

**MODIFICACIÓN Nº 18  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA  
PARA LA DEFINICIÓN DEL USO DE LA PARCELA CON REF. CATASTRAL  
5471503UG1557S0000IA**



---

MARZO DE 2024



## **ÍNDICE**

### **1.- MEMORIA**

- 1.1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO
- 1.2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA
- 1.3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 1.4.- MEMORIA ECONÓMICA

### **2.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

### **3.- CARTOGRAFÍA**

- 3.1.- PLANO DE SITUACIÓN
- 3.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN
- 3.3.- PLANO DE ORDENACIÓN

### **4.- ANEXOS**

- 4.1.- EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD
- 4.2.- INNECESARIEDAD DE TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL  
ESTRATÉGICA
- 4.3.- NORMATIVA COMPARADA

### **5.- RESUMEN EJECUTIVO**

## 1.- MEMORIA

### 1.1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

#### 1.1.1.- INICIATIVA Y REDACCIÓN

La iniciativa de la presente innovación corresponde a la entidad mercantil ECIJANA DE INMUEBLES, S.L., (en adelante, la “**ECIJANA**” o la “**Promotora**”).

La Promotora ha designado como técnicos redactores del presente documento a Dña. Rocío Serrano Benítez, arquitecta, asistida jurídicamente por Daniel Fernández Navarro, socio del despacho CUATRECASAS.

#### 1.1.2.- ANTECEDENTES. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija se aprobó definitivamente en 23 de octubre de 2009 por la Comisión Provincial de Sevilla y se publicó en el BOJA núm. 11, de 19 de enero de 2010 (en adelante, “**PGOU**” o “**PGOU de 2009**”).

El PGOU de 2009 identifica expresamente determinados ámbitos de planeamiento que se desarrollaron al amparo del Plan General de Ordenación Urbana de Écija de 1987 e integra en sus determinaciones la ordenación detallada de estos (en adelante, “**PGOU de 1987**”).

Una de estas Áreas de Planeamiento Incorporado es el Plan Especial de Reforma Interior del Sector E-39 “La Estación”, que se aprobó definitivamente en 27 de noviembre de 2007 por el pleno del Ayuntamiento de Écija, y publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 230, de 30 de octubre de 2008 (en adelante, “**PERI**” o “**PERI de 2007**”).

El PERI de 2007 se dictó al amparo del PGOU de Écija de 1987, señaladamente, de su Modificación Puntual núm. 2, con aprobación definitiva de fecha 9 de mayo de 1991.

En particular, esa Modificación Puntual cambió la calificación de estos terrenos de “industrial” a “residencial”, y fijó los parámetros urbanísticos globales para un posterior desarrollo urbanístico mediante un plan especial de reforma interior.

El PGOU de 2009 hace suyos los parámetros urbanísticos establecidos en el PERI de 2007, así como la calificación y la ordenación pormenorizada de las distintas zonas (usos, alturas y edificabilidad).

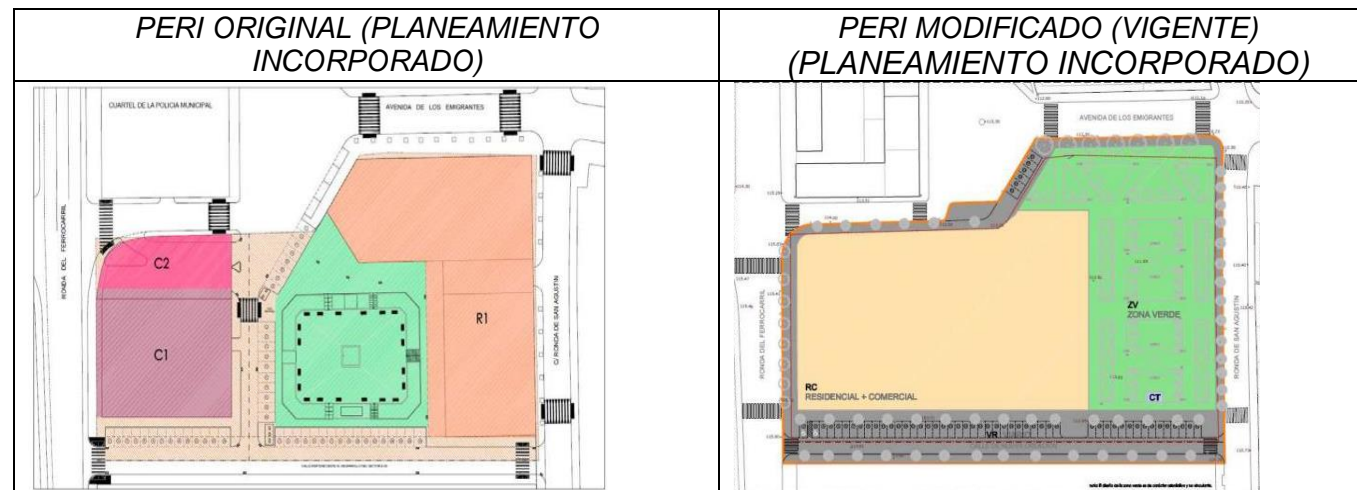
En 30 de noviembre de 2020, el Pleno del Ayuntamiento de Écija aprobó una Innovación del PERI, a propuesta del propietario único, ECIJANA DE INMUEBLES, S.L., para ajustar algunos parámetros de la ordenación pormenorizada (en adelante, la “**Innovación del PERI**”).

Concretamente, estos ajustes fueron los siguientes, tal como consta en la Innovación del PERI:

PARÁMETROS	SECTOR	PERI ORIGINAL	PERI MODIFICADO (VIGENTE)
Edificabilidad	10.554 m <sup>2</sup> t	7.910 m <sup>2</sup> t residencial compatible con comercial (máximo 25%) 2.554 m <sup>2</sup> t terciario 90 m <sup>2</sup> t gasolinera Total: 10.554 m <sup>2</sup> t	6.029 m <sup>2</sup> t residencial 3.500 m <sup>2</sup> t terciario 650,88 m <sup>2</sup> t aparcamiento sobre rasante adscrito al uso residencial 374,12 m <sup>2</sup> t aparcamiento sobre rasante adscrito al uso terciario Total: 10.554 m <sup>2</sup> t
Dotaciones	30 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t 2.955,05 m <sup>2</sup> s	1.916,93 m <sup>2</sup> s EELL 1.038,12 indemnización económica sustitutoria	3.166,21 m <sup>2</sup> s EELL
Aparcamientos	53	55	55

Las viviendas proyectadas no están sujetas a ningún régimen de protección pública.

La ordenación del Sector quedó incorporada al PGOU de la siguiente forma:



El Ámbito de la presente actuación está situado en la trama urbana. El suelo se encuentra clasificado como suelo urbano y su urbanización ya está ejecutada y recepcionada. Por tanto, se trata de un suelo urbanizado que tiene la condición de solar. La actuación se circunscribe a la denominada parcela RC resultante de la ordenación urbanística, que posee una superficie de 4.166,82 m<sup>2</sup>.



Los parámetros concretos de dicha parcela son los siguientes:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA PARCELA RC	ORDENACIÓN VIGENTE REFERIDA A PARCELA
Superficie	4.166,82 m <sup>2</sup>
Uso	Residencial y terciario
Edificabilidad	<p><b>10.554 m<sup>2</sup></b>                      (6.029 m<sup>2</sup>t residencial                      3.500 m<sup>2</sup>t terciario                      650,88 m<sup>2</sup>t aparcamiento sobre rasante adscrito al uso residencial                      374,12 m<sup>2</sup>t aparcamiento sobre rasante adscrito al uso terciario)</p>
Ocupación	<b>94%</b>

Con fecha 11/12/2018, la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente resuelve que la “*Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Sector E-39 en el término municipal de Écija (Sevilla)*”, no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y el documento ambiental estratégico que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico fue publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 11, de 17 de enero de 2019.

### 1.1.3.- PROBLEMAS DETECTADOS

La actual ordenación urbanística y los parámetros asignados al solar planteados en el PERI y asumidos por el Plan General dificultan económica y técnicamente la implantación del uso terciario en la parcela si no se acomete la actuación mediante una promoción unitaria o, al menos, simultánea para implantar los dos usos proyectados.

En este sentido, la Parcela, única resultante del Sector desarrollado, tiene un uso mayoritario “residencial”, en la categoría de vivienda plurifamiliar; y un uso “terciario” en planta baja. Adicionalmente, conforme al artículo 13 de las Normas Urbanísticas de la Innovación del PERI, “*La ejecución de las edificaciones podrá dividirse en fases de obra, siempre que se*

*garantice su unidad mediante un Proyecto Básico con la suficiente definición arquitectónica y una licencia de obras única*”.

Se da la circunstancia de que la ejecución por fases de los elementos estructurales para que el conjunto edificatorio pueda compatibilizar en la planta baja una superficie comercial como la contemplada con usos residenciales en las plantas primera y siguientes supone un sobrecoste económico elevado que hace inviable que pueda ser asumida por un operador comercial interesado, o en caso contrario, que pueda repercutirse al precio de las viviendas, al ser el número de unidades previstas nada significativo (28 viviendas).

Adicionalmente a las dificultades económicas, la ejecución de un conjunto residencial sobre un establecimiento terciario también plantea grandes dificultades económicas derivadas de las diferentes necesidades de infraestructuras que precisa el uso terciario frente al residencial, los requerimientos de espacio tanto en la fase constructiva como posteriormente, las dificultades para compatibilizar el acceso de los clientes al establecimiento terciario con el de los residentes en el conjunto residencial, la complejidad de armonizar los horarios del uso terciario con las necesidades de los residentes, etc.

Estas dificultades técnicas, adicionadas a las de índole económica, hacen inviable que, con la ordenación urbanística actualmente vigente, un operador comercial pueda asumir la ejecución de un proyecto como el que se plantea en la parcela.

La supresión del uso residencial, como se verá, no influye de forma significativa en la ordenación urbanística del PGOU. Tampoco afecta a viviendas protegidas.

#### **1.1.4.- AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN Y DE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL Y TERRITORIAL.**

El solar objeto de la Modificación no se ve afectado por la planificación sectorial y territorial. En cuanto a la legislación, se detalla a continuación, en sus redacciones vigentes, al ser todas ellas modificadas por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía.

##### **1.1.4.1.- Legislación en materia de urbanismo y ordenación del territorio**

El 3 de diciembre se publicó en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, “**BOJA**” y “**LISTA**”, respectivamente) que sustituye a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, “**LOUA**”). La entrada en vigor de la LISTA se produjo el día 23 de diciembre de 2021, según se desprende de su disposición final sexta.

La Disposición Transitoria Segunda de la LISTA establece lo siguiente:

*“2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen.*

*3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior. Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.”*

De conformidad con su apartado 3º, la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija (en adelante, “**PGOU**”) debe ajustarse a “*los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley*”.

También hay que acudir a la Disposición transitoria tercera 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, “*Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente*” que establece lo siguiente:

*“4. En suelo urbano y en suelo no urbanizable, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, que no comporten actuaciones de transformación urbanística, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Ley y en el Reglamento para las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística”.*

##### **1.1.4.2.- Legislación en materia medioambiental**

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental

#### **1.1.4.3.- Legislación en materia de Salud**

- Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía
- Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía

#### **1.2.- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA**

De conformidad con lo establecido en el artículo 62.1.a)2º de la LISTA y 85.1.a)2º del RGLISTA, a continuación se señalan las medidas y actuaciones previstas, para fomentar la información y la participación públicas.

##### **1.2.1.- MEDIOS TÉCNICOS Y MATERIALES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN Y EL ACCESO A LA INFORMACIÓN**

En virtud de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2021, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, la ciudadanía, las entidades representativas de los intereses de la ciudadanía y, en su caso, las entidades de participación ciudadana reguladas en la legislación en materia de participación ciudadana tiene derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística, como es el caso de la presente Modificación.

Para garantizar el ejercicio de este derecho, el Excmo. Ayuntamiento de Écija facilitará el acceso a la información durante la tramitación de la Modificación y realizará las actuaciones necesarias para la difusión de los procesos participativos entre los colectivos potencialmente afectados. El Ayuntamiento habilitará los medios y cauces necesarios para que este derecho pueda ejercerse por medios electrónicos, y facilitará y garantizará el acceso a los contenidos y documentos de los distintos procedimientos e instrumentos de ordenación en tramitación, a través de la publicación en su sede electrónica de la Modificación completa en cada una de las fases de tramitación. En todo caso, esos procesos participativos se acompañarán de las labores de difusión necesarias que garanticen el efectivo ejercicio del derecho.

A efectos del ejercicio de este derecho y de sus limitaciones, será de aplicación supletoria lo dispuesto en la legislación en materia de transparencia y acceso a la información pública y en la legislación sobre el procedimiento administrativo común.

En este contexto y en atención a lo establecido en la legislación urbanística vigente, esta Modificación se ha de complementar con los correspondientes procesos de participación ciudadana y el fomento de la misma.

Los elementos que posibilitarán la participación ciudadana serán de dos órdenes: en primer lugar, están las acciones de obligado cumplimiento por la normativa legal y, en segundo lugar, otras acciones complementarias de participación que se proponen con el objeto de facilitarla aún más eficazmente. Estos dos órdenes dispondrán del contenido específico de cada fase, ya sean con material gráfico o escrito divulgativo, acciones explicativas a los agentes sociales y públicos en general, el análisis de las opiniones y alegaciones que se formulen con su valoración, o la prevista realización de un informe síntesis del proceso de participación ciudadana.

Los **objetivos** que se proponen son los siguientes:

- Incentivar la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración y tramitación del documento urbanístico.
- Dar a conocer a la ciudadanía los objetivos y propuestas del documento urbanístico.
- Conocer las opiniones, sugerencias, observaciones, etc. de la ciudadanía en lo referente a los objetivos y propuestas de la Innovación.
- Analizar esas opiniones, sugerencias y observaciones de la ciudadanía para, en lo posible, mejorar y/o complementar los objetivos y propuestas del documento urbanístico.
- Determinar las pautas formales adecuadas para promover dicha participación (sesiones de exposición y justificación de las propuestas, debate en torno a ellas, etc.).

## Fases de participación

Se plantean las dos fases de realización siguientes:

- Fase 1, a promover con anterioridad a la aprobación inicial del documento urbanístico.
- Fase 2, a promover con posterioridad a la aprobación inicial del documento urbanístico.

### Fase 1

Con fecha 22/01/2024 se dictó providencia por el Tte. de Alcalde Delegado del Área de Urbanismo, Obras Públicas y Movilidad en relación a la incoación de expediente para elaboración a aprobación de modificación puntual del PGOU que afecta a la parcela urbana sita en el Sector E-39 "La Estación".

El anuncio fue publicado en el Tablón electrónico municipal el día 23/01/2023.

### Fase 2

Se proponen las siguientes acciones:

#### *Acciones de obligado cumplimiento:*

1.- Aprobación inicial de la Innovación y sometimiento a información pública por medio de su publicación en los canales habituales.

Según lo establecido en la legislación urbanística, el Ayuntamiento de Écija aprobará inicialmente la Modificación y la someterá a información pública por plazo no inferior a veinte días, practicando, además, el trámite a las personas propietarias.

Durante el período de información pública la ciudadanía tiene derecho a:

- Consultar la documentación que forma parte de la Modificación y a obtener copia de la misma.

- Presentar alegaciones que considere oportunas en relación con el instrumento.

El anuncio de información pública indicará:

- Órgano que acuerda la información pública que será, en este caso, el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Écija.
- Fecha del acuerdo.
- Instrumento sometido a información pública, que es la presente Modificación.
- Ámbito de aplicación, indicando también municipio y provincia.
- Identidad del promotor y de los solicitantes de la Modificación.
- Duración del período de información pública, y momento a partir del cual deba considerarse iniciado.
- Lugar, horarios y portal de internet dispuestos para la consulta de la Modificación, indicando si la posibilidad de consulta es total, y de no ser así qué partes pueden consultarse.
- Medios y plazos dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

2.- Recepción de alegaciones

3.- Informes precisos sobre las alegaciones habidas como consecuencia de la exposición pública tras la aprobación inicial a integrar en el documento que se presente para su aprobación provisional.

#### *Acciones complementarias*



Estas acciones se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal, al objeto de integrar los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la LISTA.

El trámite de información pública se complementará con una nota de prensa y la publicación de la misma en la web municipal, que explicará el alcance y contenido de la modificación, las formas de consultar el documento, la posibilidad de solicitar cita para reuniones particulares, la forma de realizar las alegaciones, así como los lugares de entrega y sus plazos.

#### **1.2.2.- DOCUMENTACIÓN QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA POR LA CIUDADANÍA**

Se pondrá a disposición de la ciudadanía la documentación adecuada para que puedan, por un lado, conocer los objetivos y las propuestas del documento urbanístico y, por otro, emitir sus opiniones. Esta documentación se corresponde con el resumen ejecutivo del documento urbanístico, complementado con los correspondientes planos.

#### **1.2.3.- RESULTADO DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS**

El día 7 de febrero de 2024 concluyó la Consulta Previa, sin que se haya registrado participación.

#### **1.2.4.- INCIDENCIA DE LOS PROCESOS PARTICIPATIVOS EN LA PROPUESTA FINAL DE ORDENACIÓN**

Se procederá a la elaboración de un informe de valoración de las alegaciones que se presenten que incluirá las razones justificativas de su estimación o desestimación.

En ese informe se analizarán, asimismo, las opiniones y propuestas que se planteen en la sesión o sesiones explicativas y expositivas del documento urbanístico.

Posteriormente se ha de continuar con la tramitación del documento urbanístico (aprobaciones provisional y definitiva y demás trámites necesarios), reajustado, en su caso, de conformidad con las sugerencias y alegaciones estimadas.

### 1.3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 1.3.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación Propuesta es conveniente y está justificada por los siguientes motivos.

La actual ordenación urbanística y los parámetros asignados al solar planteados en el PERI y asumidos por el Plan General dificultan la implantación del uso terciario en la parcela y desaconsejan acometer la actuación mediante una promoción unitaria o, al menos, simultánea para implantar los dos usos proyectados.

Existe interés real por parte de un operador comercial en implantar el uso terciario previsto en la parcela, constatado por el Excmo. Ayuntamiento, de manera inmediata.

Así, el propósito de esta innovación es, en definitiva, excluir la edificabilidad asignada al uso residencial (6.029 m<sup>2</sup>t) para dar así viabilidad urbanística, técnica y económica a la ejecución del uso comercial previsto sobre esa misma parcela.

La ejecución de un uso comercial en la parcela generará un foco de centralidad en el entorno, contribuyendo a la revitalización del espacio circundante, y a la puesta en valor de la urbanización y dotación ya ejecutada. La propuesta de ordenación, que viabiliza la implantación del uso terciario, da respuesta a la escasa presencia en el ámbito de una estructura comercial dirigida a la población cercana, que valora como un factor elemental el comercio de proximidad. La accesibilidad del consumidor al comercio de proximidad en el suelo urbano evita los desplazamientos innecesarios y sus perniciosas consecuencias (emisiones, tráfico, consumo de recursos y energía, etc.) contribuyendo así a un modelo sostenible.

Debe destacarse que el número de viviendas que no se materializarán es menor, unas 28 unidades.

No puede obviarse que Écija experimenta desde la última década una evolución demográfica que no es creciente. En el año 2022, según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, su población es de 39.743 personas.

A este respecto, la Memoria de Ordenación del PGOU de Écija contempló: (I) una ampliación de la superficie de suelo urbanizable sectorizado y ordenado en los ocho (8) primeros años

de vigencia del PGOU en la totalidad del municipio (excluyendo los usos industriales) de 243,92 Has; (II) una previsión de incremento poblacional de 12.336 habitantes en los primeros ocho (8) años de vigencia del PGOU; y (III) un incremento de 5.140 nuevas viviendas en suelos urbanizables (*vid. págs. 95 y 96 de la Memoria*).

NUEVOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS		Superficie	SECTORES RESIDENCIALES PRIMEROS 8 AÑOS		NUEVAS VIVIENDAS
SUB-O-01 Benavides ( Zona Terciaria)		4,42 Has	SUB-S-03 Quinta de Cabrera		156 viv.
SUB-S-01 Andalucía Central I ( Zona Terciaria)		4,96 Has	SUB-S-04 Astigi II		228 viv.
SUB-S-02 Andalucía Central II ( Zona Terciaria)		3,73 Has	SUB-S-05 Vía Augusta		130 viv.
SUB-S-03 Quinta de Cabrera		15,68 Has	SUB-S-06 Consorcio		209 viv.
SUB-S-04 Astigi II		15,25 Has	SUB-S-09 Vereda de la Trocha		307 viv.
SUB-S-05 Vía Augusta		13,01 Has	SUB-S-10 Jesús del Gran Poder		103 viv.
SUB-S-06 Consorcio		13,96 Has	SUB-S-11 Santo Tomás		263 viv.
SUB-S-09 Vereda de la Trocha		20,52 Has	SUB-S-12 Las Peñuelas		147 viv.
SUB-S-10 Jesús del Gran Poder		2,68 Has	SUB-S-16 Loma de la Ventilla		939 viv.
SUB-S-11 Santo Tomás		17,59 Has	SUB-S-16 Loma de la Campanera		440 viv.
SUB-S-12 Las Peñuelas		2,46 Has	SUB-S-17 Villas del Golf		867 viv.
SUB-S-15 Loma de la Ventilla		47,00 Has	SUB-S-18 Royuela		865 viv.
SUB-S-16 Loma de la Campanera		22,05 Has	SUB-S-22 Alcarachela		486 viv.
SUB-S-17 Villas del Golf		43,39 Has	TOTAL		5.140. viv.
SUB-S-18 Royuela		17,32 Has			
TOTAL SUELOS URBANIZABLES NO INDUSTRIALES		243,92 Has			

*Tabla ampliación superficie suelo urbanizable*

*Tabla ampliación viviendas*

En la siguiente tabla se desglosa el número de viviendas por áreas o sectores de suelo urbano no consolidado, donde se puede apreciar que el vigente instrumento de ordenación urbanística de Écija prevé un incremento de 500 nuevas viviendas en el municipio:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO									
DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL (m²)	COEF. EDIFICAB. GLOBAL (m²/m²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	SUPERFICIE DOTACIONES (m²)	SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (m²)	DENSIDAD (vivi/Ha)	Nº VIVIENDAS	APARCAMIENTOS PÚBLICOS (p/100 m² edif)
SU-NC-01 "LA PONDEROSA"	INDUSTRIAL	29.519	0,75	22.139,48	1188	2.969	-	-	0,5
SU-NC-02 "LA QUINTA"	RESIDENCIAL	24.986	0,35	8.745,16	600	2.498	20	50	0,5
SU-NC-03 "AMPLIACIÓN I-9"	INDUSTRIAL	26.240	0,75	19.680,02	-	1.200	-	-	0,5
SU-NC-04 "COLONDA II"	RESIDENCIAL	19.587	0,40	7.834,83	708	1.959	30	59	0,5
SU-NC-05 "MOLINO DE LA MERCED"	RESIDENCIAL	14.183	1,00	14.183	1.056	1.584	60	85	0,5
SU-NC-06 "COLONDA"	RESIDENCIAL	52.780	0,40	21.111,97	-	2.866	30	158	0,5
SU-NC-07 "CESTERÍA"	RESIDENCIAL	6.434	1,00	6.434	468	702	60	39	0,5
SU-NC-08 "AVDA. GENIL II"	TERCIARIO	6.705	1,00	6.705	268	670	-	-	1
SU-NC-09 "AVDA. GENIL III"	TERCIARIO	11.481	1,00	11.481	459	1148	-	-	1
SU-NC-10 "AMPLIACIÓN EL BARRERO"	INDUSTRIAL	14.840	0,75	11.130	594	1.484	-	-	0,5
SU-NC-11 "INDUSTRIAL CARRETERA CAÑADA"	INDUSTRIAL	28.786	0,75	21.589,75	1150	2.878	-	-	0,5
SU-NC-12 "ALGODONALES"	INDUSTRIAL	179.559	0,45	80.801,67	8.542	21.357	-	-	0,5
SU-NC-13 "RESIDENCIAL ASTIGI"	RESIDENCIAL	23.547	0,25	5.886,75	336	2.354	12	28	0,5
SU-NC-14 "LAS TORRES"	TERCIARIO	17.990	1,00	17.990	719	1.799	-	-	1
SU-NC-15 "CERRO PEREA"	RESIDENCIAL	10.636	0,45	4.786	444	1.064	35	37	0,5
SU-NC-16 "ISLA REDONDA"	RESIDENCIAL	12.684	0,45	5.708	528	1.268	35	44	0,5

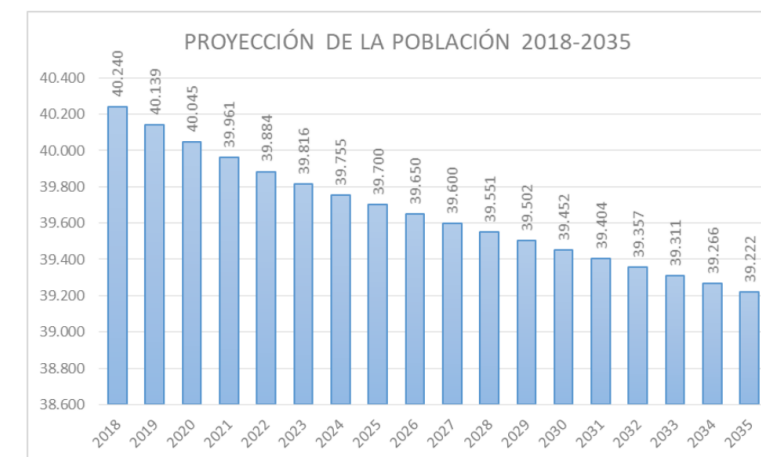
Tabla de suelo urbano no consolidado (vid. pág. 50 de la Memoria de Ordenación del PGOU de Écija)

Como puede observarse, el PGOU de Écija contempló un aumento de la superficie de suelo destinada a transformarse en suelo urbano y, además, un notable incremento del número de viviendas, circunstancia de la que se deduce que la supresión de las 28 viviendas del Sector E-39 "La Estación" no supondrá ningún efecto negativo.

A este respecto, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Écija, de 2018, concluyó que el municipio dispone de suelo para la materialización de 5.640 viviendas en los suelos urbanizables (5.140) y urbanos no consolidados (500) en el horizonte temporal establecido por la vigencia del actual planeamiento, con capacidad para 13.536 nuevos habitantes.

Además, debe tenerse en cuenta que la previsión de incremento poblacional que el PGOU tuvo en consideración para la ampliación de suelo urbano no se ha cumplido (de hecho, la población de Écija ha disminuido sensiblemente desde la aprobación del PGOU en 2009), no siendo ello achacable a la falta de suelo disponible para viviendas.

Sobre esta cuestión, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Écija confirmó que la proyección demográfica del municipio es negativa (2018-2035), de acuerdo con la siguiente gráfica:



No obstante, a pesar de la proyección demográfica negativa, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo también realiza una proyección de hogares, los cuales aumentarán en número en los próximos años, con una tendencia ascendente, con un saldo positivo de 865 hogares, los cuales se analizan según su tamaño.



En todo caso, Écija, que tiene una superficie de casi 1.000 has de suelo urbano en su municipio, cuenta con suficiente suelo sin desarrollar que permitiría absorber un eventual crecimiento demográfico futuro, especialmente en la zona este del núcleo urbano del término municipal.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Écija confirmó que, “*aún sin ejecutar, la capacidad teórica máxima de los suelos residenciales es de 5.640 viviendas*”.

Además, según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Écija, el número total de viviendas en el municipio en 2011 era de 19.224 viviendas, de las cuales 3.284 estaban vacías. De hecho, el número de viviendas vacías aumentó, desde el censo de 2001, un 14,62%.

Por tanto, la supresión de 28 unidades residenciales en este ámbito no ocasionaría ninguna alteración ni supondría ningún perjuicio para las previsiones de crecimiento demográfico sostenido del municipio.

Las viviendas previstas en este ámbito no están sujetas a ningún régimen de protección pública.

En cambio, como hemos señalado, la implantación de uso comercial en el término municipal de Écija es conveniente y aconsejable porque el municipio, y especialmente el ámbito de implantación, carece de los equipamientos comerciales suficientes.

La implantación comercial que faculta esta innovación en plena trama urbana supondrá una mejora para los habitantes de Écija, no solo en aspectos socioeconómicos ligados a la generación de empleos directos e indirectos, sino en la mejora notable de los servicios del municipio con el consiguiente beneficio para sus residentes, evitando que tengan que desplazarse a otras zonas.

Debe tenerse en cuenta que, con ocasión de la ejecución del planeamiento aprobado ya se procedió a la reurbanización del ámbito y a la puesta en servicio para la ciudadanía de un espacio verde público de casi 3.000m<sup>2</sup>. Queda, sin embargo, por resolver la ejecución de la edificación que dinamice el ámbito con un uso que aporte mixtura a la monofuncionalidad residencial del entorno.

Debido a las especiales características de la presente Modificación, se hace necesario realizar una serie de ajustes en las Normas Urbanísticas del Plan General en las “Condiciones particulares de la zona de edificación terciaria”, cuyas determinaciones están establecidas en el Capítulo undécimo del Título A-3 “Ordenanzas de la Edificación”, al objeto de mantener la edificabilidad y el uso terciario que recoge la ordenación vigente del Modificado del PERI y que ya fue objeto de valoración desde el punto de vista ambiental.

### 1.3.2.- ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONTEMPLADAS Y DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO

El artículo 62 de la LISTA señala que la Memoria de ordenación “*contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse*”.

Es la legislación en materia medioambiental la que establece la obligatoriedad de analizar las distintas alternativas. Al no conllevar esta Modificación el trámite de evaluación ambiental estratégica no es necesario.

### 1.3.3.- JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN ADOPTADO

El objeto de la presente modificación del PGOU de Écija se circunscribe a la Parcela RC (4.166,82 m<sup>2</sup>s) y su finalidad es reducir la edificabilidad actualmente asignada a la parcela, excluyendo el uso residencial, de manera que el destino del solar quede limitado al desarrollo del uso Terciario/comercial (en adelante, la “**Modificación Propuesta**”).

PARÁMETROS PARCELA RC	ORDENACIÓN VIGENTE REFERIDA A PARCELA	ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
Superficie	4.166,82 m <sup>2</sup>	4.166,82 m <sup>2</sup>
Uso	Residencial y terciario	Terciario
Edificabilidad	10.554 m <sup>2</sup> t (≈ 2,53 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	1,25 m <sup>2</sup> t /m <sup>2</sup> s
Ocupación	94 %	80%

En definitiva, esta innovación pretende reducir la edificabilidad del ámbito y limitar el uso permitido al terciario/comercial.

No se produce un cambio significativo en la edificabilidad terciaria-comercial asignada a la parcela. El proyecto comercial que se implante no tendrá una superficie útil de exposición y venta al público superior a 2.500m<sup>2</sup>t.

A los efectos de categorizar el tipo de actuación que se pretende realizar, conforme a lo dispuesto en el ámbito de la LISTA y su Reglamento, debemos concluir que no estamos ante una actuación de transformación urbanística (sea de reforma o mejora urbana), sino ante una mera **actuación urbanística**. Debe tenerse en consideración que (I) la actuación no conlleva ningún incremento de edificabilidad, cambio de uso o incremento de densidad (más bien lo contrario); (II) no existe aumento del aprovechamiento urbanístico que demande la necesidad

de aportar mayores dotaciones o equipamientos; (III) no conlleva la ejecución de obras adicionales de urbanización, ni siquiera de carácter complementario; y (IV) no se afectan viarios ni otros ámbitos que conformen la red de viarios, dotaciones y equipamiento del municipio. Esta actuación no puede circunscribirse entre las consideradas actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, por consiguiente -y, por exclusión- estamos ante una actuación urbanística definida en el artículo 24.2 de la LISTA.

A mayor abundamiento, debe notarse que la actuación que se propone no solo no genera la necesidad de contemplar mayores dotaciones o equipamientos, sino que evidencia una situación de sobredotación del ámbito, pues el cálculo de las cesiones para dotaciones se realizó sobre una edificabilidad casi tres veces superior que no va a ser materializada.

Por tanto, y como resumen, el alcance de la innovación no es otro que dejar sin efecto la ordenación vigente de la parcela lucrativa, (Zona de Ordenanza RC, Residencial-terciaria)) que proviene del Sector E-38 del antiguo PGMOU como Área de Planeamiento Incorporado, y remitiéndola a la Zona de Edificación Terciaria (TER) de las Ordenanzas del PGOU vigente con una serie de particularidades que se incorporarán específicamente para la parcela en cuestión, al objeto de mantener la edificabilidad y el uso terciario que recoge la ordenación vigente del Modificado del PERI, concretando una subzona denominada TER-1.

#### **1.3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PLANTEADA A LOS PRINCIPIOS GENERALES DE ORDENACIÓN CONTEMPLADOS EN EL ARTÍCULO 4 DE LA LEY**

##### Viabilidad social

La propuesta, como no podría ser de otra manera, está basada en el interés general y en función de la demanda racionalmente previsible. Así, mediante la modificación, se permitiría la implantación inmediata del uso terciario comercial sin contar con una incierta demanda residencial simultánea, la cual es incierta a la luz de lo estudiado anteriormente.

##### Viabilidad ambiental y paisajística

El ámbito ya ha sido analizado ambientalmente en la fase de tramitación de la modificación del PERI.

Además, como fortaleza podemos decir que la modificación propone una mejora paisajística, haciendo más amable la transición del ámbito del Conjunto Histórico, cuyo

límite se encuentra en la Ronda de San Agustín, con el resto de la ciudad al oeste de la misma, al contar la edificación que se proyecte con una altura menor y más respetuosa con otras edificaciones protegidas en el entorno, como es la antigua estación del ferrocarril.

##### Ocupación sostenible del suelo

La modificación mantiene el modelo de ciudad compacta, propiciando la implantación a corto plazo de la edificación en el solar, culminando la transformación urbanística una vez concluida la urbanización del ámbito.

##### Utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética

La propuesta planteada en la modificación conlleva una menor demanda energética en todos los sentidos, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento, al traducirse en una menor demanda de recursos y una menor producción de residuos.

##### Resiliencia

La propuesta es, por definición, resiliente, al nacer de la propia capacidad que tienen los instrumentos de ordenación urbanística para adaptarse a las necesidades actuales.

##### Viabilidad económica

La propuesta sigue siendo viable para la iniciativa privada, a pesar de contar con una menor edificabilidad.

##### Gobernanza

La presente modificación nace de la propia cooperación entre la administración y la iniciativa privada.

#### **1.3.5.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 76 A 80 DEL REGLAMENTO**

Las determinaciones que se modifican forman parte de la ordenación urbanística detallada y, concretamente, a las definidas en el artículo 78 en su apartado 2.c.5º, *la delimitación del resto del parcelario, con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de*

*edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes ordenanzas de edificación.*

También lo establecido en el apartado g) del apartado 2:

*“La normativa de edificación, que deberá contemplar al menos las siguientes determinaciones: 1º Condiciones generales: de parcela, situación y forma de los edificios; morfológicas y tipológicas; estéticas, de calidad e higiene; de infraestructuras y servicios de los edificios; condiciones ambientales y otras condiciones análogas a las anteriores.*

*2º Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología”.*

Y todo ello conforme a los criterios generales que, para la ordenación urbanística, se contienen en el artículo 79, manteniendo los criterios de ordenación del espacio público urbano y el espacio verde urbano provenientes de la Innovación del PERI.

### **1.3.6.- VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL**

La Modificación es coherente con la planificación territorial, se encuentra en concordancia con el modelo urbanístico y territorial y no entra en conflicto con ninguna protección de recursos o reserva de suelo para la implantación de infraestructuras.

Tampoco afecta al sistema de ciudades, al sistema de comunicaciones y transportes y a equipamientos y servicios supramunicipales.

Es por lo que podemos concluir que la modificación no tiene ninguna incidencia en la ordenación del territorio.

## 1.4.- MEMORIA ECONÓMICA

### 1.1. Introducción

El artículo 62 de la LISTA establece que los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, entre otros una “*Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica*”.

### 1.2. Estudio económico-financiero

El estudio económico-financiero tiene como finalidad formular la previsión de las estimaciones y consecuencias económicas del desarrollo futuro del plan que se aprueba, ha de estudiar la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU.

Debe incluir una evaluación analítica de las implicaciones y propuestas o alternativas del Plan en función de las capacidades inversoras y de financiación, riesgos y gastos previstos, estimación de costes y la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

En atención a que el PGOU determina las líneas básicas urbanísticas del territorio que ordena, y que se van concretando en los sucesivos instrumentos de planeamiento que lo desarrollarán (Planes Parciales, Especiales, etc.), el Estudio Económico Financiero del PGOU no deja de ser un documento orientativo con un grado de concreción menor que el que necesariamente deben tener los estudios económicos de los referidos planes de desarrollo, limitándose por tanto, a la previsión de las fuentes de financiación y su análisis, sin que resulte necesario ni exigible que en éste queden fijadas ni absolutamente determinadas las cantidades de los gastos e ingresos derivados del cumplimiento del PGOU.

En este caso, el coste de la Modificación Propuesta para la ejecución del planeamiento es cero (0), pues no implicará ningún coste extraordinario en la consecución de la actuación urbanística. Debe reiterarse que la Modificación Propuesta sólo suprime la edificabilidad asociada al uso residencial en el Sector, manteniendo la del uso terciario/comercial, de manera que no se precisa ninguna actuación de urbanización adicional a las ya ejecutadas.

Como se expone a continuación, **la Modificación es viable económicamente.**

### 1.3. Informe de sostenibilidad económica

El artículo 85.1.4º del RLISTA establece que “*conforme a lo establecido en la legislación básica estatal*” los instrumentos de ordenación urbanística deben contener “*un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas*”.

Por su parte, el artículo 22.4 del TRLSRU señala que “*la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*”.

El concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el art. 22.4 del TRLSRU y el legislador andaluz en la nueva LISTA, no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

En este caso, la Modificación Propuesta no implica una actuación de transformación urbanística, no conlleva obras de urbanización, ni su finalidad es la de incrementar dotaciones. Por tanto, no es necesario un informe de sostenibilidad económica.

#### 1.4. Memoria de viabilidad económica

La innovación no conlleva ninguna actuación que deba valorarse económicamente a los efectos de los artículos 62 de la LISTA y 22.5 del TRLSRU, por cuanto lo que se pretende con la presente innovación es suprimir la edificabilidad asociada al uso residencial en el Sector. No estamos, por tanto, ante una revisión profunda o parcial del PGOU de Écija.

La memoria de viabilidad económica pretende una valoración de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, con una estimación concreta de los costes de urbanización, de planeamiento, de gestión, cargas urbanísticas, honorarios técnicos, así como una estimación del valor del suelo.

En este caso, **la Modificación es viable económicamente**. El estudio económico-financiero de la Innovación del PERI preveía unos ingresos estimados para el uso residencial de, aproximadamente, 8.350.000 euros. A estos ingresos habría que restar los costes asociados a la implantación del uso residencial, que ascienden a 4.903.493,45 euros, cantidad que habría que actualizar con los costes de urbanización realmente ejecutados a precios de 2024, conforme al siguiente desglose: (i) coste total urbanización: 1.022.413,45 €; y (ii) coste total construcción uso residencial: 3.881.080 €

Por su parte, los ingresos estimados de la implantación del uso terciario, según la Innovación del PERI, se estimaron en 4.648.800 euros; y los costes en 2.607.202 euros (importes no actualizados a 2024).

Conforme a lo expuesto, **la Modificación proyectada es viable económicamente**.



## **2.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

Debido a las especiales características de la presente Modificación, se hace necesario realizar una serie de ajustes en las Normas Urbanísticas del Plan General en las “Condiciones particulares de la zona de edificación terciaria”, cuyas determinaciones están establecidas en el Capítulo undécimo del Título A-3 “Ordenanzas de la Edificación”, al objeto de mantener la edificabilidad y el uso terciario que recoge la ordenación vigente del Modificado del PERI y que ya fue objeto de valoración desde el punto de vista ambiental.

A modo de refundido, el articulado de la Zona de Ordenanza de la Edificación Terciaria (Capítulo undécimo del Título A-2) queda como sigue.

En el Anexo 4.3 se recoge la comparación entre la redacción vigente y la modificada).

### **Artículo A3.11.1. Definición y Aplicación.**

1.- Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc. El objetivo de la ordenación es su reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que, por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial.

2.- Estas condiciones particulares se aplicarán a las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras “TER” y “TER-1”.

### **Artículo A3.11.2. Condiciones Particulares de Parcelación.**

1.- Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.

2.- Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será precisa la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000,00) metros cuadrados.

### **Artículo A3.11.3.- Separación a Linderos.**

1.- Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5,00) metros.

2.- En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000,00) metros cuadrados: cuatro (4,00) metros.

3.- En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001,00) y los cinco mil (5.000,00) metros cuadrados: seis (6,00) metros.

4.- En parcelas de superficie comprendida entre los cinco mil uno (5.001,00) y siete mil (7.000,00) metros cuadrados: ocho (8,00) metros.

5.- En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000,00) metros cuadrados: diez (10,00) metros.

6.- En parcelas calificadas como TER-1 se permite situar la línea de fachada en la alineación de la parcela.

### **Artículo A3.11.4. Separación entre Edificios.**

1.- Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios ( $2h/3$ ) de su altura. Si sus alturas fueran diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas ( $(h_1+h_2)/3$ ).

2.- Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes construidos exentos, éstos se separarán la mitad de la altura ( $h/2$ ) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.

### **Artículo A3.11.5.- Ocupación sobre rasante.**

1.- La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela neta. Se autoriza un incremento del diez por ciento (10%) sobre la superficie actualmente ocupada siempre que no supere en total el ochenta por

ciento (80%) de la parcela neta. En la Subzona TER-1, la ocupación de la parcela no superará, en ningún caso, el 80% de la parcela neta.

2.- La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.

#### **Artículo A3.11.6. Ocupación Bajo Rasante.**

Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.

#### **Artículo A3.11.7.- Edificabilidad Neta**

1.- La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2.- En la subzona TER-1 el coeficiente de edificabilidad será de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad podrá distribuirse en el número de plantas señalado en el plano OC.01, teniendo en cuenta que dicha altura tiene un carácter de máximo.

#### **Artículo A3.11.8. Patios.**

Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las presentes Normas.

#### **Artículo A3.11.9.- Condiciones estéticas y de composición.**

1.- Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.

2.- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las presentes Normas.

3.- La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las plazas proyectadas en el interior. El resto deberá ajardinarse.

En la Subzona TER-1 se podrá destinar a aparcamientos la totalidad de la zona libre de la edificación.

4.- Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50,00) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2,00) metros.

5.- La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajas dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.

6. En la subzona TER-1 se permite la ubicación de muestras o rótulos retroiluminados en cualquier punto del plano de fachada. La dimensión máxima establecida para rótulos publicitarios será de tres (3,00) metros de altura.

#### **Artículo A3.11.10. Construcciones Auxiliares.**

Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones: a) Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que deberán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350,00) centímetros de altura. b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.

#### **Artículo A3.11.11. Condiciones Particulares de Uso.**

1.- El uso principal será el uso pormenorizado Servicios Terciarios, en todas sus categorías.

2.- Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes: a) Vivienda. Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones: i. Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración. ii. La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000,00) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150,00) metros cuadrados de superficie construida por vivienda. b) Talleres de mantenimiento del automóvil. c) Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo, sólo se permiten en planta baja y primera. d) Servicios Avanzados, en todas sus

categorías y tipos. e) Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos. f) Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Urbanas.

### **3.- CARTOGRAFÍA**

La parcela objeto de la presente Modificación se encuentra identificada en el Plano del PGOU de Écija "OC.01, hoja E-2-965\_6-15".

#### **3.1.- PLANO DE SITUACIÓN**

AVDA. DE LOS EMIGRANTES

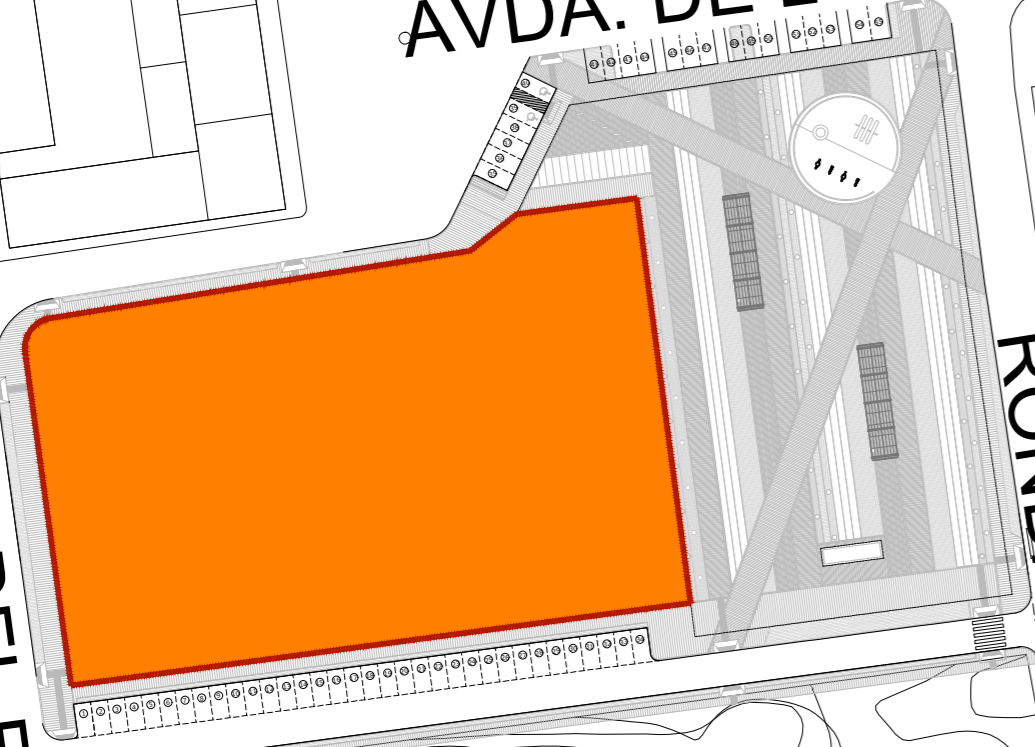
AVDA. DE LOS EMIGRANTES

PLAZA DE COLÓN

RONDA DEL FERROCARRIL

RONDA DE SAN AGUSTÍN

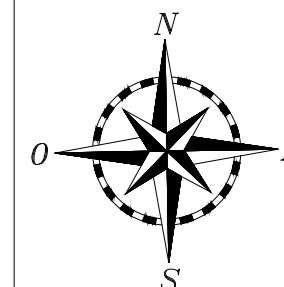
AVDA. MARÍA AUXILIADORA



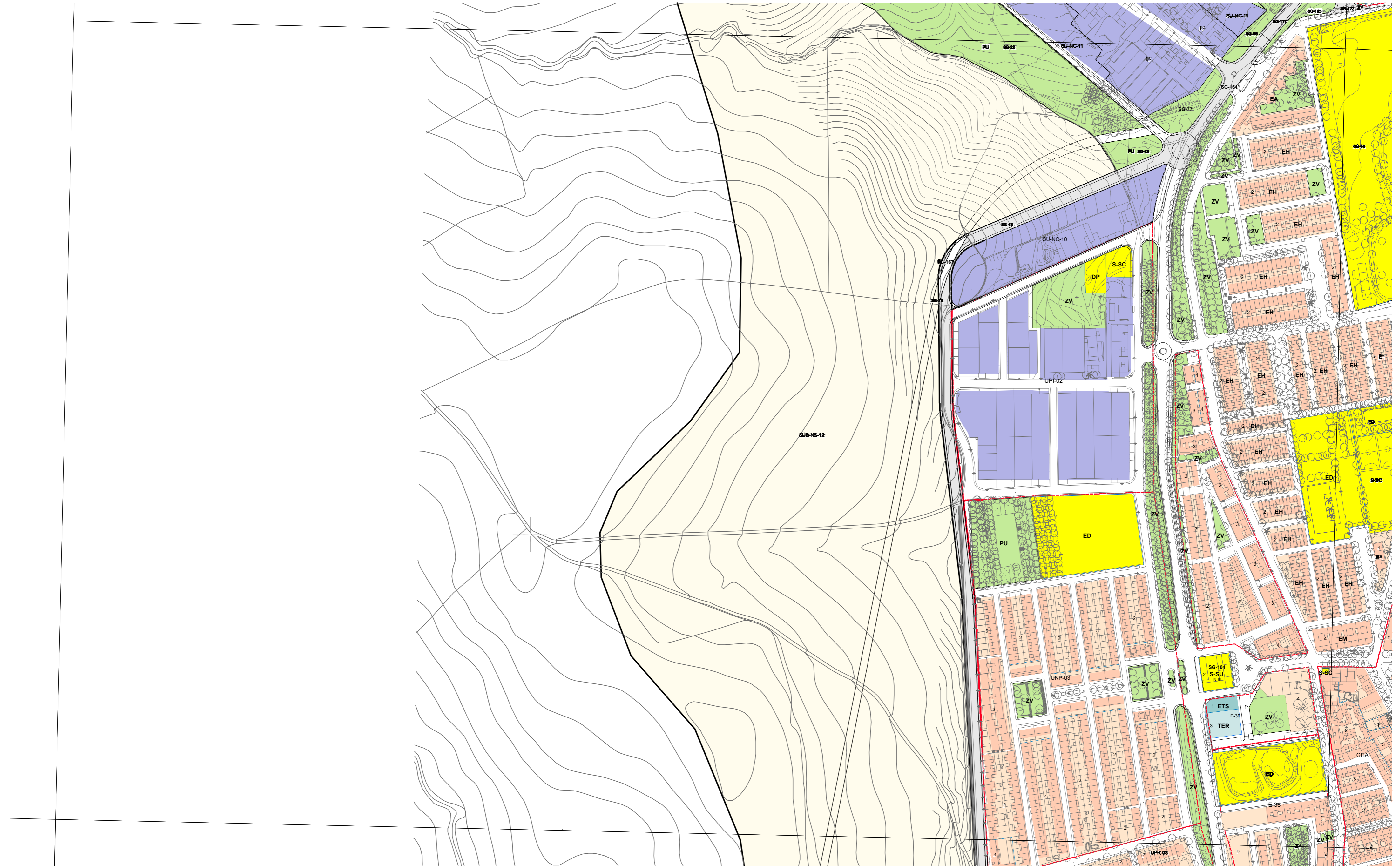
MODIFICACIÓN Nº 18 DEL PGOU DE ÉCIJA

RONDA DEL FERROCARRIL, AVDA. DE LOS EMIGRANTES. ÉCIJA (SEVILLA)

PLANO SITUACIÓN  
ESCALA 1:1.000



### 3.2.- PLANOS DE INFORMACIÓN



**USOS GLOBALES PORMENORIZADOS**

<b>RESIDENCIAL VIVIENDA</b>	<b>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS</b>	<b>S-RC</b>
<b>TERCIARIO SERVICIOS</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>S-AS</b>
<b>INDUSTRIAL INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO</b>		<b>S-S</b>
		<b>S-AD</b>
		<b>S-SC</b>
		<b>S-SU</b>
		<b>S-SF</b>

**ZONAS DE ORDENANZAS DEL USO PORMENORIZADO**

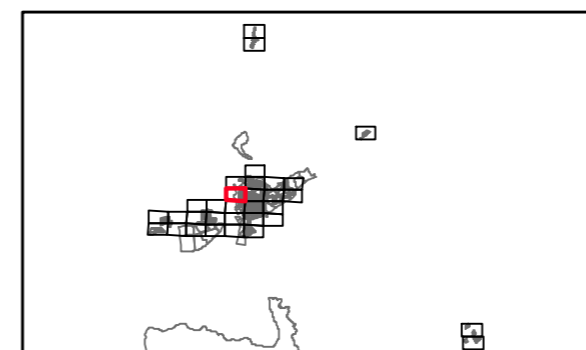
<b>CHA</b>	CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO
<b>MC</b>	ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR MARGINAL CERRADA
<b>EO</b>	ZONA DE EDIFICACION ORDENADA
<b>EA</b>	ZONA DE EDIFICACION ABIERTA
<b>EM</b>	ZONA DE EDIFICACION EN MANZANA
<b>EH</b>	ZONA DE EDIFICACION EN HILERA
<b>AP</b>	ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
<b>IC</b>	ZONA DE EDIFICACION INDUSTRIAL COMPACTA
<b>IA</b>	ZONA DE EDIFICACION INDUSTRIAL ABIERTA
<b>TER</b>	TERCIARIO
<b>ETS</b>	ESTACION DE SERVICIO

**CLASIFICACION Y CATEGORIA DEL SUELO - DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

<b>SU</b>	SECTOR DE SUELO URBANO
<b>AS</b>	ACTUACION SIMPLE
<b>V</b>	VIARIO
<b>E</b>	EQUIPAMIENTO
<b>EL</b>	ESPACIOS LIBRES
<b>Area roja</b>	AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

**DELIMITACION DE SUELO URBANIZABLE**

<b>SUB-O</b>	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
<b>SUB-S</b>	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
<b>SUB-NS</b>	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
<b>Linea azul</b>	CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZAS
<b>Numero</b>	NUMERO DE PLANTAS
<b>A</b>	CATALOGACION DE INMUEBLES
<b>SG</b>	SISTEMA GENERAL
<b>Linea roja</b>	LIENZO DE MURALLA EXISTENTE



**TRAMITACIÓN**

DOCUMENTO	FECHAS	
	REDACCIÓN	APROBACIÓN
AVANCE		
APROBACIÓN INICIAL		
APROBACIÓN PROVISIONAL		
APROBACIÓN DEFINITIVA		

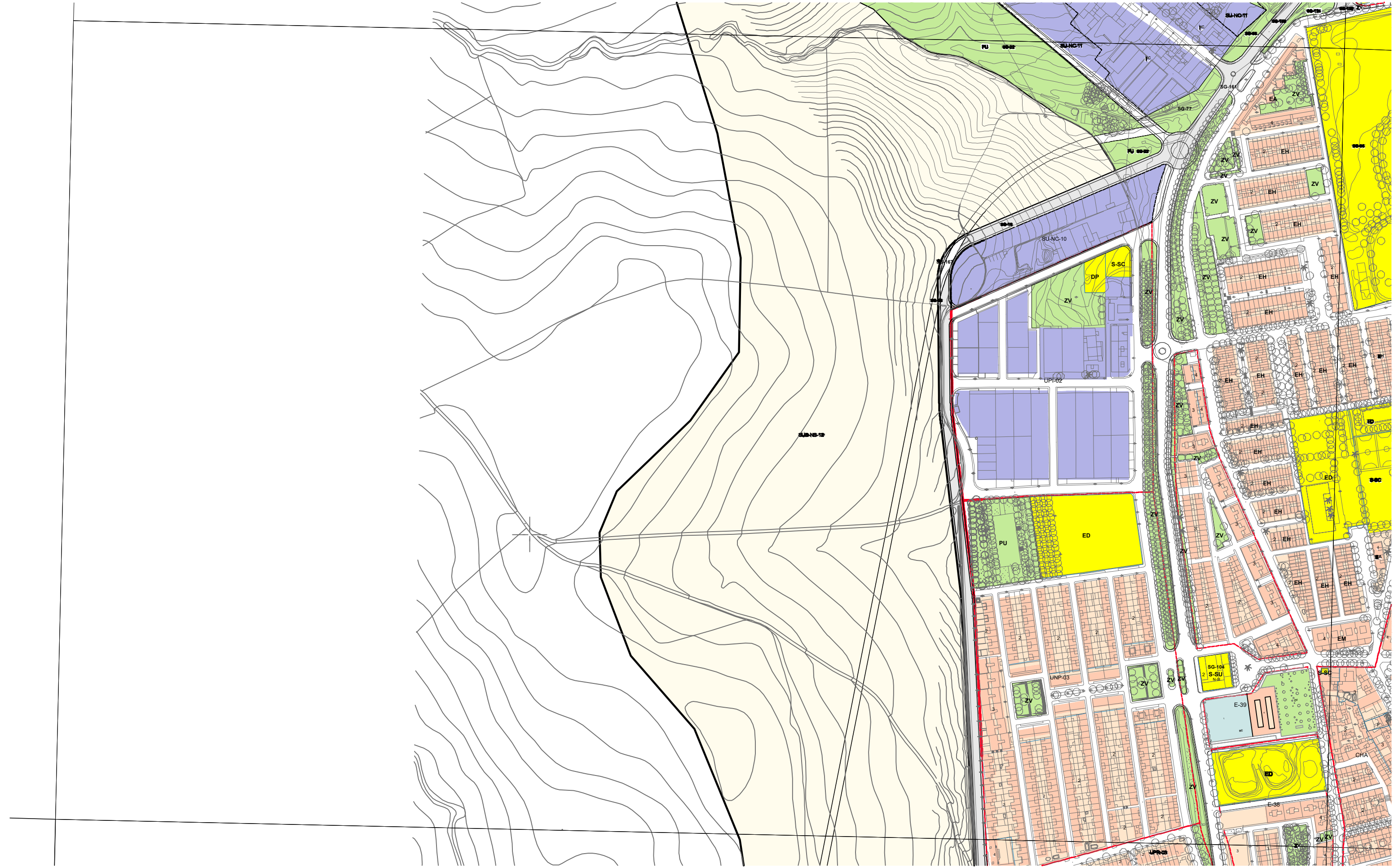
**MODIFICACIÓN Nº 18 DEL PGOU DE ÉCIJA**

**PLANO DE INFORMACIÓN. PGOU (A.D. 31/10/2009)**

PLANO **OC.01**

HOJA E2-965\_6-15

ESCALA 1:2.000



**USOS GLOBALES PORMENORIZADOS**

<b>RESIDENCIAL VIVIENDA</b>	<b>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS</b>	S-RC
<b>TERCIARIO SERVICIOS DE SERVICIO</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	S-AS
<b>INDUSTRIAL INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO</b>		S-S
		S-AD
		S-SC
		S-SU
		S-SF

**ZONAS DE ORDENANZAS DEL USO PORMENORIZADO**

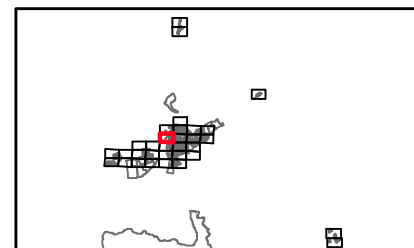
CHA	CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO
MC	ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR MARGINAL CERRADA
EO	ZONA DE EDIFICACION ORDENADA
EA	ZONA DE EDIFICACION ABIERTA
EM	ZONA DE EDIFICACION EN MANZANA
EH	ZONA DE EDIFICACION EN HILERA
AP	ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
IC	ZONA DE EDIFICACION INDUSTRIAL COMPACTA
IA	ZONA DE EDIFICACION INDUSTRIAL ABIERTA
TER	TERCIARIO
ETS	ESTACION DE SERVICIO

**CLASIFICACION Y CATEGORIA DEL SUELO**

SU	SECTOR DE SUELO URBANO
AS	ACTUACION SIMPLE
-V	VIARIO
-E	EQUIPAMIENTO
-EL	ESPACIOS LIBRES
[Red Box]	AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DELIMITACION DE SUELO URBANIZABLE**

[Grey Box]	SUB-O SUELO URBANIZABLE ORDENADO
[Blue Box]	SUB-S SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
[White Box]	SUB-NS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
[Blue Line]	CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZAS
[Circle]	NUMERO DE PLANTAS
[Circle]	CATALOGACION DE INMUEBLES SISTEMA GENERAL
[Red Line]	LIENZO DE MURALLA EXISTENTE



**TRAMITACIÓN**

DOCUMENTO	FECHAS	
	REDACCIÓN	APROBACIÓN
AVANCE		
APROBACIÓN INICIAL		
APROBACIÓN PROVISIONAL		
APROBACIÓN DEFINITIVA		

**MODIFICACIÓN Nº 18 DEL PGOU DE ÉCIJA**

**PLANO DE INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE. PGOU TRAS INNOVACIÓN PERI SECTOR E-39 (A.D. 30/11/2020)**

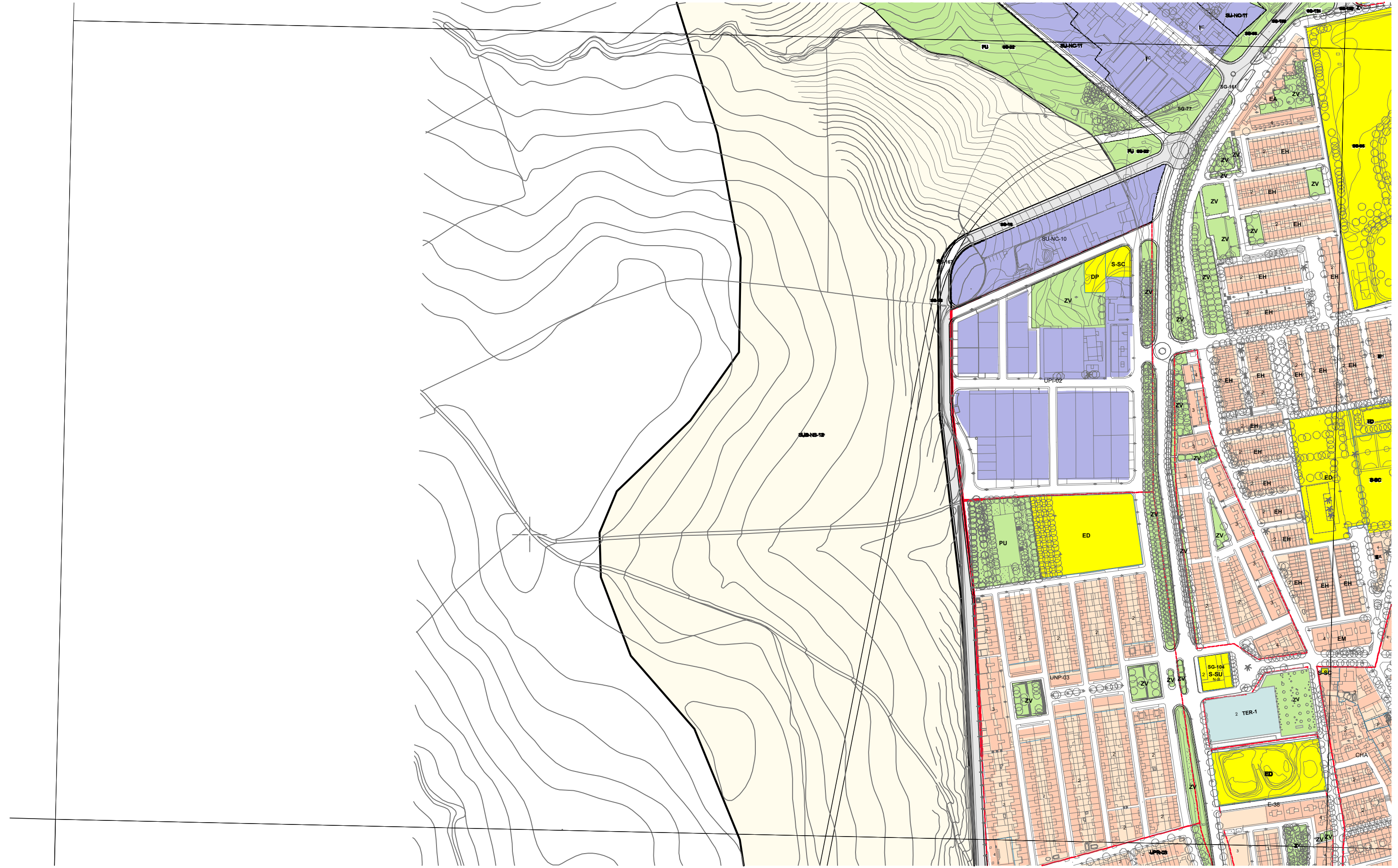
PLANO **OC.01**

NÚMERO E2-965\_6-15

ESCALA 1:2.000



### 3.3.- PLANO DE ORDENACIÓN



**USOS GLOBALES PORMENORIZADOS**

<b>RESIDENCIAL VIVIENDA</b>	<b>DOTACIONAL EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS</b>	<b>S-RC</b>
<b>TERCIARIO</b>	<b>ED EDUCATIVO</b>	<b>S-AS</b>
<b>SERVICIOS DE SERVICIO</b>	<b>DP DEPORTIVO</b>	<b>S-S</b>
<b>TER-1</b>	<b>S S.I.P.S.</b>	<b>S-AD</b>
<b>INDUSTRIAL INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO</b>	<b>(*) DE TITULARIDAD PRIVADA</b>	<b>S-SC</b>
	<b>(#) EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS DE LA RED DE CIUDADES MEDIAS</b>	<b>S-SU</b>
	<b>ESPACIOS LIBRES</b>	<b>S-SF</b>
	<b>PU PARQUE URBANO</b>	
	<b>ZV ZONA VERDE</b>	
	<b>PF PARQUE FLUVIAL</b>	
	<b>AO AREA DE OCIO</b>	

**ZONAS DE ORDENANZAS DEL USO PORMENORIZADO**

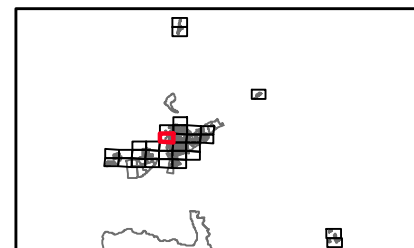
<b>CHA</b>	<b>CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO</b>
<b>MC</b>	<b>ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR MARGINAL CERRADA</b>
<b>EO</b>	<b>ZONA DE EDIFICACION ORDENADA</b>
<b>EA</b>	<b>ZONA DE EDIFICACION ABIERTA</b>
<b>EM</b>	<b>ZONA DE EDIFICACION EN MANZANA</b>
<b>EH</b>	<b>ZONA DE EDIFICACION EN HILERA</b>
<b>AP</b>	<b>ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA</b>
<b>IC</b>	<b>ZONA DE EDIFICACION INDUSTRIAL COMPACTA</b>
<b>IA</b>	<b>ZONA DE EDIFICACION INDUSTRIAL ABIERTA</b>
<b>TER</b>	<b>TERCIARIO</b>
<b>ETS</b>	<b>ESTACION DE SERVICIO</b>

**CLASIFICACION Y CATEGORIA DEL SUELO**

<b>SU</b>	<b>SECTOR DE SUELO URBANO</b>
<b>AS</b>	<b>ACTUACION SIMPLE</b>
<b>-V</b>	<b>VIARIO</b>
<b>-E</b>	<b>EQUIPAMIENTO</b>
<b>-EL</b>	<b>ESPACIOS LIBRES</b>
<b>[Red Box]</b>	<b>AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO</b>

**DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

<b>[Grey Box]</b>	<b>SUB-O SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>
<b>[Light Blue Box]</b>	<b>SUB-S SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>
<b>[Dark Blue Box]</b>	<b>SUB-NS SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>
<b>[Blue Line]</b>	<b>CAMBIO DE ALTURA Y/O ZONA DE ORDENANZAS</b>
<b>[Blue Circle]</b>	<b>NUMERO DE PLANTAS</b>
<b>[Black Circle]</b>	<b>CATALOGACION DE INMUEBLES</b>
<b>[Black Circle]</b>	<b>SISTEMA GENERAL</b>
<b>[Red Line]</b>	<b>LIENZO DE MURALLA EXISTENTE</b>



**TRAMITACIÓN**

DOCUMENTO	FECHAS	
	REDACCIÓN	APROBACIÓN
AVANCE		
APROBACIÓN INICIAL		
APROBACIÓN PROVISIONAL		
APROBACIÓN DEFINITIVA		

**MODIFICACIÓN Nº 18 DEL PGOU DE ÉCIJA**

**PLANO DE ORDENACIÓN. PGOU MODIFICADO**

PLANO **OC.01**

NÚMERO **E2-965\_6-15**

ESCALA **1:2.000**

## 4.- ANEXOS

### 4.1.- EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, *por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía* modifica el artículo 56.1 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de *Salud Pública de Andalucía* y los artículos 3 y 5 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, *por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

Así, el art. 90 modifica la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de *Salud Pública de Andalucía*, (en adelante, “**LSPA**”) que queda modificada como sigue:

Art. 56

1.- *Se someterán a informe de evaluación de impacto en la salud:*

(...)

*b) Los siguientes instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía:*

*1º. Los instrumentos de ordenación urbanística general.*

*2º. Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).*

*3º. Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.*

*4º. Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.*

(...)

*3.- No obstante lo dispuesto en el apartado 1 del presente artículo, no se someterán a evaluación del impacto en la salud:*

(...)

*b) Las actuaciones a las que hacen referencia los párrafos b) y c) del apartado 1 de este artículo, que no presenten impactos significativos en la salud y así se determine expresamente por la Consejería competente en materia de Salud. Este pronunciamiento tendrá lugar en el proceso de cribado inserto en el trámite de consultas previas al procedimiento de evaluación del impacto en la salud previsto en el artículo 59.5, al que con carácter potestativo podrán acogerse las personas promotoras de las actuaciones anteriormente citadas.*

*c) Los planes parciales de ordenación y planes de reforma interior que desarrollen la ordenación pormenorizada de los instrumentos de ordenación general vigentes a la entrada en vigor de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía que hayan sido objeto de evaluación de impacto en la salud, a menos que exista un pronunciamiento expreso de dicha evaluación que implique la necesidad de someterlo a Evaluación de Impacto en Salud.*

(...)

Por su parte, el artículo 93 del Decreto-ley 3/2024 modifica, en los mismos términos, el artículo 3 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de Evaluación de Impacto en Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A continuación se analiza el impacto en la salud de la Modificación, según el contenido y estructura de la valoración del impacto en la salud establecido en el artículo 6 del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

**1. Descripción de la actuación que incluya información relativa a su finalidad, objetivos, características generales, área geográfica de ubicación o población a la que va dirigida, así como sus principales acciones o ejes de actuación**

La Modificación Propuesta sólo tiene por objeto excluir la edificabilidad asociada al uso residencial, manteniendo la del uso terciario/comercial. Por tanto, supone una menor

transformación del suelo, reduciéndose la edificabilidad total del Sector y, en consecuencia, las actuaciones que pueden llevarse a cabo en él.



Área geográfica del Sector, sita en el núcleo urbano de Écija, donde se promueve la Modificación Puntual

En suma, la finalidad de la Modificación es dar solución al problema que presenta la dificultad técnica y económica de ejecutar por fases los elementos estructurales para que el conjunto edificatorio del Sector pueda compatibilizar en la planta baja una superficie comercial como la contemplada con usos residenciales en las plantas primera y siguientes.

Desde el punto de vista el impacto en la salud, la implantación de un equipamiento comercial en el suelo urbano del municipio es positiva para la salud de la población local porque contribuye a evitar desplazamientos innecesarios y reducir así la contaminación ambiental, la emisión de gases contaminantes y la congestión del tráfico, mejorando la calidad del aire del municipio.

A este respecto, la calidad del aire es esencial, en términos de salud humana, porque previene enfermedades respiratorias y cardiovasculares y trastornos crónicos (por ejemplo, el asma, bronquitis crónica, párkinson, cáncer de pulmón) y también permite evitar las consecuencias nocivas que, en la salud humana, tiene el aire contaminado (irritación en los ojos, la nariz y la garganta, etc.)<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Así lo confirma la Organización Mundial de la Salud: [https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/ambient-\(outdoor\)-air-quality-and-health](https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/ambient-(outdoor)-air-quality-and-health)

Asimismo, al tener acceso a un supermercado cercano, la población reduce desplazamientos para hacer sus compras, lo que a su vez reduce la cantidad de vehículos en las carreteras y, por tanto, se disminuye el riesgo de accidentes de tráfico.

Sobre este punto, debe señalarse que Écija, con una población de 39.882 y un censo electoral de 31.538 personas, tiene un elevado número de vehículos turismos activos (20.495, según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía), por lo que sería altamente aconsejable para la salud de la población facilitar el comercio de proximidad, en aras de evitar trayectos de corta distancia se realicen en vehículos turismos<sup>2</sup>.

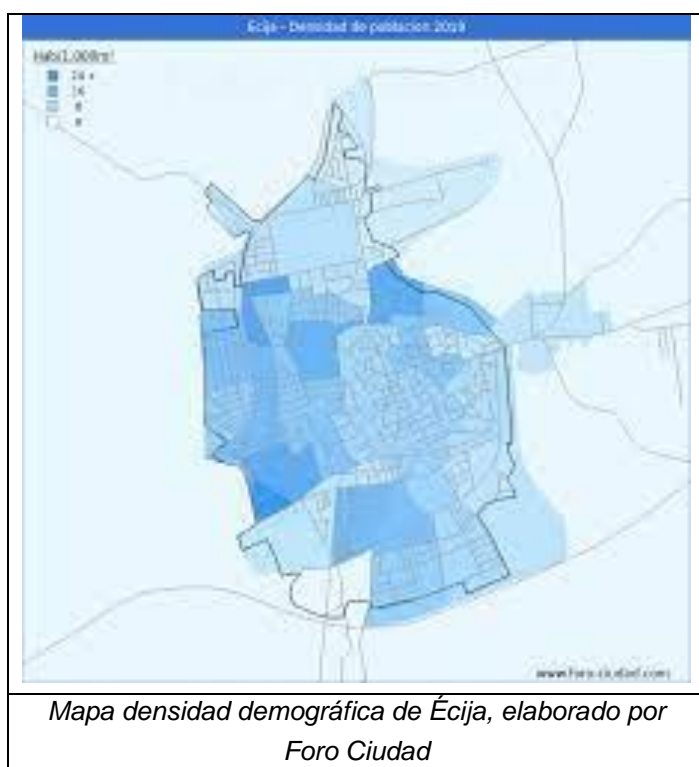
Adicionalmente, la implantación de un equipamiento comercial de proximidad es positiva para la salud de las personas, entre otros, por los siguientes motivos:

- Acceso a una mayor variedad de alimentos y productos, en especial, de alimentos saludables y adaptados a las necesidades de todos los vecinos del municipio.
- Mayor accesibilidad y comodidad, especialmente teniendo en cuenta que un equipamiento comercial moderno y adaptado a las nuevas tecnologías podría ofrecer opciones de compra en línea y servicios de entrega a domicilio, lo que puede ayudar a que sea más fácil acceder a alimentos saludables para todas las personas.
- Una mayor oferta de productos, sumado a la mayor accesibilidad y proximidad, puede favorecer a una reducción del consumo de productos procesados, conservas, etc., lo que, a su vez, supone un factor de lucha contra la obesidad y la diabetes en la población, pues estos problemas de salud están íntimamente relacionados con una dieta poco saludable y la falta de acceso a opciones saludables.

La población que se verá beneficiada de la implantación de un establecimiento terciario es, fundamentalmente, la que reside en la zona oeste del núcleo urbano de Écija, más próximo al Sector.

Esta zona es la que presenta una mayor densidad demográfica dentro del municipio, por lo que es también la que tiene mayores necesidades dotacionales y comerciales.

<sup>2</sup> <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/sima/ficha.htm?mun=41039>



La mayor parte de la población de Écija reside en núcleos urbanos (39.047), frente a los 696 que residen en diseminados. Es decir, la mayor parte de la población se verá beneficiada de la Modificación Puntual.

A continuación se analiza el impacto en la salud de la Modificación conforme a la metodología propuesta por el Manual para la Evaluación de Impacto en Salud de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en Andalucía, editado por la Junta de Andalucía en el año 2015 en base al Anexo III del Decreto 169/2014.

El análisis se efectúa de forma cualitativa considerando tres (3) aspectos fundamentales de los impactos:

- **Probabilidad:** Posibilidad de ocurrencia de un cambio significativo en los determinantes de la salud asociados como consecuencia de la implantación de las medidas previstas.
- **Intensidad:** Nivel máximo de modificación en los determinantes de la salud que podrían suponer las medidas sin tener en cuenta otras consideraciones.
- **Permanencia:** Grado de dificultad para la modificación del desarrollo.

Una vez conocidos los contenidos a valorar se aporta una tabla con los posibles criterios de valoración en cada una de las columnas:

	BAJO	MEDIO	ALTO
<b>Probabilidad</b>	No se prevé que se produzca una modificación significativa en el/los determinante/s.	Resulta razonable esperar que se va a producir una modificación en el/los determinante/s pero puede no ser significativa o depender de la concurrencia de factores adicionales.	Resulta prácticamente seguro bien por la experiencia acumulada o por el desarrollo lógico de las medidas que se va a producir una modificación significativa en el/los determinante/s.
<b>Intensidad</b>	La modificación prevista no tiene la suficiente entidad como para alterar de forma significativa el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista tiene suficiente entidad como para detectarse fácilmente pero el resultado final está claramente influenciado por el estado inicial del/de los determinante/s.	La modificación prevista es de tal entidad que se altera por completo el estado inicial del/de los determinante/s.
<b>Permanencia</b>	La modificación es temporal, de tal forma que sus efectos pueden atenuarse o desaparecer en meses.  El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es relativamente sencillo.	Modificación no totalmente permanente pero cuyos efectos tardan años en atenuarse o desaparecer.  El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad según tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es importante pero es posible volver a la situación inicial.	Modificación que se puede considerar prácticamente irreversible o cuyos efectos van a tardar en atenuarse décadas.  El grado de dificultad física / económica / por motivos de impopularidad o de improbabilidad dadas las tendencias observadas para implementar medidas que potencien o corrijan los efectos (según el caso) es muy elevado.

El resultado final de esta etapa debe ser un listado de determinantes de salud sobre los que se podría producir un impacto significativo:

	Probabilidad	Intensidad	Permanencia	Global
<b>Zonas verdes/espacios vacíos/espacios uso público</b>				
Accesibilidad a espacios naturales, zonas verdes e instalaciones deportivas.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Existencia y/o distribución de lugares de concurrencia pública.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Vulnerabilidad a las olas de calor por efecto islas de calor.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Existencia y/o calidad masas de agua en zonas de ocio o para usos recreativos.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Ecosistemas naturales, distribución de especies de riesgo en alergias por polen.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo

<b>Movilidad sostenible/accesibilidad a servicios</b>				
Impacto en la calidad de aire asociada al tráfico de vehículos móviles.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Infraestructuras para movilidad no asociada a vehículos de motor.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Accesibilidad a transporte público.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Accesibilidad a servicios sociales, educativos y/o sanitarios.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Niveles de accidentalidad ligados al tráfico.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Accesibilidad a espacios para el desarrollo económico y del empleo local.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
<b>Diseño urbano y ocupación del territorio</b>				
Existencia y localización de viviendas de promoción pública.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Disponibilidad de vivienda con suficiente calidad y variedad de tipologías.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Densidad y conectividad en la ocupación del suelo.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Habitabilidad y/o diseño de las vías de comunicación de uso peatonal.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Ocupación zonas vulnerables a fenómenos meteorológicos extremos.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Relación entre espacios públicos y privados en usos del suelo (micro).	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
<b>Metabolismo urbano</b>				
Cercanía de fuentes de contaminantes físicos/químicos del aire a población.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Cercanía o intensidad de fuentes de contaminación acústica a población.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Redes de abastecimiento de agua potable y/o de otra calidad según usos.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Alcantarillado, saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Cercanía o tamaño de vertederos o plantas de tratamiento de residuos a población.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Calidad y/o disponibilidad del agua para consumo o usos recreativos.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo

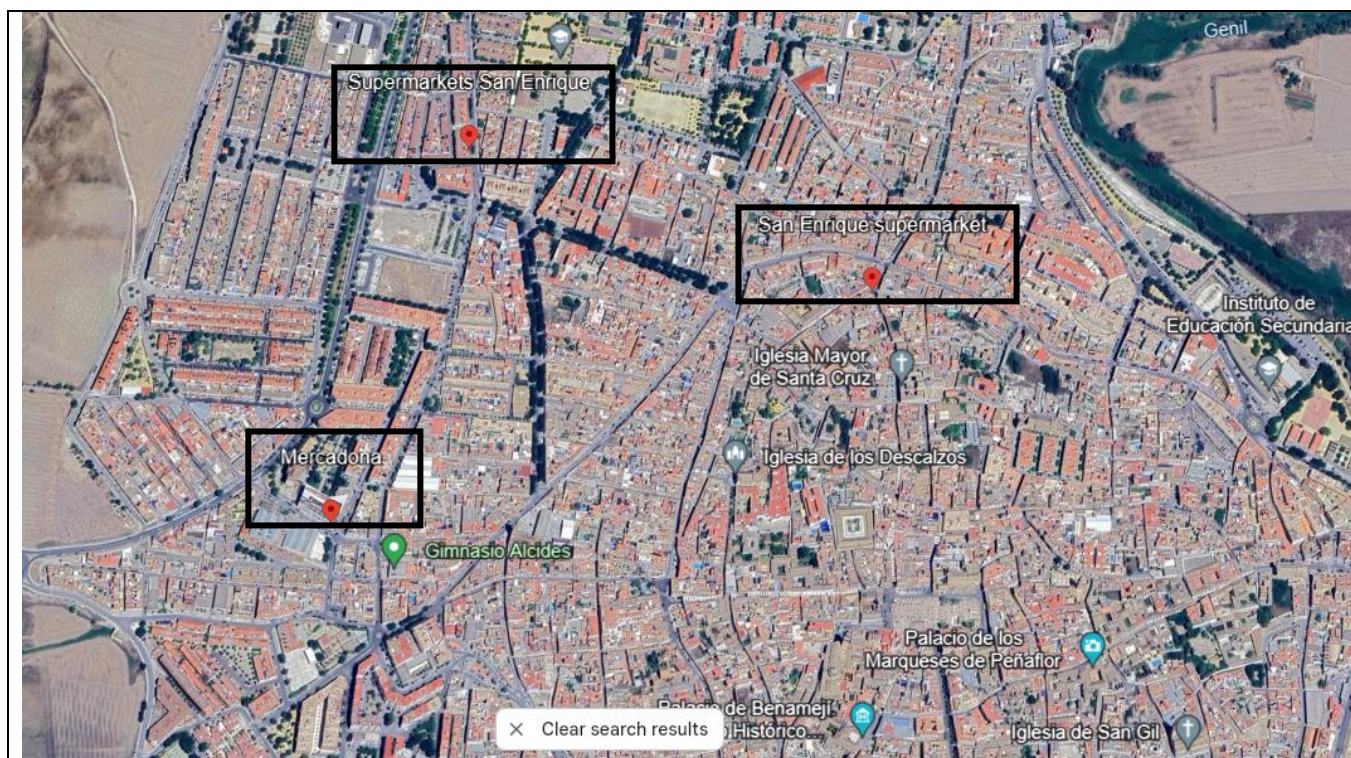
<b>Convivencia social</b>				
El volumen y emplazamiento de personas en riesgo de exclusión o desarraigo social.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Los espacios públicos de convivencia sin barreras de acceso de cualquier tipo.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
La habitabilidad del entorno urbano.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
El empleo local y el desarrollo económico.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
La estructura y composición poblacional.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Viviendas con suficiente calidad y variedad que promuevan la heterogeneidad social.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
<b>Otras áreas de intervención</b>				
Terrenos afectados por normativa de Policía Sanitaria Mortuoria.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Cercanía de vectores de transmisión de enfermedades a la población.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Calidad y productividad de los suelos y de las aguas subterráneas.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Probabilidad de ocurrencia de grandes accidentes en zonas pobladas.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Exposición de la población a campos electromagnéticos.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo
Riqueza monumental, paisajística y cultural de la zona.	BAJA	BAJA	BAJA	No significativo

Conforme a lo expuesto, la Modificación Puntual se considera inocua o, en su caso, positiva, desde el punto de vista del impacto en la salud de la población de Écija.

## **2. Descripción de las principales características del entorno físico, socioeconómico y demográfico de las comunidades o poblaciones afectadas por la actuación, que permitan establecer un perfil de sus condiciones de vida**

La Modificación Puntual afecta al Sector, que se sitúa en la zona oeste del término municipal de Écija. Esta área es la que presenta una mayor densidad demográfica y, por tanto, generará mayores sinergias y beneficios para la población local.

Debe tenerse en cuenta que, según los datos que aparecen en *Google Earth*, la presencia de supermercados en el núcleo urbano de Écija es escasa:



Extracto del visor de Google Earth

En cuanto a la población afectada por la innovación de planeamiento será, en primer lugar, la de mayor edad del municipio, por cuanto tendrá acceso a una mayor variedad de productos adaptados a sus necesidades en un entorno próximo y accesible.

Sobre este aspecto, debe ponerse de manifiesto que un 17,20 % de los habitantes de Écija tiene más de 65 años, y que la variación relativa de la población de Écija en los últimos diez (10) años es negativa (-2,3 %, según datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía).

Señaladamente, la edad media del municipio se sitúa en 42 años. Por tanto, una Modificación que beneficiará a la población de mayor edad del municipio debe considerarse como positiva para el interés general municipal.

En segundo lugar, también se verá beneficiada la población con un menor poder adquisitivo porque tendrá acceso a productos más competitivos económicamente y a una mayor variedad de precios y productos.

Actualmente, la tasa de desempleo en Écija es del 23%. De los contratos registrados en el año 2022, 19.395 fueron temporales y 6.809 indefinidos. La renta media declarada fue, en 2022, de 14.340 euros.

A la vista de los datos expuestos, la población con menor poder adquisitivo se verá beneficiada de la presencia de un nuevo establecimiento comercial que fomente la competitividad y amplíe la gama de productos ofrecidos actualmente en Écija.

A mayor abundamiento, la innovación, que permitirá la implantación de un establecimiento terciario, también generará puestos de trabajo de calidad en el municipio. Debe tenerse en cuenta que, de los 3.695 establecimientos con actividad económica que existen el municipio, 2.033 no tienen asalariados y 1.207 tienen 5 asalariados o menos. Es decir, la implantación de un equipamiento terciario, que generará múltiples puestos de trabajo, también redundará positivamente en el poder adquisitivo de los habitantes de Écija y, por ende, en su salud.

### 3. Conclusiones de la valoración

Como la Modificación Propuesta sólo tiene por objeto suprimir la edificabilidad asociada al uso residencial, manteniendo la del uso terciario/comercial, supone una menor transformación del suelo, reduciéndose la edificabilidad total del Sector y, en consecuencia, las actuaciones que pueden llevarse a cabo en él.

Por otro lado, la disminución de la edificabilidad del uso residencial, que se traduce en la no ejecución de 28 viviendas en el Sector, no genera ningún impacto negativo en la salud de la población porque no conlleva una pérdida de calidad de vida o un riesgo para la salud de la población. Debe tenerse en cuenta, además, que la tendencia demográfica decreciente del municipio refleja que la población no está creciendo y que, por tanto, no existe una demanda urgente de viviendas adicionales en el municipio.

A mayor abundamiento, la construcción de viviendas puede tener un impacto negativo en la salud de la población, no sólo durante la ejecución de las obras, sino también en términos de pérdida de espacio público, especialmente teniendo en cuenta la situación demográfica del municipio.

Por ello, se considera que **la Modificación Propuesta carece de impacto en la salud o, en todo caso, su impacto es positivo.**

#### 4. Documento de síntesis, sin argot técnico, fácilmente comprensible

En resumen, la Modificación Puntual pretende reducir la edificabilidad del Sector para hacer viable técnica y económicamente la implantación de un establecimiento terciario/comercial que pretenda dar servicios de proximidad y cercanía a la población residente en el término municipal de Écija.

La Modificación Puntual beneficiará a toda la población de Écija y, señaladamente, a aquella de mayor edad y/o de menor poder adquisitivo, pues fomentará la competitividad en el sector comercial de productos de alimentación y ofrecerá una gama de productos más amplia para los habitantes de Écija.

La Modificación Puntual no generará impactos negativos en la salud de la población porque tan sólo tiene por objeto reducir la edificabilidad del Sector para viabilizar la implantación del uso terciario que ya está previsto en el planeamiento vigente. Por tanto, su aprobación es inocua desde el punto de vista de la salud.

#### 5. Anexos en los que se recoja la documentación que ha servido de apoyo al proceso de valoración de los impactos

- Datos de la Organización Mundial de la Salud.
- Datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.
- Datos del visor de Google Maps y Google Earth.
- Datos del Catastro.

#### 4.2.- INNECESARIEDAD DE TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de *Gestión Integrada de la Calidad Ambiental* señala lo siguiente:

(...)

2.- Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d) Los planes especiales de los apartados b), g), i) y j) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

3.- Así mismo, están sometidas a evaluación ambiental estratégica ordinaria las modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

(...)

4.- Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 2, conforme a la definición que de las mismas se establece en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

b) Los planes de reforma interior y los estudios de ordenación, así como sus revisiones y modificaciones.

c) Los planes especiales de los apartados a), c) f) h) y k) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, así como sus revisiones y modificaciones.

5.- No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación detallada de la citada Ley, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y d) del artículo 70 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía.

b) Los estudios de detalle y los instrumentos complementarios.

(...)



Debe tenerse en cuenta que el ámbito de la modificación ya fue evaluado en el trámite de la Innovación del PERI ya se sometió a evaluación ambiental estratégica simplificada. Señaladamente, la Delegación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla emitió, en 11 de diciembre de 2018, el correspondiente Informe Ambiental Estratégico sobre el PERI, concluyendo lo siguiente:

*“Que la “Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Sector E-39 en el término municipal de Écija (Sevilla)”, **no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el documento ambiental estratégico que no se opongan a las anteriores**”.*

En este sentido, la Modificación Propuesta simplemente elimina la edificabilidad asociada al uso residencial y mantiene incólume la relativa al uso terciario/comercial, por lo que el resultado es que cualquier actuación verá más limitadas sus posibilidades de transformar la realidad física del Sector. Ello nos lleva a concluir que la presente innovación está ya medioambientalmente evaluada.

Además, debe expresarse que:

- De la actuación proyectada no se deduce la necesidad de elaborar un nuevo proyecto de urbanización ni actuación urbanizadora, pues el ámbito se encuentra ya urbanizado.
- La Modificación Propuesta no afecta a terrenos clasificados como suelo rústico.
- La Modificación Propuesta reduce la edificabilidad del Sector y, en consecuencia, las actuaciones que pueden llevarse a cabo en él. Es decir, se disminuyen los efectos que ya han sido objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- No existe propiamente un cambio de uso, sino sólo se suprime uno de los preexistentes o autorizables (el residencial).
- No hay afección a elementos de especial protección, ni portadores de valores naturales o paisajísticos.
- La Modificación Propuesta se proyecta sobre un ámbito reducido de suelo urbano, 4.166,82 m<sup>2</sup> (Écija tiene una extensión total de más de 978,7 km<sup>2</sup>).

En resumidas cuentas, como la Modificación Propuesta ha quedado ya evaluada, y no es susceptible de producir un impacto significativo sobre el medio ambiente, pues reduce la edificabilidad que actualmente contemplan las ordenanzas pormenorizadas del Sector, es innecesario volver a tramitar el procedimiento de evaluación ambiental.

Así pues, puede concluirse que la presente innovación se encuentra ya evaluada al subsumirse, con una entidad menor, en el proyecto que obtuvo el Informe Ambiental Estratégico favorable. Y en todo caso, prima facie, no genera impacto alguno respecto a la ordenación vigente evaluada.

Se adjunta el documento de Evaluación Estratégica Simplificada de la Innovación del PERI (expediente administrativo con referencia núm. EAE/SE/541/2018/S), que confirma la innecesidad de tramitar la evaluación ambiental estratégica de la presente modificación.

DOCUMENTO PROYECTO TÉCNICO: MODIFICACIÓN (INDI) POR EL PLAN "LA ESTACIÓN" Presentación: Sevilla, junio de 2018	ACTO/ACTOS
ESTADO Código para validación: 37210-2UVBE-9PJBS Página 197 de 218	FIRMA El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Secretario General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCJJA en nombre de Secretaría General FERRAS LOSADA DE SAN MARÍA DE BENECA-PARANACE CONFERIA QUE EL DOCUMENTO HA SIDO APROBADO REGLAMENTO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE JUNIO DE 2018
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2018 08:28

Este documento electrónico (PDF) de 197 páginas se genera automáticamente por el sistema de gestión documental de la Junta de Andalucía. El documento es válido y tiene plena validez jurídica. Si desea saber más información sobre este proceso, consulte la web de la Junta de Andalucía.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial en Sevilla

**INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR "LA ESTACIÓN" SECTOR E-39 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ÉCJJA (SEVILLA)**

**Ref.: SPA/DPA/ACC**  
**Expte: EAE/SE/541/2018/S**

**1. OBJETO.**

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su artículo 40.3 recoge los instrumentos de planeamiento urbanístico que han de ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental. La Modificación del Plan Especial de Reforma Interior "La Estación" Sector E-39 (Sevilla) se encuentra entre los instrumentos de planeamiento incluidos en el artículo 40.3.c) de la Ley 7/2007.

El Informe Ambiental Estratégico se define como el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada. Así, se formula el presente Informe Ambiental Estratégico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.6.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio.


Este se realiza a los efectos de determinar que, o bien, el instrumento de planeamiento urbanístico no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos que se establezcan, o que, en su caso, el instrumento de planeamiento urbanístico debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

**2. TRAMITACIÓN.**

El 29 de junio de 2018 tuvo entrada en esta Delegación Territorial la solicitud de inicio y su documentación para obtener la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Especial de Reforma Interior "La Estación" Sector E-39 (Sevilla), formulada por el Ayuntamiento de Écija, conforme con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La documentación que acompañaba la solicitud consistía en el Borrador de dicha modificación y su Documento Ambiental Estratégico.

El 4 de septiembre de 2018 la Delegación de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio resuelve admitir a trámite la solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica de dicha modificación de planeamiento.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el curso de este procedimiento fueron consultados otros organismos que previsiblemente podían resultar afectados por el desarrollo de la actuación, al objeto de que nos enviaran a esta Delegación Territorial en el plazo de 45 días cualquier indicación que se estimara al respecto del medio ambiente, así como cualquier



Edificio Administración Los Bermejillos - Avda. de Goya, 51 - 41071 Sevilla  
Telf: 955 12 11 44 - Fax: 955 14 58 57  
Correo-e: [dir.orient@juntadeandalucia.es](mailto:dir.orient@juntadeandalucia.es)

Código de verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://sede00.juntadeandalucia.es/verificafirma/">https://sede00.juntadeandalucia.es/verificafirma/</a>	
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ
ID FIRMA	84c9a976ff28ba27ebaa2f96b457fe
FECHA	11/12/2018
PAGINA	18

DOCUMENTO PROYECTO TÉCNICO: MODIFICACIÓN (INDI) POR EL PLAN "LA ESTACIÓN" Presentación: Sevilla, junio de 2018	ACTO/ACTOS
ESTADO Código para validación: 37210-2UVBE-9PJBS Página 198 de 218	FIRMA El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Secretario General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCJJA en nombre de Secretaría General FERRAS LOSADA DE SAN MARÍA DE BENECA-PARANACE CONFERIA QUE EL DOCUMENTO HA SIDO APROBADO REGLAMENTO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN ORDINARIA DE 24 DE JUNIO DE 2018
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/09/2018 08:28

Este documento electrónico (PDF) de 218 páginas se genera automáticamente por el sistema de gestión documental de la Junta de Andalucía. El documento es válido y tiene plena validez jurídica. Si desea saber más información sobre este proceso, consulte la web de la Junta de Andalucía.

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial en Sevilla

propuesta o determinación que se considerara conveniente con relación a sus competencias.

El 27 de septiembre de 2018 se recibe el informe de la Dirección General de Comercio en la que se determina que "no procede informe por no prever o permitir la instalación de una gran superficie minorista o disponer de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados, conforme a lo establecido en el artículo 33 del TRLCIA".

El 10 de octubre de 2018 se recibe en esta Delegación el informe del Servicio de Bienes Culturales de la Delegación de Cultura en el que, examinada la documentación remitida, se concluye que la modificación no produce afección sobre bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz ni el Inventario de Bienes Reconocidos, por todo ello informamos favorablemente la citada modificación puntual a los efectos de los artículos 39 y 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y 32 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso cabe recordar que el "procedimiento cautelar" al que se refiere el apartado 4.3. Afecciones sectoriales debe ser el establecido en el artículo 50 de la LPHM, más extenso y concreto, al cual hará referencia.

**3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**



El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior del Sector E-39 es el desarrollo del sector mediante la apertura de un vial de nueva creación en la zona del sector que limita con el Sector E-38 de Écija, una nueva distribución de la zona libre y la reorganización de las parcelas edificatorias.

Esta modificación se refiere solamente a la ordenación pormenorizada, con las siguientes determinaciones:

- Cambio de alineaciones y eliminación de viario.
- Nueva configuración de aparcamientos.



Edificio Administración Los Bermejillos - Avda. de Goya, 51 - 41071 Sevilla  
Telf: 955 12 11 44 - Fax: 955 14 58 57  
Correo-e: [dir.orient@juntadeandalucia.es](mailto:dir.orient@juntadeandalucia.es)

Código de verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://sede00.juntadeandalucia.es/verificafirma/">https://sede00.juntadeandalucia.es/verificafirma/</a>	
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ
ID FIRMA	84c9a976ff28ba27ebaa2f96b457fe
FECHA	11/12/2018
PAGINA	28

DOCUMENTO PROYECTO TÉCNICO INNOVACIÓN (MEDI) PARA LA ESTACIÓN Proyecto Sella, (versión 2)	IDENTIFICACION
OTROS DATOS Código para validación: 37210-2UV8E-9PJ85 Página 199 de 218	ESTADO El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Secretario General Accidental de EXCOMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCJJA en nombre de Secretaría General (Fecha: 23/09/2019) de la Junta de Andalucía (MEDI) con el fin de validar el documento y el estado RECIBIMOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SEÑAL DE ORIGINAL DE 30 DE JUNIO DE 2019
	FIRMADO 23/09/2019 08:28

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**  
Dirección Territorial en Sevilla

- Introducción de recorridos peatonales de acuerdo a la nueva normativa.
- Ampliación de superficie física destinada a dotaciones.
- Eliminación de la Estación de Servicio

El siguiente cuadro comparativo muestra los parámetros urbanísticos proyectados en comparación con el PERI vigente:

PARÁMETROS	SECTOR	PERI VIGENTE	MODIFICACIÓN
<b>Edificabilidad</b>	10.554 m <sup>2</sup>	7.910 m <sup>2</sup> residencial compatible con comercial (máximo 25%) 2.554 m <sup>2</sup> terciario 90 m <sup>2</sup> gasolinera Total: 10.554 m <sup>2</sup>	5.471 m <sup>2</sup> residencial 3.500 m <sup>2</sup> comercial 1.543 m <sup>2</sup> aparcamientos Total: 10.554 m <sup>2</sup>
<b>Dotaciones</b>	38 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> 2.955,06 m <sup>2</sup>	1.916,93 m <sup>2</sup> EELL 1.038,12 hdaembación económica sustitutoria	2.935,06 m <sup>2</sup> EELL
<b>Aparcamientos</b>	53	55	55

#### 4. ANÁLISIS DEL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El Documento Ambiental Estratégico se ajusta en su contenido al artículo 39.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Este Documento Ambiental Estratégico ha barajado cuatro alternativas de ordenación buscando la implantación de usos que resulte más coherente, accesible e integrada en el entorno.

La alternativa elegida supone la creación de una única parcela edificable, con usos residenciales y comerciales, con una superficie de 4.346,59 m<sup>2</sup>, utilizando todos los usos terciarios que estaban ubicados en las dos parcelas en el planeamiento actual.

Además se elimina la calificación de "Estación de Servicio" que estaba proyectada en dicho planeamiento. Tampoco se proyecta ningún viario transversal, como se planteaba anteriormente, y además se proponen un total de 55 plazas de aparcamiento. La superficie de estos vales y aparcamientos es de 1.283 m<sup>2</sup>.



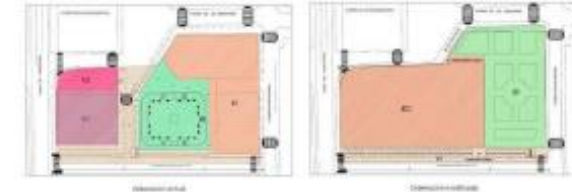
Edificio Administrativo Las Bermejas - Avda de Geta, 01 - 41071 Sevilla  
Tel: 952 12 11 44 - Fax: 952 54 53 57  
Correo electrónico: [atm@juntadeandalucia.es](mailto:atm@juntadeandalucia.es)

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www000.juntadeandalucia.es/verificar/Comar">https://www000.juntadeandalucia.es/verificar/Comar</a>			
FIRMADO POR	JOSÉ LOSADA FERNÁNDEZ	FECHA	11/12/2018
ID. FIRMA	E48ca870FF239A238aPq8hqp5FTe	PÁGINA	38

Este documento es una copia electrónica del original, emitido por el Ayuntamiento de Écija, en nombre de la Junta de Andalucía, el 11 de diciembre de 2018, a las 11:22:18. El código de verificación es E48ca870FF239A238aPq8hqp5FTe. El documento original se encuentra en el archivo de gestión de documentos electrónicos de la Junta de Andalucía, con el código de verificación E48ca870FF239A238aPq8hqp5FTe. El documento original se encuentra en el archivo de gestión de documentos electrónicos de la Junta de Andalucía, con el código de verificación E48ca870FF239A238aPq8hqp5FTe.

DOCUMENTO PROYECTO TÉCNICO INNOVACIÓN (MEDI) PARA LA ESTACIÓN Proyecto Sella, (versión 2)	IDENTIFICACION
OTROS DATOS Código para validación: 37210-2UV8E-9PJ85 Página 200 de 218	ESTADO El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Secretario General Accidental de EXCOMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCJJA en nombre de Secretaría General (Fecha: 23/09/2019) de la Junta de Andalucía (MEDI) con el fin de validar el documento y el estado RECIBIMOS POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SEÑAL DE ORIGINAL DE 30 DE JUNIO DE 2019
	FIRMADO 23/09/2019 08:28

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**  
Dirección Territorial en Sevilla



El Documento Ambiental Estratégico detalla exhaustivamente las posibles incidencias medioambientales del desarrollo de la zona, por lo que se convierte en una herramienta fundamental para guiar cualquier proyecto que se elabore para tal desarrollo.

Hay que tener en cuenta que el Plan Especial de Reforma Interior vigente no fue sometido a ningún instrumento de prevención ambiental ya que fue aprobado anterior a la ley 7/1994 de Protección Ambiental, actualmente derogada, y a la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Por tanto, los posibles efectos ambientales no fueron analizados. Es por ello que el Proyecto de Innovación PERI del Sector E-39 deberá ajustarse a las consideraciones de dicha ley 7/2007.

En el Documento Ambiental Estratégico se indica que debido a que la modificación propuesta se establece sobre un suelo urbano residencial ampliamente consolidado, no causará impacto en el suelo, Espacios Naturales Protegidos, Red Natura 2000 ni Patrimonio Histórico.

La modificación no aumenta el número de viviendas o los metros cuadrados destinados a usos terciarios y comerciales. Debido a ello no se van a generar mas residuos urbanos o una mayor demanda de agua con respecto a la prevista en la ordenación vigente.

La licencia de obra concedida por el Ayuntamiento de Écija deberá hacer mención expresa de las condiciones de las obras y de las actuaciones complementarias de ellas, como pueden ser las instalaciones auxiliares, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la correcta gestión de los residuos procedentes de la construcción.

#### 5. CONSIDERACIONES A LA DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

La normativa urbanística deberá recoger las referencias a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y al Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.



Edificio Administrativo Las Bermejas - Avda de Geta, 01 - 41071 Sevilla  
Tel: 952 12 11 44 - Fax: 952 54 53 57  
Correo electrónico: [atm@juntadeandalucia.es](mailto:atm@juntadeandalucia.es)

Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://www000.juntadeandalucia.es/verificar/Comar">https://www000.juntadeandalucia.es/verificar/Comar</a>			
FIRMADO POR	JOSÉ LOSADA FERNÁNDEZ	FECHA	11/12/2018
ID. FIRMA	E48ca870FF239A238aPq8hqp5FTe	PÁGINA	48

Este documento es una copia electrónica del original, emitido por el Ayuntamiento de Écija, en nombre de la Junta de Andalucía, el 11 de diciembre de 2018, a las 11:22:18. El código de verificación es E48ca870FF239A238aPq8hqp5FTe. El documento original se encuentra en el archivo de gestión de documentos electrónicos de la Junta de Andalucía, con el código de verificación E48ca870FF239A238aPq8hqp5FTe. El documento original se encuentra en el archivo de gestión de documentos electrónicos de la Junta de Andalucía, con el código de verificación E48ca870FF239A238aPq8hqp5FTe.

DOCUMENTO PROYECTO TÉCNICO INNOVACIÓN (MDFI) PARA LA "ESTACIÓN Presentación Datos: 29/08/2018	0000000000	
OTRO DATOS Código para validación: 37210-2UV8E-9PJBS Página 201 de 210	FECHA El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Secretario General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECUJA en nombre de Secretaría General Firma: 23/08/2018 08:29 2.- Delegación Provincial en Córdoba que el documento ha sido aprobado RECIBIMIENTO POR LA AUTORIDAD LOCAL EN SEU/O COORDINADA DE 29 DE AGOSTO DE 2018	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/08/2018 08:29

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial en Sevilla

Con base en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

El desarrollo habrá de tener en cuenta la gestión de los residuos. El productor de los mismos debe incluir en el proyecto de ejecución de la obra un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá, como mínimo, lo indicado en el Real Decreto 105/2008.

Igualmente en el planeamiento se deberá tener en cuenta que el proyecto de construcción debe contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos (planta de reciclaje o tratamiento, etc.) y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de licencia de las obras, el proyecto de construcción habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

Como mecanismo de control y con base en el art. 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por el productor de los residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Asimismo, cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (comunicación previa, condiciones particulares de almacenamiento, entrega a Gestor Autorizado, etc.).

Siempre es importante poner en marcha buenas prácticas ambientales con respecto al uso del agua. Si se prevé que la actividad propuesta pudiera afectar a las masas de agua subterránea en su cantidad y/o calidad, deberán incorporarse un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas, debiendo quedar prohibidas aquellas actuaciones que provoquen impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente. Igualmente, con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo para las zonas ajardinadas, se deberán establecer medidas que favorezcan la permeabilidad, mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin.

Durante la fase de ejecución la emisión de polvo y partículas producida por el movimiento de tierras puede suponer una afección importante desde el punto de vista de la calidad del aire. Por ello, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda de Geta, s/n - 41011 Sevilla  
Tél: 952 12 11 44 - Fax: 952 04 58 57  
Correo-e: [dra.mua@juntadeandalucia.es](mailto:dra.mua@juntadeandalucia.es)

Código 84xou87DF39WZv8uPp9kgzDP7n Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ver550.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ver550.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	11/10/2018
ID FIRMA	84xou87DF39WZv8uPp9kgzDP7n	PAGINA	88

DOCUMENTO PROYECTO TÉCNICO INNOVACIÓN (MDFI) PARA LA "ESTACIÓN Presentación Datos: 29/08/2018	0000000000	
OTRO DATOS Código para validación: 37210-2UV8E-9PJBS Página 202 de 210	FECHA El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Secretario General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECUJA en nombre de Secretaría General Firma: 23/08/2018 08:29 2.- Delegación Provincial en Córdoba que el documento ha sido aprobado RECIBIMIENTO POR LA AUTORIDAD LOCAL EN SEU/O COORDINADA DE 29 DE AGOSTO DE 2018	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/08/2018 08:29

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial en Sevilla

Aire, previendo medidas de control o suspensión de las obras de construcción, tráfico de vehículos de motor, regos, etc.

Por su parte el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía es la normativa que regula el control de los efectos del ruido por lo que en todo caso se deberán respetar los valores de emisiones previstos en la tabla VII del mismo. De acuerdo con el artículo 8 del citado Decreto, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

El Decreto 357/2010, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética ha quedado sin efecto al derogarse por Sentencia de fecha 21 de abril de 2016 del Tribunal Supremo. Actualmente y durante el periodo de transición hasta la aprobación del futuro reglamento, la regulación de la contaminación lumínica en Andalucía se rige por lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA01 a EA07. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y los Ayuntamientos, como órganos competentes en la materia, velarán porque se cumplan las prescripciones de ambas normas. Así, se tendrán en cuenta las previsiones establecidas en esta norma, encargada de establecer las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficiencia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación lumínica y reducir la luz intrusa o molesta.

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación establece las exigencias básicas de ahorro de energía para conseguir un uso racional de la energía necesaria en la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y consiguiendo asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de forma que se cumplan las exigencias básicas contenidas en dicho Código.

Cabe añadir que la modificación afecta solo a las condiciones urbanísticas de los suelos, sin perjuicio de que el desarrollo de la construcción, en su caso, o puesta en funcionamiento de las actividades que alberguen, estarán reguladas por su propia normativa administrativa, constructiva y ambiental.

De acuerdo con el artículo 39.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a partir del análisis de la documentación aportada, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda de Geta, s/n - 41011 Sevilla  
Tél: 952 12 11 44 - Fax: 952 04 58 57  
Correo-e: [dra.mua@juntadeandalucia.es](mailto:dra.mua@juntadeandalucia.es)

Código 84xou87DF39WZv8uPp9kgzDP7n Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ver550.juntadeandalucia.es/verificarFirma/">https://ver550.juntadeandalucia.es/verificarFirma/</a>			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	11/10/2018
ID FIRMA	84xou87DF39WZv8uPp9kgzDP7n	PAGINA	88

DOCUMENTO	PROYECTO TÉCNICO DE ORDENACIÓN TERRITORIAL PARA EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN TERCIARIA	ESTADO	FIRMADO
OTRO DATOS	Código para verificación: 37210-2UVBE-9PJBS Página 203 de 216	El documento ha sido firmado o aprobado por: 1.- Secretario General Accidental de EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCJIA en nombre de Secretario General Fdo: JOSÉ LOSADA FERNÁNDEZ RECIBIÉNDOME POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SU OFICINA ORIGINAL DE A LAS 10:00 HORAS DEL 23 DE JUNIO DE 2016.	23/06/2016 08:29

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Territorial en Sevilla

de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esta Delegación Territorial en el ámbito de sus competencias,

**RESUELVE**


Que la "Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Sector E-39" en el término municipal de Écija (Sevilla), no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el documento ambiental estratégico que no se opongan a las anteriores.

El Informe Ambiental Estratégico se remitirá al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para su publicación en el plazo de 15 días hábiles desde su formulación, sin perjuicio de la publicación de su contenido íntegro en la sede electrónica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Informe Ambiental Estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el BOJA, no se hubiera procedido a la aprobación del reformado en el plazo máximo de cuatro años. En tal caso, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Contra el presente Informe Ambiental Estratégico no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que proceda, en su caso, contra la resolución que apruebe el instrumento de planeamiento sometido al mismo.

El Delegado Territorial  
Fdo: José Losada Fernández

  
Oficina Administrativa Los Bermejales - Avda de Getafe, 10 - 41071 Sevilla  
Tel: 955 12 11 44 - Fax: 955 54 53 57  
Correo-e: [atm.ordenat@juntadeandalucia.es](mailto:atm.ordenat@juntadeandalucia.es)

Código de verificación de la integridad de este documento electrónico: <a href="https://www.juntadeandalucia.es/verificarFirmas">https://www.juntadeandalucia.es/verificarFirmas</a>			
FIRMADO POR	JOSE LOSADA FERNANDEZ	FECHA	13/06/2016
EL FIRMA	<a href="mailto:atm.ordenat@juntadeandalucia.es">atm.ordenat@juntadeandalucia.es</a>	PÁGINA	203

### 4.3.- NORMATIVA COMPARADA

### 4.3. CUADRO COMPARATIVO NORMATIVA VIGENTE Y MODIFICADA

<b>CAPÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EDIFICACIÓN TERCIARIA</b>	
<b>NORMATIVA VIGENTE</b>	<b>NORMATIVA MODIFICADA</b>
<p>Artículo A3.11.1. Definición y Aplicación.</p> <p>1.- Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que, por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial.</p> <p>2.- Estas condiciones particulares se aplicarán a las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras "TER".</p>	<p>Artículo A3.11.1. Definición y Aplicación.</p> <p>1.- Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, comerciales, oficinas, agrupaciones terciarias, etc. El objetivo de la ordenación es su reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que, por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial.</p> <p>2.- Estas condiciones particulares se aplicarán a las manzanas o áreas identificadas en los Planos de Ordenación con las letras "TER" y "TER-1".</p>
<p>Artículo A3.11.2. Condiciones Particulares de Parcelación.</p> <p>1.- Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.</p> <p>2.- Cuando en una parcela se proyecte la</p>	<p>Artículo A3.11.2. Condiciones Particulares de Parcelación.</p> <p>1.- Las parcelas edificables serán las existentes a la entrada en vigor del presente Plan, no permitiéndose agregaciones ni segregaciones.</p> <p>2.- Cuando en una parcela se proyecte la</p>

ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será precisa la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000,00) metros cuadrados.	ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres interiores de la parcela. En todo caso, será precisa la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000,00) metros cuadrados.
<p>Artículo A3.11.3. Separación a Linderos.</p> <p>1.- Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5,00) metros.</p> <p>2.- En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000,00) metros cuadrados: cuatro (4,00) metros.</p> <p>3.- En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001,00) y los cinco mil (5.000,00) metros cuadrados: seis (6,00) metros.</p> <p>4.- En parcelas de superficie comprendida entre los cinco mil uno (5.001,00) y siete mil (7.000,00) metros cuadrados: ocho (8,00) metros.</p> <p>5.- En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000,00) metros cuadrados: diez (10,00) metros.</p>	<p>Artículo A3.11.3.- Separación a Linderos.</p> <p>1.- Se asumen las líneas de edificación consolidadas a la entrada en vigor del presente Plan. En el caso de que se produzcan ampliaciones de superficie ocupada, las nuevas edificaciones se separarán H/2 de todos los linderos, con un mínimo de cinco (5,00) metros.</p> <p>2.- En parcelas de superficie inferior a dos mil (2.000,00) metros cuadrados: cuatro (4,00) metros.</p> <p>3.- En parcelas de superficies comprendidas entre los dos mil uno (2.001,00) y los cinco mil (5.000,00) metros cuadrados: seis (6,00) metros.</p> <p>4.- En parcelas de superficie comprendida entre los cinco mil uno (5.001,00) y siete mil (7.000,00) metros cuadrados: ocho (8,00) metros.</p> <p>5.- En parcelas de superficie superiores a siete mil (7.000,00) metros cuadrados: diez (10,00) metros.</p> <p><b>6.- En parcelas calificadas como TER-1 se permite situar la línea de fachada en la alineación de la parcela.</b></p>

<p>Artículo A3.11.4. Separación entre Edificios.</p> <p>1.- Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2h/3) de su altura. Si sus alturas fueran diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas ((h1+h2)/3).</p> <p>2.- Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes contruidos exentos, éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.</p>	<p>Artículo A3.11.4. Separación entre Edificios.</p> <p>1.- Las edificaciones, con independencia de que se ubiquen o no en la misma parcela, se separarán entre sí dos tercios (2h/3) de su altura. Si sus alturas fueran diferentes, esta distancia será equivalente a un tercio de la suma de ambas ((h1+h2)/3).</p> <p>2.- Cuando sobre las primeras plantas edificadas se levanten volúmenes contruidos exentos, éstos se separarán la mitad de la altura (h/2) en los paramentos con huecos a piezas vivideras.</p>
<p>Artículo A3.11.5. Ocupación Sobre Rasante.</p> <p>1.- La ocupación de la parcela por la edificación será como el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela neta. Se autoriza un incremento del diez por ciento (10%) sobre la superficie actualmente ocupada siempre que no supere en total el ochenta por ciento (80%) de la parcela neta.</p> <p>2.- La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.</p>	<p>Artículo A3.11.5.- Ocupación sobre rasante.</p> <p>1.- La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela neta. Se autoriza un incremento del diez por ciento (10%) sobre la superficie actualmente ocupada siempre que no supere en total el ochenta por ciento (80%) de la parcela neta. <b>En la Subzona TER-1, la ocupación de la parcela no superará, en ningún caso, el 80% de la parcela neta.</b></p> <p>2.- La superficie ocupable calculada según la regla anterior podrá disponerse libremente, en coherencia con lo establecido anteriormente sobre separación a linderos y entre edificaciones.</p>
<p>Artículo A3.11.6. Ocupación Bajo Rasante.</p> <p>Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.</p>	<p>Artículo A3.11.6. Ocupación Bajo Rasante.</p> <p>Bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de la parcela con sótano para garaje.</p>
<p>Artículo A3.11.7. Edificabilidad Neta.</p>	<p>Artículo A3.11.7.- Edificabilidad Neta</p>

<p>La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</p>	<p><b>1.-</b> La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.</p> <p><b>2.- En la subzona TER-1 el coeficiente de edificabilidad será de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificabilidad podrá distribuirse en el número de plantas señalado en el plano OC.01, teniendo en cuenta que dicha altura tiene un carácter de máximo.</b></p>
<p>Artículo A3.11.8. Patios.</p> <p>Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las presentes Normas.</p>	<p>Artículo A3.11.8. Patios.</p> <p>Se autorizarán los patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las presentes Normas.</p>
<p>Artículo A3.11.9. Condiciones Estéticas y de Composición.</p> <p>1.- Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.</p> <p>2.- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las presentes Normas.</p> <p>3.- La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.</p> <p>4.- Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50,00) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos</p>	<p>Artículo A3.11.9.- Condiciones estéticas y de composición</p> <p>1.- Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.</p> <p>2.- El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las presentes Normas.</p> <p>3.- La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las plazas proyectadas en el interior. El resto deberá ajardinarse.</p> <p><b>En la Subzona TER-1 SE podrá destinar a aparcamientos la totalidad de la zona libre de la edificación.</b></p> <p>4.- Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50,00)</p>

<p>estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2,00) metros.</p> <p>5.- La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.</p>	<p>centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2,00) metros.</p> <p>5.- La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajas dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en este sentido.</p> <p><b>6. En la subzona TER-1 se permite la ubicación de muestras o rótulos retroiluminados en cualquier punto del plano de fachada. La dimensión máxima establecida para rótulos publicitarios será de tres (3,00) metros de altura.</b></p>
<p>Artículo A3.11.10. Construcciones Auxiliares.</p> <p>Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones: a) Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que deberán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350,00) centímetros de altura. b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.</p>	<p>Artículo A3.11.10. Construcciones Auxiliares.</p> <p>Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones: a) Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que deberán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350,00) centímetros de altura. b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.</p>
<p>Artículo A3.11.11. Condiciones Particulares de Uso.</p>	<p>Artículo A3.11.11. Condiciones Particulares de Uso.</p>

<p>1.- El uso principal será el uso pormenorizado Servicios Terciarios, en todas sus categorías.</p> <p>2.- Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes:</p> <p>a) Vivienda. Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones: i. Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración. ii. La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000,00) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150,00) metros cuadrados de superficie construida por vivienda. b) Talleres de mantenimiento del automóvil. c) Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo, sólo se permiten en planta baja y primera. d) Servicios Avanzados, en todas sus categorías y tipos. e) Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos. f) Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Urbanas.</p>	<p>1.- El uso principal será el uso pormenorizado Servicios Terciarios, en todas sus categorías.</p> <p>2.- Además del uso pormenorizado principal se admiten como compatibles los siguientes:</p> <p>a) Vivienda. Se admite el uso de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones: i. Estar adscrita al edificio de servicios terciarios, no pudiendo constituir una unidad registral independiente, y estar justificada su instalación a criterio de la Administración. ii. La proporción máxima será de una vivienda por cada ocho mil (8.000,00) metros cuadrados edificables, y con un límite de ciento cincuenta (150,00) metros cuadrados de superficie construida por vivienda. b) Talleres de mantenimiento del automóvil. c) Taller doméstico. En edificios de uso no exclusivo, sólo se permiten en planta baja y primera. d) Servicios Avanzados, en todas sus categorías y tipos. e) Equipamientos y Servicios Públicos. Todas las clases y tipos. f) Espacios Libres, Viario y Transportes e Infraestructuras Urbanas.</p>
--	--

## 5.- RESUMEN EJECUTIVO

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 62.1.e) de la LISTA y 85 del RLISTA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo a fin de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

La legislación andaluza remite a la legislación estatal. En este sentido, el RDL 7/2015, en el apartado 3 de su artículo 25 establece que:

En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

- La presente innovación, que tiene el alcance de una actuación urbanística (no actuación de transformación urbanística), se circunscribe al perímetro de la parcela RC, que se corresponde con la parcela catastral con referencia 5471503UG1557S0000IA, ya urbanizada proveniente del PERI Sector E-39 "La Estación" con una superficie de 4.166,82 m<sup>2</sup>, que tiene la clasificación de suelo urbano (suelo urbanizado) y que presenta la condición de solar. A continuación, se acompaña una imagen de la Parcela:

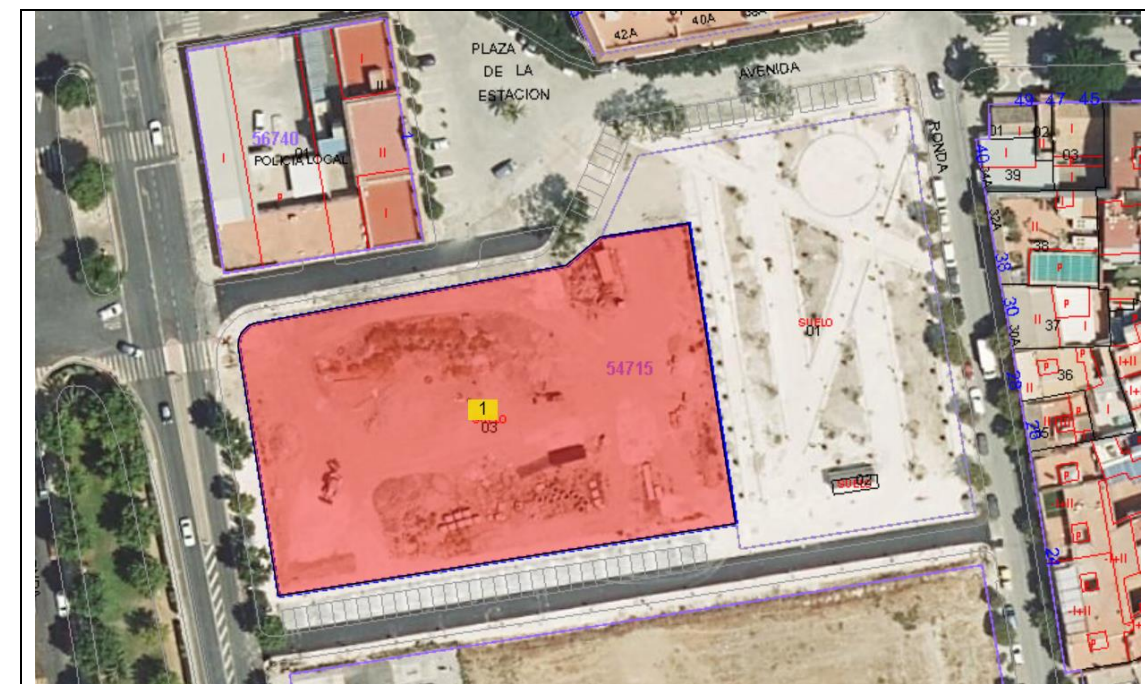
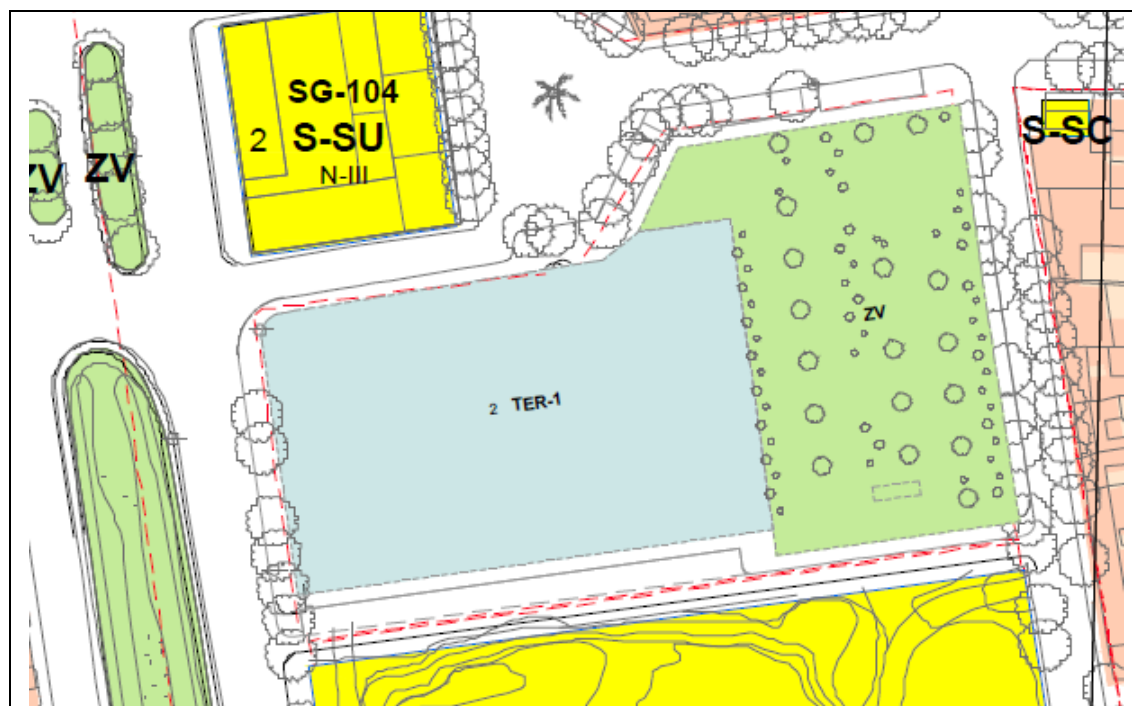
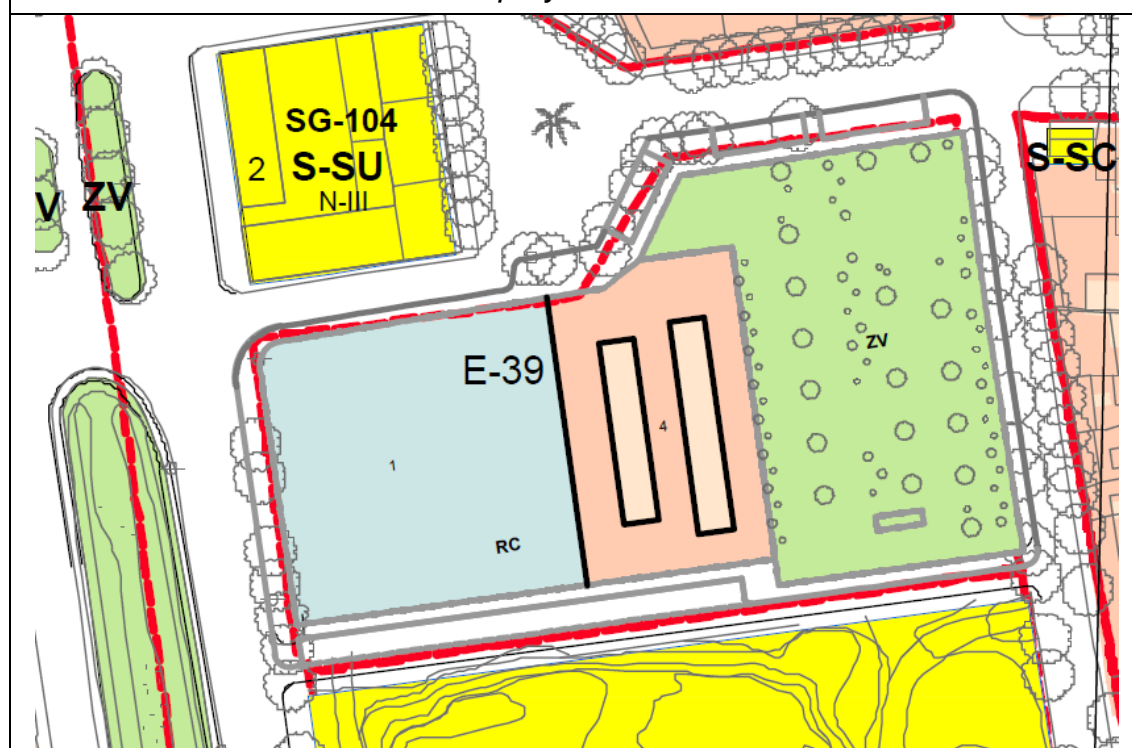


Imagen de la Parcela extraída del visor de Catastro





Extracto de la Parcela según el Plano "OC.01" tras la Modificación proyectada



Extracto de la Parcela según el Plano "OC.01" conforme a la ordenación vigente

- Tiene por objeto la definición del uso asignado a la parcela, dejando sin efecto la edificabilidad residencial establecida en la Innovación del PERI (6.029 m<sup>2</sup>t), de modo que el destino del solar quede limitado al desarrollo de la edificabilidad destinada al uso terciario/comercial (1,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).
- En caso de no llevarse a cabo la Modificación Propuesta, la simultánea y unitaria implantación del uso comercial y del residencial dificultaría, desde un punto de vista técnico y económico, la ejecución de cualquier actuación en el Sector, pues la ejecución de un conjunto residencial sobre un establecimiento terciario presenta notables dificultades técnicas, un sobrecoste para la actuación comercial.
- La no ejecución de 28 vivienda, que no están sometidas a ningún régimen de protección, no supone ninguna alteración para el municipio porque, además de encontrarse en una tendencia demográfica decreciente, tiene suficiente suelo urbano para acoger cualquier crecimiento poblacional futuro.
- Las viviendas de la ordenación vigente no están sometidas a ningún régimen de protección.
- La Modificación no supone una transformación urbanística del suelo.
- La Modificación permitiría que una cadena comercial se implantara en el solar, renunciando con ello a materializar la ejecución de las viviendas pese que ello suponga una menor edificabilidad y aprovechamiento urbanístico.
- La implantación del supermercado de alimentación impulsará la actividad económica del municipio y, particularmente, del ámbito y zona circundante, generando un comercio de proximidad del que este ámbito carece. Además, generará puestos de trabajo locales directos e indirectos. Contribuirá a dotar de mayor mixtura de usos a un ámbito caracterizado por la monofuncionalidad del uso residencial
- La Modificación no tiene incidencia medioambiental ni tampoco es susceptible de generar ningún impacto en la salud.
- La Innovación no ocasionará ningún gasto adicional o extraordinario para la Administración Pública, ni tampoco para los ciudadanos del término municipal.

- Los plazos para la aprobación definitiva de la Modificación se estiman en, aproximadamente, doce meses, a contar desde la aprobación inicial.

PARÁMETROS PARCELA RC	ORDENACIÓN VIGENTE REFERIDA A PARCELA	ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA
Superficie	4.166,82 m <sup>2</sup>	4.166,82 m <sup>2</sup>
Uso	Residencial y terciario	Terciario
Edificabilidad	<b>10.554 m<sup>2t</sup> (≈ 2,53 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup>)</b> <i>(6.029 m<sup>2t</sup> residencial 3.500 m<sup>2t</sup> terciario 650,88 m<sup>2t</sup> aparcamiento sobre rasante adscrito al uso residencial 374,12 m<sup>2t</sup> aparcamiento sobre rasante adscrito al uso terciario)</i>	<b>1,25 m<sup>2t</sup> /m<sup>2s</sup></b> Terciario
Ocupación	<b>94 %</b>	<b>80%</b>

En Écija, a 11 de marzo de 2024.

La Arquitecta

Rocío Serrano Benítez  
Colegiada en el COA Sevilla nº 7196

Asesoría Jurídica

Daniel Fernández Navarro  
Colegiado 10.085 del ICAS