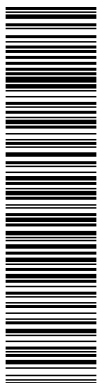


DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 1 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:17	ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847-1DNCB-32NZL-BXC8D-A70EF78D81C63399126831606DC902463A0A228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo_ferit_us=1&idforma=1



ASUNTO: Certificación Acuerdo Pleno Sesión Extraordinaria y Urgente 19/12/22
SERVICIO/DEPENDENCIA: Secretaría General
REF*:RMRG/ SVR

ROSA MARÍA ROSA GÁLVEZ, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA (Sevilla)

CERTIFICO: Que la Corporación Municipal en Pleno, en Sesión Extraordinaria y Urgente celebrada el día 19 de diciembre de 2022, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

PUNTO SEGUNDO.- PROPUESTA DEL TENIENTE DE ALCALDE DELEGADO DE URBANISMO, DESARROLLO SOCIOECONÓMICO Y MEDIO AMBIENTE DEL ÁREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, RELATIVA A APROBACIÓN INICIAL, SI PROCEDE, DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO PARA NUEVA URBANIZACIÓN, ATU-UN-02 “CAMINO DEL FÍSICO”, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD “URBANOLCA, S.L.”-

(El Capitular Sr. Bermudo Gómez, se reincorporó a la sesión, siendo las 12 horas y 28 minutos).

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

«Con fecha 14/11/2022 y núm.: de registro de entrada 15.911 se ha presentado por registro telemático una propuesta de Actuación de Transformación Urbanística en suelo rústico común para una actuación de nueva urbanización (suscrita por los Arquitectos D^a Rebeca Madero Beviá, D. Luis Mario Fernández Gómez y D. Pascual Jesús Carmona Marín), que sería la ATU-NU-02 “Camino del Físico”, promovida por la Entidad Urbanolca S.L, solicitando la tramitación de la misma por parte del Ayuntamiento y habiendo abonado la tasa correspondiente para dicha tramitación.

El documento de referencia ha sido analizado por Arquitecto Sr. Beviá González (personal ex artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores), que ha emitido informe al respecto con fecha de firma electrónica 9/12/2022, del siguiente tenor literal:

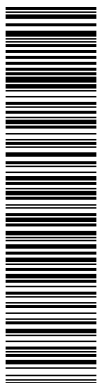
*“Fernando J. Beviá González, Arquitecto Municipal, a la vista de la PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-NU-02 “CAMINO DEL FÍSICO”, a iniciativa de URBANOLCA, S.L., con fecha 14/11/2022 (R.E. telemático, número de anotación 15.911) y suscrita por los arquitectos D. Luis Mario Fernández Gómez, Dña. Rebeca Madero Beviá y D. Pascual Jesús Carmona Marín para su tramitación reglamentaria, emite el siguiente **INFORME TÉCNICO***

1.- OBJETO DEL INFORME Y DOCUMENTACIÓN

1.1.- Objeto del informe

El objeto del presente informe es comprobar los aspectos urbanísticos e informar sobre la viabilidad urbanística del documento presentado en aras a su aprobación inicial y su sometimiento a información pública, todo ello según lo establecido en el Título II de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 2 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 23/12/2022 10:17	ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847.1DNCB-32NZL-BXC8D A70EF78D81C63398126831606DC902463A0A228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:1043/portal/verificar/verificarDocumentos.do?pes_coda=1&ent_id=1&idforma=1

1.2.- Documentación

La sociedad URBANOLCA, S.L. presenta, a iniciativa particular, con fecha 14 de noviembre de 2022 PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN ATU-NU-02 “CAMINO DEL FÍSICO” DEL PGOU DE ÉCIJA (SEVILLA).

El documento está suscrito por los Arquitectos D. Luis Mario Fernández Gómez, Dña. Rebeca Madero Beviá y D. Pascual Jesús Carmona Marín, colegiados nº 4880, 4737 y 7226, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, como técnicos competentes en materia de ordenación urbanística.

Consta el referido documento del siguiente Índice:

I. MEMORIA

- 1. INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO**
- 2. OBJETO DEL DOCUMENTO**
- 3. PLANEAMIENTO VIGENTE**
- 4. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN**
- 5. LÍMITES ORIENTATIVOS DEL ÁMBITO**
- 6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**
- 7. BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ATU**

II. FICHA RESUMEN

III. PLANOS

IV. ANEXOS

El contenido documental del Estudio de Detalle, reflejado en su índice, se ajusta a lo establecido en el artículo 25 de la LISTA.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

Al emplazamiento objeto de la Propuesta de Delimitación le son de aplicación:

2.1.- Legislación Urbanística

- *R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- *Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*
- *Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.*

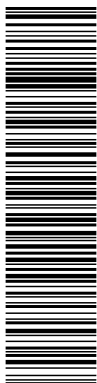
2.2.- Planeamiento urbanístico

Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, aprobado definitivamente de forma parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23/10/2009, con Documento Complementario aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14/05/2010, y las posteriores modificaciones, todas ellas aprobadas definitivamente, que conserva su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación previstos en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) según su Disposición transitoria segunda, sin encontrarse en este momento ninguna innovación pendiente de aprobación que pueda afectar al proyecto objeto del presente informe.

2.3.- Legislación sectorial

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

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 3 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:17 ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847.1DNCB-32NZL-BXC8D.A70EF78D81C63398126831606DC902463A0A228) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo_ferit_codigo_documento=1



- *Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.*
- *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.*

2.4.- Determinaciones

El artículo 25 de la LISTA, en su nueva redacción en virtud del Decreto-ley 11/2022 establece lo siguiente:

Artículo 25.- Propuesta de delimitación de actuaciones de transformación urbanística

(...)

2.- Las actuaciones de transformación urbanística que se ordenen mediante Plan Parcial de Ordenación, Plan de Reforma Interior o Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación previa. Este procedimiento no será necesario para las propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística que se prevean por los instrumentos de ordenación urbanística general o por el Plan de Ordenación Urbana.

3.- La propuesta de delimitación analizará el ajuste de la actuación a las directrices para la delimitación de actuaciones de transformación urbanística establecidas por los instrumentos de ordenación urbanística general o por el Plan de Ordenación Urbana, así como a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el artículo 61.

4.- La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, los plazos previstos para su ejecución, y unos criterios de distribución de las cargas entre los que participan en la promoción de la actuación.

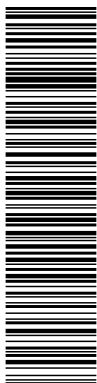
El apartado 1 del artículo 61, al cual se remite el apartado 3 del artículo 25 recoge lo siguiente:

Artículo 61.- Criterios para la ordenación urbanística.

1.- Con el fin de procurar un desarrollo urbano y territorial sostenible, la ordenación urbanística promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo y, a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, debiendo los nuevos crecimientos cumplir con lo establecido en el artículo 31.

(...)

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 4 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:17	ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847 1DNCB-32NZL-BXC8D A70E7F8D81C63399126931606DC902463A04228) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:1043/portal/verificarDocumentos.do?pes_coda=1&ent_id=1&idforma=1

El artículo 31 al que se refiere el artículo anterior regula:

Artículo 31.- Actuaciones de nueva urbanización.

1.- Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

2.- Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:

- 1.º Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.*
- 2.º Los de uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.*
- 3.º Las actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas.*
- 4.º La incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176.*

3.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES

3.1.- Sobre la iniciativa

El artículo 25 de la LISTA recoge que el procedimiento se iniciará de oficio, a instancia propia o en virtud de propuesta de las personas interesadas en asumir la promoción de la actuación de transformación urbanística. La Propuesta se realiza a solicitud de Urbanolca, S.L., como propietaria del 75,08% sobre el total de los suelos de la actuación.

La propuesta del sistema de actuación para la ejecución de la ATU es la del sistema de compensación.

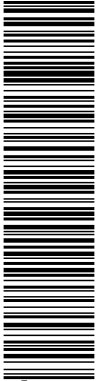
3.2.- Sobre el planeamiento vigente

El Plan General vigente incluye terrenos que son parte del ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUB-NS-12 “Camino del Físico” del vigente Plan General de Ordenación Urbanística.

La disposición transitoria primera de la LISTA, “Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor” señala lo siguiente:

La presente Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.*



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847.1DNCB-32NZL-BXC8D-A70EF78D81C63399126831606DC902463A0A228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificar/documentos.do?pes_codigo_ferit_codigo_idioma=1



(...)

4.ª Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.

(...)

Los criterios y directrices que afectan al ámbito “SUB-NS-12 Camino del Físico” vienen recogidos en la ficha del PGOU y se detallan a continuación:

IDENTIFICACIÓN

SUB-NS-12

Núcleo: Écija

Superficie: 457.104 m²

ORDENACIÓN

Criterios y objetivos de la ordenación

La sectorización de este suelo significaría el cierre de la ciudad al oeste.

Se prevén en la zona implantaciones residenciales de baja densidad, siendo prohibido un uso dominante industrial.

Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen.

Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de los núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

Se atenderá a los usos industriales colindantes, por lo que deberá preverse la separación suficiente entre usos.

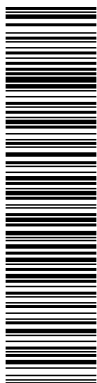
Vinculación de las determinaciones

Usos globales incompatibles asignados al sector: Industrial

Deberá contemplarse la integración del desvío del arroyo de la Argamasilla, mediante el correcto tratamiento de la servidumbre.

Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito.

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 6 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:17	ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847/1DNCB-32NZL-BXC8D/A70EF78D81C63399126831606DC902463A04228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codi_ferit_cdi=&idforma=1

Deberá delimitarse un sistema general viario a modo de ronda urbana con vías de servicio, que conecte la rotonda existente en el Camino de los Romeros con la actual Ronda de Circunvalación a la altura del Parque del Barrero.

Se delimitará también un sistema General de Espacios Libres a modo de parque de cornisa. Con esta actuación se pretende ampliar, publicar y poner en valor un parque lineal, arbolado, en toda la zona oeste de la ciudad. Además, constituye un buen remedio para contener las tierras en una zona con peligro de deslizamientos, así como refrescar los vientos dominantes antes de la entrada a la ciudad. Este Sistema unirá el SG-14 con el SG-22.

También deberá darse respuesta al desvío del sistema viapecuario, con el tramo de nueva creación que une la Cañada Real de Don Francisco con la Cañada Real de Jimena, así como al cauce del Arroyo El Barrero.

Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Por tanto, los terrenos sobre los que se realiza la propuesta son susceptibles de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística, al ser considerados aptos para el desarrollo y crecimiento del núcleo urbano de Écija en el planeamiento general vigente, siempre y cuando se dé cumplimiento a los criterios y directrices recogidos en la ficha, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbanística y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

No obstante, debido a que la Disposición transitoria primera de la LISTA establece que los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización y dado que la ficha del Plan General recoge que para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito, considero necesario realizar una serie de aclaraciones con el fin de justificar de una manera más adecuada la idoneidad de la presente Propuesta de Delimitación.

3.3.- Sobre la delimitación preliminar del ámbito

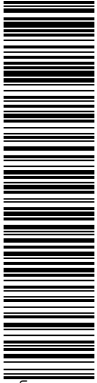
Los límites físicos de la Propuesta de Delimitación

Esta delimitación establece los límites orientativos de los suelos a ordenar mediante el instrumento de ordenación detallada correspondiente, que será el Plan Parcial y garantiza una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general, al establecer sus límites, salvo en su límite norte. Mediante elementos naturales y territoriales (camino, viario urbano y vía de circunvalación pecuaria).

El ámbito, que ocupa una posición central en el ámbito del SUB-NS-12, colinda con suelo urbanizado, dando cumplimiento a lo establecido en el apartado 2 del artículo 31 de la LISTA.

La superficie delimitada es de 193.559,73 m², siendo sus límites los siguientes:

- Al norte, parcela catastral número 96 del Polígono 57.
- Al este, con la ronda exterior oeste del núcleo urbano (c/ Historiador Padre Martín de Roa y c/ Joaquín Rodrigo)
- Al sur, con el camino de acceso al depósito de agua
- Al oeste, con el tramo de nueva creación del sistema viapecuario, que une la Cañada Real de D. Francisco con la Cañada Real de Jimena.

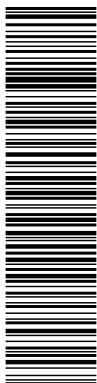


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847.1DNCB-32NZL-BXC8D-A70EF78D81C6339912683160DC902463A04228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:1043/portal/verificar/documentos.do?pes_codigo_firma_codigo_documento=1



Las coordenadas georreferenciadas son las siguientes:

315144.51	4157310.69	315139.64	4157414.05	315043.20	4157408.25	314852.01	4157396.90
314777.64	4157392.47	314724.04	4157389.08	314722.38	4157385.08	314723.88	4157338.45
314724.04	4157333.72	314724.69	4157331.98	314732.69	4157310.69	314758.28	4157242.59
314832.28	4157158.09	314837.39	4157145.55	314842.17	4157133.83	314871.06	4157062.97
314884.74	4157029.41	314891.92	4156973.57	314894.05	4156956.97	314906.03	4156863.69
314906.83	4156857.45	314915.65	4156788.84	314933.19	4156793.27	314938.64	4156768.93
314938.75	4156768.47	314950.45	4156771.28	314956.81	4156772.81	314963.31	4156774.47
314970.19	4156776.24	314976.18	4156777.78	314988.04	4156780.77	314995.80	4156782.64
315000.65	4156783.81	315010.83	4156786.27	315018.32	4156788.05	315027.47	4156790.21
315035.67	4156792.15	315042.81	4156793.84	315050.18	4156795.58	315054.47	4156796.59
315055.53	4156796.84	315056.68	4156797.14	315059.47	4156797.86	315066.31	4156799.64
315074.21	4156801.68	315079.63	4156803.09	315082.02	4156803.80	315086.10	4156805.00
315090.97	4156806.45	315095.82	4156807.88	315100.38	4156809.23	315100.43	4156809.25
315107.26	4156810.82	315112.92	4156812.13	315118.98	4156813.53	315121.59	4156814.14
315126.92	4156815.37	315137.08	4156817.72	315141.91	4156818.84	315146.60	4156819.92
315154.42	4156821.73	315154.85	4156830.33	315156.07	4156863.69	315158.98	4156943.35
315158.92	4156945.32	315159.17	4156947.93	315157.20	4156948.01	315156.95	4156951.35
315156.37	4156953.54	315156.59	4156954.09	315157.09	4156955.34	315157.73	4156956.97
315157.73	4156956.97	315154.44	4156959.40	315152.19	4156961.97	315149.91	4156965.91
315148.98	4156968.16	315148.74	4156969.79	315148.45	4156972.38	315148.62	4156975.41
315149.40	4156978.46	315150.46	4156981.11	315151.86	4156983.33	315152.29	4156984.21
315152.38	4156984.87	315158.04	4156992.04	315159.51	4156992.18	315159.33	4157000.86
315158.06	4157029.76	315156.21	4157065.69	315154.56	4157100.32	315153.73	4157116.80



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847.1DNCB-32NZL-BXC8D.A70EF78D81.C633991.26831606DC902463A04228) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cods=1&ent_us=1&idforma=1

315153.02 4157133.83 315152.32 4157150.82 315149.79 4157197.07 315147.85 4157237.49
315144.76 4157305.46 315144.51 4157310.69

Justifica la delimitación de un ámbito inferior al total del SUB-NS-12 por criterios de crecimiento poblacional, ajustándolo a una superficie similar al del sector SUB-S-18 "Royuela".

Hemos de señalar que existe una diferencia de cotas de casi 45 metros, presentando un desnivel descendente en dirección oeste-es, oscilando entre la cota +130 y +175 m.s.n.m. Las pendientes de la ladera varían entre 7° y 8°, con orientación este. El límite este o inferior se encuentra en contacto con la calle y se sitúa un talud, que en algunas zonas está protegido

Los terrenos se encuentran en la zona de mayor riesgo de erosión de toda la ladera oeste del núcleo urbano, principalmente en lo referente a los riesgos de erosión laminar. Además, el ámbito está constituido por la conocida formación de las arcillas y margas azules del Guadalquivir.

La ordenación deberá adaptarse a la topografía, sin realizar grandes desmontes, garantizando la estabilidad de la ladera.

Sobre el ajuste de la actuación a lo establecido en el Planeamiento General

Para considerar que se garantiza una adecuada inserción en la estructura urbanística general, la ficha del Plan General señala deberá darse cumplimiento a la totalidad de las determinaciones recogidas en la ficha del SUB-NS-12, que son las siguientes:

Deberá contemplarse la integración del desvío del arroyo de la Argamasilla, mediante el correcto tratamiento de la servidumbre.

Deberá delimitarse un sistema general viario a modo de ronda urbana con vías de servicio, que conecte la rotonda existente en el Camino de los Romeros con la actual Ronda de Circunvalación a la altura del Parque del Barrero.

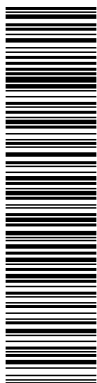
Se delimitará también un sistema General de Espacios Libres a modo de parque de cornisa. Con esta actuación se pretende ampliar, publicar y poner en valor un parque lineal, arbolado, en toda la zona oeste de la ciudad. Además, constituye un buen remedio para contener las tierras en una zona con peligro de deslizamientos, así como refrescar los vientos dominantes antes de la entrada a la ciudad. Este Sistema unirá el SG-14 con el SG-22.

También deberá darse respuesta al desvío del sistema viapecuario, con el tramo de nueva creación que une la Cañada Real de Don Francisco con la Cañada Real de Jimena, así como al cauce del Arroyo El Barrero.

La Disposición transitoria primera de la LISTA establece que los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente para proceder a su sectorización.

En este sentido, se informan dichos criterios y directrices

<i>Crterios y directrices del PGOU</i>	<i>Propuesta</i>
<i>La sectorización de este suelo significaría el cierre de la ciudad al oeste</i>	<i>CUMPLE. Si bien delimita parte del SUB-NS-12, la ficha no señala un ámbito mínimo.</i>
<i>Se prevén en la zona implantaciones residenciales de baja densidad, siendo prohibido un uso dominante industrial.</i>	<i>CUMPLE. Propone un uso residencial.</i>
<i>Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras</i>	<i>CUMPLE. La propuesta hace un predimensionamiento de</i>

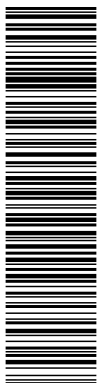


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847.1DNCB-32NZL-BXC8D A70E78D81C63399126831606DC902463A0A228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo_firma=1&idforma=1



<i>que se generen.</i>	<i>dichas infraestructuras.</i>
<i>Se atenderá a los usos industriales colindantes, por lo que deberá preverse la separación suficiente entre usos.</i>	<i>CUMPLE. El ámbito delimitado no colinda con el suelo industrial, que se ubica más al norte del SUB-NS-I2</i>

<i>Vinculación de las determinaciones del PGOU</i>	<i>Propuesta</i>
<i>Usos globales incompatibles asignados al sector: Industrial</i>	<i>CUMPLE. Se proyectan usos residenciales y terciarios</i>
<i>Deberá contemplarse la integración del desvío del arroyo de la Argamasilla, mediante el correcto tratamiento de la servidumbre.</i>	<i>CUMPLE. La propuesta recoge que dicho encauzamiento quede siempre bajo suelo previsto de dominio público, evitando afecciones al mismo por trabajos de cimentación. En la tramitación del Plan Parcial de Ordenación la propuesta deberá ser informada por el Organismo de Cuenca, al tener la consideración de Dominio Público Hidráulico.</i>
<i>Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito.</i>	<i>NO CUMPLE. Si bien se encuentran aprobados definitivamente instrumentos de ordenación urbanística detallada, no se han urbanizado, por el momento.</i>
<i>Deberá delimitarse un sistema general viario a modo de ronda urbana con vías de servicio, que conecte la rotonda existente en el Camino de los Romeros con la actual Ronda de Circunvalación a la altura del Parque del Barrero.</i>	<i>CUMPLE. En aras de mejorar el sistema de comunicaciones y transportes, se plantea, tal y como se propone desde el PGOU de Écija, un nuevo el espacio público viario, a modo de articulación entre la ciudad consolidada y este ámbito, solucionando la transición entre</i>



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847-1DNCB-32NZL-BXC8D-A70EF78D81C63399126831606DC902463A04228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:1043/portal/verificar/documentos.do?pes_codigo_ferit_codigo_verificacion=1

	<i>ambos, contemplándose un sistema viario a modo de ronda urbana, con vía de servicio. Será el Plan Parcial el que concrete la anchura y la configuración de dicho viario, de conformidad con los servicios técnicos municipales.</i>
<i>Se delimitará también un sistema General de Espacios Libres a modo de parque de cornisa. Con esta actuación se pretende ampliar, publicar y poner en valor un parque lineal, arbolado, en toda la zona oeste de la ciudad. Además, constituye un buen remedio para contener las tierras en una zona con peligro de deslizamientos, así como refrescar los vientos dominantes antes de la entrada a la ciudad. Este Sistema unirá el SG-14 con el SG-22.</i>	<i>CUMPLE Está previsto en la Propuesta de Delimitación. La superficie y su trazado deberán venir definidos en el Plan Parcial de Ordenación.</i>
<i>También deberá darse respuesta al desvío del sistema viapecuario, con el tramo de nueva creación que une la Cañada Real de Don Francisco con la Cañada Real de Jimena, así como al cauce del Arroyo El Barrero.</i>	<i>CUMPLE. El parque lineal de cornisa colinda con esta vía pecuaria de nueva creación, que el Plan General prevé como unión de la Cañada Real de Don Francisco y la Cañada Real de Jimena.</i>

En cuanto al aspecto que no cumple, considero necesario realizar una serie de aclaraciones con el fin de justificar de una manera más adecuada la idoneidad de la presente Propuesta de Delimitación.

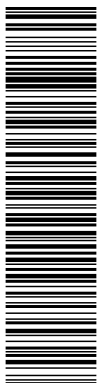
Acerca del Programa de Actuación y de los Suelos Urbanizables No Sectorizados del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija

El PGOU vigente ha tenido, por el momento, un desarrollo muy escaso en relación con su programación temporal. De los sectores con uso global residencial, el Plan Parcial del Sector SUB-S-18 “Royuela”, que prevé la ejecución de un número de viviendas que duplica las de esta ATU, está aprobado definitivamente y la Junta de Compensación, ya constituida está redactando el Proyecto de Reparcelación. Existe otro Plan Parcial, actualmente en tramitación, correspondiente al Sector SUB-S-15 “Santo Tomás”, que cuenta a día de hoy con Aprobación Inicial. Es previsible que a la fecha de aprobación del Plan Parcial que desarrolle la ATU-NU-02 ya esté aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Sector SUB-S-18 y esté aprobado definitivamente el Plan Parcial del SUB-S-15 “Santo Tomás”.

En cualquier caso, la Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística, al tratar del Suelo Urbanizable No Sectorizado señala que en este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan se puede desarrollar el proceso urbanizador y edificatorio, si bien las demandas previsibles a partir del segundo cuatrienio del Plan, o bien las imprevistas por circunstancias sobrevenidas hacen que, previa su puesta en uso, se someta a las condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

La Memoria de Ordenación también recoge que el Programa de Actuación debe considerarse abierto, dado que las previsiones de futuro siempre son difíciles de definir y llevarlas a cabo al cien por cien, por lo que el PGOU tiene que mantener una planificación temporal amplia, que facilite y solucione su ejecución, sin comprometer su desarrollo. El Programa de Actuación es un documento flexible, adaptable en el tiempo, que mantiene los objetivos planificados, los cuales se adecuarán con el paso

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 11 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:17 ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847_1DNCB-32NZL-BXC8D-A70EF78D81C63399126831606DC902463A04228) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo_ferit_id=1&idforma=1



del tiempo a los procesos de evolución de las necesidades y la coyuntura económica.

Por ello, dado que no solo es que no se haya cumplido la programación del primer cuatrienio, sino que tampoco las del segundo, podría considerarse necesario hacer una nueva programación con el fin de poder dar respuesta a dichas demandas previsibles a partir del segundo cuatrienio del Plan, o bien las imprevistas por circunstancias sobrevenidas.

Este carácter flexible, adaptable en el tiempo es coherente con la planificación de carácter estratégico consagrada en la nueva legislación urbanística.

Cierto es que con la vigencia de la LOUA se han venido innovando los planeamientos generales con el fin de modificar sus programas de actuación, y que no se ha innovado nuestro PGOU en ese sentido.

Pero no es menos cierto que la LISTA es de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor y que ya no existe ni el Suelo Urbanizable ni sus categorías, sino consideraciones en su régimen transitorio en cuanto a su delimitación y/o desarrollo.

En coherencia con la planificación estratégica de la evolución del modelo de ordenación del PGOU a medio y largo plazo, corresponde a esta Ayuntamiento la interpretación de la programación, siempre que esté de acuerdo con los criterios de aplicación directa de la legislación urbanística, la racionalidad y la eficiencia en el desarrollo del planeamiento vigente teniendo en cuenta, además, de la priorización de la LISTA en cuanto a los suelos colindantes con el urbano existente.

En cualquier caso, si no quedase acreditado el cumplimiento de las condiciones para proceder a la sectorización, que conllevaría a considerar justificada su incorporación como actuación de transformación urbanística, se puede invocar al artículo 31 de la LISTA que regula las actuaciones de nueva urbanización, y que viene a establecer lo siguiente:

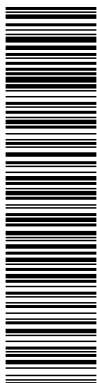
1. Podrán ser objeto de actuaciones de nueva urbanización en suelo rústico común los terrenos que resulten necesarios para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, de la actividad económica o para completar la estructura urbanística.

Atendiendo a los principios de sostenibilidad y racionalidad, la necesidad de su transformación deberá justificarse por su interés público o social, en función del análisis de parámetros objetivos de crecimiento y demanda o por la imposibilidad de atender a esas necesidades con el suelo urbano disponible.

2. Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:

1.º Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 12 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 23/12/2022 10:17	ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Este es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847_1DNCB-32NZL-BXC8D_A70EF78D81C63399126931606DC902463A0A228) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.verificar.firmadoc.es:10443/portal/verificar/documentos.do?pes_codigo_firma=1&idfirma=1

existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.

2.º Los de uso global de actividades económicas o turístico que, de forma justificada, deban emplazarse en discontinuidad con los núcleos de población existentes.

3.º Las actuaciones de carácter supralocal contempladas expresamente en los instrumentos de ordenación territorial, las declaradas de interés autonómico o aquellas que se ejecuten conforme a procedimientos de concertación entre Administraciones Públicas.

4.º La incorporación de las agrupaciones irregulares compatibles con el modelo territorial y urbanístico previstas en el artículo 176.

Habida cuenta de la limitación establecida en el apartado 3 de la Disposición transitoria segunda, para un PGOU vigente a la entrada en vigor de la LISTA, como es el de Écija, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución, es claro que solo se pueden proponer propuestas de delimitación de ATU en suelo rústico que forme parte del modelo estratégico de ordenación de la evolución urbana, cuestión que cumple la delimitación propuesta.

Acerca de los límites establecidos por la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Por último, es necesario señalar que la Revisión del PGOU, tras su aprobación inicial en el año 2006, tuvo que adaptarse en sus posteriores aprobaciones al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que en su norma 45 establecía límites al crecimiento, tanto en superficie de suelos clasificados como de población, motivo por el cual se recogió en la Ficha del ámbito SUB-NS-12 la determinación de que para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito. Esta Norma ha sido derogada según lo establecido en el apartado 2.f.) de la Disposición derogatoria única de la LISTA.

Por tanto, considero que queda justificada la Propuesta de Delimitación siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la LISTA.

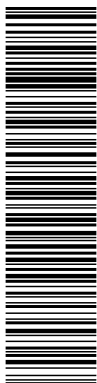
Sobre los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el artículo 61 de la LISTA

La delimitación propuesta evita la dispersión urbana, proyectándose en continuidad con el núcleo urbano consolidado de Écija y cumpliendo con lo establecido en el artículo 31 de la Ley, que analizaremos más adelante.

Prevé una dotación de espacios libres y zonas verdes en proporción suficiente para atender las necesidades de esparcimiento de la población y para contribuir a mitigar los efectos del cambio climático. Así, proyecta los sistemas generales con el fin de mantener el estándar alcanzado en el planeamiento general que, para el de espacios libres es de 13,88 m²/habitante y para el de equipamientos es de 11,71 m²/habitante. El Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada establecerá la reserva de suelo para dotaciones recogida en la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario vigentes en el momento de su tramitación y serán coherentes y proporcionados con el crecimiento previsto.

También resuelve problemas de movilidad, mejorando la red viaria de la ciudad colindante, proyectando un sistema general a modo de ronda urbana previsto en el planeamiento general. Será el Plan Parcial el que concrete la red viaria local, ciclista y peatonal y proyecte las dotaciones que sean accesibles a través de esta red y de la de transporte colectivo. El ámbito queda conectado con el resto de la ciudad mediante la Ronda oeste de la ciudad, a través de dos rotondas que deben también dar acceso a una vía de servicio, tal y como recoge la ficha del PGOU.

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 1DN CB-32NZL-BXC8D Página 13 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 23/12/2022 10:17 ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847_1DN CB-32NZL-BXC8D A70EF78D81C63399126831606DC902463A04228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:1043/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo=1&idforma=1



La Propuesta hace un predimensionado de las redes de infraestructuras y servicios. Será una vez obtenida la viabilidad de la presente delimitación, y su ordenación detallada por el Plan Parcial, se incluirá un Proyecto de Urbanización que definirá la conexión a las redes de suministros existentes, justificando su suficiencia y funcionalidad, y deberá fomentar las energías renovables y la contribución a la lucha contra el cambio climático, cuyo impacto ambiental será analizado en la tramitación ambiental estratégica del instrumento de ordenación detallada. Respecto a la conexión con las redes exteriores de infraestructuras, se solicitarán, con anterioridad a la tramitación del Plan Parcial, las informaciones de las compañías suministradoras de los distintos servicios.

También queda prevista la equidistribución de cargas y beneficios, estableciendo el sistema de compensación.

Al tratarse de un ámbito en que el uso global es el residencial, se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.

Sobre lo establecido en el artículo 31 de la LISTA

De acuerdo con la nueva legislación, la determinación de los parámetros de los nuevos desarrollos debe fundamentarse en la aplicación de los principios de racionalidad, coherencia e interdicción de la arbitrariedad, motivando y justificando las decisiones que se adoptan mediante el análisis de la incidencia ambiental de las propuestas, así como de su viabilidad económica.

El documento recoge una motivación basada en el escaso desarrollo urbanístico del PGOU de Écija tras su aprobación definitiva, el incremento de la demanda del tipo de viviendas que se proyecta, el control de la erosión y el interés público y social de completar el borde oeste del núcleo urbano, explicitando los criterios de inserción de la propuesta en el planeamiento general.

Además, como queda regulado en el apartado 2 del artículo 31, el ámbito delimitado es colindante al suelo urbano del núcleo de población de Écija, quedando integrados los terrenos tras su transformación en la malla urbana.

3.4.- Sobre las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística

Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos

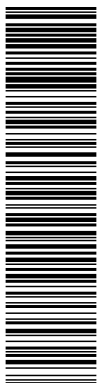
El uso global es el Residencial.

El índice de edificabilidad máxima se establece en 0,35 m²/m²s, lo que conlleva una edificabilidad de 67.746 m²t.

Se establece una densidad máxima de 22,5 viviendas por hectárea, lo que supone un número máximo de viviendas de 435 y un incremento poblacional de 1.044 habitantes.

Se reservará, como mínimo, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 14 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:17	ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847_1DNCB-32NZL-BXC8D-A70E7F8D81C63399126831606DC902463A0A228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo_ferit_id=1&idforma=1

vivienda protegida.

Hay que decir que, para el cálculo de la edificabilidad y el número de viviendas, los redactores del documento la han aplicado también no solo sobre el suelo neto, detrayendo la superficie de los sistemas generales, sino sobre el total del ámbito delimitado.

Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación

El documento presentado incluye en el ámbito los siguientes sistemas generales manteniendo el estándar alcanzado que, para el de espacios libres es de 13,88 m²/habitante y para el de equipamientos es de 11,71 m²/habitante.

El documento prevé la reserva de 14.490 m² para el Sistema General de Espacios Libres y 12.225,24 m² para el de equipamientos.

La planimetría no detalla exactamente la ubicación de estos sistemas generales de una manera concreta, pues en el plano 06 “Criterios básicos de la ordenación” señala que los Espacios Libres, Zonas Verdes y Equipamientos que se describen en este plano son Sistemas Generales y Locales. Cuando se desarrolle el documento de Plan Parcial se especificará su cuantificación y ubicación definitiva siguiendo las determinaciones de la Normativa vigente.

También, como establece la ficha del ámbito del SUB-NS-12, delimita un sistema general viario a modo de ronda urbana con vías de servicio. Se incluye la superficie necesaria para ampliar la vía pública y convertirla en ronda urbana, estimándose su superficie en unos 11.120 m², de manera que haya entre alineaciones una distancia mínima de 20 m, como establece el PGOU.

El diseño concreto de la vía vendrá establecido en el Plan Parcial de Ordenación.

Redes generales de infraestructuras y servicios necesarias

La Propuesta hace un predimensionado de las redes de infraestructuras y servicios. Será una vez obtenida la viabilidad de la presente delimitación, y su ordenación detallada por el Plan Parcial, se incluirá un Proyecto de Urbanización que definirá la conexión a las redes de suministros existentes, justificando su suficiencia y funcionalidad.

Conexión con las redes exteriores

El ámbito queda conectado con el resto de la ciudad mediante la Ronda oeste de la ciudad, a través de dos rotondas que deben también dar acceso a una vía de servicio, tal y como recoge la ficha del PGOU.

Respecto a la conexión con las redes exteriores de infraestructuras, se solicitarán, con anterioridad a la tramitación del Plan Parcial, las informaciones de las compañías suministradoras de los distintos servicios.

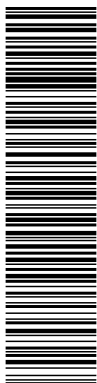
Sistemas locales a incluir en la actuación.

El Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada establecerá la reserva de suelo para dotaciones recogida en la legislación urbanística y su desarrollo reglamentario vigentes en el momento de su tramitación y serán coherentes y proporcionados con el crecimiento previsto.

Criterios para la ordenación urbanística detallada.

La propuesta señala una serie de criterios y determinaciones que tendrán carácter de norma en el Plan Parcial de Ordenación, como son el establecimiento del límite, la definición completa de la malla urbana, las características y trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos, la regulación precisa de los usos, la normativa de edificación y de urbanización, y las determinaciones

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 15 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:17 ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847-1DNCB-32NZL-BXC8D-A70EF78D81C63399126831606DC902463A04228) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:1043/portal/verificar/documentos.do?pes_codigo_ferit_id=1&idforma=1



sobre la programación y ejecución.

Estimación de los costes de urbanización con detalle suficiente que permita calcular de modo aproximado los gastos imputables a la actuación.

Según el artículo 95 de la LISTA, la inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los gastos de urbanización correspondientes, entre los que se incluirán los gastos de gestión, en los términos recogidos en esta Ley y desarrollados reglamentariamente.

El documento presentado detalla el coste de las obras de urbanización, que comprende el coste de ejecución material de las obras de urbanización, además de los gastos generales y el beneficio industrial de la empresa urbanizadora, los gastos de gestión, las indemnizaciones que procedan a favor de las personas o titulares de derechos y los horarios técnicos.

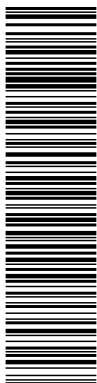
Todo ello se realiza con detalle suficiente, al nivel en que nos encontramos, para calcular de forma aproximada los gastos imputables a la actuación, que ascienden a 11.107.157,01 €.

No se recogen y, no por ellos están exentos, los derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización y los gastos relativos al mantenimiento de las obras y servicios previstos hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.

La distribución de cargas y beneficios se ajustará a lo dispuesto en la legislación básica del suelo y a los criterios que establezca el Reglamento. Está prevista la ejecución en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios del ámbito, cada uno de ellos según la superficie inicial comprendida en el ámbito.

A continuación, se recoge la estructura de la propiedad:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847.1DNCB-32NZL-BXC8D-A70E78D81C63399126831606DC9024630A0228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificar/documentos.do?pes_codigo=1&idforma=1

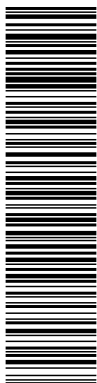
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD						
Nº	TITULARES	DATOS REGISTRALES		DATOS CATASTRALES		REALIDAD FÍSICA
		FINCA	SUP. (m2)	PARCELA	SUP. (m2)	SUP. (m2)
1	URBANOLCA S.L.	16856/I	150.178,00 m2	41039A057000570000BL 41039A057000580000BT 41039A057000600000BL 41039A057000610000BT	51.032 m2 24.625 m2 70.589 m2 5.329 m2	145.315,95 m2
2	GERARDO REYES GONZÁLEZ	9079/III	79.686 m2	41039A057000630000BM	79.685 m2	19.248,37 m2 (PARCELA PARCIAL DENTRO DE LA DELIMITACIÓN)
3	JUAN CUADRADO MORGADO	9078/III 9077/III 9076/III	36.688 m2 36.688 m2 36.688 m2	41039A057001260000BO 41039A057001250000BM 41039A057001240000BF	36.686 m2 36.689 m2 36.688 m2	24.428,45 m2 (PARCELA PARCIAL DENTRO DE LA DELIMITACIÓN)
2	AYUNTAMIENTO DE ECIJA	—	—	41039A057090030000BS	29.200 m2	4.566,96 m2 * (PARCELA PARCIAL DENTRO DE LA DELIMITACIÓN)



- Propuesta de Delimitación de A.T.U. -- 193.559,73 m²
- URBANOLCA S.L. -- 145.315,95 m²
- Gerardo Reyes González -- 19.248,37 m²
- Juan Cuadrado Morgado -- 24.428,45 m²
- Ayuntamiento de Écija -- 4.566,96 m²

En base al porcentaje de suelo que aporta cada propietario de los suelos que integran la delimitación preliminar de la ATU, la distribución de beneficios y cargas sería la siguiente:

PROPIETARIOS	SUPERFICIE APORTADA (m ²)	% DERECHO APROVECHAMIENTO	GASTO IMPUTABLE (€)
URBANOLCA, S.L.	145.315,95	75,08	8.338.754,52



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847 1DNCB-32NZL-BXC8D A70EF78D81C63399126831606DC902463A0A228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:1043/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo_ferit_id=1&idforma=1



GERARDO REYES GONZÁLEZ	19.248,37	9,94	1.104.541,05
JUAN CUADRADO MORGADO	24.428,45	12,62	1.401.792,77
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA	4.566,96	2,36	262.068,67
TOTAL	193.559,73	100,00	11.107.157,01

Al estar prevista la ejecución sistemática, mediante el sistema de compensación, la actuación se incluirá en un área de reparto que, en este caso, coincide con la de la propia delimitación.

Establecimiento, en su caso, de una o varias unidades de ejecución, así como, los criterios para su delimitación y los plazos para su ejecución.

Se prevé la delimitación de una sola unidad de ejecución, que coincide con el ámbito delimitado y que incluye los sistemas generales para su obtención y constituirá una única área de reparto.

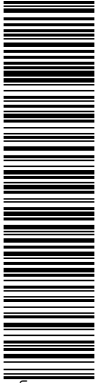
Los plazos máximos que se estiman para la ejecución son los siguientes:

- *Aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación: 24 meses desde la resolución de la presente propuesta de la delimitación de ATU.*
- *Aprobación definitiva del Plan Parcial: 36 meses desde la aprobación inicial.*
- *Presentación de Estatutos y Bases de Actuación y constitución de la Junta de Compensación: 6 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.*
- *Presentación del Proyecto de Reparcelación: 6 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.*
- *Presentación del Proyecto de Urbanización: 12 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.*
- *Ejecución de la urbanización: 48 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.*

4.- CONCLUSIONES

Considero que la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística ATU-NU-02 “Camino del Físico” contempla, de manera general, la documentación y determinaciones establecidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCEB-32NZL-BXC8D Página 18 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:17 ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847.1DNCEB-32NZL-BXC8D A70EF78D81C63399126831606DC9202463A0A228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:1043/portal/verificarDocumentos.do?pes_coda=1&ent_id=1&idforma=1

Así, analiza el ajuste de la actuación a las directrices recogidas en el instrumento de ordenación urbanística general vigente y a los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el artículo 61.

La propuesta contiene unas bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística, así como una estimación de los costes de urbanización, los plazos previstos para su ejecución y los criterios de distribución de las cargas entre los que participan en la promoción de la actuación.

Asimismo, el conjunto de dichas determinaciones se adapta y respeta el Plan General de Ordenación Urbanística vigente, por lo que estimo que la propuesta puede someterse a su tramitación conforme se regula en el apartado 5 del artículo 25 de la Ley, en su nueva redacción tras la entrada en vigor del Decreto 11/2022, de 29 de noviembre.”

Se ha emitido también Informe Jurídico por la Técnico de Administración General Jefe Sección de Urbanismo Valentina de la Gala Lama con nota de conformidad de la Secretaria General D^a Rosa M^a Rosa Gálvez de fecha 16/12/2022, indicativo del procedimiento a seguir para la tramitación de una Actuación de Transformación Urbanística de Nueva Urbanización de iniciativa particular y la normativa que resulta de aplicación, concluyéndose que el expediente puede pasar a aprobación inicial por el Pleno de la Corporación.»

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

Fue dada cuenta del expediente instruido; del informe, de fecha 9 de diciembre de 2022, emitido por el Arquitecto, Sr. Beviá González, (personal ex artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores); así como de los informes, de fecha 16 y 19 de diciembre de 2022, emitido por la Jefa de Sección de Urbanismo, Sra. de la Gala Lama, con las notas de conformidad de esta Secretaria General, de fechas 16 y 19 de diciembre de 2022.

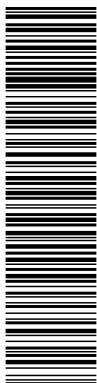
Instado debate por parte de los representantes de los Grupos Municipales intervinieron: el Sr. Perea Ruiz, Portavoz del Grupo Municipal Podemos; el Sr. Osuna González de Aguilar, Portavoz del Grupo Municipal Vox; el Sr. García Jódar, Portavoz del Grupo Municipal Izquierda Unida; la Sra. Heredia Martín, Viceportavoz del Grupo Municipal Popular y el Sr. Gómez Ramos, Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo, Desarrollo Socioeconómico y Medio Ambiente del Área de Desarrollo Urbano Sostenible, para mostrar sus opiniones y posicionamientos con respecto al punto contenido en el Orden del Día.

Las manifestaciones íntegras con respecto al presente asunto, constan en imagen y sonido y en soporte CD, quedando custodiado en la propia Secretaría en los soportes informáticos correspondientes.

Finalizadas las intervenciones y sometida la propuesta a votación, la misma fue aprobada por diecisiete votos a favor, que suponen la unanimidad de los miembros presentes y a su vez la mayoría absoluta del número legal de miembros que componen la Corporación (correspondientes a los Capitulares del Grupo Municipal Socialista: 8; a los Capitulares del Grupo Municipal Popular: 3; a los Capitulares del Grupo Municipal Fuerza Ecijana: 2; al Capitular del Grupo Municipal Ciudadanos: 1; al Capitular del Grupo Municipal Izquierda Unida: 1; al Capitular del Grupo Municipal Vox: 1 y al Capitular del Grupo Municipal Podemos: 1).

En consecuencia el Pleno de la Corporación Municipal acordó:

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 19 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 23/12/2022 10:17
	ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847.1DNCB-32NZL-BXC8D-A70E78D81C63399126931606DC902463A0A228) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codigo_ferit_us=1&idforma=1



Primero.- Aprobar Inicialmente LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO PARA NUEVA URBANIZACIÓN, ATU-NU-02, "CAMINO DEL FÍSICO", promovida por la entidad Urbanolca S.L., redactada por los arquitectos Dª Rebeca Madero Beviá, D. Luis Mario Fernández Gómez y D. Pascual Jesús Carmona Marín, y que tiene por objeto establecer los límites orientativos de los suelos a ordenar mediante el instrumento de ordenación detallada correspondiente, que será el Plan Parcial de Ordenación (artículo 67 de la LISTA).

Segundo.- Que se ordene a los Servicios del Área de Desarrollo Urbano Sostenible, la continuación del expediente consistente en el sometimiento a exposición pública durante el plazo de 1 mes mediante la inserción del Edicto indicativo de la aprobación inicial de la ATU, en el BOP de Sevilla, así como en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en el Tablón Electrónico Municipal. El documento urbanístico en cuestión se debe exponer al público en el Portal de la Transparencia de la web Ayuntamiento de Écija, y todo ello para que durante el plazo de 1 mes puedan presentarse las alegaciones u observaciones que se estimen pertinentes (artículo 25.5.c) de la LISTA).

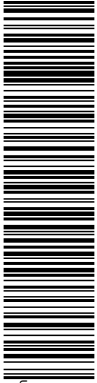
Tercero.- Que se notifique el acuerdo al promotor de la actuación la entidad Urbanolca S.L., y al resto de propietarios afectados que son: D. Gerardo Reyes González, D. Juan Cuadrado Morgado y Ayuntamiento de Écija, por si tuvieran a bien la presentación de alegaciones u observaciones al expediente de referencia. Que se notifique también a los propietarios colindantes con la Delimitación, por si fuera de su interés, de conformidad con el artículo 45 del Reglamento de la LISTA, y que son los siguientes: Herederos de Antonio Montáñez Barea, Manuel Belmonte Lucena, Mª del Carmen Belmonte Lucena, María Dolores Belmonte Torres y Aguas de Écija Empresa Municipal.

Cuarto.- Que se solicite informe preceptivo a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al ser el objeto de la ATU una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización (artículo 25.5.c) de la LISTA).

Quinto.- Advertir al promotor que el instrumento de ordenación urbanística detallada que delimita el ámbito, deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de 2 años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo que apruebe la propuesta de delimitación. El transcurso del plazo señalado determinará la caducidad de la propuesta de delimitación (artículo 25.7) de la LISTA).

Así resulta del Borrador del Acta a que me remito y para que conste y surta efectos, expido la presente certificación a reserva de lo que resulte de la redacción definitiva del Acta y su aprobación

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO SEGUNDO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: 1DNCB-32NZL-BXC8D Página 20 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 08:04 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:17	ESTADO FIRMADO 23/12/2022 10:17



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226847 1DNCB-32NZL-BXC8D A70EF78D81C63398126831606DC902463A0A238) generada con la aplicación informática Firmados. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1

por el Pleno de la Excm. Corporación, de conformidad con lo previsto en el Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales (RD 2568/86 de 28 de noviembre), por orden y con el visto bueno de la Alcaldía-Presidencia en Écija, a fecha de firma digital. VºBº. El Alcalde. P.D. LA CONCEJAL P.D (Resolución 2021/2219, de 8 de julio B.O.P. de Sevilla nº 172 de 27 de julio de 2021). Fdo: Rosa Isabel Pardal Castilla. LA SECRETARIA GENERAL. Fdo.: Rosa María Rosa Gálvez.