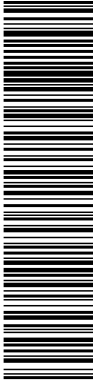


DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 1 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: . CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN
ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE NUEVA
URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO

ATU-NU-04
"VILLANUEVA DEL REY"

PROMOTOR: AGRUPACIÓN PROPIETARIOS "VILLANUEVA DEL REY"

AVARQ CREATIVITY PROJECTS & INVESTMENTS SLP

JULIO DE 2022

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 2 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idoma=1 Firmado por: 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

ÍNDICE GENERAL

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 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 y territoriales. Protecciones y afecciones.
- I-05. Estructura de la propiedad.

Planos de Ordenación

- O-01. Delimitación preliminar del ámbito.
- O-02. Ordenación detallada orientativa (no vinculante).

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

1. INICIATIVA DE LA PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

La presente Propuesta de Delimitación de la Actuación de Transformación Urbanística ATU-NU-04 "Villanueva del Rey" se realiza por parte de los siguientes propietarios:

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

Los propietarios que suscriben la propuesta, que representan el 100 % sobre el total de la actuación, la cual se prevé ejecutar mediante el sistema de actuación por compensación, sin proponerse actuar como agentes urbanizadores, para su tramitación reglamentaria en orden a su aprobación.

El documento ha sido redactado por AVARQ CREATIVITY PROJETS & INVESTMENTS SLP representado por los arquitectos Sergio Pérez Pérez y Fernando Gómez Moreno, colegiados [REDACTED] s de Sevilla.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

2. INTRODUCCIÓN

El artículo 25 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía*, establece lo siguiente:

1. *La delimitación de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización corresponde al Plan General de Ordenación Municipal y las de mejora urbana y de reforma interior al Plan de Ordenación Urbana. En los supuestos previstos en el artículo 65, corresponde al Plan Básico de Ordenación Municipal la delimitación de las citadas actuaciones de transformación urbanística.*

Conforme a las determinaciones que en estos instrumentos se contengan podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística por los instrumentos de ordenación detallada, previa propuesta de delimitación motivada.

2. *La propuesta de delimitación contendrá las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación de transformación urbanística y una estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente que permita calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados.*

3. *El procedimiento de aprobación de la propuesta de delimitación se desarrollará reglamentariamente conforme a las siguientes reglas:*

a) *El procedimiento se podrá iniciar de oficio o a solicitud de las personas propietarias. Se iniciará de oficio cuando así se haya acordado por la Administración Pública a iniciativa propia o en virtud de propuesta realizada por otra Administración o entidad pública adscrita o dependiente de esta, sin perjuicio del derecho de petición de cualquier persona física o jurídica.*

b) *La tramitación y aprobación corresponderá al Ayuntamiento. Se requerirá informe preceptivo de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo cuando su objeto sea una actuación de nueva urbanización que será emitido en el plazo de un mes.*

c) *El procedimiento contemplará un periodo de información pública no inferior a un mes y el plazo máximo de resolución del mismo será de seis meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro electrónico de la Administración competente para su tramitación o, cuando la iniciativa sea pública, desde el acuerdo de inicio. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa determinará su caducidad, y en los iniciados a solicitud de las personas propietarias legítima a las mismas para entenderla desestimada por silencio.*

d) *El instrumento de ordenación urbanística detallada que delimite el ámbito deberá aprobarse inicialmente en el plazo máximo de dos años a contar desde la resolución*

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 5 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



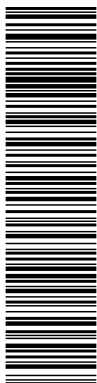
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codi=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: . CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

del procedimiento. El transcurso del plazo señalado determina la caducidad de la propuesta de delimitación.

La presente Propuesta de Delimitación de Actuación de Transformación Urbanística se inicia a solicitud de persona interesada. Contiene las bases para el desarrollo y ejecución de la actuación, así como la estimación de los costes de urbanización y los plazos de ejecución con detalle suficiente para permitir calcular los gastos imputables a la actuación y los criterios de distribución entre los afectados.

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21 : 00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 6 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DFA38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idoloma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

3. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El instrumento de planeamiento general municipal que legitima la formulación de la presente delimitación es el PGOU de Écija, aprobado por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 23 de octubre de 2009, con Documento Complementario aprobado por el mismo órgano en su sesión de fecha 14 de mayo de 2010, *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.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, dentro de sus estrategias de intervención para la ordenación del municipio, y para dar respuesta a las necesidades de la población, propone la transformación de este suelo para llevar a cabo el crecimiento residencial (usos globales incompatibles industrial y turístico) en el núcleo urbano de Villanueva del Rey, con una importante propuesta de vivienda protegida. Lo clasificó como un Suelo Urbanizable No Sectorizado, toda vez que los suelos que se encontraban en ejecución en dicho núcleo se encuentran ya totalmente urbanizados.

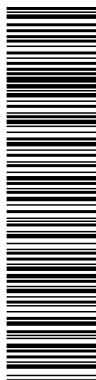
Como antecedentes a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, fue aprobado inicialmente un Plan de Sectorización de dicho ámbito, con fecha 25/11/2008 (BOP de Sevilla nº 62, de 17/03/2009). Posteriormente, el 11/12/2009 fue aprobado el Estudio de Impacto Ambiental (BOP de Sevilla nº 185,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

Dentro de las condiciones de sectorización se señalaba que deberá haberse desarrollado el SUB-NS-03, que se encontraba en tramitación el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.

Como hemos señalado, 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.

Con estos antecedentes, el propio PGOU señalaba, en relación a los criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos, que eran los localizados en el documento de Plan de Sectorización aprobado inicialmente el 25/11/2008.

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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFF6BBD1A6B1832AF9D5033AEFC9DFA38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ejcia.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codi=1&ent_id=1&idoma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

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 propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.*

(...)

Es esta, por tanto, la razón de ser del presente documento, la propuesta de delimitación de la actuación de transformación urbanística.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO SUB-NS-V3 Villanueva del Rey

IDENTIFICACIÓN

SUB-NS-V3 Núcleo Villanueva del Rey ES-986_1-7 Superficie: 67.263 m²

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 contigüencia 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 transición al Plan de Sectorización con Ordenación Permanente.
La sectorización requiere de una red vial adyacente que reúna adecuadamente las conexiones con los viarios importantes que delimitan el ámbito. Se garantizará el viario de servicio correspondiente para evitar accesos directos a los mismos.
Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos, se localizarán en torno a la red vial y en el acceso al núcleo.
Criterios para la disposición de Equipamientos, se vincularán a la red vial principal.
Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 25 de la LCIU, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

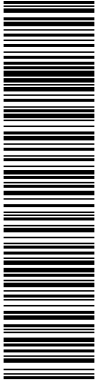
Vinculación de las determinaciones

Usos incompatibles: Industrial y turístico.
El Plan de Sectorización delimita un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contigüencia 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, en una superficie de 2.470,80 m², ubicados dentro del ámbito. También se le adscribirá la obtención de la repuradora, con una superficie de 3000m².
La sectorización requiere de una red vial adyacente que reúna 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. 25 de la LCIU, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Revisión del Plan General de Ordenación Urbánística de Écija Sector Suelo Urbanizable no Sectorizado

Por la Disposición transitoria primera de la LISTA, el SUB-NS-V3, que tiene una superficie de 67.263 m², puede desarrollarse, según la Disposición transitoria primera de la LISTA antes citada, *conforme a los criterios y directrices establecidos en el planeamiento general vigente*

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21:00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 8 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

para proceder a su sectorización mediante la aprobación de la correspondiente propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística.

Entre las condiciones de sectorización se recoge en la ficha que *para su sectorización deberá haberse desarrollado el SUB-N-V3* que, como hemos señalado, fue recepcionado en el año 2008.

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: . CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

4. DELIMITACIÓN PRELIMINAR DEL ÁMBITO

A continuación, se describe la delimitación preliminar del ámbito, estableciendo los límites orientativos de los suelos a ordenar mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación que contendrá la ordenación urbanística detallada.

4.1. Características generales e inserción en la estructura urbanística general

Los terrenos tienen unas características urbanísticas homogéneas, siendo aptos para el desarrollo y crecimiento del núcleo urbano de Écija según el planeamiento general vigente en el municipio, al haberlos clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado (hoy Suelo Rústico según la legislación urbanística vigente).

Dentro de esta delimitación preliminar, cuya superficie es de 67.263 m², se integran actividades que se desarrollaban, ya desde antes de la entrada en vigor de dicho planeamiento, en el suelo rústico (antes suelo no urbanizable) mediante las correspondientes autorizaciones.

Con la presente delimitación se garantiza una adecuada inserción del ámbito dentro de la estructura urbanística general, al establecer sus límites mediante elementos naturales y territoriales (autovía, camino, arroyo, carretera).



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

4.2. Motivación y criterios generales de la propuesta de delimitación

Son varios los motivos y criterios que han conllevado a plantear la presente propuesta de delimitación, y que pasamos a desglosar, que tienen como fundamento la integración del principio de desarrollo urbano y territorial sostenible en la ordenación urbanística, en el marco de los principios generales establecidos en el artículo 4 de la Ley 7/2021.

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 hemos señalado anteriormente, 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, cuyo tenor literal es el 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:

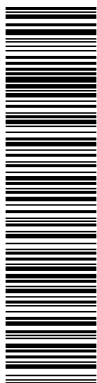
1.º Los que no puedan ubicarse en continuidad con el suelo urbano, debido a la existencia justificada de elementos naturales, infraestructuras o afecciones sectoriales.

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.

Esta 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 establecido en el vigente planeamiento general.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D9D5033AEFC9DFA38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

4.3. Justificación del crecimiento y de los principios de sostenibilidad y racionalidad

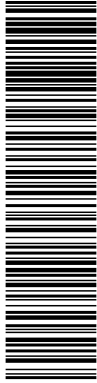
Así, se trata de un ámbito de suelo rústico necesario para atender y garantizar las necesidades de crecimiento urbano, y así queda patente a la luz del planeamiento general vigente, que atiende a los principios de sostenibilidad y racionalidad, estando constatada la demanda de las tipologías residenciales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

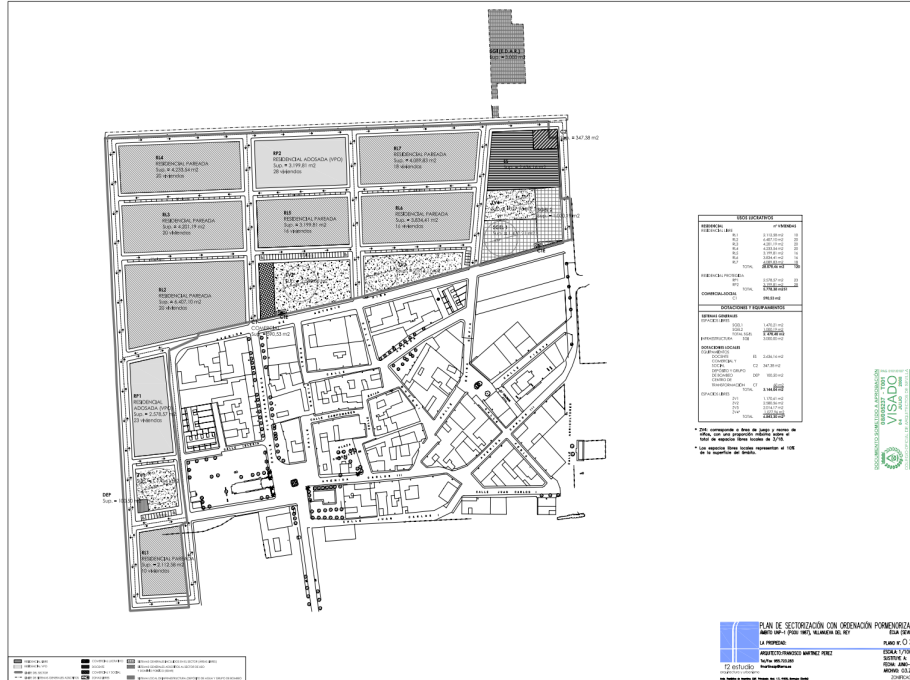


PGMOU de Écija del año 1987
Plano de calificación y clasificación del suelo

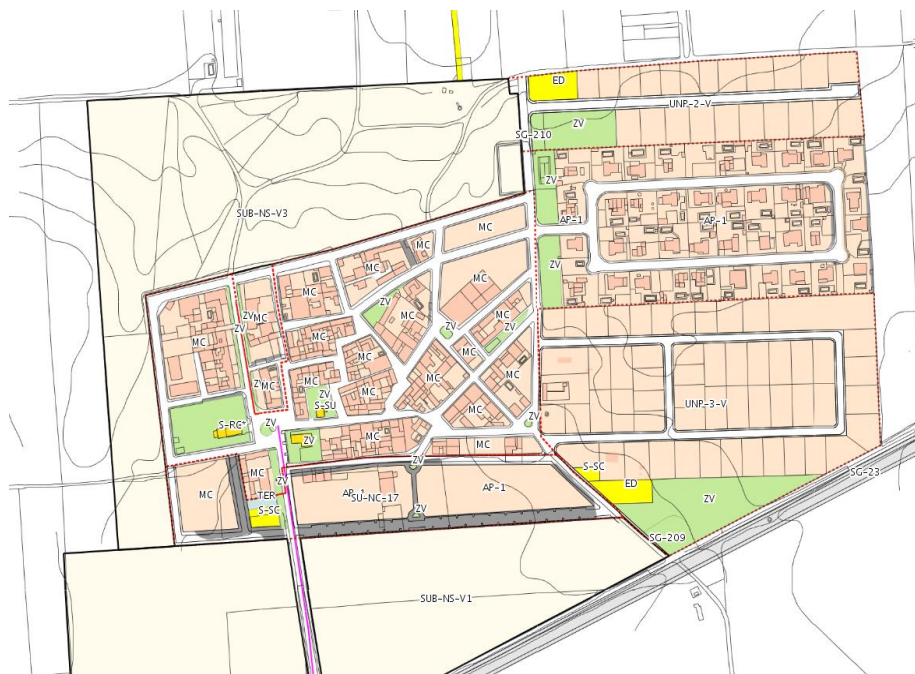


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5039AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codi=&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCJA (SEVILLA)

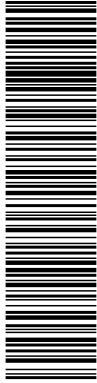


Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada. Ámbito UNP-1 (PGOU 87).
Plano de Zonificación



PGOU 2009
Plano de Ordenación Completa

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21:00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 13 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B18324F9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

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.

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.

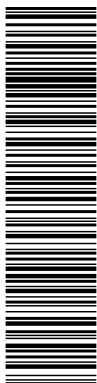
El municipio participará en la plusvalía generada por esta actuación urbanística, al obtener terrenos urbanizados gratuitamente para dotaciones públicas y aprovechamiento lucrativo.

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.

4.4. Colindancia e integración

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

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 14 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

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.

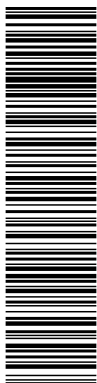
4.5. Reservas de dotaciones

La propuesta garantizará la inclusión de suelo para las reservas de dotaciones que satisfagan las demandas de la nueva población, conforme a los criterios establecidos tanto en el planeamiento general como en la legislación urbanística.

En este sentido también se dotará de sistemas generales de espacios libres y equipamientos en la superficie suficiente para mantener la proporción alcanzada en el planeamiento general vigente.

4.6. Otros condicionantes

La ordenación detallada que proponga el Plan Parcial de Ordenación garantizará los condicionantes que, para la ordenación urbanística, establece la legislación sectorial de aplicación en el ámbito delimitado.

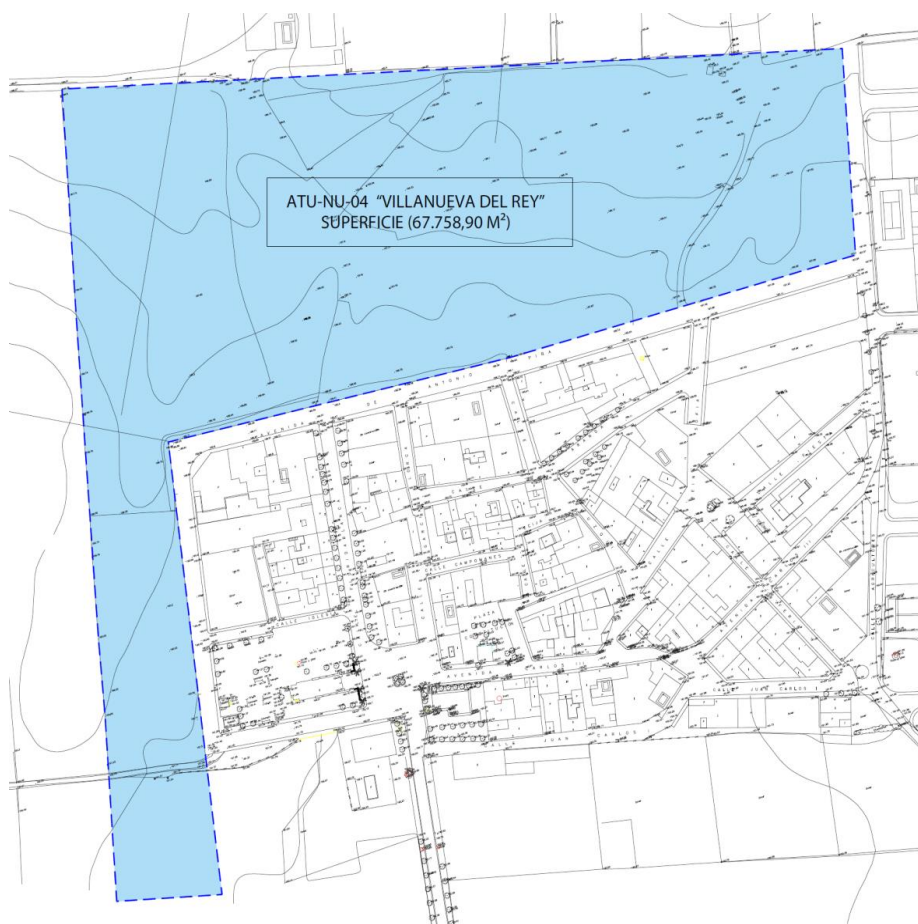


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codi=1&ent_id=1&idoma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

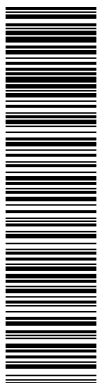
PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

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

La presente propuesta de delimitación de la actuación de nueva urbanización incluye una propuesta de determinaciones urbanísticas que, en todo caso, corresponderá establecer en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que contendrá las determinaciones precisas en función de su objeto, estableciendo la ordenación detallada y la programación de esta actuación.



De acuerdo con la nueva legislación, la determinación de los parámetros de los nuevos desarrollos se fundamenta 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.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DFA38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

5.1. Uso global, índice de edificabilidad y densidad máximos

5.1.1. Uso global

El uso global es el Residencial.

5.1.2. Índice de edificabilidad máxima

El índice de edificabilidad máxima se establece en 0,30 m²t/m²s sobre el total del ámbito delimitado, que incluye los sistemas generales.

5.1.3. Densidad máxima

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

5.2. Sistemas generales a incluir o adscribir la actuación y redes generales de infraestructuras y servicios necesarias, así como, en su caso, la conexión con las redes exteriores.

5.2.1. Sistemas generales a incluir o adscribir a la actuación

Con el fin de coadyuvar a la dotación del ámbito delimitado, se incluirán sistemas generales en la proporción suficiente para mantener la proporción alcanzada en el planeamiento general.

En este sentido, la proporción alcanzada es de 13,88 m²/habitante de Sistema General de Espacios Libres y de 11,71 m²/habitante de Sistema General de Equipamientos.

Aplicando esta proporción al crecimiento proyectado se obtiene lo siguiente:

$$\text{Crecimiento} = 135 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ habitantes/vivienda} = 324 \text{ habitantes}$$

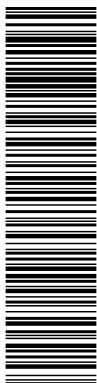
$$\text{SGEL} = 324 \text{ habitantes} \times 13,88 \text{ m}^2/\text{habitante} = 4.497,12 \text{ m}^2$$

$$\text{SGEQ} = 324 \text{ habitantes} \times 11,71 \text{ m}^2/\text{habitante} = 3.794,04 \text{ m}^2$$

Es por lo que se incluirán en el ámbito de la ATU esta superficie con destino a sistemas generales.

5.2.2. Redes generales de infraestructuras y servicios necesarias

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. Por el momento, se exponen datos generales sobre las infraestructuras existentes y cómo se podría actuar en el futuro en cada una de las diferentes infraestructuras. En cualquier caso, señalar que en el Avance del Plan Parcial se detallarán esquemas orientativos, que serán corregidos y ajustados



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idoma=1 Firmado por: 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

por el correspondiente Proyecto de Urbanización que defina con detalle el trazado de las redes de servicios mencionadas, justificando su dimensionamiento y diseño de acuerdo con las condiciones exigidas en la correspondiente normativa municipal.

5.2.2.1.- Abastecimiento de agua y riego

La red de abastecimiento se conectará directamente a la del Consorcio de Aguas del Plan Écija. La red municipal está gestionada por AquaCampaña S.A.

Las Ordenanzas del PGOU regulan esta infraestructura en los artículos A4.6.2 y A4.6.8.

La nueva red de abastecimiento será de tipo mallada y dará servicio a las distintas acometidas parcelarias, la red de riego y los hidrantes contra incendios.

Se considerará la dotación recogida en el Plan Hidrológico del Guadalquivir (2015-2021) vigente.

Según el artículo 13 "Dotaciones y medidas para garantizar la demanda de abastecimiento":

1.- Para el abastecimiento de población a núcleos urbanos, se establece una dotación bruta de agua de 250 l/hab y día. Se entenderá como dotación bruta el cociente entre el volumen dispuesto a la red de suministro en alta y el número de habitantes inscritos en el padrón municipal en la zona de suministro más los habitantes equivalentes de población eventual o estacional.

2.- Estas dotaciones podrán aumentar o disminuir hasta un 20% en el caso de poblaciones con actividad comercial o industrial alta o baja, respectivamente, o por cualquier otra circunstancia que concurra y se justifique mediante informe técnico que, una vez examinado, sea aceptado por el Organismo de cuenca.

Atendiendo a lo expuesto, procedemos a calcular la dotación en función del máximo número de viviendas proyectadas, por el índice de 2,4 hab/vivienda.

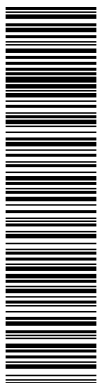
$$Q = 135 \text{ viviendas} \times 2,4 \text{ habitantes/vivienda} \times 250 \text{ l/habitante y día} = 81.000 \text{ l/día}$$

$$Q = 81.000 \text{ l/día} \times 1 \text{ día}/86.400 \text{ s} = 0,9375 \text{ l/s}$$

En cuanto a esta necesidad de recursos hídricos deberá solicitarse informe sectorial al Consorcio de Aguas del Plan Écija, que deberá emitirlo para comprobar la viabilidad de la propuesta.

En caso de estimarse necesario, se proyectará un depósito con una capacidad mínima correspondiente a la demanda en período punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería. Para determinar el número de depósitos a instalar y la capacidad de los mismos se atenderá a criterios económicos, de mantenimiento y de gestión.

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21:00
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 18 de 37	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

El cálculo de capacidad se realiza teniendo en cuenta la dotación antes calculada a la que se debe aplicar el coeficiente de mayoración de 2 (para contemplar la población estacional), todo ello para un período de 1,5 días. Por tanto:

$$8,1 \text{ m}^3/\text{día} \times 1,5 \text{ días} \times 2 = 24,30 \text{ m}^3$$

(La compañía suministradora del servicio valorará si es necesario ejecutar este depósito).

Con objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación, en esta nueva área de crecimiento se utilizarán redes separativas, de aguas potables y no potables.

Hay que hacer constar que, al no estar Villanueva del Rey en el núcleo principal de población de Écija, la toma de agua correspondiente sería a través de la toma existente en la Red General del Consorcio para este núcleo.

5.2.2.2.- Saneamiento y alcantarillado

La red de saneamiento y alcantarillado existente en el núcleo urbano de Villanueva del Rey es de tipo unitario, y permite la evacuación de aguas pluviales y residuales del casco urbano. La conexión se hará conforme a la agrupación de vertidos prevista y gestionada por el Consorcio de Aguas del Plan Écija.

Queda regulada esta infraestructura en el artículo A4.6.3 de las Ordenanzas del PGOU.

Se plantean redes separativas de saneamiento, recogién dose de forma separada las aguas pluviales y las aguas fecales.

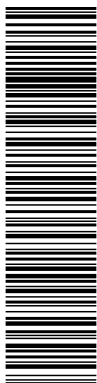
El cálculo de la red se efectuará de acuerdo con las indicaciones del Consorcio de Aguas del Plan Écija. Corresponderá a los proyectos de urbanización la cuantificación de la demanda de forma pormenorizada, diseñando y valorando exactamente todos sus elementos.

Para el dimensionamiento de la red de aguas fecales, se parte de la demanda de abastecimiento.

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 Cascajoso, cuyas coordenadas georreferenciadas en ETRS89 Huso 30 son 307146,4156182.

5.2.2.3.- Red de distribución eléctrica

El ámbito se encuentra colindante al núcleo urbano consolidado, por lo que se entiende que no existirá problema en la conexión a la red de suministro eléctrico. Se realizarán las consultas con la compañía suministradora con el fin de conocer las potencias disponibles y puntos de



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=&ent_id=1&idoma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

conexión que den servicio a la actuación, así como las nuevas infraestructuras que deberán proyectarse, en su caso.

Para establecer la previsión de cargas en el conjunto de parcelas que resulten de la ordenación proyectada, se han tenido presentes, entre otras, las exigencias del Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, *por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias*, que contempla en su Instrucción 10 (ITC-BT-10) la previsión de cargas para suministros de baja tensión, así como los coeficientes de simultaneidad a tener en cuenta en edificios destinados a viviendas, edificios comerciales, oficinas e industrias.

Asimismo. Se han seguido las disposiciones que la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa ha definido en la Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, *sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial (Anexo nº 1)*.

En la tabla resumen de potencias se definen por usos los coeficientes de simultaneidad a aplicar, así como los valores básicos para la determinación de la carga total. Como no existe una ordenación detallada establecida en este momento, utilizaremos estándares habituales en la ordenación urbanística, como son el 10% de la superficie ordenada (eliminando la correspondiente a los Sistemas Generales) destinado a espacios libres, un 25% de la misma para viario y un 6% para equipamientos. Para las viviendas, consideraremos un tipo de dotación básico en las viviendas protegidas (estimamos un número de 55, a razón de 110 m²t/viv) y las pareadas y elevado en el resto.

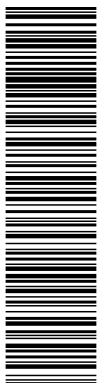
Con dichos parámetros obtenemos:

Uso	Potencia (W/m ² o W/viv)	Unidades (viviendas o m ²)	Coefficiente simultaneidad	Potencia total (kW)
Residencial grado elevado	9.200	80	15,3+n°vivx0,5	508,76
Residencial grado básico	5.750	55	15,3+n°vivx0,5	246,10
Espacios libres locales	1,5	5.897	1,00	8,84
Espacios libres generales	1,5	4.497	1,00	6,75
Viario	1,5	14.743	1,00	22,11
Equipamientos locales	40	3.538	1,00	141,52
Equipamientos generales	40	3.794	1,00	151,76
Total				1.085,84

5.2.2.4.- Red de alumbrado público

Se prevé que todo el viario público, incluyendo zonas peatonales, o destinadas a la circulación de vehículos y espacios libres, esté dotado del necesario alumbrado público, de manera suficiente para garantizar los niveles de iluminación nocturna que le son exigibles. Para ello, se prevé el empleo de diferentes elementos báculos y farolas.

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21:00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 20 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

5.2.2.5.- Red de telecomunicaciones

Los Proyectos de Urbanización que desarrollen la Actuación preverán las canalizaciones para la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones en el dominio público, que garanticen el acceso de todos los operadores a dicho dominio en condiciones neutrales, objetivas, transparentes, equitativas y no discriminatorias; en las condiciones establecidas en la Ley 9/2014, de 9 de mayo, *General de Telecomunicaciones*.

Para ello, los proyectos de urbanización recabarán informe previo de la Administración competente en la materia sobre las características de la red y de cuantas compañías operen en la ciudad, sobre el interés de utilización de dichas infraestructuras y sus condiciones técnicas. Se plantea la necesidad de duplicar todos los componentes de la red, y así permitir que puedan ser explotadas por varias operadoras a la vez. Se tratará de una red mallada subterránea de canalizaciones, con una serie de ramificaciones principales y secundarias que trascorrirán por el acerado, y que permitirán que las diferentes compañías doten al Sector del servicio necesario para todos los futuros usuarios que se instalen.

5.2.2.6.- Red de gas

Los Proyectos de Urbanización contendrán el diseño y el cálculo conforme a la reglamentación aplicable.

5.2.3. **Conexión con las redes exteriores**

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.

5.3. **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 el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, *de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía* y, en su defecto, la establecida en la Disposición transitoria segunda de dicha Ley, si no se hubiese producido aún el desarrollo reglamentario a la fecha de aprobación del Plan Parcial.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

5.4. Criterios para la ordenación urbanística detallada.

El Plan Parcial de Ordenación tendrá por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de la actuación de transformación urbanística de nueva urbanización en suelo rústico, en desarrollo de la presente propuesta de delimitación.

Todas estas determinaciones de la ordenación urbanística detallada tendrán el carácter de norma.

5.4.1. Establecimiento del límite

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.

5.4.2. Definición completa de la malla urbana

La definición completa de la trama urbana comprenderá:

5.4.2.1. Trazado y características de la red viaria

Distinguirá la peatonal, la ciclista y la destinada al tráfico motorizado, incluidas las relativas a los aparcamientos, definiéndose las alineaciones y las rasantes. Las rasantes se definirán, al menos, en los puntos de cruce y en los cambios de dirección. Los viarios que se proyecten darán continuidad a la trama urbana consolidada colindante con la actuación.

5.4.2.2. Fijación de las alineaciones, superficie y características de las reservas para dotaciones de la red de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios

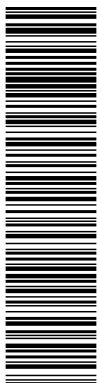
Se hará de acuerdo a los estándares y características recogidas en la legislación vigente, localizando las parcelas donde se implantarán.

5.4.2.3. Localización de las parcelas destinadas, en su caso, a movilidad, infraestructuras y servicios técnicos.

Se localizarán las redes de transporte. Además del viario urbano, los carriles bici. También se localizarán los centros de transformación, así como las necesarias para las distintas infraestructuras que, para dar servicio a la actuación, se proyecten.

5.4.2.4. Descripción de las características y los trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos existentes.

El Plan Parcial describirá estas características y trazados tanto gráfica como literalmente.



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D9D5033AEFC9DFA38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idoma=1 Firmado por: 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

5.4.2.5. Delimitación del resto del parcelario

Se delimitará con la definición de los usos pormenorizados y las condiciones de edificación por parcela, bien directamente o por remisión a las correspondientes ordenanzas de edificación.

5.4.3. Características y trazados de las redes de infraestructuras y servicios técnicos

El Plan Parcial definirá las características y los trazados de estas redes relativas a instalaciones de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural, en su caso, y de aquellos otros servicios, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

Formará parte asimismo de la ordenación detallada su regulación mediante ordenanzas.

5.4.4. Regulación precisa de los usos, con indicación de los usos globales y los usos pormenorizados que los componen.

Se desarrollarán las reglas de compatibilidad de usos y la posibilidad de la implantación de usos complementarios.

El uso global considerado es el residencial unifamiliar, que se desarrollará en distintos usos pormenorizados residenciales, como son el de vivienda aislada, vivienda pareada y vivienda adosada, esta última sujeta a régimen de protección.

5.4.5. Normativa de edificación

Contemplará, al menos, las siguientes determinaciones:

5.4.5.1. Condiciones generales

- De parcela, situación y forma de los edificios.
- Morfológicas y tipológicas.
- Estéticas, calidad e higiene.
- Infraestructuras y servicios de los edificios.
- Condiciones ambientales.

5.4.5.2. Ordenanzas de edificación por uso pormenorizado y/o tipología

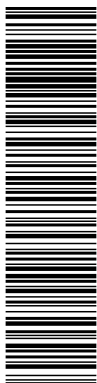
Cada uso pormenorizado y/o cada tipología serán regulados mediante las ordenanzas correspondientes que permitan su posterior desarrollo en los proyectos de edificación.

5.4.6. Normativa de urbanización

Será desarrollada, al menos, mediante las siguientes determinaciones:

- Condiciones generales.
- Ordenanzas mínimas de urbanización.

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21:00
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 23 de 37	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E-4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idoma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

- Viario rodado, ciclista y peatonal.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Infraestructuras y servicios técnicos.

5.4.7. Determinaciones sobre la programación y ejecución

A tales efectos, se definirá:

- El aprovechamiento urbanístico.
- La delimitación de las unidades de ejecución con asignación del sistema.
- La programación.
- La evaluación económica de la ejecución de las obras.

5.5. 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.*

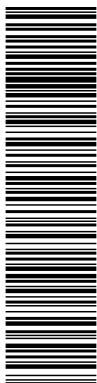
5.5.1.- Coste de las obras de urbanización, que comprende del coste de ejecución material de las obras de urbanización, además de los gastos generales y beneficio industrial de la empresa urbanizadora.

Serán los Proyectos de Urbanización los que realicen una valoración ajustada una vez que se cuente con las especificaciones completas de los mismos, así como sus mediciones y presupuestos.

En este momento, para una propuesta como la que nos ocupa, evaluaremos económicamente el coste de ejecución material de las obras de urbanización.

Tomaremos como valores de referencia los de varios Colegios Oficiales de Arquitectos, los cuales son muy dispares entre sí, y que pueden dar una idea aproximada de estos costes.

Así, el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en la edición del año 2022 de su *Método para el cálculo simplificado de los presupuestos de ejecución material de los distintos tipos de obras* establece, para una urbanización de una superficie entre las 3 y las 15 hectáreas y una edificabilidad media entre 0,25 y 0,50, un coste unitario de 53 €/m². Es conocido que este módulo contiene los gastos generales y el beneficio industrial, por lo que consideraremos el coste de 53,00 € / 1,19 = 44,54 €. Por otro lado, el Colegio Oficial de Arquitectos de Córdoba, para los mismos parámetros, señala un precio unitario de 26,17 €/m². Tomaremos un valor medio entre ambos, es decir, 35,36 €/m². Aplicando este coste unitario por la superficie total, se obtiene:



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D9D33AEFC9DFA38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: . 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

$$PEM = 67.263 \text{ m}^2 \times 35,36 \text{ €/m}^2 = 2.378.419,68 \text{ €}$$

Esta cantidad se incrementará con los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%), por lo que resulta:

- Gastos Generales: $0,13 \times 2.378.419,68 = 309.194,56 \text{ €}$
- Beneficio Industrial: $0,06 \times 2.378.419,68 = 142.705,18 \text{ €}$
- TOTAL = $689.749,42 \text{ €}$

COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN = 2.830.319,24 €
--

5.5.2.- Gastos de gestión

5.5.2.1. – Gastos de honorarios profesionales

Entre los costes de urbanización se encuentran los honorarios correspondientes a la redacción de los distintos documentos de ordenación, ejecución y urbanización, así como la dirección de obras y demás trabajos necesarios.

Para los cálculos utilizaremos los Baremos Orientativos de Honorarios elaborados por el Consejo Andaluz de Colegios de Arquitectos:

5.5.2.1.1.- Plan Parcial de Ordenación

Superficie del Sector: 67.263 m²

$$H_{PPD} = 3.005 \times 6,73 \times 1,00 \times 1,71 = 34.582,44 \text{ €}$$

Estos honorarios incluyen la presente Propuesta de Delimitación.

5.5.2.1.2.- Proyecto de Reparcelación

$$H_{REP} = 470,75 \times 6,73 \times 3,00 \times 1,71 = 16.252,60 \text{ €}$$

5.5.2.1.3.- Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras

$$H_{PU-DO} = 0,035 \times PEM = 83.244,69 \text{ €}$$

5.5.2.1.4.- Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto de Urbanización

$$H_{ESS} = 0,0020 \times PEM \times K = 4.756,84 \text{ €}$$

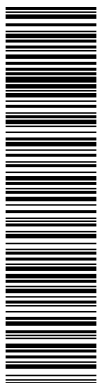
5.5.2.1.5.- Dirección de Ejecución y Coordinación de Seguridad y Salud de las Obras de urbanización

$$H_{DE-CSS} = 0,30 \times H_{PU-DO} = 24.973,41 \text{ €}$$

5.5.2.1.6.- Total honorarios:

$$H_{ATU-UN-01} = 163.809,98 \text{ €}$$

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21:00
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 25 de 37	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B18324F9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

5.5.2.2. – Otros gastos de gestión

Incluyen los siguientes conceptos:

- Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de ordenación y ejecución, incluyendo las publicaciones que sean de aplicación.
- Gastos derivados de las tasaciones y valoraciones preceptivas.
- Gastos derivados de actuaciones notariales y registrales.
- Gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

Se estiman en un 5% del presupuesto de contrata de la urbanización más los honorarios, lo cual asciende a:

$$GG_{OTR} = 0,065 \times (689.749,42 \text{ €} + 163.809,98 \text{ €}) = 55.481,36 \text{ €}$$

GASTOS DE GESTIÓN = 219.291,34 €

Estos gastos de gestión, que suman un total de 219.291,34 €, no exceden del 10% del total de los gastos de urbanización.

5.5.3.- Indemnizaciones que procedan en favor de las personas propietarias o titulares de derechos.

Se indemnizarán los bienes y derechos que correspondan, una vez valorados conforme a la legislación vigente en la materia.

5.5.4.- Gastos derivados de la garantía para la ejecución de las obras de urbanización.

La garantía de urbanización se constituirá por un importe no inferior al siete por ciento de los gastos de urbanización y quedará afectada a su ejecución.

5.5.5.- Costes que resulten imputables para dar cumplimiento a los derechos de realojo o retorno legalmente preceptivos.

No procede

5.5.6.- Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico.

No procede

5.5.7.- Gastos relativos al mantenimiento de las obras y servicios previstos hasta la recepción de la urbanización por el municipio.

Estos gastos corresponden al urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes, afectando a todas las obras y servicios construidos en la urbanización.

Se estima su cálculo en un 2% de las obras de urbanización (incluidos los gastos generales y el beneficio industrial):

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

$$G_{MANT} = 0,02 \times 2.830.319,24 \text{ €} = 56.606,39 \text{ €}$$

5.6. 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.

El Plan Parcial de Ordenación que delimite la presente Actuación de Transformación Urbanística asegurará el equilibrio de las cargas en función del aprovechamiento atribuido con arreglo al modelo de ordenación.

Además, está prevista su ejecución sistemática, por lo que la ATU se incluirá en un *área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.*

El artículo 26 de la LISTA establece que:

1.- La ejecución de las actuaciones de transformación urbanística se desarrollará, siempre que sea posible, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

2.- A estos efectos, cuando esté prevista la ejecución sistemática, las actuaciones se incluirán en un área de reparto de la que formarán parte los terrenos pertenecientes a los sistemas generales adscritos a la misma para su obtención.

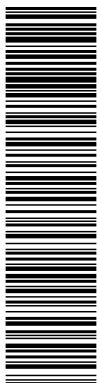
3.- En cada área de reparto se determinará el aprovechamiento medio que le corresponde, que vendrá determinado por el cociente entre la suma de los aprovechamientos objetivos de los ámbitos que pertenecen al área y la superficie total de ésta, descontando la superficie de los terrenos pertenecientes a los sistemas generales o locales ya obtenidas y afectadas a su destino.

4.- El aprovechamiento objetivo de un ámbito se determinará ponderando su edificabilidad en función del uso y tipología característica y, cuando implique un valor diferenciado, en función de la localización y las cargas de urbanización que deba soportar la actuación.

5.- El aprovechamiento urbanístico de una parcela viene determinado por la edificabilidad ponderada en función del uso y tipología correspondiente a su calificación urbanística.

El artículo 32 de la LISTA señala los deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización, y que son los siguientes:

- a) *Entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación.*
- b) *Entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Se deberá justificar que los usos y tipologías en los que se concrete la cesión del aprovechamiento son adecuados para los fines del citado patrimonio municipal de suelo.*



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

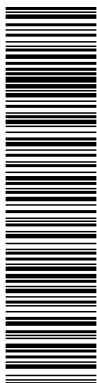
- c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización del ámbito y las de conexión con las redes generales viarias y de infraestructuras y servicios técnicos, así como las obras de ampliación y refuerzo de dichas redes que sean necesarias en función de las dimensiones y características de la actuación. Los promotores de la actuación tendrán derecho al reintegro de los gastos de instalación de las redes de servicios técnicos con cargo a las empresas suministradoras, en la forma que se determine reglamentariamente.
- d) Entregar al Ayuntamiento, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo c), que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera de las redes y servicios citados, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.
- e) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

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 41039A05600302	23.447,67	34,60%	23.447,67
3	LORENZO MOREJON OSTOS ARACELI ZURITA OSTOS	41039A05600105	3.009,74 3.009,74	4,44% 4,44%	6.019,47
4	RAUL MORALES VERDUGO	41039A05600356 41039A05600104	3.238,71	4,78%	3.238,71
			67.758,91	100,00%	67.758,91

Al estar prevista la ejecución sistemática, la actuación se incluirá en un área de reparto que, en este caso, coincide con la de la propia delimitación, e incluye los sistemas generales correspondientes a espacios libres y equipamientos.

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21:00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 28 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idoma=1 Firmado por: .1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

Dado que se proyectan usos y tipologías no adecuados para los fines del patrimonio municipal de suelo, la cesión de aprovechamiento municipal se realizará, en su totalidad, en suelo para vivienda protegida.

Se prevé la ejecución mediante el sistema de compensación, en el que las personas responsables de la ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, conforme a las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación.

Para llevar a cabo la actividad de ejecución, la Administración actuante y las personas responsables de la ejecución se constituirán en Junta de Compensación, salvo en los supuestos recogidos en el artículo 103 de la Ley.

Se tramitará y aprobará un proyecto de reparcelación, en el que se agruparán o reestructurarán las fincas aportadas incluidas en el ámbito, para su nueva división ajustada al instrumento de ordenación urbanística de aplicación, con adjudicación del aprovechamiento lucrativo, de edificabilidad o de fincas resultantes a las personas afectadas, en proporción a sus respectivos derechos y la cesión y adjudicación a la Administración actuante de las cesiones obligatorias.

La distribución de cargas y beneficios se ajustará a lo dispuesto en la legislación básica de suelo y a los criterios que se establezcan reglamentariamente.

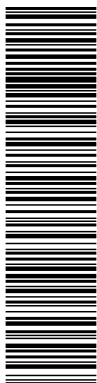
La distribución de los aprovechamientos resultantes de la ordenación detallada se realizará asignando a cada propietario el aprovechamiento resultante de multiplicar la superficie de suelo inicial aportada por el noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, una vez cumplidos los deberes de la promoción de las actuaciones de nueva urbanización.

El cálculo del aprovechamiento de las parcelas resultantes se realizará aplicando a la edificabilidad de las mismas los coeficientes de uso pormenorizado y tipología. Estos coeficientes se justificarán por los valores de repercusión de suelo en la memoria de sostenibilidad económica del Plan Parcial de Ordenación a partir de estudio de mercado, valores de referencia o valores catastrales, de ámbitos urbanos de uso y tipología semejantes.

Este sistema comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas. Las personas propietarias deberán decidir entre:

- a) Participar en la gestión del sistema, en su caso, adhiriéndose a la Junta de Compensación, optando entre abonar las cantidades que, por tal concepto, les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que debían serles adjudicadas.
- b) No participar en la gestión del sistema, renunciando en su caso al derecho de integrarse en la Junta de Compensación, solicitando la expropiación del suelo y otros

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21:00
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 29 de 37	FIRMAS ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B18324F9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: . 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión de la unidad de ejecución de que se trate.

Se seguirá el régimen de reparcelación forzosa respecto de las personas propietarias que no hayan efectuado opción alguna a la finalización del período de audiencia e información pública del acuerdo de aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, según corresponda tanto en la modalidad de junta de compensación como simplificada, las cuales compensarán los costes de urbanización imputables mediante cesión de parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes de valor equivalente.

El mismo régimen podrá seguirse respecto de las personas propietarias incorporadas que incumplan las obligaciones inherentes al sistema, salvo que se opte por la expropiación y sin perjuicio de la vía de apremio.

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.

Se prevé que se delimite una única unidad de ejecución.

En el caso de que el instrumento que establezca la ordenación detallada delimite más de una, se sujetará su delimitación a los siguientes criterios, siempre y cuando se ajusten a lo establecido en la legislación urbanística vigente y a su desarrollo reglamentario, además de lo que se prevea en ellos:

- a) Para garantizar la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de las unidades de ejecución no podrá ser superior al quince por ciento.
- b) El porcentaje de gastos de urbanización de cada unidad de ejecución, respecto al total de la actuación, no podrá ser superior o inferior en un quince por ciento al porcentaje de aprovechamiento que represente cada unidad respecto del total.
- c) Todas las unidades deberán tener garantizada su viabilidad económica.
- d) La distribución de los espacios libres y los equipamientos entre las distintas unidades de ejecución deberá estar proporcionada respecto a la superficie de la unidad de ejecución o el número de viviendas previsto en cada una de ellas.

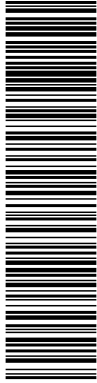
Todos los terrenos quedarán incluidos dentro de unidades de ejecución.

La delimitación podrá ser discontinua siempre que cumplan el requisito mínimo de garantizar la equidistribución prevista, en caso de ser necesario para dar respuesta a la ejecución de servicios técnicos de infraestructuras.

En caso de delimitarse varias unidades de ejecución, podrán ejecutarse simultáneamente.

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.

DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160, Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 30 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

En Écija, julio de 2022

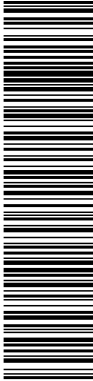
LOS ARQUITECTOS,

Sergio Pérez Pérez

Fernando Gómez Moreno

Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: . CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

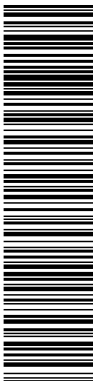
DOCUMENTO Documento por defecto: 2022-07_-_ATU-NU-04_-_PROPUESTA _DELIMITACION_CENS_.pdf	IDENTIFICADORES Número de la anotación: 2160 , Fecha de entrada: 06/02/2023 9:21 :00	
OTROS DATOS Código para validación: 8TKI4-8GWA1-E4IY4 Página 31 de 37	FIRMAS	ESTADO INCLUYE FIRMA EXTERNA



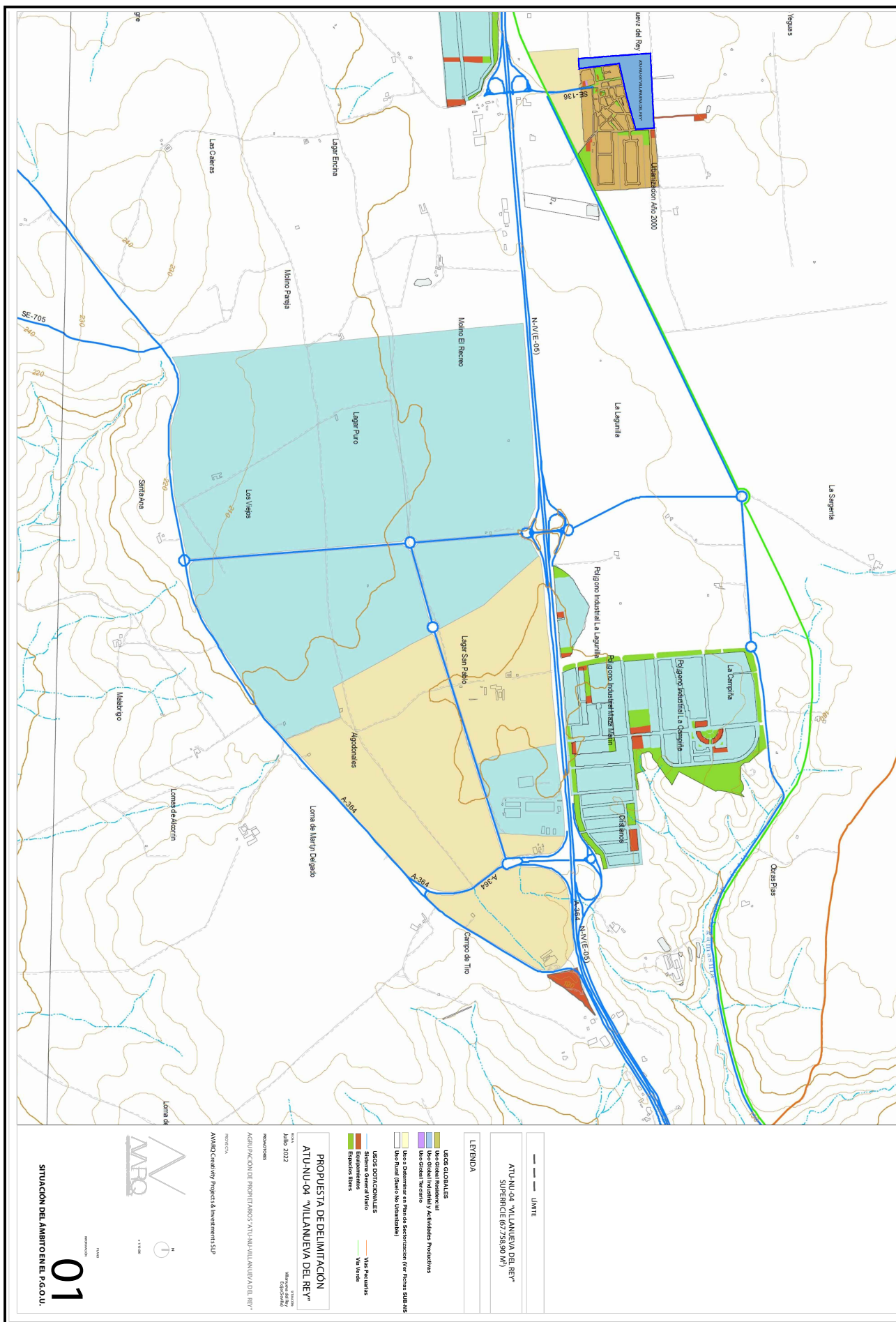
PROPUESTA DE DELIMITACIÓN ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY". ÉCIJA (SEVILLA)

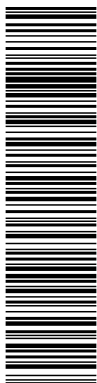
Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codi=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: . CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.

PLANOS

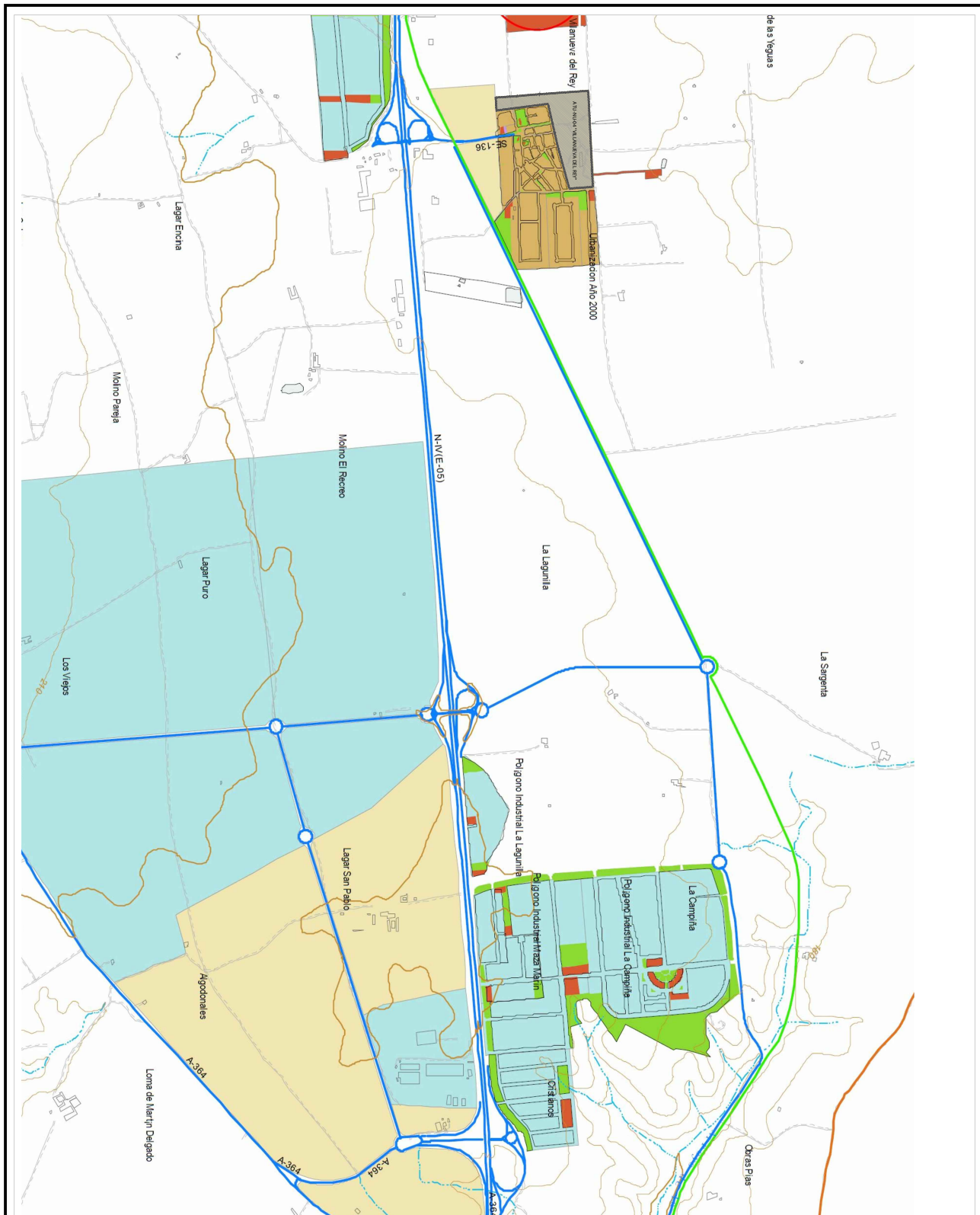


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DFA38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_codi=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idoma=1 Firmado por: . 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.



PROPOSTA DE DELIMITACION
ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY"

Fecha: Julio 2022

PROYECTISTA: MAFMC Creativity Projects & Investments SLP

AGENCIACION DE PROPIETARIOS: ATU-NU-VILLANUEVA DEL REY

PROYECTO: MAFMC Creativity Projects & Investments SLP

LEGENDA

SISTEMA GENERAL DE IDENTIFICACION

Identificador de sector: [Color] [Código]

Identificador de área de riesgo: [Color] [Código]

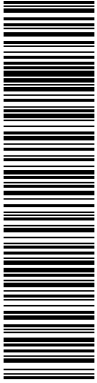
Identificador de A. B. [Color] [Código]

Identificador de S. G. [Color] [Código]

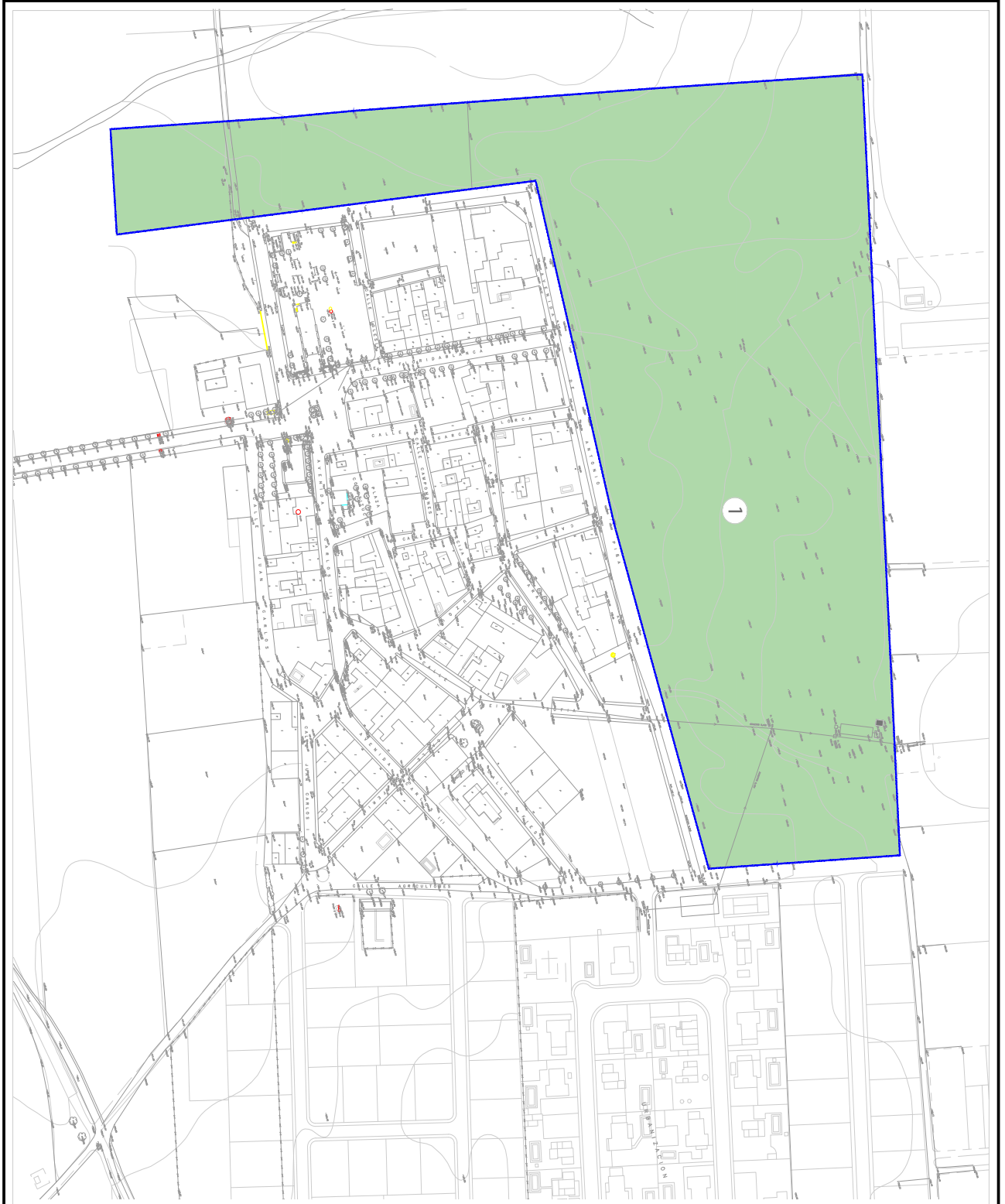
Identificador de S. G. [Color] [Código]

02

RELACION CON LA ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL PGOU VIGENTE



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://portal.ecija.es:10443/portal/verificarDocumentos.do?pes_cod=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=DCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT Usuarios, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.



03
USOS ACTUALES



AMARCO Creativity Projects & Investments

PROYECTOS

AGENCIACIÓN DE PROYECTOS: ATU-NU-VILLANUEVA DEL REY

PROYECTO

Junio 2022

PROPUESTA DE DELIMITACION

ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY"

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

14619802J

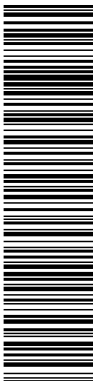
14619802J

14619802J

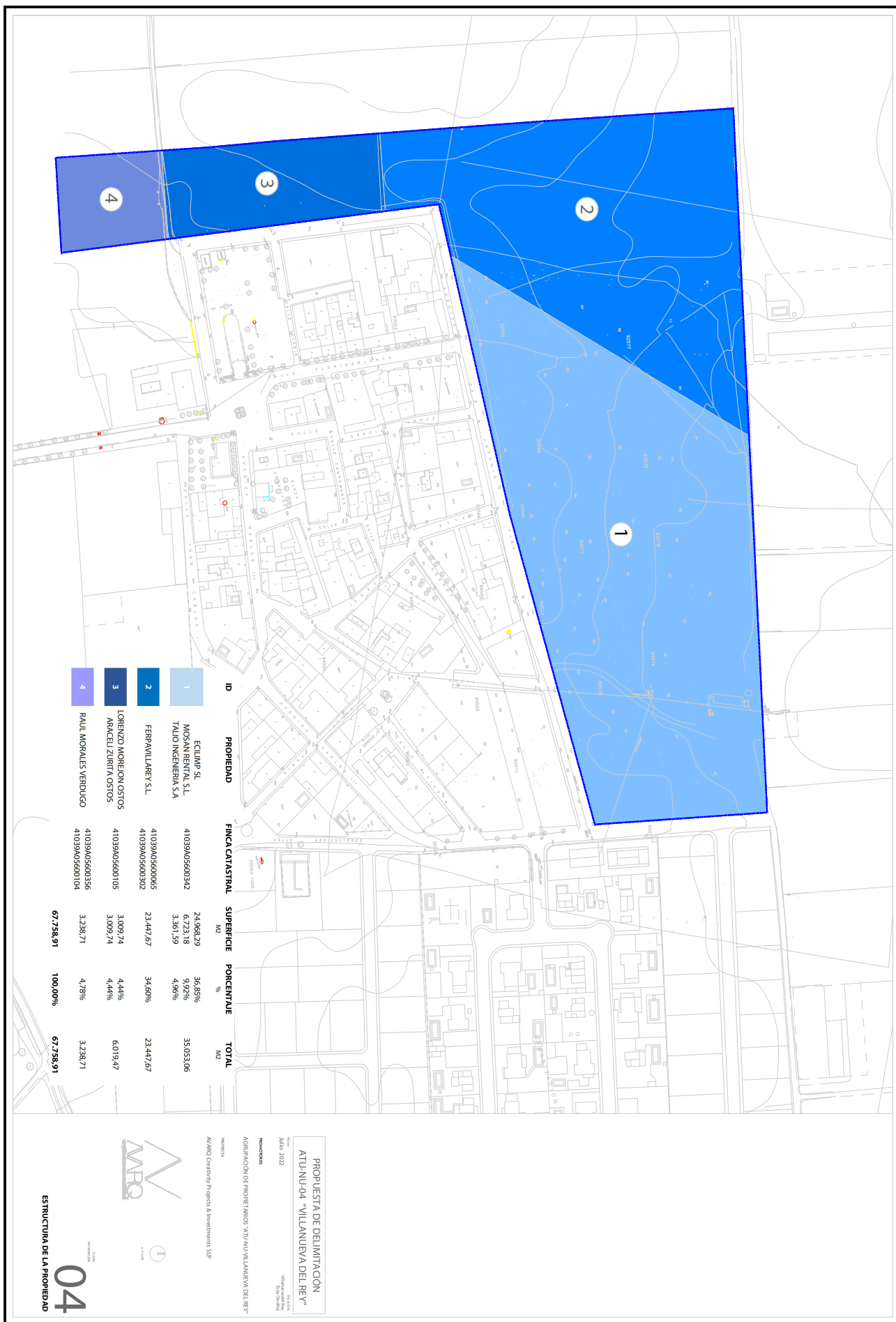
1	EXPLANTACION AGRICOLA
	EDIFICACION EXISTENTE

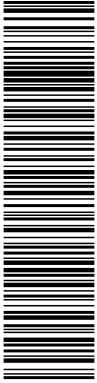
LEYENDA

ATU-NU-04 "VILLANUEVA DEL REY"
SUPERFICIE (67.758,90 M²)



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 12535518TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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:10445/portal/verificarDocumentos.do?pes_codi=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14919802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14919802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.





Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref.: 1253551 8TKI4-8GWA1-E4IY4 E4D4BDEFFB6BD1A6B1832AF9D5033AEFC9DF5A38) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. 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=1&ent_id=1&idioma=1 Firmado por: 1. CN=GOMEZ MORENO FERNANDO - 14619802J, SN=GOMEZ MORENO, G=FERNANDO, SERIALNUMBER=IDCES-14619802J, C=ES (CN=AC FNMT Usuarios, OU=Ceres, O=FNMT-RCM, C=ES) el 06/02/2023 9:20:57.



