Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

EDICTO

LA ALCALDÍA-PRESIDENCIA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA:

HACE SABER: Que la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 11 de abril de 2023, ha aprobado la Modificación de la Instrucción Aclaratoria nº 7 de la Revisión del Plan General, según la cual y en resumen se llega a la siguiente conclusión: las "actividades recreativas" detalladas en el planeamiento vigente tienen cabida en las de uso "comercial" del planeamiento anterior y este uso es distinto al que la Revisión del PGOU señala como "Espectáculos Públicos" cuya parte dispositiva versa como sigue:

"INSTRUCCIÓN ACLARATORIA Nº 7:

1.- ACERCA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE USO EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

2.- ACERCA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE USO DE LOS LOCALES O PARCELAS PRIVADAS CALIFICADAS COMO '"EQUIPAMIENTO COMERCIAL OBLIGATORIO" EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

3.- EL ALCANCE DEL "USO COMERCIAL" EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y EN LAS ZONAS DE SUELO URBANO DESARROLLADAS CON EL PLAN GENERAL ANTERIOR.

4.- ACERCA DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS "TER"EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

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.

PRIMERO.- ANTECEDENTES

Por parte de los Servicios Técnicos Municipales de Licencias se propone lo siguiente (omitiendo los datos que podrían ser de carácter personal):

Desde el departamento de licencias se está realizando informe urbanístico a raíz de la solicitud formulada por Don F.G.G., sobre la compatibilidad urbanística de un salón de juegos y cafetería en el local sito en la calle (…), con referencia catastral (…). Analizada la normativa, se ha detectado por la que suscribe aspectos no claros en las normas en lo referente a "condiciones particulares de uso" sobre los locales o parcelas calificadas como "equipamiento comercial obligatorio" en algunos de los Planeamientos Incorporados al PGOU, en este caso concreto, en el ámbito del sector UNP-4/5, que generan dudas y posibles interpretaciones. Estos aspectos detectados consisten en:

1.- El local en cuestión está calificado por el Plan Parcial del sector UNP-4/5 como equipamiento comercial privado, solicitándonos compatibilidad urbanística para implantar la actividad de salón de juegos y cafetería, actividades no comerciales pero incluidas dentro del uso general Terciario, uso pormenorizado "Actividades Recreativas".

Normativa

El instrumento de planeamiento 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. El PGOU incluye el local en cuestión en el Ámbito del Sector UNP-4/5, sector incluido como Área de Planeamiento Incorporado, manteniéndose la ordenación pormenorizada y el régimen de usos del planeamiento aprobado, en este caso, Plan Parcial del sector UNP-4/5 y Modificados.

Este Plan Parcial además de prever las dotaciones públicas, impone desde dicho planeamiento una reserva de superficie edificable para dotaciones privadas, mínimas y obligatorias, ubicadas en las plantas bajas de los edificios residenciales en varias parcelas. Concretamente, este local es parte de la superficie de reserva obligatoria de uso comercial obligatorio privado en la Subparcela (…) del Sector UNP-4/5.

Referente a usos, las Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial especifican que el uso predominante es el residencial, determinando como compatibles tanto el comercial exclusivo como anexo al residencial, así como el de servicios tanto públicos como privados.

Las dudas surgen porque a este equipamiento comercial lo denominan en varias de las partes del Plan Parcial, así como en el apartado c) del punto 1.8.2.3 de la memoria del Proyecto de Reparcelación "Comercial-Terciario privado mínimo y obligatorio", no existiendo articulado en las ordenanzas particulares sobre la regulación propia de "condiciones de uso" para este equipamiento.

Por ello, remitiéndonos a la clasificación del PGOU, clasificación de usos pormenorizados del uso Terciario, artículo 11.1.30 de las Normas Urbanísticas de Carácter Pormenorizado, se incluyen tres usos pormenorizados: "Servicios Terciarios", "Espectáculos Públicos" y "Actividades Recreativas", siendo el uso "comercio" no un uso propio sino una de las categorías incluidas en el uso pormenorizado "Servicios Terciarios", pudiendo dar a interpretación si este local pudiera destinarse a todos los usos incluidos como categorías dentro del uso pormenorizado "Servicios Terciarios", interpretación que considero acertada ya que coincide con la relación de usos de la Ordenanza de zona Terciaria, aplicable a parcelas de similares características, es decir, provenientes del equipamiento comercial obligatorio de otros planeamientos incorporados.

No obstante, existen otras posibles interpretaciones, algunas de ellas:

- *Interpretación 1: Todas las categorías incluidas dentro del uso "Servicios Terciarios" de la clasificación de usos pormenorizados del uso Terciario del PGOU.*
- *Interpretación 2: Uso exclusivo "comercio minorista o mayorista" de la clasificación de usos pormenorizados del uso Terciario del PGOU.*
- *Interpretación 3: Todos los usos pormenorizados del uso Global Terciario.*

Otra duda al respecto, es cómo le afecta a estos locales la aplicación de los apartados 6, 7 y 8 del Artículo A3.1.2. del PGOU "Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos" que dicen:

> *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 o 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.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

8.- La autorización genérica del uso terciario posibilita la implantación de todos los usos englobados en el epígrafe correspondiente de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que necesitarán autorización específica.

2.- Por analogía a estos locales, se han analizado parcelas que surgieron con igual calificación por el planeamiento y que actualmente se ubican dentro de los ámbitos de un Área de Planeamiento Incorporado, pero en los planos de ordenación completa de la Revisión del PGOU se las ha grafiado estableciendo una Ordenanza de edificación y uso específica, Zona de Edificación Terciaria, generando confusión en cuanto entran en contradicción o no coinciden con los usos permitidos o los parámetros urbanísticos de los planeamientos incorporados. (Como ejemplo se encuentra la parcela marcada como zona TER dentro del ámbito del sector UPR-2 "La Cerámica", sector E-39, etc.).

3.- Que conforme al apartado 3 del artículo 8.2.3. Informes Urbanísticos del PGOU, que indica:

Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Excmo. Ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicada adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

En base a lo expuesto, considero necesario se realice interpretación del PGOU, regulada en el art. 1.1.9 del mismo, que regule los usos pormenorizados que pueden implantarse en los diferentes locales privados con uso obligatorio, equipamiento comercial, definido en el Plan Parcial del Sector UNP-4/5 y similares, y se clarifique la normativa de aplicación en las zonas TER incluidas en ámbitos de Áreas de Planeamiento Incorporado.

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 Área de Planeamiento del Excmo. Ayuntamiento de Écija se redacta la presente Instrucción Aclaratoria prevista por el artículo 1.1.9, apartado 5 de las Normas Urbanísticas, dejando constancia que, en cualquier caso, no se trata de introducir nuevas determinaciones que serían objeto de la innovación del PGOU, siendo meras aclaraciones y resolución de dudas.

La Instrucción Aclaratoria nº 7 fue aprobada por el Pleno de la Corporación de fecha 26/10/2020.

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 y considerar que el "uso comercial" del Plan General del 87 engloba el recogido en el Plan General vigente como "actividades recreativas".

SEGUNDO.- FUNDAMENTACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN (PARTE EXPOSITIVA)

1.- DETERMINACIONES GENERALES RELATIVAS A LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Las Áreas de Planeamiento Incorporado están reguladas en el Plan General de Ordenación Urbanística, que fue aprobado definitivamente de forma parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de octubre de 2009.

En la Resolución por la que se aprueba el Plan General de forma parcial se indica una deficiencia que podía corregirse directamente por tratarse de un error material advertido en el documento, indicando que el Plan General debe identificar expresamente los ámbitos de planeamiento incorporados del Plan General vigente, integrando en sus determinaciones la ordenación detallada de los mismos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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 relación de ámbitos queda recogida en el Documento Complementario, que fue aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14 de mayo de 2010.

Las Áreas de Planeamiento Incorporado en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística.

La Resolución de la CPOTU no hace más referencia a las Áreas de Planeamiento Incorporado más allá que su identificación expresa, por lo que debe considerarse correcto todo lo recogido en el PGOU.

Si analizamos la Memoria de Ordenación, en el Capítulo 3.4.1 "Justificación de la clasificación y categorías del suelo urbano, el Plan hace distinción entre Zonas de Ordenanza y Áreas de Planeamiento Incorporado. Así:

> *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.*
> - *(…)*
> - *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.*

Tan solo se identifica un Área de Planeamiento Incorporado como Zona, y es la del Conjunto Histórico-Artístico.

El artículo 12.1.2 "Áreas de Planeamiento Incorporado" de las Normas Urbanísticas del Plan General señala en su apartado 3:

> *Del mismo modo, se delimitan en los Planos de Ordenación una serie de ámbitos, también definidos como Áreas de Planeamiento Incorporado, en los que existe un planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente o en tramitación y con unas características tipológicas y urbanísticas consolidadas. En estos ámbitos será de aplicación dicho planeamiento de desarrollo, con independencia de lo establecido en las disposiciones derogatorias de las presentes Normas Urbanísticas.*

La disposición derogatoria primera "El Plan General de Ordenación Urbana de 1987" establece:

> *1.- Queda derogado el Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 27 de julio de 1987 y las Modificaciones producidas sobre el mismo, con las siguientes excepciones:*
>
> *a) En los ámbitos delimitados como Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuanto forma parte del bloque normativo necesario para la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo, con las puntualizaciones establecidas en la Disposición Derogatoria Segunda.*
>
> *b) En las situaciones previstas en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta.*
>
> *2.- Quedan derogados los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados que no afecten a las Áreas de Planeamiento Incorporado.*
>
> *3.- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado que no se incluya como Áreas de Planeamiento Incorporado, podrán ser utilizadas como condiciones adicionales de la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General.*

En este sentido, la disposición derogatoria segunda "Áreas de Planeamiento Incorporado" se recogen las determinaciones que quedan derogadas en dichas áreas.

Las Áreas de Planeamiento Incorporado el Documento Complementario.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

Además de la identificación expresa de las distintas Áreas de Planeamiento Incorporado, en dicho documento se quiere hacer una serie de aclaraciones, sin desviarse de lo que ya fue aprobado definitivamente, abundando en lo ya aprobado.

De esta manera:

> *(…) El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Aquellos suelos que han sido objeto de modificaciones puntuales y/o parciales que fueron aprobadas han sido incluidos directamente con la calificación dada en dicha modificación, y finalmente incluidos en alguna de las zonas de ordenanza propuestas en el presente Plan (que refunden zonas de ordenanza del Plan General que se revisa).*

En dicho párrafo volvemos a comprobar la distinción entre las Áreas de Planeamiento Incorporado y los suelos que se incorporan a distintas zonas de ordenanza.

Continúa el Documento Complementario:

> *El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado es el siguiente:*
>
> - *Las condiciones particulares por las que se rigen las API son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente PGOU asume. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.*
> - *A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de las Áreas de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntuales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.*
> - *Particularmente, las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.*
> - *En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado.*
> - *Las Áreas de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene de los edificios y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en las Normas del PGOU, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.*
> - *En las API localizadas en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de determinaciones de carácter pormenorizado se efectuará mediante la Modificación del instrumento aprobado y vigente que el presente PGOU asume, o bien mediante Modificación Puntual del PGOU cuando las determinaciones sean de carácter estructural, todo ello sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de las Normas Urbanísticas establecidas en el Título correspondiente.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

El Plan, por tanto, asume con carácter general el planeamiento de desarrollo del Plan General anterior aprobado definitivamente en suelo urbano o urbanizable y que se encuentra ejecutado o en ejecución dentro de los plazos previstos.

La forma en el que se instrumenta este reconocimiento y asunción del planeamiento derivado del Plan General es mediante la figura de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API). En definitiva, las API serán ámbitos territoriales del Plan General vigente clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable que cuentan con figuras de planeamiento de desarrollo aprobadas en los que el PGOU asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones.

A la luz de todo lo expuesto, queda claro que la asunción de las determinaciones de las distintas Áreas de Planeamiento Incorporado es total por parte del Plan General de Ordenación Urbanística salvo lo recogido en las Disposiciones Derogatorias.

Cada Área de Planeamiento Incorporado se remite a cada uno de los expedientes de planeamiento de desarrollo aprobados que el Plan General asume.

El régimen de cada una de las Áreas de Planeamiento Incorporado es único, con independencia de que puedan tener determinaciones comunes como consecuencia, por ejemplo, a que hayan sido redactadas por el mismo técnico.

Vamos a detenernos a continuación en los usos en las Áreas de Planeamiento Incorporado, al ser la consulta realizada por el Departamento de Licencias sobre este tema.

2.- LA CONSIDERACIÓN DE LOS USOS EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Venimos a traer, una vez más, una interpretación relativa a los usos en las Áreas de Planeamiento Incorporado, tema que ya fue tratado en la Instrucción Aclaratoria nº 2.

El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado queda definido, como hemos visto, tanto en el Plan General como en el Documento Complementario aprobados:

Las Áreas de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene de los edificios y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tiene el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en las Normas del PGOU, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

Comencemos analizando el párrafo anterior:

(…) quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene de los edificios y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las Normas Urbanísticas (…)

Las Condiciones Generales de los Usos se encuentran reguladas en el Título Undécimo de las Normas Urbanísticas.

Este Título establece, además de unas condiciones comunes a cada uso, las particulares para cada uno de los usos establecidos. También los usos pormenorizados y compatibles para los mismos. Pero en el texto del Documento Complementario se trata más adelante el régimen de los usos compatibles, por lo que en este momento no se está refiriendo a este tema, sino a las condiciones particulares (por ejemplo, dimensiones, alturas, superficies, etc.).

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

Las Condiciones de Edificación se encuentran reguladas en el Título A-2 de las Normas Urbanísticas. Dentro de estas condiciones se encuentran reguladas en el Capítulo Segundo las de calidad e higiene, que complementan las de uso.

Es por lo que hay que distinguir entre el régimen y las condiciones de los usos. Las condiciones generales de los usos y las de higiene son de obligado cumplimiento en las Áreas de Planeamiento Incorporado.

Seguimos analizando el Documento Complementario:

> *(…) No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tiene el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en las Normas del PGOU, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.*

Comienza el Documento Complementario tratando del régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado.

Por tanto, a la hora de interpretar el régimen de usos hay que acudir a los usos compatibles recogidos en cada una de las ordenanzas del planeamiento en cuestión. Este régimen de usos compatibles se mantiene. Es decir, cualquier uso compatible señalado como tal en el API sigue siendo compatible tras la entrada en vigor del PGOU, pudiendo implantarse de manera única en la parcela.

3.- EL USO COMERCIAL Y EL USO TERCIARIO EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Uso comercial vs. Equipamiento comercial

Se trata de dos usos comerciales de distinta naturaleza o tipología:

- *El uso comercial, propiamente dicho, como uso expreso o compatible, del cual su establecimiento y su implantación son discrecionales para el planificador, es decir, pueden proyectarse en un sector o no en el planeamiento.*
- *El Equipamiento comercial, como reserva obligatoria impuesta desde la legislación sectorial, por lo que su establecimiento y su techo vienen recogidos en el Reglamento de Planeamiento.*

De esta forma vienen diferenciados en los planeamientos de desarrollo. Acudamos, por ejemplo, al apartado 1.7 "Asignación de usos pormenorizados" de la Memoria del Modificado 2 del Plan Parcial del Sector UNP-4/5:

El uso principal del Sector es el residencial, en sus modalidades unifamiliar y colectiva, compatible este último con el uso comercial-terciario, y ambos con los de garaje y trastero.

Se plantea un solo Plan Parcial para su desarrollo dentro del actual cuatrienio.

Se desarrollan por tanto dos tipologías de suelo:

a) Suelo para usos residencial y comercial-terciario.
b) Suelo de reserva y dotaciones (sistemas de espacios libres de dominio y usos públicos, centros docentes, servicios de interés público y social y aparcamiento).

<u>El uso comercial propiamente dicho</u>

Está regulado en el Título Undécimo, Capítulo Primero, Sección 5ª, Uso Centros y Servicios Terciarios.

<u>El uso comercial dotacional</u>

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

Está regulado en el Título Undécimo, Capítulo Primero, Sección 6ª, Uso Dotacional.

Las reservas para equipamientos en las Áreas de Planeamiento Incorporado

Si atendemos a la definición de Equipamientos desde el punto de vista urbanístico, puede definirse como sistema de construcciones, instalaciones y espacios asociados que se destinen a la prestación de servicios básicos a la comunidad de carácter educativo, cultural, sanitario, asistencial, religioso, comercial, deportivo, administrativo, de ocio, de transporte, de seguridad y otros análogos, incluidas las plazas de aparcamiento anejas y las superficies cubiertas con vegetación complementarias de los equipamientos. Pueden ser de titularidad pública o privada.

A efectos de los deberes de cesión y urbanización, solo los de titularidad pública tienen carácter de dotaciones urbanísticas públicas.

Dentro de estos usos dotacionales de equipamientos comunitarios de encuentran los llamados servicios de interés público y social. Con ellos se provee a los ciudadanos del equipamiento que hace posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, y proporciona los servicios de carácter administrativo y de abastecimiento, propios de la vida en el Municipio. Comprende los usos pormenorizados docente, deportivo, servicios de interés público y social, etc.

La reserva "mínima y obligatoria" viene establecida en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Esta reserva se recoge en el Anexo del Reglamento de Planeamiento como un módulo mínimo para los planes parciales. Hay que señalar que la mayoría de los módulos se establecen en metros cuadrados de suelo (m^2s) por vivienda, salvo los equipamientos comerciales y sociales, que se establecen en metros cuadrados construidos (m^2c), por lo que pueden forman parte de edificios con otros usos (plantas bajas de edificios residenciales, por ejemplo). Además, se trata de dotaciones que pueden tener carácter privado y, por tanto, consumirán parte de la edificabilidad lucrativa asignada al sector.

En el caso de los suelos urbanizables de uso residencial, la reserva viene dada en metros construidos por cada vivienda, en distintos tramos llamados "unidades" y "conjuntos", cuyos módulos mínimos se recogen a continuación. Es interesante recordarlos aquí, pues tenemos varias API de unidades elementales, en las cuales no hay separación del equipamiento comercial y el social:

- *Unidad elemental: hasta 250 viviendas*
  (UPR-1, UPR-2, UPR-3, UPR-4, UPR-5, UPR-6, UNP-7, UNP-2VVA, UNP-3VVA)
    - *Equipamiento Comercial y Equipamiento Social: 2 m^2c/vivienda*

  El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para servicios de interés público y social.
- *Unidad básica: hasta 500 viviendas*

  (UPR-4, UNP-3)
    - *Equipamiento Comercial: 1 m^2c/vivienda*
    - *Equipamiento Social: 3 m^2c/vivienda*

  El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social.
- *Unidad integrada: hasta 1.000 viviendas*
  (UNP-2)
    - *Equipamiento Comercial: 2 m^2c/vivienda*
    - *Equipamiento Social: 4 m^2c/vivienda*

  El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de Equipamiento Social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

- *Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas (UNP-4/5)*
    - *Equipamiento Comercial: 3 m^2c/vivienda*
    - *Equipamiento Social: 6 m^2c/vivienda*

  El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de Equipamiento Social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.

- *Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas (no se dan en nuestro municipio)*
    - *Equipamiento Comercial: 4 m^2c/vivienda*
    - *Equipamiento Social: 6 m^2c/vivienda*

  El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de Equipamiento Social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.

Para los suelos urbanizables de uso industrial, el módulo mínimo de reserva es el 4 por 100 de la superficie total ordenada, descompuesta de la siguiente forma:

- *Parque deportivo: 2%*
- *Equipamiento comercial: 1%*
- *Equipamiento social: 1%*

Para los suelos urbanizables de uso terciario en situación primera desarrollados mediante Planes Parciales, el módulo mínimo de reserva es el 4 por 100 de la superficie total ordenada, y será el Plan Parcial el que proponga los usos concretos de la reserva de SIPS.

Por otro lado, en el Suelo Urbano, los equipamientos, según el artículo 25 del Reglamento, se fijarán en función de las necesidades del conjunto de la población a la que han de servir. En el apartado 1.d) de dicho artículo se establecen los siguientes usos:

- *Administrativos*
- *Comerciales*
- *Culturales y docentes en situación y extensión adecuadas para que puedan cumplir las previsiones de su legislación especial.*
- *Sanitarios, asistenciales, religiosos, cementerios y cualesquiera otros que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.*

Además, el apartado 2 del artículo 25 señala que los Planes Generales habrán de definir los sistemas relacionados en los párrafos anteriores con la precisión suficiente para poder permitir un adecuado desarrollo del Planeamiento en Planes Parciales o Especiales.

En este sentido, el Plan General del 87, con el cual se desarrollaron las API recogía en su artículo 51 la previsión de reservar 10m^2/vivienda o por cada 100 m^2 edificados para equipamiento comunitario que podían ser sustituidos por indemnización económica sustitutoria.

El uso comercial en las distintas Áreas de Planeamiento Incorporado del Plan General de Écija

A continuación vamos a relacionar cada una de las Áreas de Planeamiento Incorporado junto la reserva de Equipamiento Comercial y el resto de usos comerciales (y terciarios) en cada una de ellas.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO USO GLOBAL RESIDENCIAL		
A.P.I	*Equipamiento Comercial*	*Uso Comercial (no Equipamiento)*
Ámbito PEPRICCHA	*Art. 4.9. Uso residencial. Definición y usos pormenorizados.* *(…) Este uso global comprende los siguientes usos compatibles: Pequeños almacenes / Talleres*	*Art. 4.9. Uso residencial. Definición y usos pormenorizados.* *(…) Este uso global comprende los siguientes usos compatibles: Pequeños almacenes / Talleres*

	artesanales y pequeña industria / Talleres del automóvil / Centros y servicios terciarios / <u>Dotacional público</u> / Espacios libres. *Art. 33. Uso dotacional y servicios públicos. Definición y Usos Pormenorizados.* *(…) Mercados de abasto y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento y consumo de la población. Sin perjuicio de las específicas, se cumplirán las condiciones que le sean de aplicación al uso comercial.* *Art. 4.35. Compatibilidad de usos* *En las parcelas calificadas para usos dotacionales se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio. (…)* *Art. 4.37. Calificación de Servicios de Interés Público y Social* *En las parcelas calificadas para servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.*	*artesanales y pequeña industria / Talleres del automóvil / <u>Centros y servicios terciarios</u> / Dotacional público / Espacios libres.* *Art. 4.23. Uso centros y servicios terciarios. Definición y usos pormenorizados.* *1.- El uso centro y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.* *2.- Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:* *a) Hospedaje* *b) Alojamiento comunitario* *c) Espectáculos y salas de reunión* *d) Comercio* *e) Oficinas* *f) Campamento* *g) Aparcamiento-garaje*
E-15	*Memoria, apartado 7* *Las cesiones obligatorias del SECTOR según el Plan General son:* *(…) 10 m2/vivienda o por cada 100 m2 edificados para equipamiento comunitario que pueden ser sustituidos por indemnización económica sustitutoria.* *No proyecta este equipamiento, planteando la indemnización económica sustitutoria (art. 51 PGMOU)*	*Memoria, apartado 7* *El uso fundamental en el SECTOR es el Residencial siendo compatible con el Comercial siempre que este no supere el 15% del total edificado sobre cota cero.*
E-37	*Memoria, apartado IV.c* *CESIONES: En lo referente a cesiones, el art. 51 del P.G. fija unos*	*Memoria, apartado IV.c* *USOS:*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

	porcentajes (18 m^2/viv o /100 m^2 y 10 m^2/viv o /100 m^2) que se verificarán mediante convenio establecido entre el Ayuntamiento y la propiedad. *No proyecta este equipamiento (art. 51 PGMOU)*	*- Residencial para todo el sector.* *- Se admite hasta un 15% de la superficie construida con uso comercial en plantas bajas.* *SUPERFICIE DESTINADA USO COMERCIAL EN P. BAJA: 4.691,5 m^2.*
E-38	*Memoria, apartado 3.4.* *(…) recoge en su totalidad los metros de cesión correspondientes a Equipamiento para Centros de EGB.* *No proyecta este equipamiento (art. 51 PGMOU)*	*Art. 22. Condiciones particulares de uso.* *El uso característico será el residencial. Además, se permite el uso comercial, pero solamente en las plantas bajas, con una limitación del 15% de la superficie construida total. Asimismo, y en las condiciones previstas en el art. 60 del Plan General de Écija, se permitirá su ubicación en edificaciones independientes.* *Cualquier uso que pudiera solicitarse necesitará autorización para implantarse, siendo la competencia exclusivamente municipal.*
E-39	*Memoria, apartado 10* *Mediante indemnización económica sustitutoria se cumplirá con la reserva dotacional de 10 m^2/100 m^2 edificación.* *No proyecta este equipamiento (art. 51 PGMOU)*	*Art. 21. Condiciones particulares de uso* *1.- PARCELA RESIDENCIAL* *El uso determinado de la zona será residencial con los usos compatibles siguientes: Social / Comercial en las plantas bajas de las edificaciones, en la categoría de Local Comercial y agrupación comercial / Talleres artesanales y de mantenimiento del automóvil en las plantas bajas de las edificaciones / Oficinas / Asistencial / Administrativo público / Docente.* *El uso destinado a Locales Comerciales no será nunca superior al 25% de la superficie construida sobre rasante.* *2.- PARCELA COMERCIAL-TERCIARIA* *Será el de Comercial-Terciario con las compatibilidades marcadas en el Plan General: Comercial, Administrativo, Espectáculos y Hotelero.*
UPR-1 *(164 viv)*	*Art. 27. Principios generales y condiciones de uso (Zona SIPS)* *Las edificaciones que se ubiquen en*	*Art. 22. Condiciones particulares de uso* *El uso característico y mayoritario*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

	este tipo de suelo se destinarán a usos de tipo comercial y social de titularidad privada. El resto de parámetros urbanísticos serán iguales a los definidos en el capítulo 1º para la zona residencial.	*será el residencial, aunque se permitirá combinarlo con el comercial en cualquier planta, o ubicado en edificaciones independientes. Cualquier otro uso que pudiera solicitarse necesitará autorización para implantarse, siendo la competencia exclusivamente municipal.*
UPR-2 *(146 viv)*	*Art. 44. Condiciones de uso (en suelo destinado a Servicios de Interés Público y Social)* *La siguiente normativa se aplicará al suelo afectado por las calificaciones de equipamiento social y comercial en el correspondiente plano de zonificación del presente Plan Parcial de Ordenación.* *Las edificaciones que se ubiquen se destinarán a alguno de los siguientes usos: Sanitario Asistencial, Cultural, Administrativo público Religioso, Mercado de abastos y centros de comercio básico.*	*Art. 16. Usos principales permitidos.* *En las edificaciones que se construyan en esta zona se autorizan los siguientes usos principales: a) Residencial colectivo en todas sus categorías / b) Comercial exclusivo.* *Art. 17. Otros usos permitidos.* *Se autorizan los usos comercial-terciario y/o de pequeña industria artesanal en las plantas bajas de las edificaciones destinadas a uso residencial colectivo, compatibilizando también los usos trastero y garaje.* *Para el Comercial Exclusivo se delimita una parcela con fachada a la calle de nueva formación delimitadora del Sector UPR-1 con una superficie total de 383 m^2. En la Revisión del PGOU aparece grafiada como "TER".*
UPR-3 *(185 viv)*	*Art. 63. Condiciones de uso en suelo destinado a Servicios de Interés Público y Social (según Modificado del Plan Parcial)* *La siguiente normativa se aplicará al suelo afectado por las calificaciones de comercial en el correspondiente plano de zonificación del presente Plan Parcial.* *Las edificaciones que se ubiquen se destinarán a algunos de los siguientes usos: Locales comerciales en general / Centros o agrupaciones comerciales / Espectáculos y salas de reunión / Otras actividades análogas.* *Se permite el uso de aparcamiento y almacén anexo a locales comerciales en planta sótano o semisótano.*	*No se proyecta el uso comercial que no sea Equipamiento.*
UPR-4 *(316 viv)*	*Art. 33.2* *Uso Comercial dotacional* *Edificio comercial exclusivo en la zona comercial prevista en el Plan*	*No se proyecta uso comercial que no sea el de Equipamiento. Además, se prohíbe expresamente en las edificaciones destinadas a viviendas.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

	para este uso. Se prohíbe expresamente este uso en las edificaciones destinadas a viviendas. *Art. 43. Equipamiento Comercial* *Será admitido el uso comercial definido en las categorías que a continuación se describen:* *1ª. Edificio comercial exclusivo.* *El uso comercial corresponde a locales de servicio público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones: Alimentación / Vestido, calzado y tocado/ Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería / Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos, farmacéuticos y combustibles / Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento / Papel y artes gráficas, material de oficinas, lotería / Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música / Parques lúdicos de recreo, cubiertos o descubiertos / Varios (de regalo, etc.).* *También se permitirá el uso garaje y aparcamiento, así como los de almacén, de relación y espectáculos y Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.* *Quedarán prohibidas las edificaciones destinadas a cualquier tipo de industrial mercantil que quede incluida en alguna prohibición que marca la ley, la moral o las buenas costumbres.*	
UPR-5	*Art. 38. Condiciones de uso (Modificado)* *La siguiente normativa se aplicará al suelo afectado por esta calificación (Servicios de Interés Público y Social) en el correspondiente plano de Zonificación del presente Plan Parcial. A efectos de tratamiento y utilización se distinguen dos áreas de actuación.* *Área I: En ella podrán ubicarse la sede social de la comunidad, supermercado para el abastecimiento de sus componentes, así como las instalaciones deportivo-recreativas comunitarias propias de este tipo de*	*No se proyecta el uso comercial que no sea Equipamiento.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

	asentamientos, farmacia, dispensario médico, etc. *Área II: Se destinará a la implantación de equipamiento comercial (el Modificado elimina el uso social-comercial y deja solo el comercial) e instalaciones deportivo-recreativas comunitarias de toda índole.*	
UPR-6 *(45 viv)*	*Art. 46. Tipología edificatoria y usos permitidos* *La tipología edificatoria de esta zona será la de edificación aislada, en recintos destinados únicamente a usos y servicios de carácter públicos que requieren, por sus características, una localización especial.*	*No se proyecta uso comercial que no sea el de Equipamiento.*
UNP-2 *(Máx. 630 viv)*	*Se localiza en las Manzanas M5, M6-a y M6b* *Art. 37. Condiciones de uso (suelo destinado a servicios de interés público y social).* *Comercial: Locales comerciales en general / Centro o agrupaciones comerciales / Espectáculo y sala de reunión / Otras actividades análogas.*	*Art. 16. Otros usos complementarios (en suelo destinado a uso residencial)* *a) Comercial, servicios o pequeña industria artesanal solo en las plantas bajas de las edificaciones destinadas a vivienda plurifamiliar, con un máximo del 15% de la superficie construida sobre rasante.* *Se prohíbe expresamente este uso en las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares.* *Se permite la posibilidad de despachos profesionales tanto en planta baja o en plantas superiores en las viviendas plurifamiliares y unifamiliares.*
UNP-3 *(Máx. 500 viv)*	*No regula el uso del equipamiento comercial. Las Normas de edificación en suelo destinado a SIPS (art. 43) solo aplican a la calificación de social.*	*Art. 17. Uso comercial-terciario (en suelo destinado a uso residencial)* *Se autoriza el uso comercial-terciario y pequeña industria artesanal solo en las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar, y dentro de los límites establecidos en las presentes Ordenanzas.*
UNP-4/5 *(1.119 viv)*	*No regula el uso del equipamiento comercial. Las Normas de edificación en suelo destinado a SIPS (art. 45 modificado) solo aplican a la calificación de social.*	*Art. 17. Uso comercial-terciario (en suelo destinado a uso residencial)* *Se autoriza el uso comercial-terciario y pequeña industria artesanal solo en las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar, y dentro de los límites establecidos en las presentes Ordenanzas, con los mínimos obligatorios establecidos en el cuadro de aprovechamientos.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

UNP-7 Subsector 1 *(171 viv)*	*No regula el uso del equipamiento comercial. Las Normas de edificación en suelo destinado a SIPS (art. 29) solo aplican a la calificación de social.*	*Art. 21. Uso Comercial (en Suelo destinado a Uso Residencial)* *1) Se permite el uso comercial solamente en las plantas bajas de los edificios. Se permitirá en edificaciones independientes y especialmente previstas para ello, pero siempre que el número de viviendas que se proyecten sea superior a veinte.* *2) En todo caso la superficie destinada a locales comerciales no será superior al 25% de la superficie total construida sobre rasante.* *Art. 22. Uso Terciario* *Se reserva una parcela para uso terciario, privada y pública (10% Aprovechamiento Medio, según deseo del Excmo. Ayuntamiento), donde podrán edificarse oficinas, servicios, hoteles, etc., donde se incluye la reserva de Equipamiento Social del Primer Sector.* *Art. 24. Usos permitidos* *En las edificaciones que se construyan en estas zonas se autorizan los siguientes usos:* *a) Residencial para viviendas uni o plurifamiliares* *b) Comercial en bajos de edificios o edificios independientes* *c) Aparcamientos en sótano o semisótano* *d) Edificaciones de uso terciario (en parcela destinada a tal fin, oficinas, servicios, hoteles, etc.).*
E. VILLANUEVA DEL REY	*La ordenación prevé una parcela con Equipamiento Comercial y no regula el uso en las Ordenanzas.*	*Art. 18. Condiciones particulares de uso* *El uso característico de la zona será el residencial, con los usos compatibles siguientes: Oficinas / Comercial / Taller.* *El uso comercial se permite sólo en las plantas bajas. En las condiciones previstas en el artículo 60 del Plan General de Écija, se permitirá su ubicación en edificaciones independientes.* *Cualquier uso que pudiera solicitarse*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

		necesitará autorización para implantarse, siendo la competencia exclusivamente municipal.
UNP-2 VILLANUEVA DEL REY *(22 viv)*	*Art. 13. Equipamiento social y comercial* *Se localiza en la Subzona E1 del plano de zonificación del presente Plan de Sectorización. Y son de aplicación las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Écija.*	*No se proyecta uso comercial que no sea el de Equipamiento.*
UNP-3 VILLANUEVA DEL REY *(55 viv)*	*Art. 13. Equipamiento social y comercial* *Se localiza en la Subzona E1 del plano de zonificación del presente Plan de Sectorización. Y son de aplicación las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Écija.*	*No se proyecta uso comercial que no sea el de Equipamiento.*

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO USO GLOBAL INDUSTRIAL		
A.P.I	*Equipamiento Comercial*	*Uso Comercial (no Equipamiento)*
I-1	*No proyecta este equipamiento.*	*Art. 9. Principios generales* *(…)* *Dado el carácter de Sector de Servicios que se considera para esta zona (…)* *Las condiciones de uso (…) serán las establecidas en los artículos 104 (…) del vigente PGMOU de Écija.* *Art. 104 PGMOU. Condiciones de uso* *(…)* *2.- En los sectores especificados como industriales de servicio, solamente se admitirán instalaciones de este tipo donde no se produzca fabricación de productos. El carácter de estos sectores es el comercial.*
I-6/1	*No proyecta este equipamiento (Modificado 21 PGMOU)*	*Al igual que el I-1, el uso es industrial de servicio.*
I-6/2	*No proyecta este equipamiento.*	*Art. 7. Suelo destinado a uso industrial* *(…) Se admitirán otros usos compatibles con el anterior como el de almacenaje, comercial, administrativo o terciario, siempre que se cumpla la legislación específica aplicable. No se permiten usos residenciales excepto en el caso de guardería o similar.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

I-10	*No proyecta este equipamiento.*	*Art. 101 PGMOU* *(…)* *3.- Las condiciones para su emplazamiento e instalación se regirán por las siguientes limitaciones:* *a) Se admite el uso de oficinas, comercial y administrativo.* *b) Se admite el uso de vivienda solamente para guardería de la propia industria.* *(…)*
UPI-1	*Art. 36. Condiciones de uso (Modificado 1)* *Las parcelas asignadas a zona comercial se podrán destinar a instalaciones propias de este sector, como bares, restaurantes, supermercados, o cualquier tipo de comercio propio de la zona, y salón comunitario, farmacia, consultorio médico, guardería infantil, etc. en la zona comercial.*	*Art. 101 PGMOU* *(…)* *3.- Las condiciones para su emplazamiento e instalación se regirán por las siguientes limitaciones:* *a) Se admite el uso de oficinas, comercial y administrativo.* *b) Se admite el uso de vivienda solamente para guardería de la propia industria.* *(…)*
UPI-2	*Art. 35. Condiciones de uso* *Las parcelas reservadas al respecto se destinarán a ubicar servicios e instalaciones concordantes con el carácter de cada una de ellas. De esta forma, la destinada a equipamiento social podrá ser destinada a salón social comunitario, consultorio médico, etc. y la destinada a equipamiento comercial a bar, restaurante, supermercado, jardinería, etc.*	*Art. 25. Usos tolerados (Modificado)* *Son usos compatibles con el industrial, el de oficinas, comercial o administrativo, permitiéndose su implantación en cualquier parcela que no tenga reservado el uso para servicios de interés público y social.*
UPI-5/6	*Art. 35. Condiciones de uso* *Las parcelas reservadas al respecto se destinarán a ubicar servicios e instalaciones concordantes con el carácter de cada una de ellas. De esta forma, la destinada a equipamiento social podrá ser destinada a salón social comunitario, consultorio médico, etc. y la destinada a equipamiento comercial a bar, restaurante, supermercado, jardinería, etc.*	*Art. 25. Usos tolerados (Modificado)* *Son usos compatibles con el industrial, el de oficinas, comercial o administrativo, permitiéndose su implantación en cualquier parcela que no tenga reservado el uso para servicios de interés público y social.*
UPI-7	*Art. 35. Condiciones de uso* *Las parcelas reservadas al respecto se destinarán a ubicar servicios e instalaciones concordantes con el carácter de cada una de ellas. De esta*	*Art. 25. Usos tolerados (Modificado)* *Son usos compatibles con el industrial, el de oficinas, comercial o administrativo, permitiéndose su implantación en cualquier parcela que no tenga reservado*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

	forma, la destinada a equipamiento social podrá ser destinada a salón social comunitario, consultorio médico, etc. y la destinada a equipamiento comercial a bar, restaurante, supermercado, jardinería, etc.	*el uso para servicios de interés público y social.*
UPI-8	*Art. 31. Condiciones de uso (Modificado)* *Las parcelas reservadas al respecto se destinarán a ubicar servicios e instalaciones concordantes con el carácter de cada una de ellas. De esta forma, la destinada a equipamiento social podrá ser destinada a salón social comunitario, consultorio médico, etc. y la destinada a equipamiento comercial a bar, restaurante, supermercado y dotación hotelera de acceso inmediato a la Autovía.*	*Art. 21. Usos tolerados (Modificado)* *Son usos compatibles con el industrial, el de oficinas, comercial o administrativo, permitiéndose su implantación en cualquier parcela que no tenga reservado el uso para servicios de interés público y social.*
UPI-9	*Art. 31. Condiciones de uso* *Las parcelas reservadas al respecto se destinarán a ubicar servicios e instalaciones concordantes con el carácter de cada una de ellas. De esta forma, la destinada a equipamiento social podrá ser destinada a salón social comunitario, consultorio médico, etc. y la destinada a equipamiento comercial a bar, restaurante, supermercado, jardinería, etc.*	*Art. 21. Usos tolerados (Modificado)* *Son usos compatibles con el industrial, el de oficinas, comercial o administrativo, permitiéndose su implantación en cualquier parcela que no tenga reservado el uso para servicios de interés público y social.*
UPI-10	*Art. 31. Condiciones de uso* *Las parcelas reservadas al respecto se destinarán a ubicar servicios e instalaciones concordantes con el carácter de cada una de ellas. De esta forma, la destinada a equipamiento social podrá ser destinada a salón social comunitario, consultorio médico, etc. y la destinada a equipamiento comercial a bar, restaurante, supermercado, jardinería, etc.*	*Art. 21. Usos tolerados (Modificado)* *Son usos compatibles con el industrial, el de oficinas, comercial o administrativo, permitiéndose su implantación en cualquier parcela que no tenga reservado el uso para servicios de interés público y social.*
UPI-11	*Art. 12. Uso de equipamiento comercial* *Es uno de los usos compatibles con el industrial y constituye uno de los tipos de Servicios de Interés Público y Social. Se considera como uno de los usos lucrativos del sector, junto con el uso industrial.* *Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, tales como:*	*Art. 11. Uso industrial* *(…) 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.* *Art. 38. Condiciones de uso (Zona A)* *(…) El comercial será compatible siempre que no exceda de un 20% de la superficie total construida.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

	Alimentación / Vestido, calzado y tocado / Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería / Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles / Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento / Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías / Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música… / Oficinas comerciales de contacto directo con el cliente / Ocio, hostelería y restauración.	*Art. 41. Condiciones de uso (Zona B)* *(…) En el caso de la Subzona B-3, el uso comercial será compatible en un 100%, y en las zsubzonas B-1 y B-2, será compatible siempre que no exceda de un 20% de la superficie total construida.* *Art. 44. Condiciones de uso (Zona C)* *(…) El comercial será compatible siempre que no exceda de un 20% de la superficie total construida.* *Art. 47. Condiciones de uso (Zona D)* *(…) El uso comercial será 100% compatible.*
UNP-6	*Art. 14. Uso de servicios de interés público y social (modificado)* *14.1. Definición: Comprende este uso los locales destinados al público para el desarrollo de la vida social.* *14.2. Clasificación:* *A) Comercial:* *1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, tales como:* *Alimentación / Vestido, calzado y tocado / Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería / Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles / Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento / Papel y artes gráficas, material de oficinas, loterías / Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música… / Oficinas comerciales de contacto directo con el cliente / Ocio, hostelería y restauración.* *También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria no calificada como peligrosa, molesta, nociva o insalubre.* *(…)*	*Art. 11. Uso industrial* *11.7. Usos compatibles. Son usos compatibles el de oficinas, comercial o administrativo.* *Art. 13. Uso comercial:* *Es uno de los usos compatibles con el industrial, por otro lado al existir zonas donde las naves industriales podrán ser de tamaños pequeños, en estos se permitirán usos propios de talleres artesanales, los cuales estarán a medio camino entre la consideración de comerciales e industriales.*

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO USO GLOBAL TERCIARIO

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

A.P.I	*Equipamiento Comercial*	*Uso Comercial (no Equipamiento)*
T-1-H	*No proyecta este equipamiento (Modificado 34 PGMOU)*	*Comercial y Terciario. Hipermercado, comercial y terciario, en todas y cada una de sus acepciones y variedades, como alimentación, moda, bricolaje, artículos deportivos, línea blanca, marrón, etc.- como usos dominantes y compatibles: ocio, restauración, almacén, industrial, estación de servicio, reparación rápida de automóviles, salas cinematográficas y todas aquellas actividades propias de un parque comercial con centro integrado al uso.*

Como se puede observar, cada una de las Áreas de Planeamiento Incorporado distingue el uso dotacional del que no lo es.

Además, dentro de cada una de ellas, el tratamiento es distinto, por lo que deberá estarse al régimen particular de cada Área de Planeamiento Incorporado. Cierto es que en algunas el tratamiento del uso comercial es más amplio, y abarca a ciertos usos que no son solamente los propios comerciales, sino algunos terciarios o sociales.

Debe entenderse que si no se recoge en las Ordenanzas el equipamiento comercial obligatorio es porque:

1.- Es un equipamiento, uso dotacional.
2.- Es comercial, no cualquier otro uso.
3.- Existe obligación de uso comercial.

El alcance del "uso comercial" en los suelos desarrollados con el Plan General anterior

<u>El uso comercial en el planeamiento anterior</u>

Todas las áreas de planeamiento incorporado, así como las zonas de suelo urbano, han sido desarrolladas a la luz del "uso comercial" del Plan General de 1987. Sin embargo, el planeamiento general anterior no contiene una definición que delimite su alcance, el cual podemos concretar acudiendo a las "Condiciones de Uso y Aparcamiento", donde se establece la regulación de dichos aparcamientos, o en la consideración de "locales comerciales".

Estas condiciones diferencian, sin definirlos, los usos "Residencial", "Comercial y Administrativo", "Espectáculos", "Hotelero", "Industrial" y "Otros usos".

El Modificado nº 15 redacta el artículo 14 de las Normas Urbanísticas, regulando los usos Comercial y Administrativo. En dicho artículo podemos comprobar que el uso comercial va algo más allá del comercial minorista o mayorista. Así, recoge:

En lo que se refiere exclusivamente al uso comercial y siempre que los locales comerciales sean destinados a bares, restaurantes o cualquier actividad turístico-comercial (…).

Queda claro que en la consideración de comercial caben otros usos.

Si acudimos al diccionario[1], la definición de comercio, en su primera acepción es la siguiente: Compraventa o intercambio de bienes o servicios.

<u>La denominada actividad turístico-comercial de las Normas Urbanísticas del PGOU'87</u>

En lo que se refiere a lo señalado como cualquier actividad turístico-comercial hay que señalar que el Plan no las define. Es un concepto jurídico indeterminado, al cual podemos aproximarnos desde varios frentes.

[1]Diccionario de la lengua española. Edición del Tricentenario. Actualización 2019

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

Si acudimos al "Plan Director para la integración turístico-comercial de la red de CCAs de Andalucía y de los productos turísticos de la región", éste comienza tratando sobre las iniciativas de cooperación entre la actividad comercial y turística en sus centros urbanos, para dinamizar el espacio de gran valor patrimonial y potencialidad económica.

Este Plan Director es el documento a acudir más cercano, pues señala a Écija dentro de sus estudios.

Analiza las relaciones entre los espacios turísticos y comerciales de distintas ciudades con potencialidad turística y se acerca desde tres áreas de conocimiento:

- *Caracterización de ambos espacios (el turístico y el comercial) con el objetivo de identificar las coincidencias espaciales, de oferta, de accesibilidad, de prestación de servicios, de estrategias de promoción y marketing, de afluencia y estacionalidad, y de volumen de negocio.*
- *Oportunidades de una gestión turístico-comercial; con el objetivo de identificar la coincidencia de las rutas intramunicipales e intermunicipales con el espacio comercial y las coincidencias en el perfil de clientes.*
- *Orientación turística del espacio comercial; con el objetivo de estudiar la coincidencia en la orientación de producto, de información, de promoción y de gestión de recursos humanos del espacio comercial respecto de la actividad turística.*

En el caso de Ronda (que más tarde extrapola a Écija, entre otras ciudades) señala que el Centro Comercial Abierto está consolidado y tiene una conciencia clara de su interés por el visitante de la ciudad, por lo que se ve muy necesaria la colaboración entre ambos sectores.

Como hemos señalado, Écija se encuadra en el llamado "Modelo C: Espacios comerciales en municipios destino-ruta": Espacios comerciales coincidentes con enclaves turísticos "de ruta"; es decir, municipios que generan desplazamientos por su inclusión en rutas de turismo, referentemente de interior, por ciudades medias, cuyo principal atractivo es el patrimonio, tanto cultural como natural. Cuentan con un desarrollo turístico de tamaña medio, de desarrollo variable. Los sectores de demanda son, principalmente, turismo cultural, gastronómico, puntualmente deportivo.

A continuación, el Plan Director recoge una serie de propuestas estratégicas según la clasificación de modelos de ciudades, además de otras generales.

En lo que interesa al tema tratado en esta Instrucción, no trata de usos urbanísticos distintos a los referentes a venta y restauración.

Otros estudios, como "Comercio y Turismo, dos caras de la misma moneda", de la Universidad Complutense de Madrid, identifican el turismo-comercial como el turismo de compras, las tiendas como destino turísticos (mercados fijos, de temporada, mercados en itinerancia, tiendas en medios de transporte, centros urbanos, áreas comerciales periféricas, etc.).

Es por lo que identificaremos la actividad turístico-comercial con la relativa a comercio minorista y la hostelería.

<u>Los denominados "bares y restaurantes" de las Normas Urbanísticas del PGOU'87</u>

Se considerarán a estos efectos los señalados como Establecimientos de hostelería recogidos en el Nomenclátor y el Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía: restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco y pubs y bares con música.

De las definiciones del PGOU'87 y su comparativa con el planeamiento vigente, el uso "Actividades Recreativas" no fue considerado en el estudio.

Tras el análisis de ambos planeamientos, y recordemos, que en las API se asumen las determinaciones del planeamiento anterior, cabe concluir que las "actividades recreativas" detalladas en el planeamiento vigente tienen cabida en las de uso "comercial" del planeamiento anterior. Este uso es distinto al que la Revisión del PGOU señala como "Espectáculos Públicos".

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

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

Conclusiones acerca del alcance del uso comercial en el desarrollo del Plan General anterior

Por tanto, teniendo en cuenta que este uso es distinto del resto recogido en las "Condiciones de Uso y Aparcamiento" de las Normas Urbanísticas del PGMOU de 1987 (Espectáculos, Hotelero, Industrial, Otros Usos), y acudiendo a las de la Normativa de la Revisión del Plan General, podemos concluir que en los suelos que son herederos de la ordenación del Plan General anterior, se considerará "uso comercial":

- *Comercio minorista, comercio mayorista, servicios personales y oficinas.*
- *Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco, pubs y bares con música.*
- *Actividades recreativas*

Aplicación a la consulta realizada

Pasemos a analizar el caso concreto planteado por el Departamento de Licencias que se refiere al Área de Planeamiento Incorporado UNP-4/5. Si bien el proceder es esencialmente el mismo, las conclusiones no son generalizables a la totalidad de las Áreas de Planeamiento Incorporado.

En primer lugar, el planteamiento de lo que debe aclararse señala el uso como "equipamiento comercial privado" y que en el Proyecto de Reparcelación lo denomina "comercial-terciario privado mínimo y obligatorio".

Comenzaremos diciendo que la denominación y el uso se definen en el instrumento de planeamiento (en el caso que nos ocupa, el Plan Parcial y el Estudio de Detalle de la Parcela 4). El Proyecto de Reparcelación no es un instrumento de planeamiento, sino de gestión, y la denominación a la que haga referencia será a los efectos de gestión (establece el mismo coeficiente de ponderación del comercial y el terciario, por eso lo denomina comercial-terciario), no a los de ordenación urbanística, por lo que atenderemos a lo recogido en los instrumentos de planeamiento.

El Estudio de Detalle y sus modificados señalan para la subparcela C en cuestión el uso "Residencial plurifamiliar con comercial obligatorio" con una superficie mínima de 1.034 m^2. Si acudimos a la memoria, apartado 10 "Usos y cesiones" señala "Uso residencial plurifamiliar compatible con comercial y comercial obligatorio".

Es decir, en esta subparcela hay parte del uso que es obligatorio con un uso "comercial".

Acudamos al apartado 1.7 "Asignación de usos pormenorizados" de la Memoria del Modificado 2 del Plan Parcial del Sector UNP-4/5:

El uso principal del Sector es el residencial, en sus modalidades unifamiliar y colectiva, compatible este último con el uso comercial-terciario, y ambos con los de garaje y trastero.

Se plantea un solo Plan Parcial para su desarrollo dentro del actual cuatrienio.

Se desarrollan por tanto dos tipologías de suelo:

a) *Suelo para usos residencial y comercial-terciario.*
b) *Suelo de reserva y dotaciones (sistemas de espacios libres de dominio y usos públicos, centros docentes, servicios de interés público y social y aparcamiento).*

El uso industrial se considera incompatible con la zona, permitiéndose exclusivamente el artesanal.

El uso predominante es el Residencial, compatible con el Comercial tanto en uso exclusivo como anexo al residencial, así como el de servicios tanto público como privado, y las Zonas Verdes, Escolares, Deportiva y Campo de Ferias.

Los equipamientos serán los correspondientes a una unidad comprendida entre 1.000 y 2.000 viviendas, según el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

Queda clara, por tanto, la distinción entre los usos residencial y comercial-terciario, que ya provenían del Plan de Actuación Urbanística, que los asignaba como los de la Zona, y los suelos de reserva y dotaciones.

Entre estos últimos, están, por un lado, los espacios libres, y por otro, los equipamientos.

Todos ellos se desarrollan a continuación en el apartado 1.7 de la Memoria del Modificado 2º del Plan Parcial y en el subapartado 1.7.4 trata del Equipamiento Comercial y Servicios de Interés Público y Social (SIPS):

El equipamiento comercial se ubicará en la planta baja de los edificios residenciales de viviendas colectiva en bloques, asignándose en este Plan Parcial las superficies destinadas a este uso, de forma que en ningún caso pueda ser inferior a los 3 m^2/vda exigidos en el Reglamento de Planeamiento, equivalentes a 3.357 m^2/techo.

El equipamiento social, que no puede ser inferior a los 6 m^2/vda, equivalentes a 6.714 m^2/techo, se distribuye de la forma siguiente:

- *Una parcela de servicios de Interés Público y Social exclusivo, de 1.823 m^2 y una edificabilidad de 2.386 m^2 de techo que quedará con titularidad pública.*
- *El resto de la edificabilidad de uso social y asistencial queda ubicada en edificios con uso residencial compatible, estando claramente definida su ubicación y cuantía en este Plan Parcial, garantizándose el mínimo exigido de 6.714 m^2 de techo.*

Si acudimos al cuadro 1.7.8 "Distribución porcentual" podemos comprobar que tanto el equipamiento comercial como el social que no queda con titularidad pública se encuentran en el llamado "suelo residencial compatible con comercial, social y privado".

En el apartado siguiente, 1.8 "Área de Reparto y Aprovechamiento Tipo", se recogen los distintos coeficientes para los distintos usos, así como las edificabilidades correspondientes.

Al final de este apartado se dice expresamente debiendo garantizarse desde el Plan Parcial la edificabilidad correspondiente a los equipamientos comercial y social establecidos como mínimos.

Estos equipamientos provienen de la reserva mínima obligatoria establecida en el Reglamento de Planeamiento.

Por otro lado, el artículo 17 regula el uso comercial-terciario

Se autoriza el uso comercial-terciario y pequeña industria artesanal solo en las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar, y dentro de los límites establecidos en las presentes Ordenanzas, con los mínimos obligatorios establecidos en el cuadro de aprovechamientos.

Acudamos al Plan Parcial para la definición de este uso.

El artículo 16 "Usos principales permitidos" establece:

> *En las edificaciones que se construyan en esta zona se autorizan los siguientes usos principales:*
>
> *a) Residencial exclusivo en tipología de edificación plurifamiliar.*
> *b) Residencial exclusivo en tipología de edificación unifamiliar.*
> *c) Residencial compatible con comercial y social.*

Como hemos venido exponiendo en la presente Instrucción, el UNP-4/5 hace distinción, al igual que otras Áreas de Planeamiento Incorporado, entre el Equipamiento Comercial y el Comercial que no es equipamiento (este último, en el artículo 17).

El artículo 17 "Uso comercial-terciario" recoge lo siguiente:

> *Se autoriza el uso comercial-terciario y pequeña industria artesanal solo en las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar, y dentro de los límites establecidos en las presentes Ordenanzas, con los mínimos obligatorios establecidos en el cuadro de aprovechamientos.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

Las Ordenanzas del Plan Parcial no hacen una regulación del "equipamiento comercial obligatorio", así que hemos de acudir a otros documentos del Plan Parcial y a la legislación urbanística.

Se trata, por tanto, de la reserva de edificabilidad destinada a SIPS comercial, ya que la del SIPS social está regulada en el artículo 45 de las Ordenanzas, en su redacción dada por el Modificado 3. La modificación del artículo 45 de las Ordenanzas se refiere al equipamiento social obligatorio, no al equipamiento comercial obligatorio (donde la norma no distingue, no distingamos nosotros).

Igual sucede con la Disposición Transitoria Segunda del PGOU, que afecta directamente al articulado del planeamiento de desarrollo aprobado, dejando claro que en esas dos parcelas concretas (subparcela B de la parcela 4 y subparcela G de la parcela 5) el uso terciario es compatible con el social privado, por lo que indistintamente se puede autorizar un uso terciario o un uso social privado.

La reserva "mínima y obligatoria" viene establecida en el Reglamento de Planeamiento como un módulo mínimo. Hay que señalar que la mayoría de los módulos se establecen en metros cuadrados de suelo (m^2s) por vivienda, salvo los equipamientos comerciales y sociales, que se establecen en metros cuadrados construidos (m^2c), por lo que pueden forman parte de edificios con otros usos (plantas bajas de edificios residenciales, por ejemplo). Además, se trata de dotaciones que pueden tener carácter privado y, por tanto, consumirán parte de la edificabilidad lucrativa asignada al sector.

En el Modificado 2 del Plan Parcial se distinguen varios usos a los que se les dan distintos coeficientes de ponderación, a los efectos del cálculo de aprovechamiento. Así, el comercial-terciario tiene un coeficiente que, al ser lucrativo, consume aprovechamiento (1,2837), al igual que el social privado (0,9100), frente a usos no lucrativos como el social público (0,0000). Este Modificado, tras especificar los coeficientes sigue diciendo lo siguiente: "debiendo garantizarse desde el Plan Parcial la edificabilidad correspondiente a los equipamientos comercial y social establecidos como mínimos".

Es por lo que la edificabilidad del equipamiento comercial debe mantenerse y es distinta del uso no dotacional, aunque tengan el mismo coeficiente de ponderación.

Debe entenderse que si no se recoge en Ordenanzas el equipamiento comercial obligatorio es porque:

1.- Es un equipamiento, uso dotacional.
2.- Es comercial, no cualquier otro uso.
3.- Existe obligación de uso comercial.

Es por lo que, en el caso que nos ocupa, no se puede autorizar ningún uso que no sea el comercial.

Por último, hay que comprobar si el Plan General indica alguna otra circunstancia para el uso; es decir, si el uso "salón de juegos y cafetería" está incluido en el Plan Parcial y/o por el Plan General como uso comercial.

En el artículo 11.1.30 de las Normas Urbanísticas el Uso Centros y Servicios Terciarios incluye tres usos pormenorizados: "Servicios Terciarios", "Espectáculos Públicos" y "Actividades Recreativas". Las actividades recreativas pueden considerarse incluidas, a la luz de esta instrucción, dentro del uso comercial, entre los cuales se encuentran los salones de juego y cafeterías.

Por tanto, al estar considerado un salón de juegos y cafetería como un uso comercial, y la calificación expresa es la de equipamiento comercial obligatorio, existiendo obligación de dicho uso comercial, no puede considerarse autorizable.

4.- APLICACIÓN DE LOS APARTADOS 6, 7 Y 8 DEL ARTÍCULO A3.1.2 DEL PGOU

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

El Departamento de Licencias plantea otra duda al respecto, relativa a cómo le afecta a estos locales la aplicación de los apartados 6, 7 y 8 del Artículo A3.1.2 del PGOU.

El artículo A3.1.2 "Alteración de las Condiciones de Ordenación Pormenorizada y Compatibilidades de los Usos" de las Normas Urbanísticas del Plan General, en su redacción tras la Modificación nº 4 del PGOU establece lo siguiente:

> *1.- Los Planes Especiales previstos y delimitados por el presente Plan General podrán calificar el suelo, bien mediante el establecimiento de unas condiciones particulares de zona específicas en su ámbito, o bien por referencia a alguna de las condiciones particulares de zona establecidas en la presente Normativa.*
>
> *2.- Mediante Planes Especiales no delimitados por el presente Plan General podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de zona en el ámbito ordenado.*
>
> *3.- Los Estudios de Detalle, estén o no previstos por el Plan General no podrán alterar la aplicación de las condiciones particulares de zona de las parcelas sobre las que se formulen, a excepción de las condiciones que se deriven de la ordenación de volúmenes o ajustes de viario.*
>
> *4.- La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Excmo. Ayuntamiento, el incumplimiento de disposiciones sobre retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante Estudio de Detalle, sin que implique Modificación del Plan.*
>
> *5.- En ningún caso podrá aumentarse la edificabilidad resultante del presente Plan General mediante los procedimientos previstos en los apartados anteriores.*
>
> *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 o 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 de las Normas Generales de Usos, excepto las grandes superficies comerciales, que necesitarán autorización específica.*

En el Título Duodécimo "Condiciones de Ordenación de las distintas clases de suelo", Capítulo Primero "Disposiciones Generales" distingue las condiciones de ordenación de las distintas zonas, por un lado, y por otro la de las Áreas de Planeamiento Incorporado, entre las que distingue una zona concreta, la del Conjunto Histórico-Artístico.

El artículo A3.1.2 se encuadra en el Capítulo que lleva por nombre "Ordenanzas de Edificación y Uso del suelo de las distintas zonas del Suelo Urbano". El artículo A3.1.1 enumera las zonas y la única que se considera Área de Planeamiento Incorporado es la Zona del Conjunto Histórico-Artístico, por lo que no se extiende al resto de A.P.I.

A mayor abundamiento, la Memoria de Ordenación, en el Capítulo 3.4.1 "Justificación de la clasificación y categorías del suelo urbano, el Plan hace distinción entre Zonas de Ordenanza y Áreas de Planeamiento Incorporado.

Es por lo que la aplicación de este artículo afecta solo a las Zonas, entre la que se encuentra la Zona del Conjunto Histórico-Artístico y no al resto de Áreas de Planeamiento Incorporado.

No puede considerarse un error material el no haber incluido las distintas API como Zonas, pues el Plan General distingue entre ambas en varios documentos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

El artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas recoge lo siguiente:

Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.

El concepto de error material se explica en la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 2006 (EDJ 2006/12026), en la que se expresa lo siguiente: La jurisprudencia de esta Sala como expone el motivo viene realizando una interpretación del error material que puede resumirse o compendiarse del siguiente modo: el error material o de hecho se caracteriza por ser ostensible, manifiesto e indiscutible, implicando, por sí solo, la evidencia del mismo, sin necesidad de mayores razonamientos, y exteriorizándose "prima facie" por su sola contemplación (frente al carácter de calificación jurídica, seguida de una declaración basada en que ostenta el error de derecho), por lo que, para poder aplicar el mecanismo procedimental de rectificación de errores materiales o de hecho, se requiere que concurran, en esencia, las siguientes circunstancias: Que se trate de simples equivocaciones elementales de nombres, fechas, operaciones aritméticas, o transcripciones de documentos, que el error se aprecie teniendo en cuenta exclusivamente los datos del expedientes administrativo en el que se advierta, que sea patente y claro, sin necesidad de acudir a interpretaciones de normas jurídicas aplicables, que no proceda de oficio a la revisión de actos administrativos firmes y consentidos, que no se produzca una alteración fundamental en el sentido del acto (pues no existe error material cuando su apreciación implique un juicio valorativo o exija una operación de calificación jurídica), que no padezca la subsistencia del acto administrativo es decir, que no genere la anulación o revocación del mismo, en cuanto creador de derechos subjetivos, produciéndose uno nuevo sobre bases diferentes y sin las debidas garantías para el afectado, pues el acto administrativo rectificador ha de mostrar idéntico contenido dispositivo, sustantivo y resolutorio que el acto rectificado, sin que pueda la Administración, so pretexto de su potestad rectificadora de oficio, encubrir una auténtica revisión, y que se aplique con profusión criterio restrictivo.

No se dan las circunstancias por las que pueda considerarse un error material, y su alteración sería considerada una innovación del planeamiento, lo cual sobrepasa los límites de una Instrucción como nos ocupa.

5.- LAS PARCELAS DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO GRAFIADAS COMO EDIFICACIÓN TERCIARIA "TER" EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA DE LA REVISIÓN DEL PGOU

Desde el Departamento de Licencias se plantea una última cuestión relativa a lo siguiente:

> *Por analogía a estos locales, se han analizado parcelas que surgieron con igual calificación por el planeamiento y que actualmente se ubican dentro de los ámbitos de un Área de Planeamiento Incorporado, pero en los planos de ordenación completa de la Revisión del PGOU se las ha grafiado estableciendo una Ordenanza de edificación y uso específica, Zona de Edificación Terciaria, generando confusión en cuanto entran en contradicción o no coinciden con los usos permitidos o los parámetros urbanísticos de los planeamientos incorporados. (Como ejemplo se encuentra la parcela marcada como zona TER dentro del ámbito del sector UPR-2 "La Cerámica", sector E-39, etc.).*

Esta cuestión queda resuelta a la luz de lo recogido en el Documento Complementario:

> *El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado es el siguiente:*
>
> - *Particularmente, las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

- *En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado.*

Es por lo que lo expresado anteriormente y a lo largo de la presente Instrucción Aclaratoria, debe acudirse al planeamiento de desarrollo asumido por el Plan General, salvo lo expresamente indicado en las disposiciones derogatorias del mismo.

Salvo lo indicado en las Disposiciones Derogatorias, no se modifican las condiciones de las API.

La Zona de Edificación Terciaria, y su indicación como "TER" debe entenderse de aplicación a las que están fuera de los ámbitos de las API[2].

En el resto, el uso grafiado es indicativo, mera referencia, tal y como recoge el Documento Complementario.

El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

- *Particularmente, las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.*
- *En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado.*

Aplicación a la consulta realizada

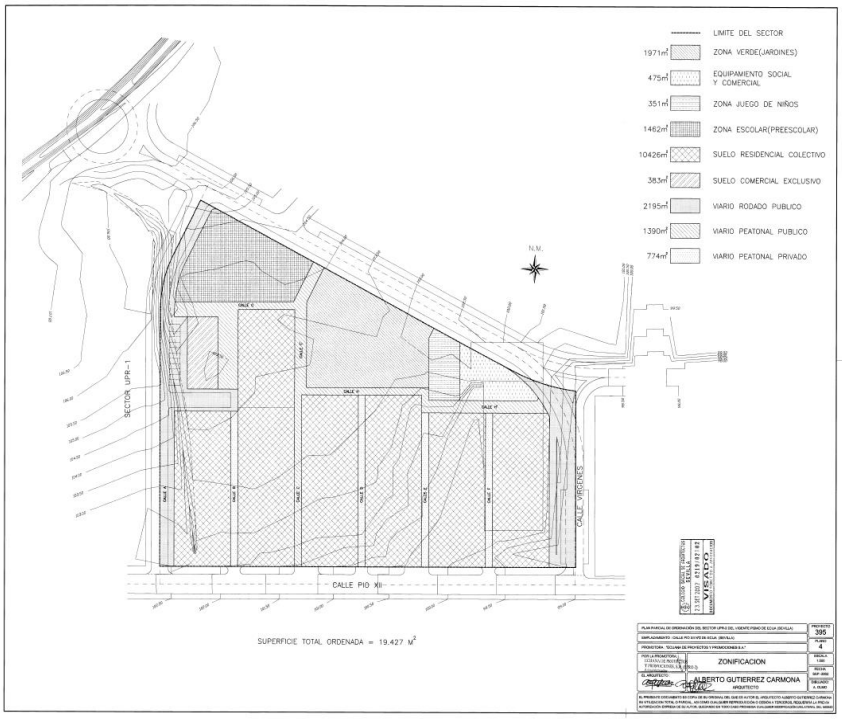
Pasemos a analizar el caso planteada por el Departamento de Licencias, que se refiere a la parcela del Área del Planeamiento Incorporado del Sector UPR-2 "La Cerámica" marcada como "TER".

[2]Por ejemplo, Centro Comercial Las Torres, Pirula, Astigi, etc.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

La calificación de la parcela aparece en el Plano nº 4 "Zonificación" del Plan Parcial como "Suelo Comercial exclusivo".



	RESERVA DE SUELO S/T.R.L.S. (m²)	SUPERFICIE SUELO S/P.P.O. (m²)	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (m³ TECHO)	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
JARDINES	1.755	1.971	—	—
JUEGO DE NIÑOS	351	351	—	—
CENTRO PREESCOLAR	1.170	1.462	—	S/ORDENANZAS
EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERC.	468	475	—	S/ORDENANZAS
RESIDENCIAL COLECTIVA Y USOS PERMITIDOS	—	10.426	11.406	4 PLANTAS
COMERCIAL EXCLUSIVO	—	383	250	S/ORDENANZAS
VIARIO P.P.O.	—	4.369	—	—
		19.427	11.656	

El uso y las Normas de Edificación están recogidas en el Título III – Capítulo I: "Normas de Edificación en Suelo destinado a usos residencial y comercial", cuyos artículos se recogen a continuación:

SECCIÓN PRIMERA.- Condiciones de uso y aparcamiento:

Artículo 16º.- Usos principales permitidos:

En las edificaciones que se construyan en esta zona se autorizan los siguientes usos principales:

a) Residencial colectivo en todas sus categorías.
b) Comercial exclusivo.

Artículo 17º.- Otros usos permitidos: (No procede)

Las Normas de Edificación no prevén ningún régimen de compatibilidad para el uso comercial exclusivo, es decir, único, solo, que excluye a cualquier otro.

Es por lo que en la parcela calificada como TER en el ámbito del Área de Planeamiento Incorporado del UPR-2 el único uso permitido y con carácter exclusivo en la parcela es el Comercial.

Y es que cada API regula de manera concreta su ámbito de ordenación. En el caso que nos ocupa señala expresamente el uso comercial exclusivo, sin ninguna compatibilidad, y esto, por supuesto, no es extensivo a otras Áreas, lo mismo que en el ejemplo que desarrollaba el UNP-4/5 al no haber un numerus clausus estaba abierto a otros usos terciarios.

Es de aplicación el Plan Parcial, como recoge el PGOU para las API:

> *En estos ámbitos será de aplicación dicho planeamiento de desarrollo, con independencia de lo establecido en las disposiciones derogatorias de las presente Normas Urbanísticas (…).*

No hay nada expresamente indicado que se cambie en las disposiciones derogatorias para esta parcela, y queda claro que el uso es exclusivamente comercial en la misma.

En otras Áreas de Planeamiento Incorporado habría que acudir a las Ordenanzas de la misma y analizar el caso, por lo que las conclusiones a las que se ha llegado en el UPR-2 no son generalizables a la totalidad de dichas Áreas.

TERCERO.- INSTRUCCIÓN ACLARATORIA (PARTE DISPOSITIVA)

1.- ACERCA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE USO EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

Las Áreas de Planeamiento Incorporado están reguladas en el Plan General de Ordenación Urbanística, que fue aprobado definitivamente de forma parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de octubre de 2009.

En la Resolución por la que se aprueba el Plan General de forma parcial se indica una deficiencia que podía corregirse directamente por tratarse de un error material advertido en el documento, indicando que el Plan General debe identificar expresamente los ámbitos de planeamiento incorporados del Plan General vigente, integrando en sus determinaciones la ordenación detallada de los mismos.

Esta relación de ámbitos queda recogida en el Documento Complementario, que fue aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14 de mayo de 2010.

A la luz de todo lo expuesto en la Parte Expositiva de la presente Instrucción Aclaratoria número 7 cabe disponer lo siguiente:

> *1.- El Plan General distingue entre Zonas de Ordenanza y Áreas de Planeamiento Incorporado. Tan solo el Conjunto Histórico-Artístico es el Área de Planeamiento Incorporado que es considerado Zona de Ordenanza.*
>
> *2.- La asunción de las determinaciones de las distintas Áreas de Planeamiento Incorporado es total por parte del Plan General de Ordenación Urbanística salvo lo recogido en las Disposiciones Derogatorias.*
>
> *3.- Cada Área de Planeamiento Incorporado se remite a cada uno de los expedientes de planeamiento de desarrollo aprobados que el Plan General asume.*
>
> *4.- El régimen de cada una de las Áreas de Planeamiento Incorporado es único, con independencia de que puedan tener determinaciones comunes.*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

5.- Las Condiciones Generales de los Usos se encuentran reguladas en el Título Undécimo de las Normas Urbanísticas.

Este Título establece, además de unas condiciones comunes a cada uso, las particulares para cada uno de los usos establecidos. También los usos pormenorizados y compatibles para los mismos. Pero en el texto del Documento Complementario se trata más adelante el régimen de los usos compatibles, por lo que en este momento no se está refiriendo a este tema, sino a las condiciones particulares (por ejemplo, dimensiones, alturas, superficies, etc.).

Las Condiciones de Edificación se encuentran reguladas en el Título A-2 de las Normas Urbanísticas. Dentro de estas condiciones se encuentran reguladas en el Capítulo Segundo las de calidad e higiene, que complementan las de uso.

Es por lo que hay que distinguir entre el régimen y las condiciones de los usos. Las condiciones generales de los usos y las de higiene son de obligado cumplimiento en las Áreas de Planeamiento Incorporado.

6.- A la hora de interpretar el régimen de usos hay que acudir a los usos compatibles recogidos en cada una de las ordenanzas del planeamiento en cuestión. Este régimen de usos compatibles se mantiene. Es decir, cualquier uso compatible señalado como tal en el API sigue siendo compatible tras la entrada en vigor del PGOU.

Este proceder debe realizarse en cada Área de Planeamiento Incorporado, pues a priori, no puede concluirse que un uso que sea autorizable en un A.P.I. sea autorizable en otro.

7.- La aplicación del artículo afecta solo a las Zonas, entre la que se encuentra la Zona del Conjunto Histórico-Artístico y no al resto de Áreas de Planeamiento Incorporado.

2.- ACERCA DE LAS CONDICIONES PARTICULARES DE USO DE LOS LOCALES O PARCELAS PRIVADAS CALIFICADAS COMO "EQUIPAMIENTO COMERCIAL OBLIGATORIO" EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA

Debe entenderse que:

- *Es un equipamiento, uso dotacional.*
- *Es comercial, no cualquier otro uso.*
- *Existe obligación de uso comercial.*

3.- EL ALCANCE DEL "USO COMERCIAL" EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO Y EN LAS ZONAS DE SUELO URBANO DESARROLLADAS CON EL PLAN GENERAL ANTERIOR

En los suelos que son herederos de la ordenación del Plan General anterior, se considerarán dentro del "uso comercial" los siguientes:

- *Comercio minorista, comercio mayorista, servicios personales y oficinas.*
- *Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares, bares-quiosco, pubs y bares con música.*
- *Actividades recreativas.*

4.- ACERCA DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN EN LAS ZONAS "TER" EN LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA.

Esta cuestión queda resuelta a la luz de lo recogido en el Documento Complementario:

El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

- *Particularmente, las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de*

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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

planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

- *En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado.*

Es por lo que lo expresado anteriormente y a lo largo de la presente Instrucción Aclaratoria, debe acudirse al planeamiento de desarrollo asumido por el Plan General, salvo lo expresamente indicado en las disposiciones derogatorias del mismo. Salvo lo indicado en las Disposiciones Derogatorias, no se modifican las condiciones de las API.

La Zona de Edificación Terciaria, y su indicación como "TER" debe entenderse de aplicación a las que están fuera de los ámbitos de las API.

En el resto, el uso grafiado es indicativo, mera referencia, tal y como recoge el Documento Complementario.

El régimen de las Áreas de Planeamiento Incorporado es el siguiente:

- *Particularmente, las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.*
- *En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado."*

Esta Modificación de la Instrucción Aclaratoria ha quedado inscrita en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados en la Sección 1ª, Subsección 1ª, con el nº 64/09 (inscripción del PGOU), como nota marginal, y se encuentra expuesta en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Écija (www.ecija.es) en el Indicador: 13 Transparencia en materia de Urbanismo, Obras Públicas y Medio Ambiente, 6. Planes de Ordenación Urbana y Convenios Urbanísticos, 53.

Lo que se hace público para que surta efectos de general conocimiento y entrada en vigor que tendrá lugar a los 15 días a partir de la fecha de publicación en BOP.

EL ALCALDE, P.D. EL CONCEJAL, Decreto 2021/2217 de 08/07/2021 y Decreto 2021/2219 de fecha 08/07/2021, publicados en BOP nº 172 de fecha 27/07/2021, Fdo. Sergio Gómez Ramos.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1320238 RR4LF-CSLN8-Q4DLC 7B05279781F2FBEADED96A5365CF33F433447E38) 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