

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 19 de febrero de 2018, por la que se dispone la publicación de la Orden de 26 de julio de 2016, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación núm. 5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, en el sector SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras».

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por Orden de 26 de julio de 2016, aprobó definitivamente la Modificación núm. 5 del PGOU de Écija, a reserva de la simple subsanación de una serie de deficiencias técnicas, supeditando su registro y publicación a su corrección, y cuya verificación se atribuyó a la Dirección General de Urbanismo, todo ello de conformidad con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

2. Con fecha de 11 de octubre de 2016, tuvo entrada en el registro de esta Consejería oficio del Ayuntamiento de Écija, por el que se remite documentación aprobada por el Pleno Municipal en sesión de fecha 26 de septiembre de 2016 para la subsanación de las deficiencias técnicas indicadas, en cumplimiento de lo establecido en la citada Orden, solicitando la verificación de la misma por parte de la Dirección General de Urbanismo, así como su registro y publicación conforme a los artículos 40 y 41 de la LOUA.

3. La Dirección General de Urbanismo, por Resolución de 15 de diciembre de 2016, informó favorablemente el documento de subsanación aprobado en sesión del Pleno del Ayuntamiento de Écija de 26 de septiembre de 2016, como cumplimiento de la Orden de 26 de julio de 2016, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

4. Con fecha de 30 de noviembre de 2017 el Ayuntamiento de Écija inscribió en el registro municipal el instrumento de planeamiento de esta innovación con el número 92/17, a los efectos previstos en los artículos 21, 22 y 23 del Decreto 2/2004, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados y el artículo 41 de la LOUA.

Con fecha de 30 de noviembre de 2017 la Delegación Territorial en Sevilla inscribió y depositó el instrumento de planeamiento urbanístico, asignándole el número de registro 7525 en la sección de instrumentos de planeamiento del Libro Registro de Motril, de conformidad con el artículo 21 del Decreto 2/2004, habilitando al órgano competente para disponer su publicación.

5. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 7 del Decreto de la Presidenta 12/2017, de 8 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

D I S P O N G O

Único. Publicar la Orden 26 de junio de 2017, por la que se resuelve la aprobación definitiva de la Modificación núm. 5 del PGOU de Écija, en el sector SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras» (anexo I), junto con su normativa y ficha urbanística (anexos II y III) de esa orden. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento estará disponible en el Sistema

de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

Sevilla, 19 de febrero de 2018

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio

ANEXO I

«ORDEN DE 26 DE JULIO DE 2016 POR LA QUE SE RESUELVE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ÉCIJA, EN EL SECTOR SU-NC-18 “DEHESA DE LAS CALERAS”

ANTECEDENTES

1. El planeamiento vigente en el municipio de Écija es el Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente de manera parcial por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de Sevilla de fecha 23 de octubre de 2009, que dispone asimismo la publicación de la normativa urbanística (BOJA núm. 11, de 19.1.2010).

El Documento Complementario para la subsanación de las deficiencias señaladas en la referida resolución, fue aprobado por Resolución de la CPOTU de Sevilla de fecha 14 de mayo de 2010, a reserva de la subsanación de las deficiencias que la misma señala (BOJA núm. 145, de 26.7.2010). La normativa urbanística del documento complementario se publica mediante Resolución de la Delegación Provincial de Sevilla de fecha 9 de febrero de 2011, una vez constatada dicha subsanación (BOJA núm. 38, de 23.2.2011).

2. El Ayuntamiento de Écija decide iniciar una innovación del PGOU vigente denominada Modificación núm. 5 del PGOU para la creación de un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada en el sector SU-NC-18 “Dehesa de las Caleras”. El objeto de la modificación es, por un lado, la delimitación de un nuevo sector de suelo urbano no consolidado de uso industrial, SU-NC-18 “Dehesa de las Caleras”, para el que se establece la ordenación detallada completa, y, por otro lado, la corrección de dos errores detectados en la planimetría del PGOU relativos a la delimitación del Área de Planeamiento Incorporado “Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Écija”, y al uso y clasificación de parte de los suelos que integraban el sector industrial I-7 del PGOU anterior al vigente.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria de 22 de diciembre de 2014, aprobó provisionalmente la innovación propuesta. Posteriormente, en sesión celebrada el 27 de julio de 2015, aprobó la Adenda al Anexo de ordenación pormenorizada.

3. Con fecha 9 de febrero de 2016, tuvo entrada en el registro de esta Consejería, oficio del Ayuntamiento de Écija, mediante el que se adjunta documentación técnica y administrativa correspondiente al expediente de modificación indicado, y solicita su aprobación definitiva.

La Dirección General de Urbanismo, a la vista de dicha documentación, consideró que el expediente no estaba completo al no constar el informe de incidencia territorial previsto en la disposición adicional octava de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Dicha consideración se comunicó al Ayuntamiento mediante un oficio de la Dirección General de Urbanismo de 26 de febrero de 2016, con acuse de recibo de 4 de marzo de 2016. El 29 de abril de 2016 se recibió respuesta a

dicho oficio, aportándose el citado Informe de incidencia territorial, emitido con fecha de 11 de abril de 2016.

4. Con fecha de 8 de julio de 2016 la Dirección General de Urbanismo, visto el informe de su Servicio de Planeamiento Urbanístico de 29 de junio de 2016, informó favorablemente la innovación del planeamiento general de Écija; indicando, no obstante, que debía realizar una serie de subsanaciones técnicas en el documento aportado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 en el sistema de Ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA); en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 13 del Decreto de la Presidenta 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. El expediente se tramita como una innovación (modificación) del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, conforme a lo dispuesto en los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de acuerdo con el informe de 8 de julio de 2016 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente la Modificación núm. 5 del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA, y a reserva de la simple subsanación de las siguientes deficiencias técnicas en el documento aportado:

- Deberá completarse en la ordenación detallada del nuevo sector propuesta, la reserva de plazas de aparcamiento público, para dar cumplimiento al estándar del artículo 17.2^a.b) de la LOUA.

- Deberán corregirse las contradicciones existentes en el documento de ordenación pormenorizada, relativas al uso global propuesto para el nuevo sector de suelo urbano no consolidado, que es el uso industrial según su ficha urbanística, determinación que integra la ordenación estructural en virtud del artículo 10 de la LOUA.

- Deberá completarse la ordenación detallada del sector, con la definición de las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, tal como establece en artículo 10.2.A.a) de la LOUA.

- Deberá incluirse en la Normativa Urbanística que las licencias de edificación quedarán en todo caso supeditadas a la autorización por parte del Ministerio de Fomento del nuevo acceso al sector desde el vial de servicio de la autovía, y, como consecuencia, a la ejecución de las mejoras en el citado vial establecidas en el informe emitido por la

Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental, de 31 de octubre de 2012, que condicionan dicha autorización.

- Deberá calificarse con uso de viario, el suelo correspondiente al vértice del nuevo sector colindante a la rotonda existente al suroeste del mismo, al objeto de permitir la futura ejecución de un vial de registro de la zona ubicada al sur del ámbito, y el futuro desarrollo de ésta.

- Deberá corregirse la delimitación del área de planeamiento incorporado "Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico Artístico de la Ciudad de Écija (PERICCHA)", trasladando la correspondiente al citado instrumento de desarrollo aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 26 de junio de 2002, aportándose el plano modificado OC.01, hoja E2-965 7-15.

- En cuanto a la corrección propuesta relativa a los suelos que integraban el sector industrial I-7 del PGOU anterior al vigente, se deberá justificar en el documento que dichos suelos merecen tal consideración en relación a lo establecido por el artículo 45 de la LOUA.

- Asimismo, respecto a la citada corrección, deberá completarse la documentación técnica, incluyendo la totalidad de los planos afectados por la corrección propuesta en la presente modificación relativa al antiguo sector industrial I-7, debiendo aportarse los planos modificados OE.03, hoja E5-965 3-6 y OC.01, hoja E2-965 8-15.

Segundo. El Ayuntamiento deberá elaborar un nuevo documento en el que conste exclusivamente las correcciones de las deficiencias indicadas en el apartado anterior; el Pleno del Ayuntamiento deberá tomar conocimiento de este documento para su presentación ante la Dirección General de Urbanismo que resolverá sobre la corrección de las deficiencias señaladas, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA, en relación con lo dispuesto en el artículo 21.1 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regula los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

Contra la presente Orden, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente de la publicación de la normativa urbanística de esta orden, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 26 de julio de 2016. Fdo.: José Fiscal López, Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.»

ANEXO II

II. NORMATIVA URBANÍSTICA

PREÁMBULO

TÍTULO PRIMERO: GENERALIDADES

TÍTULO SEGUNDO: ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

TÍTULO TERCERO: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SU-NC-18 «DEHESA DE LAS CALERAS»

TÍTULO CUARTO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

TÍTULO QUINTO: ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES, EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICAS

TÍTULO SEXTO: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN
TÍTULO SÉPTIMO: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN
TÍTULO OCTAVO: CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN
TÍTULO NOVENO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO
PORMENORIZADO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
TÍTULO DÉCIMO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS CON USO DOTACIONAL
(ESPACIOS LIBRES)

P R E Á M B U L O

La presente Innovación con Ordenación Pormenorizada del vigente PGOU de Écija, con carácter de Modificación Sustancial del mismo, establece la ordenación urbanística estructural y pormenorizada de los terrenos conocidos como SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras», y se ha formulado conforme a los siguientes criterios y objetivos:

1. El de facilitar su correcta integración territorial en la Estructura General y Orgánica establecida en el planeamiento general del municipio de Écija, respetando tanto sus limitaciones, y concretando los objetivos establecidos para el sector, mediante la formulación de una propuesta de ordenación pormenorizada que venga a consolidar una zona de actividades productivas apoyada en la Autovía A-4 (E-05).

2. El establecimiento de una ordenación viable que pueda ser desarrollada por la iniciativa privada a la que el Plan General confía su materialización contribuyendo así al progreso económico y social del municipio.

3. El establecimiento de una ordenación que minimice los efectos negativos sobre el medio ambiente.

El presente documento de «Normativa Urbanística» posee un carácter reglamentario estableciendo normas propias tanto para la materialización de la urbanización como de la edificación. Igualmente se disponen aquellos usos y actividades que podrán tener cabida en el sector.

Teniendo en cuenta la situación actual de la zona objeto de estudio, la cual posee un gran grado de desarrollo, se ha procurado la flexibilidad de la presente normativa, de forma que puedan tener cabida en ella todos los elementos preexistentes en el sector.

TÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES

Artículo 1.1. Objeto.

La presente Normativa Urbanística tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Pormenorizada completa y el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras» clasificado por la Modificación Sustancial núm. 5 del PGOU de Écija, conforme a las especificaciones contenidas en los arts. 10 y 14 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su vigente redacción.

Artículo 1.2. Ámbito.

Serán de aplicación en el ámbito territorial del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras» clasificado en la Modificación Sustancial del PGOU de Écija en el área de dicha extensión.

Artículo 1.3. Naturaleza.

La presente Modificación Sustancial con Ordenación Pormenorizada del PGOU de Écija posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

Artículo 1.4. Vigencia.

La Ordenación y el régimen de uso y de la edificación contenidas en la presente Innovación del PGOU tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por el art. 36.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.5. Efectos.

La presente Innovación, una vez publicada su Aprobación Definitiva en la forma prevista en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, será pública ejecutiva y obligatoria.

La Aprobación Definitiva del presente documento determina la atribución al Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras» la categoría de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado.

Artículo 1.6. Obligatoriedad.

La presente Innovación obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.7. Documentación de la Innovación del PGOU.

La presente Innovación consta de los siguientes documentos:

Resumen Ejecutivo

Memoria

Normas Urbanísticas

Plan de Etapas

Estudio Económico Financiero

Estudio/Informe de Sostenibilidad Económica

Planos

Anexo: Ordenación Pormenorizada del SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras»

Anexo Documental

Los distintos documentos integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos en la Memoria.

Artículo 1.8. Interpretación.

Las determinaciones de la Innovación se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar (art. 3.1. Código Civil).

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

La interpretación de la misma corresponde a los órganos urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento de Écija, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Los órganos urbanísticos competentes del Excmo. Ayuntamiento de Écija, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este documento, en la forma prevista en el vigente PGOU de Écija.

TÍTULO SEGUNDO

ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN

Art. 2.1. Objeto y contenido.

La presente Modificación Sustancial tiene por objeto la Innovación del PGOU de Écija para la reclasificación de unos suelos no urbanizables en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras».

Art. 2.2. Carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales de la presente Modificación del PGOU de Écija, de acuerdo con lo establecido en el art. 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en su vigente redacción, las siguientes disposiciones:

a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

b) Las relativas a la determinación de los usos y edificabilidades globales en el Sector de Suelo Urbano No Consolidado que se propone.

Son determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa:

a) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

b) Las determinaciones para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

TÍTULO TERCERO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SU-NC-18 «DEHESA DE LAS CALERAS»

Art. 3.1. Las determinaciones urbanísticas estructurales del Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras».

A. Clasificación de suelo: Urbano.

B. Categoría de suelo: Urbano no consolidado.

C. Usos y edificabilidades globales:

a) Superficie del sector: 51.287,31 m².

b) Índice de Edificabilidad bruta: 0,40 m² techo/m² suelo.

c) Superficie máxima edificable: 20.514,92 m² techo.

d) Uso global: Industrial, realizando la ordenación pormenorizada del mismo la presente Modificación Sustancial del Plan General.

D. Sistemas Generales: No se proyectan, ni incluidos ni adscritos, tanto de interés municipal como supramunicipal.

Art. 3.2. Las determinaciones urbanísticas pormenorizadas del Suelo Urbano No Consolidado «Dehesa de las Caleras».

A. Nivel Dotacional.

El nivel dotacional del sector de Suelo Urbano No Consolidado, correspondiente al Sistema Local de Espacios Libres, suponiendo una superficie del 14% del sector.

B. Sistema Viario:

El sistema viario supone tan solo un 1.56 % de la superficie de la ordenación, pues hemos de decir que la ordenación del nuevo tejido industrial integra como viario único y principal para dar acceso a las parcelas resultantes, el viario existente que extralimita al sector en sus límites Norte y Oeste con el fin de integrar y vincular al mismo nuevos aparcamientos públicos al servicio de la ordenación.

C. Criterios y Objetivos de la Ordenación.

El objetivo principal de la ordenación es lograr la integración de las edificaciones, instalaciones e infraestructuras actuales en el nuevo tejido industrial que se crea. Sin embargo, dicha configuración actual no ha supuesto un problema. Más bien, ha sido considerada como una fortaleza que presenta la zona a ordenar empleada para alcanzar con éxito la finalidad de la ordenación.

En cuanto a su localización, la ubicación de los terrenos es idónea tanto por apoyarse en la margen izquierda de la autovía, la cual le sirve de entrada y salida al nuevo tejido industrial y facilita la comunicación con el núcleo urbano existente, como por encontrarse lo suficientemente alejados del casco urbano, evitando de esta forma las molestias que de su actividad pudiesen derivarse. Igualmente la proximidad al polígono industrial existente UPI-11 apoyan la viabilidad de la implantación del uso en la zona, soldando y fortaleciendo el carácter industrial de la zona y ayudando a colmatar el borde del suelo urbano en este punto.

D. Coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes.

No se establecen coeficientes de ponderación. No obstante lo anterior, los instrumentos de gestión podrán fijar y concretar la ponderación de los usos y tipologías. De este modo establecerán las correcciones que considere conveniente, conforme a las bases de actuación que se establezcan, en dichos coeficientes de ponderación, atendiendo al uso, tipología y localización de las parcelas aportadas, y las que resulten de la adjudicación.

E. Delimitación de Área de Reparto y cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio.

a) Área de Reparto: AR-27.

b) Aprovechamiento Medio: 0,28.

TÍTULO CUARTO**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO****Art. 4.1. Régimen Urbanístico del Suelo.**

1. Las facultades y deberes urbanísticos de la propiedad de terrenos incluidos en el ámbito que se refiere la presente Innovación del PGOU de Écija se ajustarán al Título II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La propiedad de terrenos clasificados por la presente Innovación del planeamiento general como Suelo Urbano No Consolidado se ajustarán al régimen establecido en el mencionado Título II de la LOUA, así como a lo preceptuado a los artículos siguientes, que es el régimen concreto, que en desarrollo del mencionado Título realiza la presente Innovación.

3. Las facultades y derechos de la propiedad de terrenos incluidos en los ámbitos a que se refiere la presente Innovación del PGOU de Écija se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

Art. 4.2. Derechos de los propietarios de Suelo Urbano No Consolidado Ordenado.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-18, los siguientes derechos:

- El uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino conforme a la ordenación urbanística establecida por la presente Innovación y los instrumentos de planeamiento que la desarrollen.

- El derecho a la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, con el alcance previsto en el art. 50.E de la LOUA.

- Con la aprobación de la ordenación detallada, el derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos de iniciativa y promoción de su transformación definidos en el art. 50 de la misma Ley.

2. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por la presente Innovación de planeamiento general con ordenación pormenorizada.

Art. 4.3. Obligaciones y cargas de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

1. La propiedad de los terrenos del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras» que resulta legitimada para llevar a cabo la ejecución del mismo, está obligada a:

a) A ceder al Excmo. Ayuntamiento de Écija la superficie total destinada a viales, parques y Jardines públicos y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

b) A ceder al Excmo. Ayuntamiento de Écija los terrenos edificables y libres de cargas de urbanización en el que poder materializar el diez (10%) por ciento del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en el que se encuentren incluidos.

c) A costear la ejecución de las obras de urbanización necesarias para garantizar las conexiones necesarias para el correcto funcionamiento del Sector.

d) Costear todas las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito de la Innovación en los términos señalados por los artículos 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

e) Abonar las tasas, impuestos y gastos que legalmente correspondan por la redacción y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación.

2. La propiedad de los terrenos del Sector de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras» está obligada a:

a) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que se integre en la del Sector UPI-11 colindante municipal.

b) Edificar los solares en los plazos que fije el correspondiente Plan de Etapas.

c) Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación.

d) Prestar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable, del diez (10%) por ciento del total previsto por el Proyecto de Urbanización.

Art. 4.4. Establecimiento de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.

1. Los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado SU-NC-18 que se contienen en la presente Modificación, forman parte del Área de Reparto AR-27.

2. El Aprovechamiento Medio (A.M.) de dicha Área de Reparto se fija en 0,28 UA/m.

TÍTULO QUINTO**ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES, EJECUCIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA****Art. 5.1. Condiciones generales de los Estudios de Detalle.**

1. Los Estudios de Detalle en el ámbito de la presente Innovación, podrán formularse con la finalidad de:

a) Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en la Ordenación Pormenorizada, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas la Ordenación Pormenorizada, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

c) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos con sujeción a las presente Normas.

d) Cualquier otra finalidad establecida en el artículo 15 de la LOUA.

2. No se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. Todo ello teniendo en cuenta lo preceptuado en el artículo 15 de la LOUA.

3. Será obligatoria su formulación, cuando así se exigiese explícitamente, como condición previa para el otorgamiento de licencia o lo acordase la Administración Municipal de oficio o a instancia de particulares.

4. Por causas justificadas a juicio del Excmo. Ayuntamiento de Écija, y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, se podrá alterar la posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, siempre que no implique aumento de la superficie edificable total o superficie máxima construible, ni infrinja perjuicio sobre las edificaciones o parcelas colindantes.

Art. 5.2. Parcelación.

1. Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación pormenorizada contenida en la presente Modificación.

2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares de las parcelas de uso pormenorizado de Actividades Productivas y al uso Dotacional.

3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Art. 5.3. Proyectos de Parcelación.

Los proyectos de parcelación contendrán la documentación requerida por las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Écija.

Art. 5.4. Obtención del suelo dotacional.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por cualquiera de los métodos establecidos en la legislación urbanística.

Art. 5.5. Instrumentos de ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en la Ley 7/2002 (arts. 98 y 99).

2. Se redactará un único proyecto de urbanización en el que se definirán las obras de infraestructuras a ejecutar, teniendo en cuenta el grado de urbanización que ya posee la zona objeto de estudio. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en las Normas Urbanísticas del

PGOU de Écija y en la presente Innovación y con los condicionantes señalados por los organismos sectoriales.

3. El suelo preciso para las dotaciones y servicios se obtendrá por cualquiera de las formas previstas en la LOUA.

Art. 5.6. Instrumentos de Gestión.

1. La Ordenación Pormenorizada del ámbito del SU-NC-18 «Dehesa de las Caleras» delimita una única unidad de ejecución. Se podrán delimitar distintas Unidades de Ejecución modificando la propuesta, siempre que se asegure su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

2. La Administración Urbanística actuante de la Unidad de Ejecución será el Excmo. Ayuntamiento de Écija.

3. Se prevé la ejecución por el Sistema de Compensación.

Art. 5.7. Plazos para la ejecución y la edificación.

La presente ordenación pormenorizada se desarrollará en su totalidad en una sola etapa, con lo cual será necesario solamente un proyecto de urbanización.

1. La iniciativa de compensación habrá de formularse en el plazo máximo de doce (12) meses a contar desde la entrada en vigor del presente documento de Innovación con Ordenación Pormenorizada.

2. El plazo máximo para la constitución de la Junta de Compensación será de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación. No obstante, la administración urbanística podrá prorrogar este plazo por causa justificada.

3. El plazo máximo para la tramitación del Proyecto de Reparcelación y presentación ante el órgano municipal será de doce (12) meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesariedad.

4. El plazo máximo para la formulación del Proyecto de Urbanización será de veinticuatro (24) meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesariedad.

5. Las obras de urbanización se comenzarán en el plazo máximo de doce (12) meses a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, y concurriendo las autorizaciones administrativas competentes.

6. Las obras de urbanización del Sector habrían de estar concluidas dentro del plazo que el proyecto correspondiente establezca para sus diversas fases.

Art. 5.8. Autorización Previa.

Las licencias de edificación quedarán, en todo caso, supeditadas a la autorización por parte del Ministerio de Fomento del nuevo acceso al sector desde el vial de servicio de la autovía, y, como consecuencia, a la ejecución de las mejoras en el citado vial establecidas en el informe emitido por la Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental, de 31 de octubre de 2012, que condicionan dicha autorización.

TÍTULO SEXTO

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Entidad Urbanística de Conservación.

Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten por la Junta de Compensación el/los titulares del Sector se integrarán en a Entidad Urbanística de Conservación del Sector UPI-11.

00130744

Art. 6.2. Participación y cuotas.

1. Serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación los propietarios de las parcelas lucrativas definidas en la Ordenación Pormenorizada y de las públicas identificadas en el Proyecto de Reparcelación que sean susceptibles de explotación económica mediante concesión conforme al régimen de usos admitidos.

2. De las parcelas sobre las que se realice un proceso de división horizontal, serán partícipes de la Entidad Urbanística de Conservación la Comunidad de Propietarios que se forme para cada una de ellas.

3. Hasta tanto no se produzcan las adjudicaciones de las parcelas resultantes, las participaciones correspondientes a las mismas, serán asumidas por la propiedad de los terrenos.

Art. 6.3. Comienzo de la responsabilidad de las Entidades de Conservación.

La Entidad de Conservación se hará responsable del mantenimiento y conservación de las obras de urbanización de las distintas fases total o parcialmente, una vez que sean recibidas por la Junta de Compensación, en caso de su existencia.

TÍTULO SÉPTIMO

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Art. 7.1. Condiciones generales de los usos.

1. La presente Modificación Sustancial establece como usos globales los siguientes, conforme a los definidos en el PGOU de Écija en el Título Undécimo de las Normas Urbanísticas del PGOU:

- a) Industrial y Actividades Productivas.
- b) Terciario.
- c) Dotacional (Espacios Libres).

2. Para lo no establecido en la presente Normativa Urbanística, las condiciones generales de estos usos son las reguladas por las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

Art. 7.2. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Serán de aplicación como condiciones de edificación las condiciones particulares de cada uso definidas en los Títulos Noveno y Décimo de la presente Normativa Urbanística.

2. Para todo aquello que no quede recogido en esta norma de manera expresa, se estará a lo establecido en el vigente PGOU de Écija.

Art. 7.3. Condiciones de calidad e higiene de los edificios, dotaciones y servicios de seguridad de los edificios.

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos que se recojan en el PGOU de Écija.

Art. 7.4. Consideración y armonización de las construcciones con el entorno.

Las obras de nueva edificación se recomienda que sean proyectadas tomando en consideración la topografía del terreno; minimizando los movimientos de tierras, igualmente tendrán en cuenta la posición del terreno respecto de hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Art. 7.5. Fachadas y Cubiertas.

1. Todas las fachadas del edificio, incluidas las laterales y traseras, se tratarán en composición y materiales con la debida dignidad y en consonancia con las fachadas denominadas principales.

2. Se recomienda evitar las cubiertas inclinadas.

3. No es conveniente el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

4. Los paños medianeros que pudieran quedar al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Art. 7.6. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.

Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse o pavimentarse adecuadamente, no diferenciándose en lo relativo a sus calidades y acabados, con el resto de espacios libres de la urbanización.

Art. 7.7. Protección a los vegetales.

Los promotores de proyectos que desarrollen la presente Ordenación Pormenorizada procurarán el máximo respeto a los árboles y plantas existentes de interés, y que sean compatibles con la ordenación que se proponga.

Se respetaran los pies arbóreos o arbustivos existentes, que serán integrados preferentemente en las zonas verdes del sector.

Para minimizar los riesgos de colisión de la avifauna presente, el tendido eléctrico de baja tensión que atravesase el ámbito será soterrado en el área de actuación de acuerdo con la legislación sectorial.

Las parcelas resultantes se podrán vallar en sus linderos. En caso de realizar dicho vallado, este se realizara de manera que no impida la visión. Podrán llevar una primera parte ciega (de fabrica u otra solución constructiva) que en ningún caso subirá mas allá de 100 cm respecto a la rasante. La altura total del vallado no debe superar los 2.50 metros de altura. Se debe establecer medidas anticolidión de avifauna adecuada.

Se cumplirán las Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional contempladas en el Capítulo V del Estudio de Impacto Ambiental.

Será necesario la proyección de una res de agua no potable, garantizada mediante la ejecución de un pozo artesiano, el cual deberá contar con autorización previa del organismo de cuenca. En el Proyecto de urbanización, deberá contemplarse dicho elemento, salvo que los sondeos y reconocimientos del terreno verifiquen la no existencia de aguas brutas para el riego. En este caso, dicho proyecto incluirá una solución distinta para el riego que asegure la viabilidad para el riego que asegure la viabilidad de las plantaciones.

Así se deben incluir todos los elementos de la red de distribución tales como bombas y sus elementos accesorios, válvulas, arquetas, aspersores para zonas verdes, goteros para los arboles, programador de riego, etc.

Asimismo, tal y como recoge el Estudio de Impacto Ambiental, se instalara un sistema de automatización de riego, incluyendo una red de tensiómetros distribuida por las zonas regables, que permita ajustar la dosis y frecuencia de riego estrictamente a las necesidades y capacidad de retención del agua del suelo.

Art. 7.8. Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Se evitará el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

Art. 7.9. Mecanismos de ahorro de agua.

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se recomiendan un óptimo diseño arquitectónico.

Art. 7.10. Acondicionamiento térmico pasivo.

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se recomiendan un óptimo diseño arquitectónico.

Art. 7.11. Condiciones de diseño medioambiental.

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se recomiendan un óptimo diseño arquitectónico.

TÍTULO OCTAVO

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 8.1. Estacionamiento en vía pública.

La urbanización de los espacios libres existe la configuración de los aparcamientos establecidos en la ordenación, estos, se pueden contemplar en el plano de Ordenación de la documentación gráfica aportada.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un carril de circulación rodada con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Art. 8.2. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada cuarenta (40) plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Además, en todo caso será de aplicación la normativa vigente de accesibilidad.

2. Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260) centímetros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Art. 8.3. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según normativa vigente, así como la normativa municipal sobre accesibilidad o la reglamentación que los sustituya o complemente.

4. Las vías de circulación y Acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 40 centésima (0,40%) para la evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del siete por ciento (7%), dicha pendiente puede superarse excepcionalmente. La pendiente transversal del viario será del dos por ciento (2%). El trazado de itinerarios peatonales en la vía pública se realizará, en la medida de lo posible, de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.

5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y, en su caso, las plazas, facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

6. Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán, en su caso, duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

7. Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre cien (100) y ciento veinte (120) centímetros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin.

8. Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales, y permitan el paso de sillas de ruedas entre sí. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos, que circunstancialmente puedan ser utilizados como asientos y apoyos (apoyo isquiático), realizados con materiales pesados, sólidos y estables, preferentemente pétreos, que no requieran anclaje ni conservación y con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

Art. 8.4. Respeto a la configuración del terreno.

La urbanización de los espacios libres se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abanalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Art. 8.5. Arbolado y jardinería.

1. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, en las aceras; así como instalar bancos en las mismas.

2. Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

3. En los Proyectos de Urbanización el tamaño del arbolado seguirá las recomendaciones del Área Municipal con competencias en Medio Ambiente.

4. Los árboles serán preferentemente: de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

5. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluida la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los Acerados.

6. Se recomienda la construcción de pozos de captación de aguas, equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas tech-line para el suministro de agua a las superficies y praderas.

Art. 8.6. El dimensionamiento y trazado de redes.

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Art. 8.7. Red de abastecimiento.

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que, incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, en disposición de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo sea inferior a 300 metros.

5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Art. 8.8. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal responsable del servicio estime de aplicación en la redacción de los proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.

3. Las acometidas domiciliarias se realizarán conforme a la normativa general de la empresa suministradora.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

6. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas.

Art. 8.9. Infraestructuras para la energía eléctrica.

1. Los Proyectos de Urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, y el R.D. 1955/200.

2. Los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo.

Art. 8.10. Infraestructuras de telecomunicación.

Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Art. 8.11. Instalaciones de alumbrado público.

a) Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes.

b) Se tendrá en cuenta lo contenido en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, desarrollando la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Según el art. 28 la propuesta de zonificación lumínica (áreas E2, E3 y E4) compete al Ayuntamiento, conforme al procedimiento reglado (Capítulo III, Sección 2.^a).

c) Serán de obligado cumplimiento las limitaciones y características del alumbrado establecidas en el Capítulo II, Sección 2.^a, del Reglamento, en particular, el art. 13, donde se determinan las características de lámparas y luminarias, Art. 17 de intrusión lumínica, o el art. 18 referido al régimen y horario de usos del alumbrado. Éstas se aplicarán a la iluminación exterior a instalar, tanto provisionalmente para las obras como el instalado con carácter permanente y contemplado en el proyecto de urbanización en su caso. Entre otras:

Los requerimientos y niveles de iluminación para los distintos tipos de alumbrado serán los que se recogen en las Instrucciones Técnicas Complementarias 02 y 03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior.

Se emplearán lámparas y luminarias de mayor eficiencia energética compatibles con las exigencias del Decreto 357/2010, que proyecten luz por debajo del plano horizontal y no proyecten la luz fuera del objeto o zona a iluminar, evitando que ésta se introduzca en fincas colindantes o dirija al cielo nocturno. Para este fin se interpondrán paramentos, lamas, paralúmenes o cualquier otro elemento adecuado.

Con objeto de minimizar los efectos de la luz intrusa o molesta se deberán cumplir los valores máximos establecidos en la Instrucción Técnica Complementaria EA-03 del Real Decreto 1890/2008.

Todas las instalaciones de alumbrado exterior, tanto nuevas como existentes, deberán estar dotadas con sistemas automáticos de regulación o encendido y apagado.

d) En todo caso, según el apartado 3 de la disposición transitoria segunda del Decreto 357/2010 (modificado por el Decreto 75/2014, de 11 de marzo), en un plazo máximo de diez años desde la entrada en vigor del presente Decreto (plazo máximo hasta el 27 de

marzo de 2024), los titulares de todas las instalaciones de alumbrado exterior tienen que haber eliminado de las mismas las luminarias que emitan un flujo hemiesférico superior mayor del 25% del flujo total emitido por la luminaria.

e) Según el Art. 20 las personas titulares de las instalaciones de alumbrado exterior en actividades sometidas a Calificación Ambiental, licencia de obras u otros actos de intervención municipal a través de las correspondientes autorizaciones o licencias administrativas, deben incluir en el proyecto presentado con la correspondiente solicitud de la preceptiva autorización o licencia que proceda en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, a los efectos previstos en el citado Reglamento, como mínimo, la siguiente información:

f. La justificación de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior proyectadas.

g. El flujo hemiesférico superior instalado (FHS inst.).

h. Las características técnicas de las luminarias, lámparas y equipos auxiliares.

i. Los sistemas de control proyectados.

j. Los criterios de eficiencia y ahorro energético.

k. Los planos de la instalación.

En estas instalaciones el FJHSinst será inferior o igual al 1%. Cuando esto no sea factible, deberá quedar justificado en la información que ha de acompañar a la solicitud y, en ningún caso, se podrán superar los valores establecidos en el Anexo I del Reglamento.

Art. 8.12. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos de las obras de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de Acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los Acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

Art. 8.13. Vertidos.

1. Debido a la cercanía del sector SU-NC-18 con el sector UPI-11 se opta por la opción de verter los residuos al sistema creado para el polígono UPI-11. Así pues, se regulará con la misma normativa de residuos establecida en este sector, adaptado a la Ley 22/2011 y D73/2012, con las adaptaciones oportunas que se introducen para actualizarla a la legislación vigente.

2. Con base en la Ley 7/2007, de 9 julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

3. Ninguna persona física o jurídica descargará o depositará o permitirá que se descarguen o depositen al sistema de saneamiento cualquier agua residual que contenga:

- Aceites y grasas: Concentraciones o cantidades de sebos, ceras, grasas y aceites totales que superen los índices de calidad de los efluentes industriales ya sean emulsionados o no, o que contengan sustancias que puedan solidificar o volverse viscosas a temperaturas entre 0° y 40° en el punto de descarga.

- Mezclas Explosivas: Líquidos, sólidos o gases que, por su naturaleza una cantidad sean o puedan ser suficientes, por sí solos o por interacción con otras sustancias,

para provocar fuegos o explosiones o ser perjudiciales en cualquier otra forma a las instalaciones de alcantarillado o al funcionamiento del sistema de depuración. En ningún momento dos medidas sucesivas efectuadas con un explosímetro, en el punto de descarga a la red de alcantarillado, deberán ser inferiores al 5% del límite inferior de explosividad. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: gasolina, queroseno, nafta, benceno, tolueno, xileno, éteres, alcoholes, cetonas, aldehídos, peróxidos, cloratos, percloratos, bromatos, carburos, hidruros y sulfuros.

- Materiales nocivos: Sólidos, líquidos o gases malolientes o nocivos, que ya sea por sí solos o por interacción con otros desechos, sean capaces de crear una molestia pública o peligro para la vida, o que sean o puedan ser suficientes para impedir la entrada en una alcantarilla para su mantenimiento o reparación.

- Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado e interferir en cualquier otra forma con el adecuado funcionamiento del sistema de depuración. Los materiales prohibidos incluyen en relación no exhaustiva: basura no triturada, tripas o tejidos de animales, estiércol o suciedades intestinales, huesos, pieles, pelos, entrañas, plumas, ceniza, escorias, arenas, cal gastada, polvos de piedra o mármol, metales, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos gastados, lúpulo gastado, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, pinturas, residuos de procesamiento de automóviles o aceites lubricantes y sustancias similares.

- Sustancias Tóxicas inespecíficas: Cualquier sustancia tóxica en cantidades no permitidas por otras normativas o leyes aplicables, compuestos químicos o sustancias capaces de producir olores indeseables, o toda sustancia que no sea susceptible de tratamiento o que pueda interferir en los procesos biológicos o en la eficiencia del sistema de tratamiento o que pase a través del sistema.

- Materiales coloreados: Materiales con coloraciones objeccionales, no eliminables con el proceso de tiempo empleado.

- Materiales calientes: La temperatura global de vertido a la red de saneamiento no superará los 40°.

- Desechos corrosivos: Cualquier desecho que provoque corrosión o deterioro de la red de alcantarillado o en el sistema de depuración. Todos los desechos que se descarguen a la red de alcantarillado deben tener un valor del índice del pH comprendido en el intervalo de 5,5 a 10 unidades. Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: ácidos, bases, sulfuros, sulfatos, cloruros, fluoruros concentrados y sustancias que reaccionen con el agua para formar productos ácidos.

- Gases y vapores: La prevención y control de las emisiones a la atmósfera se ajustará a los valores límite de emisión para los contaminantes, en particular para los enumerados en el anexo I que se regulan conforme al artículo 12 de la Ley 7/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y protección de la Atmósfera, clasificando la actividad según su Anexo IV como actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

- Desechos Radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de tal vida media o concentración que no cumplan con los reglamentos y órdenes emitidos por la autoridad competente, de la que dependa el control sobre su uso y que provoquen o puedan provocar daños o peligros para las instalaciones o a las personas encargadas de su funcionamiento.

4. Queda prohibida la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector.

5. Índices de calidad de los vertidos a la red de saneamiento del Polígono.

Los vertidos de aguas residuales a la red de alcantarillado no deberán sobrepasar las siguientes concentraciones máximas que se relacionan.

- Sólido rápidamente sedimentables. 15 mg/l.

- Temperatura máxima 40°.

- PH 5,5 a 11.

- Grasas 100 mg/l

- Cianuros libres. 2 mg/l.
- Cianuros. 10 mg/l
- Dióxido de Azufre. 20 mg/l.
- Fenoles totales. 5 mg/l.
- Formaldehído. 15 mg/l.
- Amoniaco. 1,5 mg/l.
- Sulfuros. 10 mg/l.
- Sulfuros Libres. 0,5 mg/l
- Aluminio. 30 mg/l.
- Arsénico. 2 mg/l.
- Bario. 20 mg/l.
- Boro. 4 mg/l.
- Cadmio. 1 mg/l.
- Cobre. 5 mg/l.
- Cromo Hexavalente. 1 mg/l.
- Cromo total. 5 mg/l.
- Cinc. 5 mg/l.
- Estaño. 4 mg/l.
- Hierro. 2 mg/l.
- Manganeseo. 4 mg/l.
- Mercurio 0,2 mg/l.
- Níquel 10 mg/l.
- Plomo 2 mg/l.
- Selenio 2 mg/l.

Los vertidos que cumplan con estos niveles de concentración máxima se consideran similares a los usos domésticos y, por tanto, asimilables por el sistema de depuración. Estas industrias podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto. Sin embargo aquellas industrias cuyos residuos superen estos niveles admisibles deberán contar con un sistema de depuración propio.

Asimismo, todos los establecimientos e industrias instaladas, deberán proveer sus instalaciones con arqueta de control de vertido, construida según especificaciones técnicas y normas UNE, si así lo justifican los servicios urbanísticos y medioambientales del Ayuntamiento por la actividad que se ejerza.

6. Los límites cualitativos del vertido a los cauces deberán cumplir con los establecidos en la tabla 1 del anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

7. Los vertidos deberán cumplir los preceptos de toda la Legislación de Regulación al efecto.

8. La demanda bioquímica de oxígeno (DBO) en mg/l será inferior a 40 mg de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18 °C.

9. Durante la fase de construcción y funcionamiento se deberán tomar las medidas recogidas en la Declaración de Impacto Ambiental.

Art. 8.14. Suelos contaminados.

Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante están obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo, de acuerdo con el art. 3.5 del Real Decreto 9/2005.

Art. 8.15. Medio Natural.

Para evitar colisiones de avifauna en el sector se plantea que cualquier tendido tanto eléctrico como de telefonía será soterrado en el área de actuación de acuerdo con la legislación sectorial.

TÍTULO NOVENO**CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE USO PORMENORIZADO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS (AP)****Art. 9.1. Identificación.**

Se incluyen en este ámbito las áreas que como tales designa el plano de Zonificación, identificadas por las letras (AP), y que comprende los terrenos de Actividades Productivas definidos en el presente Documento de Innovación con Ordenación Pormenorizada.

Art. 9.2. Condiciones de uso y tipología.

1. El uso principal de la zona será el «Industrial y Almacenamiento» en todas las categorías que se definen a continuación:

- Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.
- Fabricación de aglomerados asfálticos
- Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:
 - Productos lácteos.
 - Cerveza y Malta.
 - Jarabes y refrescos.
 - Mataderos.
 - Salas de despiece.
 - Aceites y harinas de pescado.
 - Margarina y grasas concretas.
 - Fabricación de harinas y sus derivados.
 - Extractoras de aceite.
 - Destilación de alcoholes y elaboración del vino.
 - Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.
 - Fabricación de féculas industriales.
 - Azucareras.
 - Almazaras y aderezo de aceitunas.
- Industrias textiles y del papel destinadas a:
 - Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.
 - Obtención de fibras artificiales.
 - Tintado de fibras.
 - Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.
- Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
- Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:
 - Fundición.
 - Forja.
 - Estirado.
 - Laminación.
 - Trituración y calcificación de minerales metálicos.
- Instalaciones para el trabajo de metales, destinados a:
 - Embutido y corte.
 - Revestimiento y tratamiento superficiales.
 - Calderería en general.
 - Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
 - Construcción de estructuras metálicas.
- Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
 - Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
 - Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
 - Fabricación del vidrio.

- Fabricación de piensos compuestos.
- Industria de aglomerado de corcho.
- Instalaciones de trituración, aserrado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 cv.
- Fabricación de baldosas de terrazos y similares.
- Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
- Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
- Fabricación de fibras minerales artificiales.
- Huertos solares.
- Talleres de géneros de punto y textiles.
- Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.
- Lavanderías.
- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
- Almacenes de abonos y piensos.
- Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
- Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.
- Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.
- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de pesa máximo autorizado a 3.500 kg.

- Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

- Reciclado de plásticos vidrios y metales

- Inyección y extrusión de materiales plásticos.

2. Se admiten como usos compatibles pormenorizados los que se definen a continuación:

- Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las siguientes actividades:
 - Talleres de reparación eléctrica.
 - Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.
 - Reparación y consumo de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.
 - Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables por procedimiento no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- Servicios Avanzados, en todas las categorías definidas en el PGOU del municipio.
- Servicios Terciarios:
 - Comercial.
 - Oficina.

4. Para la gran variedad de actividades industriales que caben dentro del uso global industrial y las infraestructuras e instalaciones asociadas, habrán de ser tenidos en cuenta los instrumentos de prevención ambiental, de conformidad con la referida Ley 7/2007, de Gestión Ambiental (modificada mediante Decreto-ley 5/2014, de 22 de abril, de medidas normativas para reducir las trabas administrativas para reducir las trabas administrativas para las empresas, o normativa posterior).

5. Asimismo, las actividades industriales que hayan de ubicarse en el ámbito urbano, y que deban someterse a los procedimientos de Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU) según el Anexo I de la citada Ley 7/2007, tenderán a adoptar las mejores técnicas disponibles con el objetivo de optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

Art. 9.3. Condiciones de parcelación.

1. La parcela industrial resultante de la ordenación pormenorizada (AP-1) será susceptible de segregación siempre y cuando ninguna de las parcelas resultantes disponga de una superficie inferior a 15.000 m².
2. No se establece parcela máxima.

Art. 9.4. Condiciones de la edificación.**1. Condiciones de Ocupación.**

a) En la manzana industrial resultante de la ordenación pormenorizada y en aquellas resultantes en el caso de segregación, las edificaciones principales, entendiéndose como tal, aquellas destinadas a albergar los usos definidos tanto en el punto anterior deberán guardar un retranqueo mínimo obligatorio de tres (300) metros en todos sus linderos. El espacio libre resultante podrá dedicarse a aparcamiento en superficie (incluidas sus pérgolas), zona ajardinada, zona de carga y descarga, muelles de carga, zona de almacenamiento, y casetas de control y vigilancia. No obstante, aquellas edificaciones necesarias para las dotaciones y servicios, podrán invadir la zona de retranqueo mínimo obligatorio e incluso adosarse a los linderos. Dichas instalaciones podrán englobar las que se enumeran a continuación, y aquellas que puedan ser asimilables a las mismas:

- Cubiertas y edificaciones destinados a albergar pozos de agua.
- Cubiertas destinadas a albergar depósitos de combustible.
- Cubiertas destinadas a albergar instalaciones de bombeo.
- Centros de transformación y seccionamiento.
- Balsas, y sus cubiertas.
- Cubiertas destinadas a albergar instalaciones depuración de aguas residuales.
- Estaciones de depuración de aguas residuales y sus cubiertas.

No obstante, la altura máxima de coronación interior para aquellas edificaciones que invadan la zona de retranqueo mínimo obligatorio, será de 5.00 m.

b) La ocupación de la edificación en parcela vendrá determinada por las condiciones de separación a linderos definidas en el párrafo anterior, así como las condiciones de edificabilidad. Bajo rasante, la superficie podrá ser del 100% de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.

2. Condiciones de forma y volumen.

a) La altura máxima para las construcciones e instalaciones será de dos plantas (PB+1) y quince (15) metros. La altura mínima podrá ser de tan solo una planta (PB) y podrá consumir la altura máxima de 15 metros.

b) Por encima de esta altura máxima solo se permitirán castilletes de escaleras y ascensores, incluso la altura necesaria para que dicho ascensor tenga parada en la planta de cubierta. También se permitirá la colocación de anuncios publicitarios por encima de la altura máxima.

c) Se permitirán elementos de mayor altura a la máxima indicada en los párrafos anteriores siempre que se justifique técnicamente su necesidad para un uso industrial concreto que se pretenda implantar.

3. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad de la parcela de Actividades Productivas resultante de la ordenación pormenorizada se especifica a continuación:

PARCELA	Superficie (m ²)	Coefficiente de edificabilidad (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ²)
AP-01	43.307,46	0.473705	20.514,93

4. Condiciones de posición.

Serán las resultantes de la aplicación de lo expresado en el apartado 1 del presente artículo relativas a la separación a linderos.

5. Condiciones estéticas.

a) La estética de las construcciones e instalaciones garantizará su integración en el entorno en el que se sitúe. Aquellos paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los exigibles a las fachadas.

b) Se prohíben los cuerpos salientes.

c) Las parcelas resultantes se podrán vallar en sus linderos. En caso de realizar dicho vallado, éste se realizará de manera que no impida la visión. Podrá llevar una primera parte ciega (de fabrica u otra solución constructiva) que en ningún caso subirá más allá de 100 cm respecto de la rasante. La altura total del vallado no debe superar los 2,50 metros de altura.

d) Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se sitúan en sus fachadas como si lo hacen en soportes externos, no podrán situarse por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

Art. 9.5. Condiciones complementarias.

Para lo no establecido de forma particular en el presente Capítulo se estará a lo dispuesto para cada uno de los usos pormenorizados admitidos en las Normas Urbanísticas del PGOU de Écija.

Queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, según lo indicado en el artículo 88.1 del Reglamento General de Carreteras. No se considera publicidad los carteles informativos, según el artículo 89 del mismo Reglamento.

Art. 9.6. Reserva de aparcamientos en el interior de las parcela.

Se establecerá una reserva mínima obligatoria de aparcamientos en el interior de las parcelas lucrativas de 0,8725 plazas por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con el fin de completar la reserva dotacional establecida en el artículo 17 de la LOUA. Los decimales obtenidos al aplicar este coeficiente se ajustarán al alza hasta el siguiente número entero.

TÍTULO DÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS PARCELAS CON USO DOTACIONAL (ESPACIOS LIBRES)

Art. 10.1. Identificación.

Se incluyen en este ámbito las áreas que como tales designa el plano de Zonificación identificadas por las letras (ZV), y que comprende los terrenos destinados a Sistema Local de Espacios Libres, definidos en el PGOU de Écija.

Manzana	Superficie (m ²)	% Superficie
ZV-1	2.547,99	4,97
ZV-2	4.632,24	9,03
	7.180,23	14,00

Art. 10.2. Condiciones de ordenación.

La «Zona Verde» viene definida en el PGOU de Écija y por tanto sus condiciones y determinaciones se remiten desde este documento a las Normas Urbanísticas de dicho Planeamiento General. Los parámetros de ordenación se encuentran regulados en los artículos 11.1.112, 11.1.113 y 11.1.114 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Todo aquel apantallamiento vegetal o arboleda de gran porte que se disponga para minimizar el impacto de la zona industrial, deberá situarse preferiblemente a una distancia de 7,00 m desde la carretera de servicio existente. Se procurará en la medida

de lo posible conservar todas las especies arbóreas que existen actualmente en el ámbito de implantación de las zonas verdes, al menos las existentes en la ZV-1. La parcela ZV-2, al encontrarse en la actualidad más desprovista de vegetación podrá continuar con la configuración de las zonas verdes del polígono UPI-11, de forma que se configure una imagen homogénea de la zona, y se permita una permeabilidad visual de las edificaciones.

Art. 10.3. Condiciones de parcelación.

La parcela permitida es la definida en la documentación gráfica, quedando prohibidas tanto la segregación como la agregación de la misma por tratarse de un uso no lucrativo.

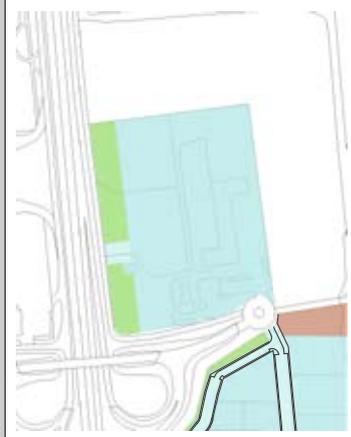
ANEXO III FICHA URBANÍSTICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN

SU-NC-18 Núcleo: Vitánueva del Rey Hoja: E5-965_1-9 Área de Reparto: AR-27 Superficie: 51.287 m²

SU-NC-18 Localización




Ordenación

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN

Superficie bruta m ² de suelo		Superficie neta m ² de suelo		Coeficiente de edificabilidad		Edificabilidad Total	
51.287	0	51.287	0,40	20.514,80	20.514,80		
Aprovechamiento Urbanístico UAs		Aprovechamiento Subjetivo UAs		10% Cesión Aprovech. UAs		Excesos Aprovech. UAs	
14.380,36	14.380,36	12.894,32	14.380,04	0	0		

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Creterios y Objetivos de la Ordenación :

- Consolidación de una zona para actividades productivas, apoyada en la autovía A-4.
- La proximidad al polígono industrial consolidado denominado "UPI-11" refuerza la viabilidad de la implantación en la zona.

Usos Lucrativos

Usos Pomenorizados	%	Edificabilidad m ²	Coefficiente de Uso	Coefficiente Tipológico	Aprovechamiento Objetivo
Industrial	100	20.514,80	0,7	1	14.380,36
Totales	100	20.514,80			14.380,36

Dotaciones Locales

Equipamiento educativo	Equipamiento deportivo	S.I.P.S.
m ² de suelo	m ² de suelo	m ² edificables
7.180	---	---

Vinculación de las determinaciones

- La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, se realizará de acuerdo con las previsiones del PCOU y los estándares establecidos en la LOUA. Se eximirá al sector, de acuerdo con el art. 17.2 de la LOUA, de la reserva de dotaciones destinadas a equipamiento deportivo y servicios de interés público y social que establece el reglamento de planeamiento, manteniéndose la reserva mínima del 14% que establece la LOUA, aunque destinada íntegramente a las áreas de espacios libres de dominio y uso público.

PROGRAMACIÓN

Figura de planeamiento:	Programación
Sistema de actuación/Compensación:	
Urbanización: Proyecto de Obras de Urbanización	

