

cualquier otro caso la distancia al lindero posterior será de tres (3) metros. Los vuelos delanteros y posteriores deberán cumplir lo dispuesto para los retranqueos con un margen de medio metro (0,5).

3. En las viviendas de los extremos de las hileras o líneas se permite un retranqueo con respecto al límite lateral de fachada de tres (3) metros, pudiendo agotar estas viviendas, si el programa desarrollado lo requiere, el fondo máximo de la parcela.

4. Se permite la ocupación total o parcial de la parcela (respetando las distancias de retranqueo, siempre y cuando se actúe de forma unitaria), con la salvedad de las viviendas de los extremos, en toda la parcela. El hecho de existir un retranqueo con respecto a la fachada principal no obliga a que deba existir un retranqueo en la fachada posterior.

5. Las construcciones tales como cuartos de maquinaria o calderas sí podrán estar junto al cerramiento de parcela, toda vez que no se demuestre por parte del Ayuntamiento que se trata de construcciones que albergan estancias vivideras.

Artículo 48.º Ocupación sobre rasante.

La superficie de parcela ocupable por la edificación será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación.

Artículo 48.º bis. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá construirse una (1) planta sótano o semisótano, siempre y cuando se respeten las ordenanzas generales sobre la materia referida en las Normas de Planeamiento vigentes en la localidad. Por tanto, se prohíbe la construcción de sótanos o semisótanos en edificaciones alineadas a vial.

Artículo 49.º Alturas. Edificabilidad.

El régimen de alturas y superficie máxima edificable son los señalados, para cada una de las parcelas, en el cuadro de plano de parcelaciones.

Artículo 50.º Condiciones particulares de uso.

El uso determinado será el residencial con categoría de vivienda unifamiliar.

Artículo 51.º Condiciones particulares de ambiente y composición.

1. El espacio libre de edificación en cada parcela dispondrá de tratamiento de jardinería, con presencia de especies arbustivas, en al menos un 30% de la superficie libre de la parcela. Dicha previsión será específicamente contemplada en los proyectos de edificación.

2. La única restricción para los vuelos será la referida en el apartado de retranqueos y distancias a linderos.

CAPÍTULO TERCERO

Espacios libres y equipamiento

Artículo 52.º Delimitación.

Las presentes condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por la áreas identificadas en los planos de usos y parcelación, correspondiendo a los espacios ZV -1, ZV -2, AJ -1, AJ -2, AJ -3, EPAL, DOC -1, DOC -2, COM -1, COM -2, M1 -T, DEP -1, y SOC -1, que representan superficies destinadas a usos público al servicio de los ciudadanos.

Artículo 53.º Condiciones particulares de los espacios libres.

Suelo adscrito al dominio público. Las condiciones de uso y edificabilidad quedarán referidas a la normativa sectorial de aplicación, con atención al régimen de compatibilidades establecido en el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas vigentes de la localidad de Los Molares. La estructuración

se ajustará, no obstante, a la mejor interpretación del entorno proyectado.

Artículo 54.º Condiciones particulares de los espacios libres (II).

Suelo adscrito al dominio público. Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

Las pequeñas instalaciones que discrecionalmente estimara el Ayuntamiento de Los Molares como admisibles, se desarrollarán en una ocupación máxima del 2% tabulado sobre cada una de las superficies parciales, y una altura máxima de una planta, erigidas con base en tecnologías fácilmente desmontables.

Artículo 55.º Condiciones particulares del equipamiento comercial, terciario, social, deportivo y docente (COM -1, COM -2, M1 -T, SOC -1, DEP -1 y DOC -2).

a) Comercial y terciario.

Suelo adscrito al dominio público (COM -2) y privado (COM -1 y M1 -T). Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido para el uso terciario de las Normas Urbanísticas vigentes de la localidad de Los Molares.

b) Docente.

Suelo adscrito al dominio público. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido para el uso docente de las Normas Urbanísticas vigentes de la localidad de Los Molares.

c) Deportivo y social.

Suelo adscrito al dominio público. Las condiciones de uso quedarán referidas al régimen de compatibilidades establecido para el uso terciario de las Normas Urbanísticas vigentes de la localidad de Los Molares.

En cualquiera de los casos, la edificabilidad máxima permitida y la superficie de parcela ocupable por la edificación, cerramiento y cualquier elemento auxiliar, será la resultante de la aplicación del régimen de alineaciones y retranqueos determinados por la ordenación. Asimismo, se imponen unas condiciones urbanísticas reflejadas en el plano de Ordenación núm. 5 del presente documento.

La edificación respetará análogas condiciones a las zonas circundantes pudiendo, en caso de indeterminación, completarse su ordenación a través de un Estudio de Detalle.

Sevilla, 23 de abril de 2007.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 12 de mayo de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UNP-3 del municipio de Écija (Sevilla) (Expte.: SE-255/05), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica

de la Consejería, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 12 de mayo de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UNP-3 del municipio de Écija (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 1 de junio de 2006, y con el número de registro 1.202, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 12 de mayo de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UNP-3 del municipio de Écija (Sevilla) (ANEXO I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (ANEXO II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UNP-3 del municipio de Écija (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia ya fue sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla que, en su sesión de 19 de octubre de 2005, acordó suspender su aprobación definitiva, tal como establece el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación urbanística de Andalucía, según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de esa localidad, con fecha 31 de marzo de 2005, para que por éste se procediera a subsanar las deficiencias señaladas en dicha resolución.

A tal fin, se ha procedido a redactar un documento reformado que ha sido aprobado por Pleno municipal en su sesión de 1 de marzo de 2006.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se establece en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado en el art. 36.2 del mismo texto legal.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) Aqua Campiña, emite informe con fecha 2.3.05, señalando la viabilidad del suministro de agua potable y de la red de saneamiento, siempre y cuando sean realizadas por el promotor las correspondientes instalaciones, mejoras y ampliaciones en las redes correspondientes.

b) Sevillana Endesa emite informe, de fecha 11.11.05, señalando la propuesta es viable siempre que por parte de los promotores se prevean las infraestructuras eléctricas de conexión a la red general y extensión necesarias para dar servicio al sector.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.B) del Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Écija para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B. a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto, tal como ha sido aprobado por el Pleno municipal en su sesión de 1 de marzo de 2006 contiene de forma adecuada las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado en los artículos 10, 12, 13 y 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en lo que corresponde al alcance de las determinaciones que contiene el Plan de Sectorización, viniendo a subsanar adecuadamente las deficiencias señaladas en la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de octubre de 2005.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UNP-3 del municipio de Écija (Sevilla), según el documento aprobado por el Pleno municipal con fecha 1 de marzo de 2006, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan».

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso Contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, o en su caso, ante

la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

P R E Á M B U L O

El presente Plan de Sectorización se redacta de acuerdo con el artículo 12 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, así como el Título de las Normas Específicas para suelo Urbanizable No programado del PGOU de Écija.

El objetivo de este Plan es el desarrollo del sector UNP-3 de Villanueva del Rey del suelo apto para ser urbanizado con uso residencial.

Estas ordenanzas pretenden regular las condiciones particulares del sector contemplando las del PGOU, ajustándolas a la tipología y características propuestas en el Plan de Sectorización y asimilando las normas generales del mencionado Plan General.

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas comprende el sector UNP-3 de Villanueva del Rey, determinado en el Plano núm. 2 de Delimitación del Sector del Plan de Sectorización que nos ocupa.

Artículo 2. Vigencia y revisión.

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal a que se refiere el conjunto de previsiones de este Plan de Sectorización, será el mismo que el del PGOU de Écija que desarrolla, estando sujeta su revisión a los mismos criterios que dicho PGOU.

Artículo 3. Modificaciones.

Toda modificación del Plan de Sectorización se producirá con el grado de definición documental correspondiente al Planeamiento General, debiendo estar suficientemente justificada.

Se entiende por modificación del Plan de Sectorización toda alteración o adición de documentos o determinaciones que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo parcial y aislado, a su estructura urbanística y niveles de aprovechamiento y equipamientos.

Artículo 4. Criterios de interpretación.

Los cinco documentos del Plan de Sectorización integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atiende la realidad social del momento en que apliquen.

En su caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación del presente Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La memoria, señala los objetivos generales de la ordenación, expresando y justificando los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones del Plan.

- El plano de zonificación, a escala 1/1000, contiene las determinaciones sobre posición y forma de las manzanas de edificaciones, delimitando el dominio público y el dominio privado. Son planos de Ordenación y sus determinaciones gráficas

en la materia de su contenido prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

- Las presentes ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del sector UNP-3 de Villanueva del Rey, prevaleciendo sobre los restantes documentos del Plan de Sectorización para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del mismo y en cuanto al régimen jurídico propio de cada zona y de los aprovechamientos públicos y privados admisibles sobre ellas.

TÍTULO II: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Artículo 5. Instrumentos de gestión.

De acuerdo con lo dispuesto en la Memoria Justificativa del presente Plan de Sectorización, se establece como sistema de gestión el de compensación.

Artículo 6. Instrumentos de ejecución.

Se establece la obligatoriedad de redactar un único proyecto de Urbanización para la totalidad del sector, que deberá ajustarse en sus determinaciones y contenidos a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía Suelo y los correspondientes del Reglamento de Planeamiento y del PGOU, así como a los esquemas de trazado y características que se incorporan en el presente Plan de Sectorización. Dicho Proyecto de Urbanización podrá establecer una o más fases de ejecución.

Artículo 7. Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo afectado por este Plan de Sectorización será el resultante de las condiciones de la edificación, usos y clase de suelo, especificadas en cada una de las zonas diferenciadas en que se han dividido el sector que se ordena.

Por tanto, a partir de la aprobación definitiva de este Plan de Sectorización de Ordenación, el régimen urbanístico del suelo será el resultante de este Plan, del PGOU de Écija y de la normativa vigente de rango superior.

Todo lo que no esté regulado por este Plan de Sectorización seguirá las directrices del PGOU de Écija y las normativas de aplicación vigentes.

TÍTULO III: ORDENANZAS REGULADORAS

Artículo 8. Código de conceptos.

Cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa seguidamente:

Artículo 8.1. Condiciones de parcela.

a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c) Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; los linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal.

d) Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

e) Frente de parcela: Es el lindero frontal en que se sitúa el acceso a la parcela y por extensión, su longitud.

Artículo 8.2. Condiciones de situación y forma de los edificios.

a) Alineación exterior: Es la determinación gráfica, contenida en los Planos de «Alineaciones y rasantes» escala 1/1000 del presente Plan de Sectorización o de los instrumentos de pla-

neamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

b) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

c) Plano de fachadas o fachadas: Es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, contenido en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

d) En las edificaciones pareadas la medianería o fachada medianera: Es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

e) Separación a linderos: Es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

f) Retranqueo: Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

g) Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 8.3. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

a) Rasante: Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno: Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación: Es la altitud que sirve como cota +/- 0,00 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Artículo 8.4. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

a) Ocupación o superficie ocupada: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

b) Coeficiente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

c) Superficie libre de parcela: Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

Artículo 8.5. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

a) Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

b) Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

c) Superficie útil: Es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

d) Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados

de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

e) Cómputo de la superficie edificada: No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, todos los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos aunque estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro. Las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas de ellas, las construcciones con estructura ligera desmontable, la de los patios cubiertos con monteras y elementos traslúcidos tradicionales siempre que sea practicable su apertura para ventilación en una superficie que supere el 20% de la superficie del patio, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

Computarán íntegramente como superficie edificada todas las edificaciones auxiliares, los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos así como el cincuenta por ciento (50%) de todos los cuerpos volados abiertos, considerándose como tales aquellos que estén abiertos al menos por dos de sus lados, excepto los que carezcan de uso (cornisas, impostas, etc.) y las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior.

Artículo 8.6. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Sólido capaz: Es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

b) Altura de un edificio: Es la dimensión vertical del sólido capaz.

- La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

- En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. En este caso la altura podrá expresarse abreviadamente con la expresión P.B., para indicar la planta baja, seguida en su caso del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

c) Altura máxima: Es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas.

d) Altura libre: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

e) Altura Planta baja: Es la distancia vertical desde la rasante de la calle hasta la solería de planta primera.

f) Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

g) Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

h) Patio: Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

- Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal.

- Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

- Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

Artículo 9. Ordenanzas generales de urbanización.

El diseño y características de las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito del sector se registrarán, con carac-

ter general, por el PGOU de Écija y por las Normas y recomendaciones de las Compañías Suministradoras.

Artículo 10. Ordenanzas generales de edificación.

En lo no determinado por estas ordenanzas serán de aplicación las que determinan el Plan General de Ordenación Urbana de Écija.

Artículo 11. Ordenanzas particulares del sistema de espacios libres.

Se incluyen en este ámbito las subzona Z.V.1 y Z.V.2, tal como se refleja en el Plano de Zonificación, siéndole de aplicación las disposiciones del PGOU de Écija.

Artículo 11.1. Condiciones de la parcela.

a) Parcela mínima: Se corresponde con la determinada en el plano de alineaciones del presente Plan de Sectorización. La superficie de la parcela mínima será de 963 m² para la zona verde del sistema general y 5.478,00 m² para la zona verde de la ordenación pormenorizada.

Artículo 11.2. Condiciones de situación y forma de los edificios.

b) En la zona de espacio libre se permite la construcción de edificaciones destinadas a usos compatibles y permitidos por el PGOU de Écija tendrán un área de movimiento libre dentro de la parcela.

Artículo 11.3. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

a) La superficie edificada máxima permitida: Es de 1 m²/100 m²s, pudiéndose alcanzar esta superficie construida repartida en distintas edificaciones mediante concesión administrativa.

Artículo 11.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Altura máxima: En el sistema de espacios libres se permite una altura máxima de una planta.

b) Altura libre: La altura libre máxima es de 4,0 m.

Artículo 11.5. Condiciones de composición.

Se concibe como un espacio libre de tipología rústica con adecuación recreativa en consonancia con la vía verde prevista en el trazado de la antigua vía férrea. En esta zona verde se conjuga el carácter natural donde el arbolado y la vegetación constituye su argumento compositivo de mayor relevancia, y a la vez un carácter marcado por aquellos elementos configuradores de áreas libres urbano-residenciales (mobiliario, etc...).

En su diseño y formalización tendrá interés argumentos compositivos como alineación de arbolado, mobiliario urbano, juego de niños, etc., ya que se consideran propios del uso de esparcimiento previsto. No obstante se pretende que el carácter sea eminentemente natural y para ello el empleo de plantación de especies autóctonas como encinas, acebuches, algarrobos y vegetación arbustiva que requieran poco consumo de agua, se considera básico, dotado de instalación de riego por goteo. Asimismo se permiten instalaciones destinadas a complementar las actividades del aire libre tales como: áreas de estancia, kioscos, etc.

Artículo 11.6. Condiciones de usos.

a) Su uso pormenorizado es el de espacio libre, en sus categorías de jardines y áreas de juego y recreo de niños.

b) Los usos permitidos:

- Previa concesión municipal de carácter temporal en alquiler o derecho de superficie, y con el límite de construcción establecido en el artículo 11.3. de estas Ordenanzas:

- Kioscos de prensa, golosinas, heladerías y cafeterías.
- Mercadillos ambulantes periódicos.

- Podrán servir de apoyo a instalaciones deportivas al aire libre.

Artículo 12. Ordenanzas particulares de la red viaria.

Comprende el suelo destinado a garantizar la circulación rodada y peatonal dentro del sector. El uso dominante será, por consiguiente, el propio para dicha circulación. Su diseño

tendrá en cuenta las referencias dimensionales que se establecen en la Memoria de Ordenación de este documento, así como las determinaciones que se disponen en el Artículo 9 de las presentes Ordenanzas Regulatoras de las normas Urbanísticas del PGOU de esta localidad. Se permite la instalación, como usos compatibles de elementos de las Infraestructuras urbanas básicas.

Se hará una reserva de aparcamientos públicos en la red viaria de 68 plazas. En el interior de las parcelas, con carácter privado se hará una reserva de una plaza cada 100 m construidos o fracción de ésta.

Artículo 13. Ordenanzas particulares del sistema de espacios edificables dotacionales.

Siguiendo los aspectos justificados y analizados en la Memoria Justificativa en la estructura urbana se localizan agrupados una única zona, reflejándose en el Plano de Zonificación, siéndoles de aplicación las disposiciones del PGOU de Écija.

En general los edificios se desarrollarán dentro de las líneas de edificación definidas, dentro de éstas podrá desarrollarse con la libertad necesaria para conseguir una óptima composición de sus volúmenes. Los edificios dispondrán de accesos principales dando a la vía pública o a las áreas libres caso de ubicarse el edificio junto a zonas verdes.

Artículo 13.1. Equipamiento social y comercial.

Se localiza en la subzona E 1 del plano de zonificación del presente Plan de Sectorización. Y son de aplicación las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Écija.

Artículo 13.1.1. Condiciones de la parcela.

La parcela mínima será la definida en el Plano de alineaciones como E 1, será indivisible.

Artículo 13.1.2. Condiciones de situación y forma de los edificios.

a) La alineación del lindero frontal: retranqueo mínimo de 3 m en todas las plantas.

b) La alineación a lindero lateral: retranqueo mínimo de 3 m en todas las plantas.

c) La alineación a lindero trasero: retranqueo mínimo de 3 m en todas las plantas.

Artículo 13.1.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

La ocupación máxima será la resultante de aplicar los retranqueos mínimos.

Artículo 13.1.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

El coeficiente de edificabilidad máximo estará limitado por la ocupación y el número de plantas máximo y será como máximo 0,75 m²t/m²s.

Artículo 13.1.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) La altura máxima permitida será PB+1 y 7,60 m de dimensión. Por encima sólo se permiten remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, elementos de instalaciones o decorativos, pero sin sobrepasar los 3,50 m de altura sobre la altura de la cornisa. Ocupando un máximo del 20% de la superficie construida de la planta inmediata inferior.

b) Los patios de luces se permiten con unas dimensiones mínimas de 3 m.

Artículo 13.1.6. Condiciones estéticas.

Como condición estética de las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles solo se emplearán como materiales vistos aquellos cuyo acabado de fabricación está previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas deberán ser de colores claros, ocres, tierras, blancos y en ge-

neral los que tradicionalmente se hayan demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

Artículo 13.1.7. Condiciones de usos.

El uso determinado será el de social y el comercial en cualquiera de sus acepciones.

Artículo 13.2. Equipamiento docente.

Se localiza en la subzona E 2 del plano de zonificación del presente Plan de Sectorización. Y son de aplicación las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Écija y en la normativa en materia escolar.

Artículo 13.2.1. Condiciones de la parcela.

La parcela mínima será la definida en el Plano de alineaciones como E 2, será indivisible.

Artículo 13.2.2. Condiciones de situación y forma de los edificios.

a) La alineación del lindero frontal: retranqueo mínimo de 3 m en todas las plantas.

b) La alineación a lindero lateral: retranqueo mínimo de 3 m en todas las plantas.

c) La alineación a lindero trasero: retranqueo mínimo de 3 m en todas las plantas.

Artículo 13.2.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

La ocupación máxima será la resultante de aplicar los retranqueos mínimos.

Artículo 13.2.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

El coeficiente de edificabilidad será la exigida por la normativa en materia escolar.

Artículo 13.2.5. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios.

a) La altura máxima permitida será de PB+1 y 7,60 m de dimensión. Por encima de la altura máxima, se autoriza un cuerpo construido retranqueado como mínimo 3 m de la línea de fachada, exclusivamente para castilletes e instalaciones.

b) Los patios de luces se permiten con unas dimensiones mínimas de 3 m.

Artículo 13.2.6. Condiciones estéticas.

Como condición estética de las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles solo se emplearán como materiales vistos aquellos cuyo acabado de fabricación está previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas deberán ser de colores claros, ocre, tierras, blancos y en general los que tradicionalmente se hayan demostrado eficaces en el lugar para la integración con el entorno existente.

Artículo 13.2.7. Condiciones de usos.

La actividad a desarrollar en la parcela será la docente, se permiten actividades complementarias a este uso como el deportivo y las instalaciones necesarias como vestuarios, almacén de material, mantenimiento,...

Artículo 14. Ordenanzas particulares del sistema de espacios edificables lucrativo residencial.

El uso pormenorizado característico global del sector es el residencial, según se especifica en las Normas Subsidiarias del PGOU de la localidad. Las normas definen el tipo de residencial de media densidad 10 viv./Ha.

Las tipologías edificatorias previstas en el presente Plan Parcial son:

- Residencial Libre R.L.-1: Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en régimen libre se localizan en las subzonas: R2, R3, R4, R8 y R9.

- Residencial en Régimen de Protección R.P.-1: Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas en régimen de protección se localizan en las subzonas: R1, R5, R6 y R7.

Artículo 14.1. Condiciones de parcela.

a) La parcela mínima: será de 500 m²

b) El frente mínimo obligatorio es de 15 m.

c) El fondo mínimo permitido será de 15 m.

Se permiten agregaciones y segregaciones de parcela siempre que las resultantes cumplan las condiciones anteriores.

Artículo 14.2. Condiciones de situación y forma de los edificios.

a) La alineación del lindero frontal: retranqueo mínimo de 3 m en todas las plantas.

b) La alineación a lindero lateral: retranqueo mínimo de 3 m en todas las plantas. Se podrán adosar edificaciones a las medianeras cuando se realice un proyecto de edificación conjunto en dos parcelas contiguas o se fijen los volúmenes mediante un Estudio de Detalle. También se podrá adosar las edificaciones auxiliares previstas en el artículo 14.1.9.

c) La alineación a lindero trasero: retranqueo mínimo de 3 m en todas las plantas.

Artículo 14.3. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

a) La ocupación máxima: 50%

Artículo 14.4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

a) Los coeficientes de edificabilidad para el residencial libre son: 0,314 m²t/m²s para las subzonas R2, R4, R8 y R9; 0,183 m²t/m²s para la subzona R3.

b) El coeficiente de edificabilidad para el residencial protegido es: 0,4306 m²t/m²s para las subzonas R1, R5, R6 y R7.

Artículo 14.5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) Altura máxima permitida: PB+1 y 7.6 m. Por encima de la altura máxima, se autoriza un cuerpo construido retranqueado como mínimo 3 m de la línea de fachada, cuya superficie no excederá un 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior.

b) Patio de luces: dimensión mínima de 3 m.

c) La pendiente máxima de las cubiertas inclinadas es de 30°.

d) La altura de la planta baja no será menor de 3,40 m ni superior a 4,50 m, medida desde la rasante de la calle hasta la solería de la primera planta. En el caso de no proyectarse semisótano de aparcamientos, la altura de planta baja no será inferior a 3,00 m ni superior a 4,00 m.

e) En el caso de rasante en declive, dicha altura no será inferior en ningún punto a 2,75 m., no pudiendo superarse en ningún punto la altura máxima de 4,50 m. expresadas en el punto d) de este artículo, debiéndose producirse el escalonamiento necesario en la edificación.

f) La altura libre de las plantas altas tendrán una altura mínima de 2,60 m. contados de suelo a techo.

Artículo 14.6. Condiciones ambientales.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Son de aplicación las determinaciones recogidas en el PGOU de Écija.

Artículo 14.7. Condiciones estéticas.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal

mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Son de aplicación las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Écija.

Los cerramientos de parcela de fachada tendrán una altura máxima de 2,50 m, teniendo un tramo inicial opaco realizado en fábrica de ladrillo o similares hasta una altura máxima de 1 m y el resto hasta los 2,50 m se realizarán con elementos metálicos.

Los cerramientos de parcela de separación con las parcelas colindantes serán de malla de simple torsión o el cerramiento que se elija mediante acuerdo entre los propietarios de dos parcelas colindantes, limitándose la altura máxima a tres metros.

Artículo 14.8. Dotación de aparcamientos.

Se reservará obligatoriamente 1 plaza de aparcamiento cada 100 m² de techo construido o fracción de esta en el interior de la parcela por cada vivienda.

Artículo 14.9. Condiciones de usos.

El uso determinado será el residencial. Se admiten como usos compatibles en planta baja de las edificaciones, el comercial y de oficinas, actividades recreativas, pequeños talleres artesanales en una proporción del 10% de la edificabilidad de uso residencial. Los usos complementarios, son los vinculados directamente al residencial que se desarrolle en la parcela, además, garajes, SIPS e infraestructuras urbanas básicas. En el ámbito de este Plan de Sectorización el uso industrial queda expresamente prohibido.

Construcciones auxiliares: Se podrá levantar edificación a cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales con destino a locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas e invernaderos. Las construcciones auxiliares cubiertas computarán a efecto de la medición de la edificabilidad y de la ocupación. Su altura libre no podrá exceder de 100 centímetros y una superficie máxima de 5 m², cuando se adosen a los linderos laterales.

DISPOSICIÓN FINAL

Las presentes ordenanzas complementan el PGOU de Écija en el ámbito del sector UNP-3, por lo que serán de aplicación en dicho ámbito conjuntamente con el citado PGOU, especialmente las condiciones particulares de ciudad jardín en este sector.

Sevilla, 23 de abril de 2007.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 12 de mayo de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UNP-2 del municipio de Écija (Sevilla) (Expte.: SE-254/05), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Co-

munidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 12 de mayo de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UNP-2 del municipio de Écija (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 1 de junio de 2006, y con el número de registro 1.201, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 12 de mayo de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UNP-2 del municipio de Écija (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del Sector UNP-2 del municipio de Écija (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

HECHOS

Primero. El proyecto urbanístico de referencia ya fue sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla que, en su sesión de 8 de julio de 2005, acordó suspender su aprobación definitiva, tal como establece el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación urbanística de Andalucía, según el documento aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de esa localidad con fecha 31 de marzo de 2005, para que por éste se procediera a subsanar las deficiencias señaladas en dicha resolución.

A tal fin, se ha procedido a redactar un documento reformado que ha sido aprobado por Pleno municipal en su sesión de 24 de noviembre de 2005.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se establece en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con lo especificado en el art. 36.2 del mismo texto legal.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) Aqua Campiña, emite informe con fecha 2.3.05, señalando la viabilidad del suministro de agua potable y de la red de saneamiento, siempre y cuando sean realizadas por el promotor las correspondientes instalaciones, mejoras y ampliaciones en las redes correspondientes.

b) Sevillana Endesa emite informe, de fecha 11.11.05, señalando que la propuesta es viable siempre que por parte de los promotores se prevean las infraestructuras eléctricas