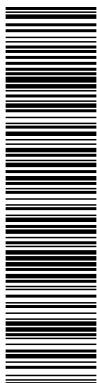


DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUUCF-U90WC-651C8</b> Página 1 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUUCF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FA9D37A648A26E64039F7) 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\_id=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 CUARTO.- 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-04 “VILLANUEVA DEL REY”, PROMOVIDO POR “AGRUPACIÓN DE PROPIETARIOS VILLANUEVA DEL REY”.-**

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 25/07/2022 y núm.: 10.667 de registro de entrada, 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 el arquitecto Fernando Gómez Moreno), que sería la ATU-NU-04 “VILLANUEVA DEL REY”, promovida por una Agrupación de Propietarios de Villanueva del Rey, 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:

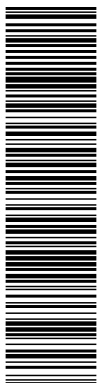
“ Fernando J. Beviá González, Arquitecto Municipal, a la vista de la **PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO ATU-NU-04 “VILLANUEVA DEL REY”** a iniciativa de **ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS “VILLANUEVA DEL REY”**, presentada por el Arquitecto D. **FERNANDO GÓMEZ MORENO** con fecha 25/07/2022 (R.E. telemático, número de anotación 10.667) y suscrita por **AVARQ CREATIVITY PROYECTS & INVESTMENTS, S.L.P.** 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 CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 2 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FA9D37A6A8A269E64039F7) 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/verificar/documentos.do?pes\_codigo\_firma=4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FA9D37A6A8A269E64039F7

### 1.2.- Documentación

*El arquitecto D. Fernando Gómez Moreno presenta, en representación de AGRUPACIÓN DE PROPIETARIOS “VILLANUEVA DEL REY” a iniciativa particular, con fecha 25 de julio de 2022 PROPUESTA DELIMITACIÓN DE ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO, ATU-NU-04 “VILLANUEVA DEL REY”.*

*El documento está suscrito por AVARQ CREATIVITY PROJECTS & INVESTMENTS S.L.P., representada por los Arquitectos D. Sergio Pérez Pérez y D. Fernando Gómez Moreno, colegiados nº 7246 y 6531, respectivamente, del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, como técnicos competentes en materia de ordenación urbanística.*

*Consta el referido documento del siguiente Índice:*

#### 1.- INICIATIVA DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

#### 2.- INTRODUCCIÓN

#### 3.- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

#### 4.- DELIMITACIÓN PRELIMINAR DEL ÁMBITO

- 4.1.- Características generales e inserción en la estructura urbanística general.
- 4.2.- Motivación y criterios generales de la propuesta de delimitación.
- 4.3.- Justificación del crecimiento y de los principios de sostenibilidad y racionalidad.
- 4.4.- Colindancia e integración.
- 4.5.- Reservas de dotaciones.
- 4.6.- Otros condicionantes.

#### 5.- BASES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 5.1.- Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos.
- 5.2.- Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación y redes generales de infraestructuras y servicios necesarias, así como, en su caso, la conexión con las redes exteriores.
- 5.3.- Sistemas locales a incluir en la actuación.
- 5.4.- Criterios para la ordenación urbanística detallada.
- 5.5.- Estimación de los costes de urbanización con detalle suficiente que permita calcular de modo aproximado los gastos imputables a la actuación.
- 5.6.- Criterios de distribución de las cargas y beneficios entre los afectados.
- 5.7.- Establecimiento, en su caso, de una o varias unidades de ejecución, así como los criterios para su delimitación y los plazos para su ejecución.

### PLANOS

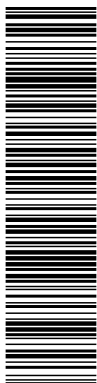
#### Planos de Información

- I-01. Situación del ámbito en el PGOU
- I-02. Relación con la estructura territorial del PGOU vigente
- I-03. Usos actuales
- I-04. Elementos naturales. Protecciones y afecciones
- I-05. Estructura de la propiedad

#### Planos de Ordenación

- O-01. Delimitación preliminar del ámbito

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUUF-U90WC-651C8</b> Página 3 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÉCIJA. Firmado 23/12/2022 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUUF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FA8D37A6A8A269E6409F7) 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/verificar/Documentos.do?pes\_cod=1&ent\_cod=1&idforma=1



**O-02. Ordenación detallada orientativa (no vinculante)**

**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.*
- *Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía.*

**2.4.- Determinaciones**

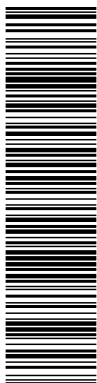
*El artículo 25 de la LISTA, en su nueva redacción en virtud del Decreto-ley 11/2022 establece lo siguiente:*

**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**

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 4 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23  ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FA9D37A6A8A269E64039F7) 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/verificar/documentos.do?pes\_codigo=1&ent\_codigo=1&idforma=1

*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.*

*(...)*

*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.*

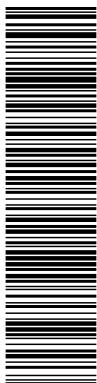
*2.- Los terrenos incluidos en los ámbitos de nueva urbanización deberán ser colindantes al suelo urbano de los núcleos de población existentes, quedando integrados tras su transformación en la malla urbana. De esta condición quedan exceptuados los siguientes supuestos:*

*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.*

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 5 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B374E50D3441C17FABD37A648A269E64039F7) 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/verificar/documentos.do?pes\_codigo=1&ent\_codigo=1&idforma=1



**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 una Agrupación de Propietarios, que aglutinan la totalidad del ámbito delimitado, y que son los siguientes:*

- *Ecilimp, S.L.*
- *Mosan Rental, S.L.*
- *Talio Ingeniería, S.A.*
- *Ferpavillarey, S.L.*
- *D. Lorenzo Morejón Ostos y Dña. Araceli Zurita Ostos*
- *D. Raúl Morales Verdugo*

*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 identifica el ámbito delimitado con el del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUB-NS-V3 “Villanueva del Rey” 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:*

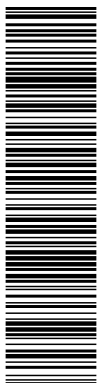
*La presente Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:*

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

(...)

*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*

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 6 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FA9D37A648A269E64039F7) 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\_id=1&idforma=1

*propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

(...)

**3.2.1.- Sobre el ámbito del SUB-NS-V3**

*Antecedentes al planeamiento vigente*

*Como antecedentes a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, fue aprobado inicialmente un Plan de Sectorización de dicho ámbito, con fecha 25/11/2008 (BOP de Sevilla nº 62, de 17/03/2009). Posteriormente, el 11/12/2009 fue aprobado el Estudio de Impacto Ambiental (BOP de Sevilla nº 185, de 11/12/2009. Este Plan de Sectorización contenía la ordenación pormenorizada. No llegó a culminarse la tramitación hasta alcanzar su aprobación definitiva.*

*Planeamiento vigente*

*Los criterios y directrices que afectan al ámbito “SUB-NS-V3 Villanueva del Rey” vienen recogidos en la ficha del PGOU y se detallan a continuación:*

**IDENTIFICACIÓN**

**SUB-NS-V3**

**Núcleo: Villanueva del Rey**

**Superficie: 67.263 m<sup>2</sup>**

**ORDENACIÓN**

**Criterios y objetivos de la ordenación**

**Usos incompatibles: industrial y turístico**

*El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.*

*Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona.*

*Deberá haberse desarrollado el SUB-NS-V3, actualmente en tramitación el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.*

*Se planteará el viario de servicio correspondiente para evitar accesos directos a los mismos.*

*Criterios para la disposición de Espacios Libres: se localizarán en torno a la vía verde y en el acceso al núcleo.*

*Criterios para la disposición de Equipamientos: se vincularán a la red viaria principal.*

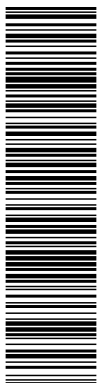
*Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.*

**Vinculación de las determinaciones**

**Usos globales incompatibles: industrial y turístico.**

*El Plan de Sectorización delimita un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.*

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 7 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B374E9D3441C17FA8D37A648A269E64039F7) 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/verificar/Documentos.do?pes\_cod=1&ent\_id=1&idforma=1



*Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten, en una superficie de 2.470,40 m<sup>2</sup>, ubicados dentro del ámbito. También se le adscribirá la obtención de la depuradora, con una superficie de 3.000 m<sup>2</sup>.*

*La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con los viarios importantes que delimitan el ámbito.*

*Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos: los localizados en el documento de Plan de Sectorización aprobado inicialmente.*

*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.*

**3.2.2.- Sobre los sistemas generales**

*La propuesta incide sobre los siguientes Sistemas Generales del PGOU vigente:*

- SGEL: 4.497,12 m<sup>2</sup>
- SGEQ: 3.794,04 m<sup>2</sup>

*Esta superficie es superior a la recogida en la ficha del PGOU. El plano de ordenación orientativa no localiza la superficie de estos Sistemas en la posición que señalaba dicha ficha.*

*En cuanto al Sistema General destinado a depuradora, informaré más adelante.*

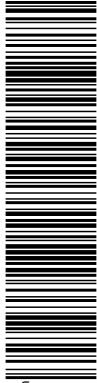
**3.3.- Sobre la delimitación preliminar del ámbito**

**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 de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbanística. La superficie delimitada es de 67.758,90 m<sup>2</sup>. El ámbito colinda con el suelo urbano, abrazando al casco tradicional en sus límites norte y oeste (Avenida de Antonio Piña), y a la cual confluyen varias calles (Iglesia, Floridablanca, García Lorca, Muzqui, Reina Sofía, Agricultores). También enlaza en la zona más al sur con terrenos del PERI de Villanueva del Rey, aprobado definitivamente el 11/12/2001 (BOP de Sevilla nº 84, de 13/04/2002 y documento de conformidad de la CPOTU de fecha 10/05/2002), Área de Planeamiento Incorporado en el PGOU vigente. Queda, por tanto, garantizada la adecuada conexión con el tejido urbano existente.*

*Las coordenadas georreferenciadas son las siguientes:*

309467.2492,4155660.5719	309412.5122,4155645.1627	309291.8233,4155611.187
309234.7377,4155597.7116	309197.7777,4155588.9876	309118.0489,4155570.1669
309136.3811,4155418.8443	309136.579,4155417.1413	309144.891,4155348.5005



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B37E4E9D3441C17FA9D37A648A269E64039F7) 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&ent\_codigo=1&idforma=1

309093.0225,4155345.2739                      309064.0354,4155742.2015                      309452.4801,4155761.6265  
309453.9303,4155747.8033                      309461.3548,4155748.5821                      309464.799,4155697.1508  
309467.2492,4155660.5719

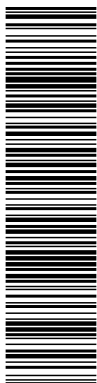
**Sobre el ajuste de la actuación a lo establecido en el Planeamiento General**

*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>Criterios y directrices del PGOU</i>	<i>Propuesta</i>
<i>Usos incompatibles: industrial y turístico</i>	<i>CUMPLE. Propone un uso residencial</i>
<i>El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.</i>	<i>CUMPLE. Propone un único sector y una sola unidad de ejecución</i>
<i>Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona.</i>	<i>CUMPLE. Proyecta sistemas generales en el propio ámbito delimitado.</i>
<i>Deberá haberse desarrollado el SUB-NS-V3, actualmente en tramitación el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.</i>	<i>CUMPLE. Se encuentra totalmente urbanizado, habiéndose aprobado la recepción de las obras de urbanización en la Junta de Gobierno Local en sesión de fecha 08/07/2014.</i>
<i>Se planteará el viario de servicio correspondiente para evitar accesos directos a los mismos.</i> <i>Criterios para la disposición de Espacios Libres: se localizarán en torno a la vía verde y en el acceso al núcleo.</i> <i>Criterios para la disposición de Equipamientos: se vincularán a la red viaria principal.</i> <i>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.</i>	<i>Estos criterios se deberán considerar en el Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito.</i>
<i>Vinculación de las determinaciones del PGOU</i>	<i>Propuesta</i>
<i>Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten, en una superficie de 2.470,40 m<sup>2</sup>, ubicados dentro del ámbito. También se le adscribirá la obtención de la depuradora, con una</i>	<i>CUMPLE PARCIALMENTE</i> <i>Delimita una superficie superior a la indicada para mantener la proporción alcanzada en el</i>





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUUCF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FA9D37A648A269E64039F7) 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/verificar/documentos.do?pes\_codigo\_firma=1&idforma=1



<i>superficie de 3.000 m<sup>2</sup>.</i>	<i>planeamiento vigente.</i>  <i>En cuanto a la depuradora, no la adscribe. Sobre este aspecto me detendré más adelante.</i>
<i>La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con los viarios importantes que delimitan el ámbito.</i>	<b>CUMPLE</b>  <i>Propone un único sector y una sola unidad de ejecución</i>
<i>Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos: los localizados en el documento de Plan de Sectorización aprobado inicialmente.</i>  <i>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.</i>	<i>Estos criterios se deberán considerar en el Plan Parcial de Ordenación que establezca la ordenación detallada del ámbito.</i>

*En cuanto a la Depuradora hay que hacer las siguientes consideraciones:*

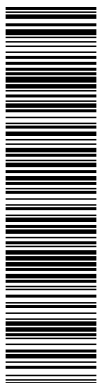
*Con ocasión de la tramitación, hoy caducada del Plan de Sectorización del Sector UNP-1 de Villanueva del Rey, fue tramitado expediente de autorización de vertido de referencia AY2395/SE-183/2011 para efectuar el vertido de aguas residuales depuradas procedentes del núcleo urbano de Villanueva del Rey, la cual obtuvo Resolución Favorable, a un arroyo innominado afluente del Arroyo Cascajos, cuyas coordenadas georreferenciadas en ETRS89 Huso 30 son 307146,4156182.*

*Villanueva del Rey cuenta con una estación depuradora que no se encuentra en funcionamiento. Existe un proyecto de agrupación de vertidos que, a día de hoy no se encuentra aprobado, que plantea conducir los vertidos del núcleo de Villanueva del Rey y los del Polígono Industrial La Campiña, Fase IV, que se encuentra frente a esta actuación, hasta la depuradora de Écija, haciendo innecesaria la depuradora proyectada en el PGOU.*

*No obstante, y con ocasión de los informes sectoriales que se evacuen durante la tramitación, se ajustará, en su caso, el límite contenido en la propuesta para adaptarla a la inclusión de los suelos destinados a la depuradora. En este sentido, el Sistema General tiene una superficie de en torno al 4,4% de la superficie del ámbito delimitado, lo cual puede ser asumido en el ajuste, siendo estos terrenos colindantes entre sí.*

*En este sentido, la propia propuesta de delimitación señala lo siguiente:*

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 10 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23 ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B3734E9D3441C17FA9D37A648A26E64093F7) 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/verificar/documentos.do?pes\_codigo\_firma=1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B3734E9D3441C17FA9D37A648A26E64093F7

*El Plan Parcial establecerá el límite de la Actuación de Transformación Urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente, se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta en un máximo de un quince por ciento para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma.*

**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 Villanueva del Rey 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 m<sup>2</sup>/habitante y para el de equipamientos es de 11,71 m<sup>2</sup>/habitante. Esta superficie es superior a la recogida en la ficha del PGOU.*

*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 incide en los criterios para mejorar la movilidad, actuando en red viaria de la ciudad colindante. 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 los viarios adyacentes.*

*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.*

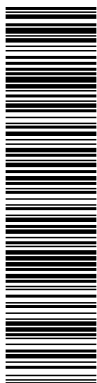
**Sobre lo establecido en el artículo 31 de la LISTA**

*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.*

*La motivación viene establecida, en primer lugar, por el propio planeamiento general vigente, al igual que lo hacía el anterior, al considerar los terrenos como aptos para acoger un crecimiento residencial y, como no podría ser de otra manera, dando cumplimiento a lo regulado en el artículo 31 de la LISTA.*

*La propuesta promueve una ocupación racional y eficiente del suelo, colaborando en la implantación del modelo de ordenación de ciudad compacta, evitando la dispersión urbana, consolidando el ya*

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 11 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B37F4E9D3441C17FABD37A6A8A269E6409F7) 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/verificar/documentos.do?pes\\_codigo\\_firma=1&idfirma=1](https://portal.ecija.es:10443/portal/verificar/documentos.do?pes_codigo_firma=1&idfirma=1)



*establecido en el vigente planeamiento general.*

*Así, se trata de un ámbito de suelo rústico necesario para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, y así queda patente a la luz del planeamiento general vigente, que atiende a los principios de sostenibilidad y racionalidad, estando constatada la demanda de las tipologías residenciales y usos compatibles y complementarios que se proyectan.*

*Villanueva del Rey ha venido consolidándose como un núcleo urbano de carácter residencial.*

*El núcleo histórico tiene su origen en tiempos de Carlos III, monarca que cede un baldío a los habitantes del lugar para que pudieran edificar sus viviendas, sin derecho a la propiedad del suelo, que es de titularidad pública. Desde hace años, se están escriturando terrenos a los particulares. El núcleo primigenio se vio ampliado ya en el planeamiento de 1987 con una serie de ámbitos para viviendas aisladas, en principio, de segunda residencia, si bien han venido a convertirse, en muchas ocasiones, en primera residencia debido a la cercanía del núcleo con el de Écija.*

*Hay que decir que este ámbito estaba ya previsto en el PGOU de 1987 como Suelo Urbanizable No Programado, prácticamente con la delimitación que ahora se propone y cuya sectorización con ordenación pormenorizada fue aprobada inicialmente en 2008, con la tramitación prevista en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

*No obstante, sus habitantes dependen en gran medida en su día a día del núcleo principal de nuestro municipio, al que deben desplazarse para satisfacer sus necesidades y demandas de todo tipo (comerciales, dotacionales, etc.), al no encontrarlas en su propio núcleo urbano, muy especializado en la residencia, sin más, y con nula oferta de vivienda protegida.*

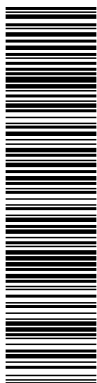
*Por ello, hay que tener en cuenta que la demanda de vivienda protegida exige una profunda reflexión sobre el ámbito a ordenar y las tipologías que deben ofertarse e implantarse, adecuadas para este tipo de vivienda, y que consideramos fundamental para mejorar la calidad de vida en este núcleo urbano.*

*El crecimiento residencial conllevará dotarlo de nuevos equipamientos y espacios libres, además de ampliar y mejorar sus infraestructuras urbanas.*

*Dentro de las finalidades perseguidas está el destino de un mínimo del 30% de la edificabilidad para vivienda protegida, junto con las correspondientes dotaciones de equipamientos y espacios libres, por lo que en la actuación propuesta late sobradamente el interés social y la utilidad pública. La construcción de esta vivienda protegida permitirá acceder a ella a personas sin grandes recursos económicos, especialmente jóvenes, coadyuvando la actuación a satisfacer el principio constitucional del artículo 47 en cuanto al derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.*

*La actuación denota un carácter económico y social de primer orden para el núcleo urbano de Villanueva del Rey, en particular, y del municipio, en general, con influencia directa en su economía, habida cuenta de los puestos de trabajo que se crearán con su construcción y mantenimiento, además de los que se creen en las distintas actividades terciarias cuya construcción se proyecta.*

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 12 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23 ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FA8D37A648A269E64039F7) 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/verificar/documentos.do?pes\_codo=1&ent\_id=1&idforma=1

*La iniciativa privada en la inversión logra un perfecto equilibrio con la satisfacción del interés público, acomodándose al art. 38 de la Constitución, que reconoce la libertad de empresa en el marco de la economía de mercado, garantizando y protegiendo los poderes públicos su ejercicio y la defensa de la productividad, de acuerdo con las exigencias de la economía general.*

*El municipio participará en la plusvalía generada por esta actuación urbanística, al obtener terrenos urbanizados gratuitamente para dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo.*

*Por otro lado, la actuación será totalmente respetuosa con el medio ambiente y realzará la belleza del medio. Para ello se tramitará el correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, dando también cumplimiento a las distintas legislaciones en la materia.*

*El emplazamiento permite ventajas comparativas, entre las que se pueden destacar las condiciones topográficas especialmente favorables, la gran facilidad de conexiones viarias y la posibilidad de mejorar la imagen urbana mediante una atractiva operación urbanística que pretende incorporar en el ámbito un auténtico modelo capaz de conformar ciudad mediante actuaciones que consoliden los objetivos previstos en el propio planeamiento general municipal.*

*Además, como queda regulado en el apartado 2 del artículo 31, el ámbito delimitado es colindante al suelo urbano del núcleo de población de Villanueva del Rey, 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 máxima**

*El uso global es Residencial.*

*El índice de edificabilidad máxima se establece en 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que se aplica sobre el suelo más los sistemas generales, lo que conlleva una edificabilidad de 67.758,90 m<sup>2</sup>s x 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s = 20.327,67 m<sup>2</sup>t.*

*Se establece una densidad máxima de 20 viviendas por hectárea del ámbito delimitado, con un número máximo de viviendas de 135.*

##### **Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación**

*La propuesta incide sobre los siguientes Sistemas Generales del PGOU vigente:*

- SGEL: 4.497,12 m<sup>2</sup>
- SGEQ: 3.794,04 m<sup>2</sup>

*Esta superficie es superior a la recogida en la ficha del PGOU. El plano de ordenación orientativa no localiza la superficie de estos Sistemas en la posición que señalaba dicha ficha.*

*En cuanto al Sistema General destinado a depuradora, me remito a lo ya informado.*

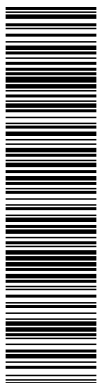
##### **Redes generales de infraestructuras y servicios necesarias**

*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.*

*En cuanto a la depuración, se estará a lo recogido en los informes sectoriales.*

##### **Conexión con las redes exteriores**

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUUF-U90WC-651C8</b> Página 13 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUUF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FA9D37A6A8A269E64039F7) 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/verificar/Documentos.do?pes\_cods=1&ent\_id=1&idforma=1



*El ámbito queda conectado con el resto del núcleo de Villanueva del Rey mediante el viario que lo conecta tanto con el perímetro del núcleo tradicional como el que cose las distintas urbanizaciones de vivienda aislada. Este viario conecta, además, con la Autovía A-4.*

*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. En el Plan Parcial se proyectarán los esquemas de las distintas infraestructuras, que se desarrollarán en los correspondientes proyectos de urbanización, donde se justificarán las características y dimensionado de las redes y elementos que las conforman.*

**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.**

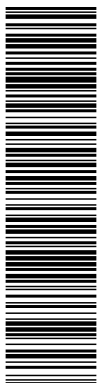
*La propuesta señala una serie de criterios y determinaciones que tendrán carácter de norma en el Plan Parcial de Ordenación, como son el establecimiento del límite, la definición completa de la malla urbana, las características y trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos, la regulación precisa de los usos, la normativa de edificación y de urbanización, y las determinaciones 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, los gastos 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, considerando que no proceden los que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo o retorno legalmente preceptivos o cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico. Todo ello se realiza con detalle suficiente, al nivel en que nos encontramos, para calcular de forma aproximada los gastos imputables a la actuación.*

- Costes de las obras de urbanización: 2.830.319,24 €



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850/4IUCF-U90WC-651C8/65EB37B4E9D3441C17FA9D37A648A269E64039F7) 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/verificarDocumentos.do?pes\_cods=1&ent\_id=1&idforma=1

- Honorarios: 163.809,98 €
- Gastos de Gestión: 219.291,34 €
- Gastos de mantenimiento: 56.606,39 €

**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:*

ID	PROPIEDAD	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE M2	PORCENTAJE %	TOTAL M2
1	ECILIMP SL		24.968,29	36,85%	35.053,06
	MOSAN RENTAL S.L.	41039A05600342	6.723,18	9,92%	
	TALIO INGENIERIA S.A		3.361,59	4,96%	
2	FERPAVILLAREY S.L.	41039A05600065	23.447,67	34,60%	23.447,67
		41039A05600302			
3	LORENZO MOREJON OSTOS	41039A05600105	3.009,74	4,44%	6.019,47
	ARACELI ZURITA OSTOS		3.009,74	4,44%	
4	RAUL MORALES VERDUGO	41039A05600356	3.238,71	4,78%	3.238,71
		41039A05600104			
			<b>67.758,91</b>	<b>100,00%</b>	<b>67.758,91</b>

*Al estar prevista la ejecución sistemática, mediante el sistema de compensación, la actuación se incluirá en un área de reparto que contendrá tanto el área de transformación urbanística como los sistemas generales.*

**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 única unidad de ejecución, con la posibilidad de establecer más de una en el instrumento de ordenación detallada, siempre y cuando se ajusten a lo establecido en la legislación urbanística vigente y a su desarrollo reglamentario.*

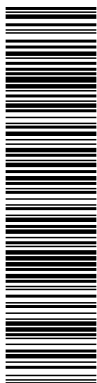
*Se establece, en principio, un período de cuatro años para la total ejecución de la ordenación proyectada, y dada la incidencia de la urbanización, se prevé que se ejecute en una sola fase.*

*Se recuerda que el Plan Parcial deberá presentarse en un plazo máximo de dos años a partir de la aprobación de la propuesta de delimitación.*

**4.- CONCLUSIONES**

*Considero que la Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística ATU-NU-04 “Villanueva del Rey” 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 CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 15 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23 ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850/4IUCF-U90WC-651C8 6E5B37E4E9D3441C17FA8D37A648A269E64039F7) 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/verificar/documentos.do?pes\_codigo\_firma=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<sup>a</sup> Rosa M<sup>a</sup> 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.»*

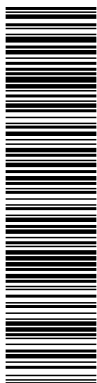
Vistos los informes emitidos por la Secretaria número 23/2018, de 30 de enero de 2018 y número 171/2018, de 10 de diciembre de 2018.

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 fecha 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

DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 16 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23 ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850\_4IUCF-U90WC-651C8\_6E5B37B4E9D3441C17FABD37A648A269E64039F7) 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/verificar/documentos.do?pes\\_codigo\\_firma=1&idforma=1](https://portal.ecija.es:10443/portal/verificar/documentos.do?pes_codigo_firma=1&idforma=1)

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:*

*Primero.- Aprobar Inicialmente LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO PARA NUEVA URBANIZACIÓN, ATU-NU-04, “VILLANUEVA DEL REY”, promovida por una Agrupación de Propietarios Villanueva del Rey, y que son las siguientes personas físicas y jurídicas: Ecilimp, S.L., Mosan Rental, S.L., Talio Ingeniería, S.A., Ferpavillarey, S.L., D. Lorenzo Morejón Ostos y Dña. Araceli Zurita Ostos y D. Raúl Morales Verdugo; redactada por el arquitecto D. Fernando Gómez Moreno, 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). Los terrenos tienen unas características urbanísticas homogéneas, y dentro de esta delimitación, cuya superficie es 67.263 m<sup>2</sup>, se garantiza una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general, estableciendo sus límites mediante elementos naturales y territoriales (autovía, camino, arroyo, carretera).*

*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 que es la Agrupación de Propietarios Villanueva del Rey, formadas por las personas físicas y jurídicas explicitadas en el punto 1 y que figuran en el documento urbanístico y que aglutinan el 100% de la propiedad y a los colindantes con el ámbito, por si tuvieran a bien unirse a la propuesta por si fuera de su interés, de conformidad con el artículo 45 del Reglamento de la LISTA.*

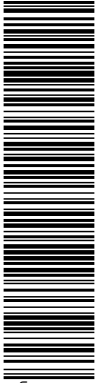
*No obstante, habida cuenta de la casuística que se da en Villanueva del Rey con la estructura de la propiedad, en relación a los “Baldíos de Villanueva del Rey”, que se encargue a los Servicios Municipales competentes, un estudio pormenorizado de la estructura de la propiedad de la Propuesta de Delimitación presentada así como de las propiedades colindantes.*

*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 (a la Agrupación de Propietarios) que el instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito, deberá aprobarse inicialmente en el plazo*



DOCUMENTO CERTIFICADOS: CERTIFICADO PUNTO CUARTO PLENO EXTRAORDINARIO Y URGENTE 19-12-22	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>4IUCF-U90WC-651C8</b> Página 17 de 17	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Secretaria General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 22/12/2022 09:37 2.- CONCEJAL DE PRESIDENCIA Y HACIENDA del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ECIJA. Firmado 23/12/2022 10:23	ESTADO <b>FIRMADO</b> 23/12/2022 10:23



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1226850/4IUCF-U90WC-651C8 6E5B37B4E9D3441C17FA9D37A648A269E6403F7) 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\\_cod=1&ent\\_id=1&idoma=1](https://portal.ecija.es:10443/portal/verificar/documentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idoma=1)



*máximo de 2 años a contar desde el día siguiente al de la publicación del acuerdo que apruebe la propuesta de delimitación de la ATU. 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 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.