
PROCEDENCIA DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ÉCIJA PARA ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN PARCELA URBANA RC DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO E-39 "LA ESTACIÓN"

El trámite participativo de la CONSULTA PÚBLICA, previsto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, "LPAC") y en los artículos 77.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante, "LISTA") y 100 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante, "RLISTA") se lleva a cabo con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto normativo que supone la innovación del instrumento de ordenación urbanística. Así, a diferencia de la audiencia y la información pública, que se sustancian en una fase más avanzada del procedimiento, la consulta previa se sitúa en la propia génesis de la propuesta de innovación del PGOU, con la finalidad de que los ciudadanos se pronuncien sobre la iniciativa.

Por tanto, el objeto de este trámite participativo no es realizar alegaciones respecto a medidas concretas incorporadas a un proyecto de texto articulado sino «recabar la opinión» acerca de los siguientes extremos (arts. 77.2 LISTA y 100.1 RLISTA):

1. Los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa.
2. La necesidad y oportunidad de su aprobación.
3. Los objetivos de la norma.
4. Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Problemas que se pretenden resolver con la modificación de la normativa.

El instrumento de planeamiento general vigente en Écija es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en 23 de octubre de 2009 por la Comisión Provincial de Sevilla y publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 11, de 19 de enero de 2010 (en adelante, "PGOU").

El espacio de la presente actuación está situado en la trama urbana, en particular, en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Sector E-39 "La Estación"¹, que fue objeto de una innovación en 30 de noviembre de 2020 (en adelante, "PERI de 2007" y la "Innovación del PERI", respectivamente).

¹ Aprobado definitivamente en 27 de noviembre de 2007 por el pleno del Ayuntamiento de Écija, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla núm. 230, de 30 de octubre de 2008.

El suelo se encuentra clasificado como suelo urbano y su urbanización ya está ejecutada y recepcionada. Por tanto, se trata de un suelo urbanizado que tiene la condición de solar.

La Parcela, única resultante del Sector desarrollado, tiene un uso global "residencial", en la categoría de vivienda plurifamiliar, con una edificabilidad de 6.029 m²t; y un uso compatible "terciario" en planta baja, con una edificabilidad de 3.500 m²t.

Para dar viabilidad técnica y económica al uso terciario, se considera conveniente la incoación de un proceso de modificación del planeamiento urbanístico que suprima la previsión de desarrollo de uso residencial, contemplando solo el uso Terciario (comercial) conservando la edificabilidad asociada a este uso.

La necesidad y oportunidad de su aprobación.

La presente innovación permitirá dar viabilidad urbanística, técnica y económica a la implantación de un uso terciario comercial que contribuya a la revitalización del ámbito.

La ejecución de un uso comercial en la parcela generará un foco de centralidad en el entorno, contribuyendo a la revitalización del espacio circundante, y a la puesta en valor de la urbanización y dotación ya ejecutada.

Objetivos de la norma.

El objeto de la presente modificación del PGOU de Écija se circunscribe a la Parcela RC (4.166,82 m²s), que tiene la condición de solar, y su finalidad es reducir la edificabilidad establecida en la Innovación del PERI en la cuantía que está asignada al uso residencial (6.029 m²t), de modo que, soslayando el uso residencial y su edificabilidad asignada, el destino del solar quede limitado al desarrollo de la edificabilidad destinada al uso Terciario/comercial (3.500 m²t) y al de aparcamiento (1.025m²t).

Las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

La innovación que se plantea no conlleva una actuación de transformación urbanística (sea de reforma o mejora urbana), sino que se trata de una mera actuación urbanística (art. 24.2 LISTA), por cuanto (i) la actuación no conlleva ningún incremento de edificabilidad, cambio de uso o incremento de densidad (más bien lo contrario); (ii) no existe aumento del aprovechamiento urbanístico que demande la necesidad de aportar mayores dotaciones o equipamientos; (iii) no conlleva la ejecución de obras adicionales de urbanización, ni siquiera de carácter complementario; y (iv) no se afectan viarios ni otros ámbitos que conformen la red de viarios, dotaciones y equipamiento del municipio.

La alternativa regulatoria a la innovación que se plantea es no formular la modificación propuesta, manteniendo la actual regulación del ámbito. Esta opción no se considera adecuada porque impide o, en todo caso, hace muy difícil la edificabilidad atribuida a la parcela.

Otra alternativa sería eliminar la edificabilidad asociada al uso terciario/comercial y mantener sólo la edificabilidad del uso residencial, conservando la geometría de las parcelas de la Innovación del PERI. Esta opción tampoco es aconsejable porque privaría a los vecinos del municipio de Écija de tener acceso a un uso terciario-comercial de proximidad.
