido en los dos puntos anteriores.

Dicho punto debe quedar redactado de la siguiente manera, a la luz de lo recogido en el Anexo de Definiciones del Reglamento y a lo estudiado en esta Instrucción de la siguiente forma:

2.- En todo proyecto, para su aprobación, debe quedar garantizado lo siguiente:

- Por tratarse de una única parcela que proviene del desarrollo de un ámbito de uso global residencial, debe quedar garantizada una edificabilidad de 5.277 m^2 del uso principal (residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar).

- En el caso de proyectar una edificación que agote la edificabilidad total de la parcela, un mínimo de 5.277 m^2 de techo debe destinarse al uso principal.

Además, se considera necesario añadir nuevas aclaraciones en la parte dispositiva, sin alterar el planeamiento vigente, debido a la peculiaridad de esta Área de Planeamiento Incorporado, al proyectar el planeamiento todos sus derechos y deberes en una única parcela que es indivisible en un Área de Planeamiento Incorporado de uso global residencial y toda vez que a fecha de la aprobación de la presente Modificación se encuentra concedida una licencia de obras para su ejecución en dos fases. Así, el artículo 24 del Modificado del PERI establece que no existe posibilidad de parcelación. Por tanto, se añade lo siguiente:

3.- La modificación de los usos establecidos en el planeamiento vigente, su proporción, alteración o supresión requerirá la previa innovación del instrumento de ordenación urbanística que corresponda.

TERCERO.- INSTRUCCIÓN ACLARATORIA (PARTE DISPOSITIVA)

1.- La referencia acerca de los 5.277 m^2 de techo mínimo de uso residencial expresada en el Plano nº O-04A "Volumen Edificatorio 01" y en el artículo 35 "Condiciones de uso" debe entenderse como edificabilidad mínima del uso principal "Residencial en la categoría de Vivienda Plurifamiliar" dentro del uso pormenorizado "Residencial-Terciario", quedando el resto de la edificabilidad del uso residencial (1.402,88 m^2) como un uso alternativo con el uso terciario.

2.- En todo proyecto, para su aprobación, debe quedar garantizado lo siguiente:

- Por tratarse de una única parcela que proviene del desarrollo de un ámbito de uso global residencial, debe quedar garantizada una edificabilidad de 5.277 m^2 del uso principal (residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar).

- En el caso de proyectar una edificación que agote la edificabilidad total de la parcela, un mínimo de 5.277 m^2 de techo debe destinarse al uso principal.

3- La modificación de los usos establecidos en el planeamiento vigente, su proporción, alteración o supresión requerirá la previa innovación del instrumento de ordenación urbanística que corresponda.

CUARTO.- RESPUESTA A LAS CUESTIONES PLANTEADAS

¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio con una edificabilidad residencial superior al mínimo de 5.277 m^2c de uso principal residencial en la categoría de vivienda plurifamiliar?

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1311691 3LI9F-0JRJ0-MJHP8 12D3F4DE36AD71B9F1B083F33B0FCC1C51FF2BBD) 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

Sí, siempre y cuando no supere los 6.679,88 m^2c, que es la máxima permitida para el uso residencial, al existir un uso terciario, y que ambos conforman el uso pormenorizado. La diferencia entre dichas superficies (6.679,88 m^2c – 5.277 m^2c = 1.402,88 m^2c) podrá proyectarse con uso residencial plurifamiliar o terciario, al ser usos alternativos en dicha edificabilidad.

¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio que plantee solamente un uso distinto al principal?

Con el planeamiento vigente, no. La modificación de los usos establecidos en dicho planeamiento, su proporción, alteración o supresión requerirá la previa innovación del instrumento de ordenación urbanística que corresponda.

¿Podría autorizarse un proyecto edificatorio que, sin agotar la edificabilidad total de la manzana, plantee una edificabilidad residencial inferior a los 5.277 m^2c?

Sí, siempre y cuando no se agote la edificabilidad permitida en el sector, debiendo justificar el proyecto que se pueda materializar el mínimo establecido, quedando "latente" o "residual" el resto de edificabilidad residencial hasta alcanzar ese mínimo, que podrá completarse en un proyecto de ampliación, y siempre y cuando se mantenga el carácter residencial del ámbito, es decir, una edificabilidad residencial superior al 50% de la proyectada.

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.