



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 2 de 4)

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 17 de diciembre de 2009, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de octubre de 2009, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Écija (Sevilla). *(Continuación)*.

202

Número formado por cuatro fascículos

---

Martes, 19 de enero de 2010

Año XXXII

Número 11 (3 de 4)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

### Subsección 2.ª Contenido de los Planes Parciales de Ordenación

Artículo 12.4.8. Contenido de los Planes Parciales de Ordenación.

1. El contenido y documentación de los Planes Parciales de Ordenación se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que, para cada uno de los documentos, se detallan en los artículos posteriores y en el resto de las presentes Normas.

2. Toda la documentación deberá facilitarse al Excmo. Ayuntamiento en formato digital y con posibilidad de adecuar-se a la cartografía municipal.

Artículo 12.4.9. Memoria del Plan Parcial.

1. La Memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación y, en todo caso:

a) Las características generales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, etc. Al describir su vegetación se tendrán en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.

b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el número de residentes y puestos de trabajo que hubiere en la zona, el tipo de edificios, su calidad y estado, y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. La Memoria hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el Sector, con especial incidencia en las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaran.

3. Deberá analizar las posibles opciones y alternativas para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del Sector que ordene el Plan Parcial.
- b) Superficie del viario público del Plan Parcial.
- c) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d) Superficie de las parcelas para uso docente y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e) Superficies edificables (suma de las parcelas edificables).
- f) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h) Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
- i) Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.
- j) Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y las pertenecientes al Excmo. Ayuntamiento, señalando, en su caso, el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
- k) Desglose de la superficie edificable.
- l) Superficie destinada a espacios libres privados.
- m) Altura máxima edificable.
- n) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o) Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 12.4.10. Plan de Etapas del Plan Parcial.

1. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos.

2. Los Planes Parciales delimitarán la Unidad o Unidades de Ejecución que prevean para su desarrollo, así como el Sistema de Actuación para las mismas. Asimismo, señalarán los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

3. Los Planes Parciales indicarán los plazos para la urbanización y edificación de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, debiendo garantizarse su realización en la misma proporción que el resto de los usos residenciales.

Artículo 12.4.11. Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial.

El Estudio Económico y Financiero del Plan Parcial contendrá:

a) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrán de referirse a las obras y servicios proyectados y, en concreto, a las siguientes actuaciones: movimiento de tierras; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de alcantarillado; redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b) La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones que su implantación diera lugar.

c) La entidad u organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

Artículo 12.4.12. Información de las Compañías Suministradoras.

Los Planes Parciales deberán incorporar documentación de las Compañías Suministradoras de agua potable, energía eléctrica, gas canalizado, en su caso, y telecomunicaciones, sobre la posibilidad de conexión a las mismas, así como información de los servicios municipales de saneamiento sobre posibles puntos de conexión y necesidad de obras de mejora, en su caso.

Artículo 12.4.13. Otra Documentación.

Los Planes Parciales deberán aportar cuantos estudios y determinaciones complementarias vengan exigidos por las afecciones a que pudieran estar sometidos, así como por la Declaración de Impacto Ambiental.

Artículo 12.4.14. Planos de Información.

Los Planes Parciales contendrán, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes Planos de Información:

a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.

b) Ordenación establecida por el Plan General para el Sector y su entorno.

c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.

d) Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.

e) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos

y superficies e identificando las zonas de posible existencia de vías pecuarias.

f) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficies destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras y vegetación. Precisar los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

#### Artículo 12.4.15. Planos de Ordenación.

Los Planes Parciales expondrán su ordenación mediante representación gráfica, que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada con el nivel de información y precisión necesario y encajado en la planimetría del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán, como mínimo:

a) Plano de Zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la peatonal. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, el mobiliario urbano, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel, señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios públicos, en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, red de alcantarillado, red de distribución de energía y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de conducción de gas (en su caso) y red de canalización de semáforos. Contendrá un esquema de compatibilización de servicios mediante secciones transversales esquemáticas.

e) Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución, así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

#### Artículo 12.4.16. Ordenanzas Regulatoras.

Los Planes Parciales contendrán unas Ordenanzas Regulatoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los

términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, las Normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo, como las condiciones generales, así como el contenido que, para cada sector, se asigna en la Ficha de Planeamiento individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que, respecto a la ordenación, se exponen en este Capítulo.

#### Subsección 3.ª Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales de Ordenación

##### Artículo 12.4.17. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria Descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de Información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de Proyecto y de Detalle.
- d) Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e) Mediciones.
- f) Cuadro de precios descompuestos.
- g) Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en las Normas de Urbanización y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Excmo. Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las que se detallan en las presentes Normas.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

#### Subsección 4.ª Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales de Ordenación

##### Artículo 12.4.18. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la Ficha del Sector y a los criterios que, con carácter de recomendación, les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se propugnará la reproducción de condiciones semejantes a las que han dado lugar a la diversidad fundamental de las implantaciones tradicionales, para lo cual se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d) Se diseñará un sistema de áreas estanciales jerarquizadas, distribuidas de tal forma que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas estanciales se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad del itinerario.

f) Se proyectará el mobiliario urbano y los servicios mínimos necesarios para hacer confortables los espacios públicos.

g) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

h) Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

i) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

j) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, habiendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que le corresponda.

k) Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

#### Artículo 12.4.19. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen explícitamente lo contrario.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

#### Artículo 12.4.20. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos. Para ello, se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares, como arroyos, vaguadas, etc., se preservarán, en lo posible, como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos. Se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado, y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá trasplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

#### Artículo 12.4.21. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunica-

ciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

#### Artículo 12.4.22. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondientes a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17 de la LOUA y los que, en su caso, se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en fila, en bandas de entre doscientos (200) y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas, sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

#### Subsección 5.ª Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales de Ordenación

##### Artículo 12.4.23. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su Sector en la Ficha de Ordenación correspondiente.

##### Artículo 12.4.24. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las Fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a las generales que se establecen en estas Normas.

##### Artículo 12.4.25. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los Suelos Urbanizables y, por extensión, la de todos aquéllos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en las Normas de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

#### Subsección 6.ª Otras Condiciones del Suelo Urbanizable Sectorizado

##### Artículo 12.4.26. Localización de las Viviendas Sujetas a algún Régimen de Protección Pública.

1. Las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deberán distribuirse por el ámbito a ordenar, evitando su concentración.

2. Las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se distribuirán entre las distintas tipologías que prevea la ordenación y sean adecuadas para alojar este tipo de viviendas.

Artículo 12.4.27. Condiciones de Entrega de las Parcelas Dotacionales.

Las parcelas dotacionales se cederán limpias, explanadas y valladas.

### Sección 3.ª Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 12.4.28. Programación de las Actuaciones.

En las Fichas de Planeamiento se establece la programación de las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbanístico propuesto y en el orden deseable de consolidación de éste, siendo, por tanto, de carácter indicativo y no normativo.

## CAPÍTULO QUINTO

### La Ordenación no estructural de los distintos ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 12.5.1. Determinaciones de Ordenación No Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En las Fichas de Determinaciones de los Ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado contenidas en el Plan General se establecen los objetivos y directrices de ordenación no estructurales, distinguiéndose, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar por el Plan de Sectorización.

Artículo 12.5.2. Ordenación del Suelo Urbanizable No Sectorizado hasta tanto no se proceda a su Sectorización.

Hasta tanto no se produzca su sectorización por la aprobación definitiva del instrumento necesario, los suelos clasificados como Urbanizables No Sectorizados se regirán por la Normativa del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Entorno de los Núcleos.

## CAPÍTULO SEXTO

### La ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable

#### Sección 1.ª Determinaciones que configuran la ordenación del Suelo No Urbanizable

Artículo 12.6.1. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo previsto en el artículo 10.2.A.d. de la LOUA, configura la ordenación pormenorizada del Suelo No Urbanizable lo establecido en el artículo 10.1.A.h. con las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de las distintas áreas que no quedan sujetas a ningún régimen especial de protección, según se establece en los Planos de Ordenación.

2. La normativa de aplicación específica para las distintas áreas, en las que se regulan los usos permitidos y las condiciones para la implantación de edificaciones en las zonas rurales.

#### Sección 2.ª Disposiciones Generales.

##### Subsección 1ª. Determinaciones de Carácter General de los Usos y las Edificaciones

Artículo 12.6.2. Condiciones generales de uso.

1. Con carácter general, los actos permitidos en el Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos, ni siquiera en la categoría del Hábitat Rural Diseminado.

b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

c) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

e) Asegurar el cumplimiento de las Medidas Generales de Protección establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Sin perjuicio de las condiciones que, para cada tipo de uso, establezca la legislación sectorial aplicable, las actuaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable deberán cumplir las condiciones generales y particulares de uso establecidas en estas Normas para cada caso y categoría de suelo.

Artículo 12.6.3. Usos prohibidos con carácter general.

1. En todas las categorías de Suelo No Urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen o que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia.

2. Se prohíbe en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la instalación de cualquier tipo de edificaciones prefabricadas para la residencia o para otras actividades turísticas, sea cual sea su tamaño, forma, o período de provisionalidad.

Artículo 12.6.4. Usos permitidos con carácter general.

En el Suelo No Urbanizable podrán realizarse los siguientes actos, siempre que los mismos estén expresamente previstos en la normativa específica de cada categoría establecida en el Plan General:

1. Obras o instalaciones que, estando permitidas expresamente por la legislación sectorial, sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

2. Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:

a) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté relacionado exclusivamente con explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas.

b) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

c) Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.

d) La consolidación y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación en el supuesto de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

#### 3. Actuaciones de Interés Público:

a) Son Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable las áreas de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la pro-

cedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

b) Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos que no puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables que estén destinados a tal fin.

#### Artículo 12.6.5. Actividad Agrícola, Forestal y Ganadera.

##### 1. Definiciones:

##### a) Definición del Uso Agrícola:

i. Se define como uso Agrícola el cultivo y explotación agraria del territorio. Se incluye toda la diversidad de cultivos, tanto de secano como de regadío.

ii. La diversidad del Uso Agrícola, bien sea de secano o de regadío, constituye, de un lado, la heterogeneidad en materia de recursos productivos y, de otro, materializa el rendimiento diversificado del uso de este suelo. Se explica esta diversidad cuando se analizan las diferencias entre los distintos tipos de cultivos:

a. Cultivos Agrícolas de Regadío: pertenecen a este uso los cultivos intensivos de regadío, abarcando distintas especies: herbáceos, forrajeros, etc.

b. Cultivos Agrícolas Arbóreos: plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.

c. Agrícola de Viveros e Invernaderos: plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales cuyo crecimiento y productividad se adapta a las condiciones de este territorio.

d. Agrícola de Frutales: Cultivos dedicados a la plantación de árboles frutales adaptados a las condiciones climáticas.

iii. A la vez, esta variedad de cultivos imprime en el espacio, no sólo la posibilidad productiva, sino una caracterización del paisaje que se observa y que en función de estos cultivos, adquiere una relevancia notable.

##### b) Definición del Uso Forestal:

i. El Uso Forestal se extiende en aquellos ámbitos donde predominan las masas arbóreas, arbustivas o matorrales, bien sean autóctonos o de repoblación, cuya preservación garantiza el mantenimiento del equilibrio natural, permite la regeneración de ecosistemas más maduros y evita los daños ambientales derivados de procesos naturales como riadas, deslizamientos, inundaciones, etc.

ii. Lo integran aquellos usos conducentes a la conservación y explotación de los terrenos en su estado natural, con vegetación autóctona, o los que permite la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

##### c) Definición del Uso Ganadero:

i. Se entiende por Uso Ganadero la posibilidad que ofrece el territorio para implantar actividades ganaderas que no supongan alteración de sus valores, permitiendo aquellas actividades relacionadas con la cría y explotación del ganado, cualquiera que sea su especie.

ii. Las distintas técnicas de producción empleadas (intensivas, extensivas), integra la variedad de este uso. La primera está relacionada con la explotación del ganado en régimen de estabulación, en este caso la relación ganado/suelo es elevada. La segunda supone la alimentación del ganado en el medio donde se enclava, con bajos rendimientos y donde la relación cabezas de ganado/suelo utilizado es muy baja.

iii. Este tipo de Suelo permite implantaciones para el desarrollo de actividades productivas.

##### 2. Usos pormenorizados:

a) Agrícola en secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

c) Agricultura intensiva que conlleve explanaciones y nivelaciones, explotaciones bajo plástico y viveros, incluyendo sus instalaciones anexas.

d) Invernaderos.

e) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

f) Repoblaciones forestales.

g) Ganadería en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.

h) Ganadería en régimen estabulado, es decir, cuando la alimentación del ganado proviene en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.

i) Piscifactorías, o instalaciones directamente necesarias para la cría de peces en viveros o estanques.

j) Cinagética.

k) Apicultura.

l) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

m) Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan nuevas conducciones, construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.

n) Instalaciones necesarias para la defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica, estaciones climatológicas, de aforos y de control de la erosión.

o) Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria: se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.

p) Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

q) Casetas de aperos de labranza.

r) Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria de nueva planta. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal.

##### 3. Condiciones de implantación:

a) No se autorizará la construcción de edificaciones de ningún tipo en una distancia inferior a cien (100) metros desde las márgenes de los ríos Genil y Blanco, reduciéndose a veinticinco (25) metros en los restantes cauces públicos del término, excepto las plantaciones de árboles y edificaciones tendentes al mejor aprovechamiento de sus márgenes.

b) Las actividades propias del suelo no urbanizable con carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales, se establece una distancia mínima de separación de dichas actividades respecto a suelo urbano o urbanizable con uso residencial de dos mil (2.000) metros. En todo caso, se

establece una distancia mínima de las mencionadas actividades a cursos de agua de cien (100) metros.

c) En cualquier caso, deberán cumplirse todas las disposiciones sectoriales que fueran de aplicación.

d) Los espacios no ocupados por la edificación o las explotaciones y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

4. Condiciones particulares de edificación vinculada a estos usos:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Casetas de aperos de labranza y edificaciones e instalaciones necesarias para las instalaciones de riego:

i. Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.

ii. La altura máxima de sus cerramientos con planos verticales será de tres (3,00) metros y la altura máxima de cuatro metros y medio (4,50 m).

iii. Su superficie no superará los doce (12) metros cuadrados.

iv. Se prohíben expresamente las chimeneas en las casetas de aperos de labranza.

v. Se pueden instalar en cualquier parcela, independientemente de su superficie, siempre que quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

b) Establos e instalaciones necesarios para la explotación ganadera en régimen estabulado:

i. Cada explotación ganadera deberá inscribirse en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía.

ii. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

iii. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural.

iv. La ocupación máxima no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.

v. Guardarán una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas.

vi. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.

vii. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

c) Establos e instalaciones necesarias para una explotación ganadera en régimen libre:

i. Cualquier explotación deberá respetar una distancia mínima de 500 metros con respecto a los núcleos de población, excepto las explotaciones de pequeña capacidad (máximo 5 unidades de ganado).

ii. Cada explotación ganadera deberá inscribirse en el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía. La inscripción en el Registro será requisito indispensable para otorgar cualquier autorización o licencia exigible por la normativa vigente.

iii. Se separarán un mínimo de quince (15) metros de cualquier lindero.

iv. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural.

v. Constructivamente deberán garantizar buena luz y ventilación, permitiéndose como máximo una superficie construida de 25 m<sup>2</sup> por cada animal inscrito en el Registro de Explotación a la que pertenezca.

d) Instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales: almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, edificaciones vinculadas a las piscifactorías, centros destinados a la enseñanza agropecuaria, etc.:

i. Se separarán un mínimo de diez (10) metros de cualquier lindero.

ii. La altura máxima de sus paramentos con planos verticales será de cuatro metros y medio (4,50 m) y la máxima un total de siete (7,00) metros. Esta limitación no afecta a aquellas instalaciones especiales que, a juicio del Excmo. Ayuntamiento, y previa justificación razonada, precisen de una altura superior.

iii. La superficie de la edificación no superará el 1% o el 0,5% de la superficie de la explotación inscrita en una misma finca registral, según se trate de regadío o secano, respectivamente, siempre que su instalación quede justificada por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente. A efectos de su autorización en zona de regadío, el propietario de la parcela deberá acreditar que pertenece a una comunidad de regantes o a otra organización de gestión colectiva del agua de riego legalmente constituida y con convenio aprobado por el organismo de cuenca, o bien la autorización de concesión de aguas emitida por dicho Organismo

iv. En el caso en que se trate de la misma parcela, no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones a más de cincuenta (50) metros de otras edificaciones existentes. Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado podrán modificar esta condición en base al Estudio-Diagnóstico en que se basará el establecimiento de ésta y otras condiciones de ordenación.

v. En el caso en que se trate de instalaciones o edificaciones fuera de la parcela, éstas no se permitirán a menos de cincuenta (50) metros de otras edificaciones existentes. Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado podrán modificar esta condición en base al Estudio-Diagnóstico en que se basará el establecimiento de ésta y otras condiciones de ordenación.

vi. La superficie mínima vinculada de parcela para la autorización de estas instalaciones o edificaciones será de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en secano y diez mil (10.000) metros cuadrados en regadío. No obstante, se exceptuarán las parcelas históricas inscritas en el Registro de la Propiedad antes de 1987, aunque nunca inferiores a la unidad mínima de cultivo.

vii. En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Entorno de los Núcleos Urbanos podrá autorizarse la construcción de estas instalaciones o edificaciones siempre que la superficie vinculada de la parcela sea superior a veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en regadío o cien mil (100.000) metros cuadrados en secano. La superficie construida no será superior a los doscientos (200) metros cuadrados.

viii. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutiliza-

ción de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces o caminos.

ix. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

x. Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

xi. Se prohíben los revestimientos cerámicos tipo ladrillo visto, azulejos, restringiendo su uso a pequeños detalles como cornisas, vuelos, etc...

xii. No se permiten los cambios de uso que puedan derivar hacia el uso residencial.

xiii. Se prohíben las construcciones tipo terraza, porches, etc...

xiv. Será obligatoria la ventilación de la nave en la parte superior de los cerramientos, a una distancia no inferior a 2,5 m. del suelo.

e) Vivienda ligada a la explotación. Su implantación deberá cumplir las siguientes condiciones:

i. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

ii. La altura no podrá superar los siete (7) metros medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

iii. La superficie máxima ocupada no podrá superar los trescientos (300) metros cuadrados.

iv. La explotación vinculada a la edificación será de veinticinco mil (25.000) metros cuadrados en regadío, cien mil (100.000) metros cuadrados en secano y veinticinco (25) hectáreas en explotaciones forestales. A efectos de autorización de vivienda en zona de regadío, el propietario de la parcela deberá acreditar que pertenece a una comunidad de regantes o a otra organización de gestión colectiva del agua de riego legalmente constituida y con convenio aprobado por el organismo de cuenca, o bien la autorización de concesión de aguas emitida por dicho Organismo. Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado podrán modificar esta condición en base al Estudio-Diagnóstico en que se basará el establecimiento de ésta y otras condiciones de ordenación.

v. Se deberá presentar siempre de modo unifamiliar y aislado, y no se permitirá más de una vivienda por parcela, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

vi. En el caso en que se trate de la misma parcela, no se permiten nuevas viviendas a más de cincuenta (50) metros de otras edificaciones existentes. Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado podrán modificar esta condición en base al Estudio-Diagnóstico en que se basará el establecimiento de ésta y otras condiciones de ordenación.

vii. En el caso en que se trate de parcelas colindantes, no se permiten nuevas viviendas a menos de cien (100) metros de otras edificaciones existentes. Los Planes Especiales de Hábitat Rural Diseminado podrán modificar esta condición en base al Estudio-Diagnóstico en que se basará el establecimiento de ésta y otras condiciones de ordenación.

viii. No obstante las distancias señaladas en los dos apartados anteriores, los Proyectos de Actuación deberán justificar la no existencia de peligro de formación de núcleo de población.

ix. La edificación se debe situar a una distancia superior a quinientos (500) metros de cualquier núcleo.

x. Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales, alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

xi. Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

xii. Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

xiii. Las construcciones y edificaciones deberán mantener las tipologías y condiciones estéticas propias de la arquitectura tradicional ligada a las actividades agropecuarias propias del término municipal. Se aplicará lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. No obstante, y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

a. Materiales. Se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones.

b. Las cubiertas deberán ser inclinadas de teja árabe, con pendiente entre 25° y 45°. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas, etc.

c. En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco será el predominante.

d. Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

5. Tramitación: cualquier uso que conlleve la ejecución de obras, instalaciones o edificaciones estará sujeto a licencia municipal.

#### Artículo 12.6.6. Actividad Industrial.

##### 1. Definición.

Se trata de instalaciones destinadas a la obtención, fabricación, manufacturación o elaboración de productos relacionados con la actividad agropecuaria. Igualmente se incluyen las actividades vinculadas a plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas y plantas de tratamiento y/o transformación de residuos o de obras o de las explotaciones.

##### 2. Usos pormenorizados:

a) Industrias vinculadas al medio rural. Son actividades de transformación de productos agrícolas primarios (agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos, etc.) en la que la materia prima se obtiene mayoritariamente en la explotación en la que se inserta la actividad o, en su defecto, en terrenos de su entorno territorial próximo. Se trata, en definitiva, de actividades vinculadas al medio agrario en el que se emplazan, excluyéndose las naves para usos exclusivamente comerciales, almacenamiento o de distribución. La parcela mínima vinculada para esta implantación son quince mil (15.000) metros cuadrados.

b) Plantas de tratamiento de residuos agrícolas.

c) Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de obras.

d) Grandes industrias. Son aquéllas que, por demandar una gran superficie de suelo, tienen difícil implantación en el

Suelo Urbano o el Suelo Urbanizable clasificados por el presente Plan General. Se incluyen aquí las que requieren una superficie edificable superior a diez mil (10.000) metros cuadrados y/o una ocupación de suelo mayor de quince mil (15.000) metros cuadrados para el desarrollo de la actividad.

e) Otras industrias. Son aquéllas no incluidas en los tipos definidos anteriormente y que no tienen cabida en el Suelo Urbano vacante clasificado por el presente Plan General por darse alguna de las siguientes circunstancias:

i. El Suelo Urbano existente no está a las distancias requeridas por la legislación específica sectorial.

ii. No existe suelo urbanizable desarrollado (planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente).

iii. Cuando, debido al tamaño y/o características de la instalación industrial, ésta sea incompatible con el régimen urbanístico establecido para los suelos urbanos.

### 3. Condiciones de implantación:

a) Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las Normas Básicas de Uso y Edificación del presente Plan.

b) Sin perjuicio de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Écija o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

c) Las industrias vinculadas al medio rural que se señalan en el apartado 2.a), cuando se localicen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Planeamiento Urbanístico de Entorno de los Núcleos Urbanos, será preceptivo Plan Especial, por considerar que afecta a la ordenación estructural del presente Plan General, según el artículo 42.4.c) de la LOUA, y para su aprobación se valorará especialmente su incidencia en los términos del artículo 42.5.C.c) de dicha Ley.

4. Condiciones particulares de edificación vinculada a estos usos:

Según su uso establecido, las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se situarán a una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población y a quinientos (500) metros de otra industria.

b) La parcela mínima será de seis (6) hectáreas para grandes industrias y dos (2) hectáreas para el resto de usos industriales.

c) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

d) La altura de la edificación no podrá superar los diez (10) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior, previo informe de los servicios técnicos municipales, si puntualmente la actividad lo requiere y no se produce un impacto visual destacable.

e) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

f) Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculación del viario público.

g) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

h) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado,

las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras. Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química no biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración, previamente autorizados por los organismos competentes.

i) Los materiales de cerramiento y cubrición no serán distorsionantes con el entorno, debiendo minimizar el impacto visual.

### 5. Tramitación:

a) La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, relativos a la redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial, y deberá contar con la licencia municipal correspondiente. En el caso de implantación de las Industrias vinculadas al medio rural que se señalan en el apartado 2.a), cuando se localicen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el Planeamiento Urbanístico de Entorno de los Núcleos Urbanos, será preceptivo Plan Especial, por considerar que afecta a la ordenación estructural del presente Plan General, según el artículo 42.4.c) de la LOUA, y para su aprobación se valorará especialmente su incidencia en los términos del artículo 42.5.C.c) de dicha Ley.

b) Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que pudieran derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

### Artículo 12.6.7. Actividad Extractiva.

#### 1. Definición.

Las explotaciones extractivas son movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo que pueden precisar la ejecución de edificaciones e instalaciones de maquinarias propias tanto para el desarrollo de la actividad extractiva como para el tratamiento primario de estériles o minerales o de infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) para el desarrollo de la actividad.

#### 2. Usos pormenorizados:

a) Graveras destinadas a la extracción de áridos.

b) Canteras destinadas a la extracción de materiales destinados a la obra pública.

#### 3. Condiciones de implantación:

a) Las actividades extractivas sólo serán permitidas en suelo clasificado como Suelo No Urbanizable que no tenga ninguna protección especial, permitiéndose el funcionamiento de las que se hallan actualmente en explotación y con licencia en vigor en suelos protegidos. Está prohibida, sin embargo, la ampliación de las existentes ni de nuevas actividades de este tipo en suelo protegido, en Suelo Urbano o en Suelo Urbanizable.

b) Las actividades extractivas se situarán a una distancia mínima de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población. La parcela mínima deberá justificarse.

c) En las solicitudes de licencia para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables, además de obtener la autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica, deberán indicarse las medidas específicas que se adoptarán para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos o bienes de toda clase situados en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explota-

ción. Asimismo deberá justificarse que no van a producirse acumulaciones de materiales en cauces que supongan un obstáculo al libre paso de aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias.

d) En todas las actividades extractivas que se desarrollen en el municipio, deberán realizarse, a cargo de la empresa explotadora, las tareas de remodelación y restauración paisajística inmediatamente después de finalizadas la extracción en la cuadrícula en cuestión, pudiendo extraerse material de otras cuadrículas pertenecientes a la misma concesión simultáneamente a dichas tareas de restauración.

e) Para la obtención de la licencia de apertura de una nueva concesión por parte de empresas que anteriormente hayan llevado a cabo actividades extractivas en el término, será preceptivo que la empresa que solicita la nueva licencia haya realizado las labores de restauración del espacio natural previsto en este artículo en sus anteriores concesiones ya inactivas. En el caso de que la empresa no cuente con el Plan de Restauración de dichas concesiones, deberá redactarlo y presentarlo junto con el requerimiento de la nueva licencia. Una vez aprobado dicho plan por la autoridad competente, deberá ejecutarse la restauración atendiendo a los plazos indicados en el cronograma de actuaciones del plan. Las tareas de restauración deberán realizarse con anterioridad o simultáneamente a la extracción de la nueva concesión.

f) Los Planes de Restauración del Espacio Natural a que se refiere este artículo deberán desarrollar, al menos, los siguientes aspectos:

- i. Evaluación paisajística y ecológica del entorno.
- ii. Objetivos de la restauración (fines conservacionistas, educativos, recreativo-deportivos, aprovechamiento agrícola, etc.).
- iii. Diseño de formas y perfiles.
- iv. Diseño de la revegetación: selección de especies, métodos de implantación y cuidados a la implantación.
- v. Cronograma de las actuaciones.
- vi. Presupuesto.

g) En las actividades extractivas cuyo uso previo a la explotación extractiva fuera el agrícola, se restaurará para su reconversión, de nuevo, en terrenos agrícolas. Para ello se rellenará el hueco con los materiales inertes de la gravera, se aportará tierra vegetal y se sembrará la especie a cultivar en cuestión.

h) Si la gravera no se encuentra en terrenos agrícolas, podrá restaurarse con otros fines, como los educativos, recreativo-deportivos, conservacionistas, etc., siempre que se justifique la viabilidad del uso perseguido en función de criterios de localización, tamaño de la zona húmeda, profundidad, etc.

#### 4. Tramitación.

Las actividades extractivas están sujetas a previa autorización y licencia municipal. La solicitud de autorización deberá ir acompañada de autorización preceptiva del órgano sustantivo, así como de la Declaración de Impacto Ambiental, si procede, conforme a lo establecido en el R.D. 2.994/82, de 15 de octubre, y la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

#### Artículo 12.6.8. Actividades en el Medio Natural.

##### 1. Definición.

Se trata de actividades ligadas al esparcimiento al aire libre en espacios públicos, tales como parques rurales, áreas recreativas y adecuaciones naturalistas, que necesitan escasa edificación.

##### 2. Usos pormenorizados:

a) Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general, fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la natura-

leza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

b) Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general, comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

c) Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

#### 3. Condiciones de implantación:

a) Las actuaciones propuestas deben ser respetuosas con el medio natural donde se implantan.

b) Las actuaciones deben realizar las mínimas alteraciones posibles a las condiciones de partida.

c) Las actuaciones deben quedar integradas en el paisaje.

#### 4. Condiciones particulares de edificación vinculada al medio natural.

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima no superará los cinco (5) metros.

b) La ocupación por la edificación será, como máximo, del uno por ciento (1%) de la superficie total de la parcela.

#### 5. Tramitación.

La implantación de estos usos está sujeta a licencia municipal.

#### Artículo 12.6.9. Infraestructuras.

##### 1. Definición.

Se incluyen en esta categoría las instalaciones y obras destinadas al servicio público realizadas por la Administración, sus concesionarios, empresas suministradoras de los servicios o particulares, y que están relacionadas con carreteras, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, instalaciones relacionadas con el suministro de energía, abastecimiento de carburantes, oleoductos, gaseoductos, telefonía móvil, infraestructura de comunicaciones, etc.

##### 2. Usos pormenorizados:

a) Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a recursos hídricos.

b) Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

c) Instalaciones de servicio a las carreteras.

d) Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento o saneamiento.

e) Instalaciones de líneas eléctricas.

f) Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

g) Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía móvil.

h) Instalaciones de conducciones de transporte para agua de riego.

i) Instalaciones de huertos solares.

j) Instalaciones de parques eólicos.

##### 3. Condiciones de implantación:

a) Los huertos solares y los parques eólicos se situarán a una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población, con una parcela mínima de dos (2) hectáreas. El resto de infraestructuras podrá ubicarse de forma colindante al servicio al que presten.

b) Las obras e instalaciones que se realicen en los ámbitos de protección y afecciones establecidos por la legislación

sectorial, requerirán el informe favorable previo del órgano de la administración competente en dicha materia.

c) En cualquier caso, para las zonas definidas en el Plan como áreas de protección de las infraestructuras, únicamente podrán autorizarse los usos y obras relacionadas con el funcionamiento de las mismas, y de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, así como las obras de forestación, ajardinamiento y urbanización que se consideren necesarias por el Excmo. Ayuntamiento para la adecuada integración en el paisaje y el medio ambiente urbano en su caso.

d) Sin perjuicio de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Écija o los departamentos competentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma, podrán denegar la autorización de dichas actividades o imponer condiciones a su realización cuando consideren que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan o en los Planes de Ordenación del Territorio que pudieran formularse, o lo valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

#### 4. Condiciones particulares de edificación:

a) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

b) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

c) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

#### 5. Tramitación.

Está sujeta a licencia municipal cualquier actuación promovida por particulares, concesionarios o empresas suministradoras, así como la ejecución de cualquier edificación de carácter público o privado.

#### Artículo 12.6.10. Actividades de Ocio de la Población.

##### 1. Definición.

Se trata de implantaciones destinadas al ocio de la población. Incluyen los alojamientos rurales, así como las instalaciones permanentes de restauración, tales como ventas y merenderos que comportan instalaciones de carácter permanente. Igualmente se incluyen dentro de esta actividad espectáculos, discotecas y salas de reunión como terrazas al aire libre, piscinas y similares, así como los campamentos de turismo.

##### 2. Usos pormenorizados:

a) Alojamientos rurales (rehabilitación o nueva planta).

b) Instalaciones de restauración: ventas y merenderos.

c) Espectáculos y salas de reunión: discotecas, terrazas al aire libre, piscinas, etc.

d) Parques acuáticos.

e) Campamentos de turismo.

##### 3. Condiciones de implantación:

a) La distancia a cualquier cauce público superará los cien (100) metros.

b) Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

c) Los espacios no ocupados por la edificación y afectos a ella deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

d) Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

##### 4. Condiciones particulares de edificación vinculada al ocio. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se separarán un mínimo de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población (salvo las actividades señaladas en el art. 12.6.11, que se atenderán a lo allí establecido).

b) La distancia mínima a carreteras será la establecida por la legislación sectorial con un mínimo de veinte (20) metros.

c) La distancia mínima a otras edificaciones similares será de quinientos (500) metros.

d) Con el resto de edificaciones de usos diferentes la distancia mínima será de cincuenta (50) metros.

e) No se establecen restricciones referentes a la superficie mínima de parcela, salvo los siguientes casos: tres (3) hectáreas para los Campamentos de turismo y hoteles rurales, cinco mil (5.000) metros para estaciones de servicio y la precisa para el ejercicio de la actividad en los restantes usos pormenorizados. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes catalogadas para su adecuación a usos terciarios, se admitirá la parcela existente.

f) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

g) La altura máxima permitida no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

h) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (30%).

i) Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.

j) Cierres de fincas: los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas tradicionales, alambradas, empalizadas o setos de arbusto, pudiendo también combinarse los medios indicados.

k) Abastecimiento de agua: deberá contar con agua sanitariamente potable y, por lo tanto, apta para el consumo humano. En todo momento a lo largo de la red, ésta deberá reunir las condiciones mínimas o contar con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que determinen las autoridades sanitarias.

l) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos. En el caso de que exista red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión. En caso contrario, las aguas residuales se conducirán a pozos drenantes, previa depuración por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

m) Pozos: su alumbramiento se regirá por las disposiciones vigentes en la materia y con los permisos oportunos del organismo de cuenca. No obstante, no podrán situarse a una distancia inferior a cien (100) metros de cualquier pozo drenante de aguas residuales.

n) Condiciones estéticas: las construcciones y edificaciones deberán adaptarse en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas. No deberán presentar características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados habrán de ser los utilizados normalmente en la zona.

##### 5. Tramitación:

a) La implantación de estas actividades se tramitará de acuerdo con los artículos 42 y 43 de la LOUA, relativos a la redacción de un Proyecto de Actuación o un Plan Especial, y deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

b) Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la LOUA, el propietario deberá asegurar la prestación de la garantía por una cuantía mínima equivalente al diez por ciento (10%) de la inversión para cubrir los gastos que pudieran derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de la restitución del terreno.

Artículo 12.6.11. Otras Actividades Declaradas de Utilidad Pública o Interés Social.

1. Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable se regularán y tramitarán según lo establecido en los artículos 42 y 43 de la LOUA, y podrán desarrollarse en las distintas zonas de Suelo No Urbanizable siempre que sean compatibles con las categorías establecidas, los usos permitidos y no induzcan formación de núcleo de población.

2. Se consideran compatibles con todas las categorías de Suelo No Urbanizable la ejecución de instalaciones y edificaciones destinadas a dotaciones y equipamientos públicos o privados que precisen su implantación en Suelo No Urbanizable, siempre que su ejecución no altere negativamente los valores naturales o paisajísticos del lugar en el que se ubique para las zonas especialmente protegidas en el Plan General.

3. Las edificaciones vinculadas a actividades declaradas de utilidad pública o interés social, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, según se establece en el artículo 52 de la LOUA, cumplirán con las condiciones establecidas en las normas de uso y edificación del Suelo No Urbanizable que le sean de aplicación en virtud del uso pormenorizado de que se trate, salvo que dichas condiciones no se encuentre reguladas específicamente, en cuyo caso serán de aplicación las siguientes condiciones:

d) No se establece restricción en lo que se refiere a distancia mínima a núcleos urbanos.

e) Distancia mínima a carreteras: la establecida por la legislación sectorial, con un mínimo de veinte (20) metros.

f) La distancia mínima a otras edificaciones será de cincuenta (50) metros.

g) Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de diez (10) metros.

h) La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija necesariamente una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.

i) La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el treinta por ciento (30%).

j) La superficie edificable máxima no superará la ocupación máxima.

k) Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

4. Se podrán considerar actuaciones de interés público, entre otras, las siguientes:

a) Viveros comerciales.

b) Instalaciones industriales y comerciales ligadas a cursos agrarios, ganaderos, forestales, etc.

c) Hoteles rurales, que cumplirán lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y demás normativa sectorial aplicable.

d) Campamentos de turismo (quedan expresamente prohibidas las casas móviles), que cumplirán lo dispuesto en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo y demás normativa sectorial aplicable.

e) Construcciones e instalaciones socio-sanitarias, entre las que se engloban las residencias para personas mayores, asistidas o no.

f) Zonas y áreas de servicio de las carreteras que no estén contempladas en el propio proyecto de la carretera. Podrán incluir gasolinera, taller e instalaciones hoteleras y de restauración.

g) Equipamientos y dotaciones, recreativas, educativas y deportivas que, por sus necesidades funcionales, dimensiones y características, requieran implantarse en el medio rural.

Subsección 2.ª Condiciones Particulares de los usos y edificaciones

Artículo 12.6.12. Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones o instalaciones existentes o autorizadas conforme al Planeamiento General anterior.

1. Los antiguos cortijos existentes y las construcciones, edificaciones o instalaciones con más de 25 años de antigüedad y las autorizadas en esta clase de Suelo conforme al planeamiento general anterior, planes especiales o proyectos de actuación se consideran conformes con el modelo urbanístico adoptado por el presente Plan General. Por tanto, se permitirán en ellos las obras de conservación, rehabilitación o reforma, incluyendo las ampliaciones que resulten necesarias para su adecuación funcional. Cuando tales obras no supongan cambio de uso ni ampliaciones superiores al treinta por ciento (30%) de su superficie construida se podrán autorizar mediante licencia municipal directa, previa presentación del correspondiente Proyecto de edificación redactado por técnico competente.

2. Para cambio de uso y ampliaciones superiores al 30% de su superficie construida, deberá tramitarse mediante el correspondiente Proyecto de Actuación de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

3. En cualquiera de los supuestos anteriores serán de aplicación las Normas Generales de la Edificación y las Condiciones Particulares para cada tipo de edificación y uso establecidas en el presente Capítulo.

4. En todo caso, en las edificaciones protegidas por este Plan General se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en las Normas de Protección.

Artículo 12.6.13. Condiciones particulares para las construcciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación.

1. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes en el Suelo No Urbanizable antes de la aprobación del presente Plan General que resultaren disconformes con el mismo quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

2. En estos casos, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

Artículo 12.6.14. Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones o instalaciones en los ámbitos de Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado.

1. Un Plan Especial sobre el ámbito de Hábitat Rural Diseminado podrá modificar las condiciones particulares señaladas anteriormente, en base al Estudio-Diagnóstico en que se basará, dentro de los usos y actividades permitidos que se recogen en la Ordenación Estructural.

2. Hasta que no se produzca la Aprobación Definitiva de dicho Plan Especial, se estará a las condiciones impuestas por estas Normas. Hasta entonces no podrá autorizarse construcción, uso o actividad que pueda condicionar las características rurales que han promovido categorizar dicho ámbito como hábitat rural diseminado.

3. El objetivo de este Plan Especial será el de conservar, proteger y mejorar este hábitat tradicional del municipio astigitano, y posibilitar la ejecución de las dotaciones urbanísticas precisas de acuerdo con lo previsto en la LOUA.

4. La extensión del ámbito rural queda recogida en los planos de ordenación del presente Plan General. El planeamiento de desarrollo correspondiente, Plan Especial, quedará restringido a dicha delimitación.

5. La formulación y redacción del Plan Especial será controlada directamente por el Excmo. Ayuntamiento de Écija.

6. El Plan Especial deberá analizar pormenorizadamente las infraestructuras y dotaciones existentes y sus déficits, los usos existentes, el tamaño de las parcelas, el impacto paisajístico creado por la edificación, los suelos que, estando parcelados, aún quedan sin construir, etc. Partiendo de ello, deberá hacer una propuesta en la que se contemplarán, entre otros extremos, los siguientes:

a) Fijación de las infraestructuras y servicios necesarios: mejora de viario, saneamiento, abastecimiento, etc.

b) Fijación de las dotaciones públicas y equipamiento que, en su caso, sean necesarios para atender a la población residente.

c) Fijación de unos criterios de «urbanización blanda», poco impactante sobre el medio para la realización de las infraestructuras y dotaciones necesarias.

d) Creación dentro del ámbito de zonas arboladas para uso de ocio y recreo integradas en el medio.

e) Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.) para las futuras reformas de las edificaciones existentes.

f) Cuantificación económica del coste de la mejora del espacio rural afectado.

g) En referencia a los usos permitidos, agrícolas, ganaderos y forestales, deberán excluirse expresamente el resto de usos, al resultar incompatibles con la pretendida conservación del medio rural y los usos actuales del ámbito de la Isla del Vicario.

7. El Plan Especial en Suelo No Urbanizable estará sometido por la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, a la correspondiente Evaluación Ambiental de Planes y Programas. Se analizará el impacto ambiental y paisajístico y se contemplarán las medidas correctoras necesarias para minimizar el impacto producido, así como la realización previa de un Convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento, en el que se fijarán las condiciones de redacción del Plan Especial y sus contenidos de acuerdo a lo anteriormente indicado. Asimismo, se fijarán en porcentajes las cargas económicas a que, de forma proporcional al valor de su propiedad, quedarán obligados los propietarios una vez aprobado el Plan Especial para sufragar el coste total que el mismo prevea para la mejora de los servicios y dotaciones.

Artículo 12.6.15. Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones o instalaciones en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Entorno de los Núcleos Urbanos.

1. Se consideran actividades genéricas de esta zona de Suelo No Urbanizable la actividad agrícola, ganadera o forestal con los siguientes usos pormenorizados:

f) Agrícola de secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

g) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.

h) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.

i) Ganadería en régimen libre.

j) Cinegéticas.

2. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del Suelo No Urbanizable los siguientes:

f) Agrícola, ganadero y forestal:

v. Casetas de aperos de labranza.

vi. Edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

vii. Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

g) Actividad industrial:

ii. Industrias vinculadas al medio rural.

h) Actividad en el Medio Natural:

vi. Adecuaciones naturalistas: se incluyen obras e instalaciones menores, en general, fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación, etc.

vii. Adecuaciones recreativas: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general, comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.

viii. Parque rural: se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre.

i) Infraestructuras:

i. Usos de infraestructuras y servicios públicos de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

ii. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

iii. Instalaciones de líneas eléctricas.

iv. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

j) De manera excepcional, otras Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

Sección 3.ª Ordenación del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Artículo 12.6.16. Zonificación.

A efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural por este Plan General:

a) Lomas de la Campiña.

b) Mesas de la Campiña.

c) Terrazas y Llanuras Aluviales.

Artículo 12.6.17. Alcance y Señalamiento de las Actividades y Usos Genéricos Susceptibles de Autorización.

1. Se consideran usos y actividades genéricos de las distintas zonas del Suelo No Urbanizable aquéllos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios.

2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización aquéllos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en Suelo No Urbanizable de la Sección anterior de las presentes Normas.

3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones

son asimismo las contempladas en la Sección anterior de las presentes Normas.

Artículo 12.6.18. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural «Lomas de la Campiña».

1. Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación a los suelos así identificados en los Planos de Ordenación.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de Suelo No Urbanizable la actividad agrícola, ganadera o forestal con los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola de secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Ganadería en régimen libre.

c) Cinegéticas.

d) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

e) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del Suelo No Urbanizable los siguientes:

a) Agrícola, ganadero y forestal:

i. Repoblaciones forestales.

ii. Ganadería en régimen estabulado.

iii. Implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.

iv. Casetas de aperos de labranza.

v. Edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

vi. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

vii. Almacenaje de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.

viii. Viviendas vinculadas a la explotación agropecuaria.

ix. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las actividades agrícolas.

b) Actividad industrial:

i. Industrias vinculadas al medio rural.

ii. Otras industrias

c) Infraestructuras:

i. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

ii. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.

iii. Instalaciones de servicio a las carreteras y al ferrocarril.

iv. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.

v. Instalaciones de líneas eléctricas.

vi. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.

vii. Parques eólicos.

viii. Huertos solares.

ix. Instalaciones de telecomunicaciones y telefonía móvil.

d) Actividades extractivas:

i. Graveras.

ii. Canteras.

e) Actividades de ocio de la población:

i. Parques acuáticos.

ii. Alojamientos rurales.

iii. Instalaciones de restauración.

iv. Áreas de ocio.

v. Centros asistenciales especiales.

f) Otras Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

4. Se consideran prohibidos todos los demás.

Artículo 12.6.19. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural «Mesas de la Campiña».

1. Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación a los suelos así identificados en los Planos de Ordenación.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de Suelo No Urbanizable la actividad agrícola, ganadera o forestal con los siguientes usos pormenorizados:

a) Agrícola de secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.

b) Ganadería en régimen libre.

c) Cinegéticas.

d) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento del medio rural y sus especies, tales como torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológico-edáfica y estaciones climatológicas y de aforos.

e) Instalaciones relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del Suelo No Urbanizable los siguientes:

a) Agrícola, ganadero y forestal:

i. Agricultura intensiva con invernaderos, explotaciones bajo plástico o viveros, incluyendo sus edificaciones anexas.

ii. Ganadería en régimen estabulado.

iii. Implantaciones de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos y otras formas de almacenamiento de agua.

iv. Centros destinados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

v. Edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales

vi. Casetas de aperos.

vii. Almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinaria agrícola e instalaciones para almacenaje.

viii. Viviendas vinculadas a la actividad agropecuaria.

ix. Edificaciones destinadas al alojamiento de empleados temporales en las actividades agrícolas.

b) Actividad industrial:

i. Grandes industrias.

ii. Industrias vinculadas al medio rural.

iii. Vertederos.

iv. Plantas de transferencia de residuos sólidos urbanos.

v. Plantas de tratamiento y/o transformación de residuos agrícolas.

vi. Centros de recepción y descontaminación.

vii. Plantas de tratamiento de residuos de obra.

viii. Otras industrias.

c) Infraestructuras:

i. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.

- ii. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
  - iii. Instalaciones de servicio a las carreteras y al ferrocarril.
  - iv. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
  - v. Instalaciones de líneas eléctricas.
  - vi. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
  - vii. Parques edícos.
  - viii. Huertos solares.
  - ix. Instalaciones de telecomunicaciones y telefonía móvil.
- d) Actividades extractivas:
- i. Graveras.
  - ii. Canteras.
- e) Actividades de ocio de la población:
- i. Alojamientos rurales.
  - ii. Instalaciones de restauración.
  - iii. Áreas de ocio.
  - iv. Parques acuáticos.
  - v. Centros asistenciales especiales.
- f) Otras Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

4. Se consideran prohibidos todos los demás.

5. Para la implantación de edificaciones en esta zona del Suelo No Urbanizable, se considerará la menor incidencia posible sobre el paisaje, evitando su visibilidad desde las zonas de vega, separándose, para ello, las edificaciones de las zonas próximas a las lomas y a la línea de coronación de éstas. Preferentemente se localizarán en lugares retirados de las principales vías de comunicación y cuencas visuales con un especial cuidado a su integración en el paisaje. A estos efectos, el Excmo. Ayuntamiento podrá exigir la presentación de un estudio de impacto paisajístico que avale la idoneidad de la implantación y la solución arquitectónica del edificio en orden a las consideraciones anteriores.

Artículo 12.6.20. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural «Terrazas y Llanuras Aluviales».

1. Las condiciones que se señalan a continuación serán de aplicación a los suelos así identificados en los Planos de Ordenación.

2. Se consideran actividades genéricas de esta zona de Suelo No Urbanizable la actividad agrícola, ganadera o forestal con los siguientes usos pomenorizados:

- a) Agrícola de secano o regadío, siempre que ésta no suponga la ampliación de la superficie roturada y no destruya la vegetación natural existente.
- b) Agrícola intensiva, como huertas, plantaciones de frutales en regadío y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
- c) Forestal vinculado a la plantación, mantenimiento y regeneración de la vegetación natural existente.
- d) Ganadería en régimen libre.
- e) Cinegéticas.

3. Se consideran usos susceptibles de autorización en esta zona del Suelo No Urbanizable los siguientes:

- a) Agrícola, ganadero y forestal:
  - i. Repoblaciones forestales.
  - ii. Casetas de aperos de labranza.
  - iii. Edificaciones e instalaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

iv. Centros dedicados a la enseñanza o investigación agropecuaria.

b) Actividad industrial:

- i. Industrias vinculadas al medio rural.
- ii. Otras industrias.

c) Infraestructuras:

- i. Usos de infraestructuras y servicios públicos, exclusivamente los vinculados a los recursos hídricos.
- ii. Usos de infraestructuras y servicios públicos, de instalaciones asociadas a las conducciones energéticas.
- iii. Instalaciones de servicio a las carreteras.
- iv. Instalaciones de nuevos sistemas de riego, balsas.
- v. Instalaciones de conducciones de agua para abastecimiento y saneamiento.
- vi. Instalaciones de líneas eléctricas.
- vii. Instalaciones relacionadas con el suministro de energía y carburantes.
- viii. Instalaciones de telecomunicaciones y telefonía móvil.
- ix. Huertos solares.

d) Actividades de ocio de la población:

- i. Instalaciones de restauración.
- ii. Áreas de ocio.
- iii. Parques acuáticos.

e) Otras Actividades declaradas de utilidad pública o interés social.

4. Se consideran prohibidos todos los demás.

5. Para la implantación de edificaciones en esta zona del Suelo No Urbanizable, se considerará la menor incidencia posible en el paisaje, separándose en cualquier caso del cauce y las riberas del Genil, proyectándose edificaciones de la menor altura posible con especial cuidado a su integración en el paisaje.

Artículo 12.6.21. Afecciones en Suelo No Urbanizable establecidas por el Plan General.

1. Para la realización de obras, instalaciones o edificaciones incluidas dentro de las Zonas con Riesgo de Inundación será preceptivo solicitar informe al Organismo de Cuenca en relación con los usos y edificaciones permitidos en función del posible riesgo de inundación y, especialmente, cuando se trate de edificaciones para uso residencial, siendo vinculante el cumplimiento de las condiciones del informe.

2. Para la realización de obras, instalaciones o edificaciones en las áreas de Suelo No Urbanizable incluidas en los Planos de Ordenación como Yacimientos Arqueológicos, será preceptivo solicitar informe al órgano competente en materia de protección del patrimonio. En base a los resultados de la intervención arqueológica preventiva, cuando ésta se determine como necesaria, el órgano competente en materia de protección del patrimonio dictará la resolución motivadamente, estableciéndose los usos o edificaciones permitidas para dicha zona en función del valor de los elementos arqueológicos detectados.

3. El artículo 8 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, establece la obligación de comunicar a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea todas aquellas construcciones o instalaciones que, encontrándose fuera de las zonas afectas a servidumbres aeronáuticas, tengan una altura mayor de 100 metros, para adoptar las medidas que se estimen oportunas a fin de garantizar la seguridad de la navegación aérea. Por otro lado, según la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, establece la obligación de las Administraciones públicas, de remitir antes de su aprobación inicial o

trámite equivalente, los proyectos de planes o instrumentos generales de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a la zona de servicio de un aeropuerto de interés general o a sus espacios circundantes sujetos a las servidumbres aeronáuticas establecidas, así como la de ajustar su actuación a dichos informes en todo lo que afecte a las competencias exclusivas del estado. Por tanto, cuando se trate de construcciones o instalaciones de más de 100 metros, los interesados deberán comunicarlo a la Agencia Estatal de Seguridad Aérea para obtener, en su caso, la correspondiente resolución favorable.

## TÍTULO DECIMOTERCERO

### NORMATIVA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS MUNICIPAL

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Disposiciones de carácter general

Artículo 13.1.1. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre las parcelas, edificios, jardines, espacios, conjuntos, sitios, lugares y elementos de interés, que se identifican como protegidos en cualquiera de sus categorías en el presente documento del PGOU de Écija.

2. En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

Artículo 13.1.2. Instrumentos para la Protección del Patrimonio Cultural.

Para las finalidades de protección del Patrimonio Cultural del Municipio de Écija, previstas en el presente Plan General, se consideran los siguientes instrumentos en aplicación de la LOUA:

1. Las presentes Normas de Protección del Patrimonio.
2. Las Ordenanzas de Zona tendentes a la conservación de las cualidades urbanas actuales.
3. La regulación pormenorizada de alturas de la edificación en las parcelas.
4. El Catálogo de Edificaciones Protegidas.
5. La delimitación de las zonas de protección arqueológica.

Artículo 13.1.3. Sujetos Responsables de la Protección del Patrimonio.

Son responsables de la protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio de Écija los siguientes organismos y personas:

- a) La Consejería de Cultura y Patrimonio, en virtud de las competencias exclusivas que sobre el Patrimonio Histórico de Andalucía tiene atribuidas.
- b) El Excmo. Ayuntamiento de Écija, en virtud de las competencias asignadas a las Corporaciones Locales en la Legislación de Patrimonio Histórico.
- c) Los propietarios, titulares de derechos o simples poseedores de los bienes objeto de protección.

Artículo 13.1.4. Medios Económicos para la Protección del Patrimonio.

Para las finalidades de protección, conservación y mejora del Patrimonio Cultural del municipio previstas en este Plan, se consideran los siguientes medios económicos:

- a) Las inversiones directas de las Administraciones Central y Autonómica.
- b) La inversión directa municipal.
- c) La concertación de actuaciones entre la Administración Autonómica y el Excmo. Ayuntamiento de Écija.
- d) Los recursos propios aplicados para la protección, conservación y mejora de los bienes protegidos por los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los mismos.
- e) Las subvenciones de las Administraciones Central y Autonómica a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de los bienes protegidos.
- f) La subvención con medios propios o concertados con otras Administraciones, del Excmo. Ayuntamiento de Écija a los propietarios, titulares de derechos o poseedores de bienes protegidos.

Artículo 13.1.5. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación del Patrimonio Histórico.

Los instrumentos de aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico y las resoluciones, órdenes o actos administrativos derivados de ella, prevalecerán sobre las determinaciones contenidas en el presente Plan y en los instrumentos que lo desarrollen en los contenidos que se relacionan a continuación y, en consecuencia:

- a) Los efectos de las declaraciones o inscripciones en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Monumentos y delimitación de sus entornos que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación y protección previstas para dichos inmuebles en el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.
- b) En el ámbito de los entornos de protección de los BIC, publicados o que puedan publicarse en el futuro, será obligatorio el informe previo y vinculante de la Consejería a cualquier actuación, según lo dispuesto en el art. 20 de la Ley 16/85, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- c) Los efectos de la declaración o inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía de Zona Arqueológica o Zona de Servidumbre Arqueológica que en cada momento estuvieran vigentes por resolución de los Órganos competentes, prevalecerán sobre las determinaciones de ordenación, excavación y protección previstas para dichas áreas en el presente Plan.
- d) Las Resoluciones, Órdenes y Acuerdos de los Órganos competentes de la Administración Autónoma sobre materias o inmuebles sobre las que siga manteniendo las competencias para autorización de obras y actuaciones que no estén delegadas en el Excmo. Ayuntamiento de Écija, prevalecerán sobre las determinaciones del presente Plan.

Artículo 13.1.6. Aplicación de las Normas de Protección del Patrimonio.

1. Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del presente Plan, así como sobre el contenido de cualquier otro Título de las presentes Normas.
2. Las Normas contenidas en el PEPRICCHA prevalecerán en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico declarado.

Artículo 13.1.7. Aplicación del Inventario de Bienes Protegidos.

1. El Inventario de Bienes Protegidos que complementa al presente Plan General supone la singularización sobre determinados bienes de una normativa específica, para cada uno de ellos, tendentes a su conservación, protección y mejora.
2. El Inventario de Bienes Protegidos, en cuanto documento singularizado, prevalece en sus determinaciones específicas sobre el resto de documentos que integran el presente Plan.

Artículo 13.1.8. El Plan General y las Declaraciones de Bienes de Interés Cultural.

1. En la documentación gráfica del presente Plan se recogen los Bienes de Interés Cultural Declarados, Incoados y Propuestos.

2. El Catálogo de Edificaciones Protegidas que complementa al presente Plan incluye dichos Bienes de Interés Cultural.

3. La inscripción de bienes inmuebles en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz lleva aparejada la obligación de adecuar el planeamiento urbanístico.

Artículo 13.1.9. Protección del Patrimonio Histórico Urbano.

1. La protección del Patrimonio Histórico Urbano del municipio de Écija se realiza mediante la ordenación pormenorizada, con finalidades de protección, conservación y mejora, de la zona denominada «Casco Histórico».

2. Para esta zona, el Plan General asume como Área de Planeamiento Incorporado, el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Écija (PEPRICCHA).

3. Este documento, que deberá ser revisado conforme a lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, establece las siguientes determinaciones de ordenación urbana pormenorizada:

a) Determina el uso de los sistemas.

b) Califica la zona del Casco Histórico, estableciendo para ella las siguientes determinaciones:

- i. Condiciones de parcelación.
- ii. Zonas de Ordenanza.
- iii. Posición de la edificación en la parcela.
- iv. Ocupación sobre y bajo rasante.
- v. Edificabilidad.
- vi. Cubiertas y construcciones sobre cubierta.
- vii. Condiciones estéticas.
- viii. Condiciones de los usos.

c) Establece la altura de la edificación gráficamente para todas las parcelas.

4. Este Plan General también protege elementos del Patrimonio Urbano fuera del límite del ámbito del PEPRICCHA.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Normas de protección del patrimonio arquitectónico

#### Sección 1.ª Disposiciones preliminares

Artículo 13.2.1. Protección del Patrimonio Arquitectónico y etnológico.

1. El proceso de transformación y/o destrucción del patrimonio arquitectónico del municipio de Écija hace necesario tomar medidas tendentes a su rehabilitación y conservación. Con este objetivo y en base a criterios de interés histórico, arquitectónico y etnológico de las edificaciones y a la singularidad de los elementos, el Ayuntamiento deberá redactar un Catálogo de Bienes protegidos fuera del ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, además de un Catálogo de las Edificaciones Singulares del Medio Rural del Municipio de Écija que se tramitarán, de acuerdo con lo establecido en la LOUA, como documento independiente del Plan General, y aprobarse en un plazo máximo de dos años a partir de la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

2. Además, se establece desde este Plan General que, en el momento en que se revise el PEPRICCHA, conforme a lo establecido en las presentes Normas, se incluyan los Retablos Callejeros, Triunfos y Capillas que se encuentran en su ámbito y cuyo inventario se detalla en el PGOU.

3. Como directriz, se recomienda incluir en estos catálogos una serie de espacios que, sin ser edificaciones, constituyen lugares cargados de significado para la población. Estos ámbitos se delimitarán de forma similar a como se realiza con cualquier inmueble, aunque sus valores no residan en su carácter constructivo, sino en el significado e importancia que encierran por el tipo de uso colectivo que sobre ellos se practica. Se señala esto atendiendo a lo establecido en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, respecto al patrimonio etnológico (Título VI, artículo 61). Para el adecuado tratamiento de este tipo de patrimonio se establecerán, además, las siguientes medidas:

a) Introducir en los subcatálogos propuestos dentro del Catálogo de Bienes Inmuebles la categoría de inmueble, paisaje y/o lugar de interés etnológico, o en su caso, aplicar dicha adjetivación en la ficha que corresponda, sin menoscabo en la aplicación de cualquier otra calificación.

b) Establecer claramente en el catálogo una serie de bienes –inmuebles, espacios, etc., cuyos valores radiquen en los usos tradicionales (artesanías, rituales, etc.) de los mismos. Unos, además, dispondrán de valores materiales como la arquitectura vernácula o inmuebles productivos. Otros, constituirán soportes materiales de escaso valor, pero igualmente representativos, significativos y simbólicos para la cultura local.

Artículo 13.2.2. Prevalencia de los Instrumentos de Aplicación de la Legislación de Patrimonio Histórico.

1. En los bienes integrantes del Patrimonio Arquitectónico incluidos en el Inventario del presente Plan General que se encuentren además protegidos por alguno de los instrumentos de aplicación de la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel de intervención posible sobre los mismos será el más limitativo de ambos regímenes.

2. En el supuesto de edificios o estructuras incluidos en la categoría de Monumentos según la legislación de Patrimonio Histórico, el nivel máximo de intervención previsto en este Plan General podrá ser superado cuando medie resolución en tal sentido de los Organos competentes de la Administración Autonómica.

Artículo 13.2.3. Vigencia de las Normas Particulares de Protección.

1. La vigencia de estas Normas Particulares de Protección terminará cuando quede definitivamente aprobado el Catálogo de Edificaciones Singulares del Medio Rural y el Catálogo de Bienes protegidos fuera del ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, que se tramitarán de acuerdo a los artículos 16 y 40 de la LOUA.

2. En todos aquellos aspectos no regulados por estas Normas Particulares, serán de aplicación de forma subsidiaria y complementaria el resto de las Ordenanzas y Normas de Edificación del presente Plan que, en su caso, sean de aplicación.

3. El ámbito de aplicación de las presentes Normas Particulares lo constituye el conjunto de edificaciones y elementos inventariados.

Artículo 13.2.4. Niveles de protección para el patrimonio arquitectónico.

1. El presente PGOU de Écija, con independencia de los niveles de protección que pueda establecer el planeamiento especial de protección y el vigente PEPRICCHA, determina en su documentación, el nivel de protección para cada bien, estableciéndose la siguiente clasificación:

Nivel I. Protección Integral.

Nivel II. Protección Estructural.

Nivel III. Protección de Edificaciones Singulares del Medio Rural.

2. La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo.

En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección, se requerirá un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse, a nivel planimétrico y fotográfico, todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que, en su caso, se contengan en las correspondientes fichas de los diversos catálogos vigentes que afecten a la edificación, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

#### Sección 2.ª Condiciones Comunes a todos los Niveles de Protección

Artículo 13.2.5. Condiciones de usos y ordenación en edificios inventariados.

1. En las edificaciones pertenecientes al Inventario del PGOU de Écija, se permitirán los usos admitidos para la calificación donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

2. Los edificios y elementos inventariados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para cada calificación en este PGOU de Écija, siempre que, de manera justificada, se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.

No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnen las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las reforme o ponga en servicio.

Artículo 13.2.6. Condiciones de Uso.

1. En las edificaciones inventariadas se autorizarán los usos permitidos en la zona en que se encuentren ubicados.

2. Los edificios inventariados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Condiciones Generales de los Usos. No obstante, deberán reunir características especiales y dimensiones suficientes para desarrollar adecuadamente el uso para el que se rehabilita.

Artículo 13.2.7. Condiciones de Edificación.

1. Las determinaciones de las fichas individualizadas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes Zonas de Ordenanza donde se hallase enclavada la edificación y sobre la fijación de alturas establecida en los planos correspondientes.

2. Para aquellas partes de las edificaciones inventariadas que fuesen objeto de demolición y nueva edificación, si éstas fueran permitidas en virtud de la Legislación en materia de Patrimonio Histórico, se aplicarán las determinaciones correspondientes de la Zona de Ordenanza donde se hallen ubicadas y la fijación de las alturas de los planos correspondientes, en aquellas cuestiones que no se opongan a lo previsto en las fichas específicas de catalogación.

3. Se podrán autorizar obras de reforma sobre edificios inventariados que no alcancen la altura máxima, si ésta hubiera de materializarse mediante remonte para alcanzar la prevista en los Planos de Ordenación y las fichas individualizadas.

Artículo 13.2.8. Normas Supletorias.

Supletoriamente para lo no regulado por estas Normas de Protección, se aplicarán las Condiciones Particulares de la Zona en que se ubique la parcela o edificio inventariado.

Artículo 13.2.09. Situación de ruina en inmuebles inventariados.

1. Los bienes inmuebles protegidos por este PGOU de Écija no podrán ser demolidos, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la administración competente (ambas condiciones tienen que darse), que en el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), sólo la concederá en los términos que se establece en la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

2. Si existiese urgencia en dicha declaración por peligro inminente para terceros, la administración competente ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas.

Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse sobre inmuebles protegidos no deberán dar lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, y requerirán la autorización del Ayuntamiento, y en el caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA, la de la administración competente, debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados.

3. Si por causas excepcionales resulta necesario proceder a la demolición total de un inmueble incluido en el Inventario, no podrá otorgarse licencia de demolición sin previa firmeza de la declaración de ruina y siempre que la resolución del expediente de ruina no obligue a la conservación de algún elemento.

5. Las licencias de demolición total o parcial en inmuebles inventariados, no podrán concederse de forma independiente, sino que deberán otorgarse conjuntamente con la licencia de edificación correspondiente al proyecto de intervención en el edificio o, en su caso, en la parcela correspondiente. Excepcionalmente podrán concederse ambas licencias de forma independiente cuando fuese necesaria la realización de una intervención arqueológica en el inmueble.

Artículo 13. 2.10. Demoliciones o Provocación de Ruina.

La demolición ilegal o la provocación de ruina por abandono y negligencia reiterada por incumplimiento de una Orden de Ejecución de los edificios y elementos incluidos en el Inventario, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación original, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

Artículo 13.2.11. Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.

1. Los edificios inventariados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente documento del PGOU de Écija, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2. Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PGOU de Écija.

3. En los casos expresados en el anterior número de este artículo, deberán realizarse las correspondientes actuaciones de reforma que adapten, supriman o sustituyan los elementos o bienes discordantes señalados, y que permitan recuperar o adquirir a la edificación las condiciones suficientes de adecuación al nivel de protección fijado por este PGOU de Écija.

Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

Artículo 13.2.12. Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico.

1. Los edificios inventariados, sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

2. Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios inventariados, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PGOU de Écija, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

3. Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios inventariados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un BIC o elemento inscrito en el CGPHA, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de BIC o elemento inscrito en el CGPHA, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

4. Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios inventariados, así como de elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento o, en caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA, de la administración competente.

5. Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios inventariados, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción. Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

6. El Ayuntamiento o la administración competente en el caso de BIC o elementos inscritos en el CGPHA, podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios inventariados en el presente documento del PGOU de Écija.

7. Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos. Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación

de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

8. La enajenación de un BIC o de un elemento inscrito en el CGPHA requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

9. Cualesquiera obra que hubiese de realizarse en edificios inventariados, aunque fuesen obras menores, se realizarán en los términos previstos en la normativa del presente PGOU de Écija.

10. Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

11. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.

Artículo 13.2.13. Intervención Singular.

1. Manteniendo el criterio de protección de los elementos inventariados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas contemporáneas, conduzcan a resultado que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

Sólo se admitirán intervenciones de este tipo sobre edificios incluidos en los Niveles II y III de protección de este PGOU, siempre que la situación o ubicación de la edificación posea un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio, oportunidades de cualificación de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, o actuaciones de mejora de la escena urbana), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada en situaciones análogas sobre edificios con protección arquitectónica similar.

3. En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre la parcela o parcelas afectadas, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos a los que pertenezcan y/o afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno y las edificaciones contiguas.

4. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente, en cada caso, en la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia.

Artículo 13.2.14. Condiciones Estéticas Derivadas de la Proximidad con Elementos Inventariados.

1. Las construcciones e instalaciones colindantes a edificios inventariados deberán adecuarse obligatoriamente a las edificaciones inventariadas, especialmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y medianería, tratamientos de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. La composición de la nueva fachada se integrará con las edificaciones inventariadas armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vue-

los, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y la inventariada.

2. No se admitirá una cubierta con una cumbrera por encima de la colindante.

### Sección 3.ª Nivel I. Protección Integral

#### Artículo 13.2.15. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El Nivel I, de Protección Integral, es el asignado a los edificios y elementos que deberán de ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas. Se trata de edificios con categoría de BIC o asimilables a dicha categoría. Por su carácter monumental estos edificios constituyen elementos urbanos sobresalientes, cualificadores de su entorno y representativos de la memoria histórica de Écija.

Por tanto, son inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC, incoados o declarados, o se encuentren incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía (CGPHA), o desde las determinaciones del presente documento del PGOU de Écija se considere adecuada su asimilación a esta categoría de protección arquitectónica.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel I, de Protección Integral, en los documentos del presente PGOU de Écija.

Son los siguientes:

- Retablos callejeros, triunfos y capillas en el Conjunto Histórico-Artístico.
- Chimenea de la antigua fábrica de Ruíz Canela.
- Castillo de Alhocén (BIC).
- Castillo de Alhonor (BIC).
- Muralla de la Isla del Castillo (BIC).
- Rollo de Justicia conocido como El Rolluelo (BIC).
- Rollo de Justicia conocido como Rollo de Écija (BIC).
- Torre El Torreón (Telégrafos de Mochales) (BIC).
- Torre de Gallape (BIC).
- Fábrica de harinas de San Lorenzo y azud.
- Molino del Valle.
- Azud y central eléctrica de Cortés del Valle.
- Noria Agustina.
- Noria Tobosa.
- Puente de Hierro.
- Noria de San Antón.
- Noria de Isla Redonda.
- Pozo – noria del cortijo de La Sargenta.
- Fuente abrevadero de la Argamasilla.
- Fuente de los Cristianos.
- Ermita de San Antón.
- Acueducto del Cortijo de La Palmosilla.
- Fuente abrevadero del Cortijo del Segador.
- Subterráneos del Cortijo de Zayuelas.
- Ermita del Cortijo de Las Culleras.
- Pozo y Salinas de la Torre.
- Cisterna del Cortijo de los Arrieros.
- Fuente de la Fuensanta.
- «Puente de material» junto al Puente de Hierro.

3. Por lo que se refiere a los retablos, callejeros, triunfos y capillas en el Conjunto Histórico-Artístico, las Normas de Protección incluidas en el presente Título serán supletorias respecto a las del Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico (PEPRICCHA) de la Ciudad de Écija.

#### Artículo 13.2.16. Condiciones Particulares de Intervención.

1. Los edificios y elementos comprendidos dentro del Nivel I, de Protección Integral, sólo podrán ser objeto de obras

de edificación de conservación y mantenimiento o de restauración, de acuerdo con lo establecido en la normativa del presente PGOU.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en las presentes Normas, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el máximo nivel de protección otorgado por el presente PGOU.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

2. Las intervenciones sobre BIC y/o sobre sus entornos, declarados o con expediente incoado, así como los incluidos en el CGPHA en categoría específica o genérica, quedan sujetas a las determinaciones de la vigente legislación de protección del patrimonio histórico artístico de aplicación.

Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC o elemento de inscripción específica en el CGPHA.

En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.

Las acciones en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC o elementos con inscripción específica en el CGPHA como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece la vigente legislación del patrimonio de aplicación.

3. Podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

4. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

5. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los edificios incluidos en este nivel de protección, excepto las placas o rótulos de identificación del inmueble, así como las placas conmemorativas que honren al edificio o que lo describan y según las condiciones que se establecen en estas Normas. Asimismo quedan prohibidos cualquier tipo de toldos en fachada e instalaciones con cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

6. Las intervenciones sobre edificios inventariados con Nivel de Protección Integral aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Reproducción de los planos originales del proyecto de reconstrucción del edificio primitivo, si los hubiere.

b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.

c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.

d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.

e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.

f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

## Sección 4.ª Nivel II, Protección Estructural

## Artículo 13.2.17. Definición y Ámbito de Aplicación.

1. El Nivel II, de Protección Estructural, es el asignado a edificios que constituyen realizaciones arquitectónicas de especial valor y singularidad en el conjunto del patrimonio edificado de Écija y cuya protección debe garantizar la conservación de sus elementos arquitectónicos característicos.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con Nivel II, Protección Estructural, en la documentación gráfica de este PGOU de Écija:

- Antigua Estación de Ferrocarriles (Avda. de los Emigrantes).
- Silo en la Algodonera
- Silo del Valle

## Artículo 13.2.18. Condiciones Particulares de Intervención.

1. Los edificios comprendidos en este Nivel II, de Protección Estructural, podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento y/o de rehabilitación, de acuerdo con lo establecido en la Normativa de este PGOU de Écija.

También podrán admitirse obras de acondicionamiento, de acuerdo con la definición de las mismas en las Normas, siempre que las mismas no supongan menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección otorgado por el presente PGOU.

Se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PGOU.

Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte sobre el edificio o partes del mismo originarias protegidas.

Las obras no podrán afectar a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en cualquiera de los documentos de catálogo vigentes, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado.

Si no existiese especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

2. Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolicen cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel II, de protección estructural, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos protegidos de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

3. En las obras de reforma mayor, en las intervenciones que no afecten a elementos o espacios protegidos (en los que sólo se puede permitir, como obras de reforma, las menores), se permiten obras de sustitución de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y propias de cada calificación.

4. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas que se sitúen en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Para los rótulos comerciales se seguirán las características y dimensiones especificadas en estas normas y, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada, dentro del límite de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y el valor arquitectónico del edificio. Asimismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada e instalaciones de cableado aéreo, antenas y conducciones aparentes.

5. La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

## Sección 5.ª Protección de las Edificaciones Singulares del Medio Rural

## Artículo 13.2.19. Edificaciones singulares del medio rural. Catálogo.

El proceso de transformación y/o destrucción del patrimonio arquitectónico rural del municipio de Écija hace necesario tomar medidas tendentes a su rehabilitación y conservación. Con este objetivo y en base a criterios de interés histórico, arquitectónico y etnológico de las edificaciones y a la singularidad de algunos de sus elementos, el Ayuntamiento deberá redactar un Catálogo de las Edificaciones Singulares del Medio Rural del Municipio de Écija que se tramitará, de acuerdo con lo establecido en la LOUA, como documento independiente del Plan General y aprobarse en un plazo máximo de dos años a partir de la Aprobación Definitiva del presente Plan General.

## Artículo 13.2.20. Definición y objetivos.

1. En tanto se redacta el mencionado Catálogo, el Plan General establece el Inventario de Edificaciones Singulares en el Medio Rural y unas normas particulares de protección que deberán ser aplicadas subsidiariamente para todas las obras de intervención en estas edificaciones.

2. El objetivo de estas Normas Particulares es la protección general del patrimonio rural edificado, de sus usos agrícolas actuales, de su entorno natural, así como la protección individualizada de sus arquitecturas singulares, edificios y elementos más significativos.

## Artículo 13.2.21. Vigencia y ámbito de aplicación.

1. La vigencia de Estas Normas Particulares de Protección terminará cuando quede definitivamente aprobado el Catálogo de Edificaciones Singulares del Medio Rural, que se tramitará de acuerdo a los artículos 16 y 40 de la LOUA y deberá aprobarse en un plazo máximo de dos años a partir de

la Aprobación Definitiva del presente Plan General. Estas Normas tienen carácter instrumental y transitorio hasta la aprobación de dicho Catálogo

2. En todos aquellos aspectos no regulados por estas Normas Particulares, serán de aplicación de forma subsidiaria y complementaria el resto de las Ordenanzas y Normas de Edificación del presente Plan que, en su caso, sean de aplicación.

3. El ámbito de aplicación de las presentes Normas Particulares lo constituye el conjunto de edificaciones inventariadas como Edificaciones Singulares del Medio Rural y que quedan reflejadas en los planos de Ordenación Completa y en el Inventario del presente Plan General.

Artículo 13.2.22. Inventario de edificaciones, valoración del grado de interés y elementos singulares a proteger.

1. En las presentes Normas Urbanísticas se relaciona el listado de las casas y cortijos de interés que figura en la documentación correspondiente de este Plan General donde se describen y que constituye el Inventario de Edificaciones Singulares del Medio Rural protegidas por estas Normas. Este listado no es definitivo, pudiendo el catálogo ampliarse e incluir otras tipologías de inmuebles, como secaderos y palomares de interés que se encuentren en el territorio municipal.

2. En base a una valoración de su interés histórico, arquitectónico y etnológico y a la singularidad de algunos de sus elementos, el Plan establece unos criterios de valoración general basados en el grado de interés general de la edificación y en los elementos singulares que forman parte de algunas de ellas.

3. Grado de Interés. Se establece una valoración que va del 1, que sería el valor de menor interés, hasta el 5, que sería el de mayor interés.

4. Elementos singulares a proteger: fachada; elementos arquitectónicos significativos, como las torres-mirador, capillas, etc.; elementos arquitectónicos y maquinaria con función agroindustrial, como las prensas de viga y husillo, torres de contrapeso, chimeneas de almazara, molinos rompedores con piedras troncocónicas y prensas hidráulicas; entorno del cortijo.

Artículo 13.2.23. Niveles de Protección.

Se contemplan tres categorías de protección:

1. Nivel de Protección Estructural (III-1).

Incluye aquellas instalaciones y edificaciones más destacadas de la arquitectura agraria del municipio de Écija que, por su tipología, funcionalidad y estado de conservación tienen un destacado valor histórico, cultural y etnológico y por ello deben ser protegidas.

Incluye edificaciones que mantienen su uso agrícola y/o agropecuario, y con distintos grados de interés dependiendo de los elementos singulares, tanto arquitectónicos como de maquinaria agroindustrial que posean.

2. Nivel de Protección Ambiental (III-2).

Incluye aquellas edificaciones e instalaciones características de la arquitectura agraria del municipio que, por su tipología, tienen un destacado valor histórico, cultural y etnológico y por ello deben ser protegidas.

En esta categoría se incluyen aquellas que se encuentran actualmente en desuso y por ello en mal estado de conservación.

3. Nivel de Protección Cautelar (III-3).

Incluye un conjunto de edificaciones formado por cortijos y haciendas interesantes y representativas culturalmente del municipio que, a veces, sin reunir valores arquitectónicos y artísticos destacados, son muestras representativas de un modo de explotar los recursos naturales de la zona en los dos últimos siglos.

Mientras no se elabore el catálogo previsto y su protección pormenorizada, se procede a establecer una cautela sobre dichas edificaciones.

Artículo 13.2.24. Condiciones generales de intervención para las edificaciones inventariadas.

1. Dado el carácter instrumental y transitorio que tiene el Inventario del presente PGOU, hasta tanto no se apruebe el futuro Catálogo previsto en las presentes Normas Urbanísticas, figura en la que se podrán definir con mayor precisión valores individualizados asociados a distintos niveles de intervención, se establece la obligatoriedad de elevar solicitud de informe a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia cultural acerca de los tipos de obra autorizables y el grado de intervención sobre los distintos inmuebles.

2. Para ello, con carácter previo, deberán presentarse unos Estudios Previos, que constarán de la documentación que se define en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 13.2.25. Obligación de presentación de Estudios Previos para intervenciones en las edificaciones inventariadas.

Instrucciones para la Presentación de Estudios Previos de intervención en las edificaciones inventariadas:

a) Necesitarán estudio previo las obras de intervención en las edificaciones inventariadas en el Medio Rural, debiendo estar integrados dichos Estudios Previos por la documentación relacionada en los apartados siguientes.

b) Documentación escrita que constará de Memoria Justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, detallando:

- Usos actuales.
- Usos proyectados.
- Integración compositiva de la intervención en la edificación en el entorno, tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.
- Respeto de los elementos estructurales y morfológicos característicos, en su caso, en las edificaciones de Protección Estructural
- Respeto de las características tipológicas de la fachada y volumetría en las edificaciones de Protección Ambiental
- Articulación volumétrica con los cuerpos edificados e instalaciones adyacentes, en su caso.
- Integración compositiva de las fachadas, tanto en el aspecto formal como en los materiales y texturas de los tratamientos exteriores.
- Normas de aplicación para la clase y categoría de suelo no urbanizable en que se encuentra la edificación.

c) Documentación gráfica, formada por los siguientes planos:

- Plano de situación referido al Plan General.
- Estado actual de la edificación mediante plantas, alzados y secciones a escala mínima 1/100.
- Estudio fotográfico del estado actual de la construcción (exterior e interior) y sus elementos singulares en su caso.
- Integración compositiva de la intervención mediante alzados que definan la composición con los volúmenes colindantes, incluyendo la distribución de huecos y cubiertas.
- Esquema volumétrico de la solución propuesta en axonometría.

Artículo 13.2.26. Cooperación en el mantenimiento de los edificios.

El propietario que carezca de los medios técnicos y económicos que le permitan el cumplimiento de la conservación de la edificación protegida, podrá recabar para conservarla la cooperación de la Administración.

Artículo 13.2.27. Inventario de Edificaciones Singulares en el Medio Rural.

1. Nivel de Protección Estructural:

Nombre	Grado de interés	Id	X	Y
Casa del Corregidor	2	SE177	320	4169
Cortijo Casas Albas	1	SE178	322	4151
Cortijo Cortillo	2	SE179	318	4151
Cortijo de Benavides	2	SE180	316	4153
Cortijo de Don Rodrigo	1	SE181	327	4146
Cortijo de Ruy Sánchez	2	SE183	317	4142
Cortijo Minjandrés o Minge Andrés	3	SE184	300	4155
Cortijo Pernia	2	SE185	324	4154
Cortijo Sotillo de las Ventanas	2	SE186	326	4154
Cortijo Venta del Palmar	2	SE187	300	4150
Hacienda de San Francisco o de la Vieja	3	SE188	300	4143
Lagar del Cebrón	2	SE189	322	4165
Molino Alanis o El Anis	2	SE190	306	4142
Molino Campo Alegre o López	2	SE191	308	4152
Molino de la Huerta o de Ramos	4	SE194	302	4154
Molino de la Mantilla	3	SE195	304	4144
Molino de las Infantas	2	SE196	324	4172
Molino de las Monjas o del Valle	2	SE198	306	4151
Molino de las Veredas de Herrera	2	SE199	325	4163
Molino de Vacas	4	SE200	306	4155
Molino El Caño	3	SE201	321	4160
Molino El Nuño	2	SE202	308	4144
Molino El Recreo	3	SE203	310	4154
Molino San José o Berraquero	2	SE205	306	4144
Palacio de las Huertas de Quintana y Zapatero	4	SE206	314	4162
Tambora o Isla Redonda la Nueva	3	SE207	333	4145

2. Nivel de Protección Ambiental:

Nombre	Grado de interés	Id	X	Y
Cortijo de Gallape	1	SE182	320	4140
Molino de Estepa	4	SE192	324	4171
Molino de Jaime	2	SE193	304	4144
Molino San José	1	SE204	304	4145

3. Nivel de Protección Cautelar:

Nombre	Id	X	Y
Casa del Marqués	CJ284	326015	4167751
Casa del Santo del Moro	CJ237	325318	4154339
Cortijillo San Antonio	CJ384	298974	4153273
Cortijo de Arco Fría	CJ238	324885	4152146
Cortijo de Folonga	CJ204	314431	4140594
Cortijo de la Atalaya alta	CJ057	303145	4152739
Cortijo de la Cogujada	CJ182	319064	4173871

Nombre	Id	X	Y
Cortijo de la Condesa	CJ028	302449	4142337
Cortijo de la Nava	CJ230	324161	4139828
Cortijo de la Palma	CJ356	317597	4171552
Cortijo de las Monjas	CJ141	317664	4150376
Cortijo de las Victorias	CJ355	318110	4171627
Cortijo de Salto del Ciervo	CJ219	320316	4145872
Cortijo del Borreguero	CJ216	323495	4148230
Cortijo del Cordobés	CJ317	319267	4169935
Cortijo La Serrezuela	CJ302	317808	4159426
Cortijo Las Palomas	CJ012	300228	4154226
Cortijo Luna	CJ074	304782	4148516
Cortijo Molino de los Cipreses	CJ089	304003	4145454
Cortijo Orduña	CJ183	323694	4173947
Cortijo Pavia	CJ151	299518	4144055
Molino de Carrillo	CJ125	309673	4151063
Molino de Cinta Raso	CJ308	319722	4168251
Molino de Galván	CJ313	320338	4169390
Molino de Guerrero	CJ314	321588	4168627
Molino de los Álamos	CJ273	325599	4163469
Molino del Mármol	CJ352	317381	4170994
Molino Murcia	CJ353	316652	4171656
Venta del Frenazo	CJ100	307594	4142804
Buenavista	CJ285	323967	4168644
Casa Bajo de Mesa	CJ307	317353	4170728
Casa de la Matilla	CJ406	302998	4144464
Casa de Torrenueva	CJ059	307531	4152430
Casa de Vargas	CJ123	309649	4151371
Casa del Castillo	CJ286	324493	4168986
Casilla de las Cuarenta	CJ179	316698	4173762
Casilla de Rabaneda	CJ416	326526	4162460
Casilla de Salamanca	CJ362	325832	4170061
Casilla del Gobernador	CJ312	320272	4167624
Casilla del Reloj	CJ401	306277	4149398
Cortijillos de la Venta del Hierro	CJ187	304865	4150491
Cortijo Barraquero	CJ091	306476	4144739
Cortijo Cantalapiedra	CJ180	316897	4173511
Cortijo Chimenea	CJ004	300177	4161927
Cortijo de Alcorrín	CJ135	313321	4153736
Cortijo de Ángel	CJ175	320799	4176273
Cortijo de Cosmes	CJ218	319748	4147928
Cortijo de la Cueva	CJ189	305317	4150588
Cortijo de la Gata	CJ196	302520	4145866
Cortijo de la Granja	CJ009	300859	4154667
Cortijo de la Hortiguilla	CJ007	301134	4157495
Cortijo de la Palmosa	CJ343	310580	4163419
Cortijo de la Suerte	CJ378	311994	4167005
Cortijo de la Taramilla	CJ066	307987	4151686
Cortijo de Las Almenillas	CJ310	320537	4164711
Cortijo de las Mantillas	CJ398	311829	4147306
Cortijo de las Peñuelas Altas	CJ257	328972	4142106
Cortijo de las Peñuelas Bajas	CJ258	329100	4141416
Cortijo de los Abades	CJ269	323170	4160798

Nombre	Id	X	Y
Cortijo de los Husillos	CJ077	307838	4147554
Cortijo de Malabrigo	CJ119	312286	4153018
Cortijo de Mariscal	CJ126	307924	4150854
Cortijo de Matablanca	CJ127	310036	4150086
Cortijo de Matacristo	CJ055	305554	4152715
Cortijo de Piedras Altas	CJ253	327642	4143392
Cortijo de Pilas	CJ250	326190	4144695
Cortijo de Rontifuera	CJ217	321620	4148273
Cortijo de San Bartolomé	CJ324	314101	4164275
Cortijo de San Bernardo	CJ001	298576	4165629
Cortijo de San Gil	CJ173	321498	4175100
Cortijo de Tarancón	CJ164	307405	4169316
Cortijo de Turullotes	CJ271	326980	4162944
Cortijo de Vacarejo	CJ134	313106	4142555
Cortijo de Villarejo	CJ103	308463	4142106
Cortijo del Casco	CJ080	302221	4146729
Cortijo del Castillejo	CJ209	318609	4154004
Cortijo del Guijo	CJ203	315952	4141674
Cortijo de la Matanza	CJ270	325029	4161278
Cortijo del Monte	CJ205	317071	4140142
Cortijo del Montecillo	CJ414	328496	4157372
Cortijo del Palmar	CJ020	299525	4151559
Cortijo del Palomarejo	CJ132	310313	4146899
Cortijo del Pilar	CJ255	327583	4142404
Cortijo del Tiritar	CJ146	316528	4147498
Cortijo el Cambroncillo	CJ246	326777	4146918
Cortijo El Cotillo	CJ193	304173	4147917
Cortijo El Mariscal	CJ184	324418	4173553
Cortijo El Moral	CJ251	329036	4144724
Cortijo El Pino	CJ372	305764	4147751
Cortijo El Puntal	CJ170	314664	4170578
Cortijo El Puntal	CJ435	314743	4170543
Cortijo Eslana	CJ357	317584	4172124
Cortijo La Reina	CJ299	320704	4158608
Cortijo Las Camorras	CJ087	304829	4145668
Cortijo las Humanas	CJ252	327271	4143805
Cortijo Las Meigas	CJ047	305851	4154707
Cortijo Los Arenales	CJ039	299277	4145446
Cortijo los Arrieros	CJ207	318540	4147134
Cortijo los Cipreses	CJ358	317681	4172437
Cortijo Los Marqueses	CJ226	323387	4141147
Cortijo Los Marroquies	CJ042	303177	4155659
Cortijo Pedro Pascual	CJ024	301522	4143329
Cortijo Pereciendo	CJ098	302810	4142930
Cortijo Quintana La Vieja	CJ079	303406	4146799
Cortijo Rejón	CJ195	305043	4155077
Cortijo Remanque	CJ064	305835	4151385
Cortijo San Benito	CJ403	323730	4153750
Cortijo San Pablo	CJ111	312578	4155114
Cortijo Torrijos	CJ178	317755	4174489
Cortijo Zapatero	CJ085	307351	4146003
Cortijo Fuente de los Cristianos	CJ410	313797	4155748
La Solana	CJ046	306645	4154535
Molino ?	CJ083	307277	4146340
Molino de Eslava	CJ280	323568	4166174

Nombre	Id	X	Y
Molino de Morales	CJ321	316746	4168552
Molino del Pino	CJ346	318646	4168316
Molino El Gallo	CJ090	304662	4144774
Molino La Prensa Vega	CJ329	312949	4159408
Molino Puerta	CJ113	310006	4154688
Molino Soto Melero	CJ316	318020	4169685
Navacerradillo	CJ092	305746	4144536
Venta Martico	CJ417	324412	4174251
Cortijo de la Alamedilla	CJ181	320030	4175979
Cortijo de Quinones	CJ240	329156	4150545

## CAPÍTULO TERCERO

## Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado

## Artículo 13.3.1. Áreas de Rehabilitación Integrada.

1. Todas las parcelas y edificaciones incluidas en el ámbito correspondiente al Casco Histórico, se consideran incluidas en Área de Rehabilitación Integrada (ARI).

2. La ARI desarrollará los objetivos sociales, económicos y culturales de la presente normativa, o de la correspondiente a su específico Plan Especial de Protección, y actualizar las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios y espacios urbanos de interés.

3. El Excmo. Ayuntamiento instará con la mayor brevedad posible, en caso de no haberlo efectuado a la fecha de la aprobación del presente documento, la declaración del ámbito señalado en el número 1 del presente artículo como ARI, a los efectos de lo previsto en el R.D. 244/85, así como la consiguiente declaración de Áreas de Actuación Preferente (A.A.P.), para que pueda acogerse a los beneficios que contempla el Decreto 238/85 de la Junta de Andalucía para ámbitos de las características de los delimitados.

4. El Excmo. Ayuntamiento, en cumplimiento de las políticas de protección del patrimonio recogidas en este documento, podrá igualmente delimitar nuevas ARI fuera del perímetro del Conjunto Histórico Declarado, al objeto de proceder al fomento de políticas de rehabilitación edilicia.

## Artículo 13.3.2. Programas de Rehabilitación.

1. El Excmo. Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores que caracterizan su patrimonio arquitectónico, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

a) La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones edificación, aunque fuese circunstancialmente.

b) La resolución de problemas de patología de la edificación existente.

c) Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población (talleres artesanales en las plantas bajas).

d) La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.

e) La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico.

f) La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial en aquellos casos que se encuentran presentes hacia espacios libres.

g) Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas.

h) La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.

i) La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención.

2. Para la consecución de estos objetivos, se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios, y de las características socioeconómicas de la población residente, para diagnosticar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

Artículo 13.3.3. Medidas de apoyo municipal a la protección del patrimonio arquitectónico.

1. El Excmo. Ayuntamiento de Écija, al objeto de potenciar las medidas de protección del patrimonio, coordinar las actuaciones destinadas a tal fin, y promover la puesta en valor del mismo, podrá crear un Instituto Municipal de Rehabilitación, como organismo municipal impulsor de la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, con capacidad de gestión para incentivar políticas de recuperación y revitalización urbana del patrimonio arquitectónico y los espacios urbanos ligados al mismo.

2. Dicho organismo municipal, entre sus diversos cometidos, propondrá la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integrada, Preferente y/o Concertada, así como coordinará la gestión de los diversos Programas de Rehabilitación, los Programas Especiales de apoyo de la Imagen Urbana, etc.

Artículo 13.3.4. Medidas de fomento.

1. Las actuaciones de rehabilitación para uso residencial podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.

2. Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras. En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social.

3. Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio, u otras legislaciones de aplicación, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone.

4. Las actuaciones en BIC o elementos inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que se establecen en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

5. El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU de Écija, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

De este modo, se arbitrará la reducción de las tasas de licencias para las obras que se efectúen sobre los inmuebles incluidos en los Niveles de protección monumental, integral, estructural, tipológica, parcial y ambiental, siendo mayor la reducción cuanto más exigente sea el nivel de protección asignado al inmueble.

6. Los edificios incluidos en los Catálogos que se aprueben conforme a lo establecido en estas Normas, y los correspondientes al Plan Especial de Protección vigente, podrán acogerse a los beneficios contemplados en el R.D. 1020/1993, de 25 de junio, del Ministerio de Economía y Hacienda, relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral.

7. El Ayuntamiento, una vez aprobado el PGOU, y en su caso, los documentos de protección específica para las diversas áreas y elementos a proteger, aprobará una ordenanza de carácter fiscal de apoyo a las intervenciones de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, contemplando, en su caso, reducción de las tasas impositivas municipales y líneas de subvención que considerarán para cada intervención las circunstancias siguientes:

a) El Nivel de Protección que les asigne los catálogos que se aprueben o el Plan Especial de Protección específico vigente, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor protección.

b) El estado de conservación del inmueble.

c) El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.

d) La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del PGOU o del Plan Especial de Protección específico vigente de afección.

e) El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.

f) La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

8. El Excmo. Ayuntamiento, una vez establecidas las correspondientes Áreas de Rehabilitación Integrada, fijará para cada una de ellas un programa de priorización de las operaciones de rehabilitación, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

Se considerará para cada edificio las circunstancias apuntadas en el punto anterior.

## CAPÍTULO CUARTO

### Protección del patrimonio etnográfico y arqueológico

#### Sección 1.ª Disposiciones generales

Artículo 13.4.1. Patrimonio Etnográfico.

1. Son bienes integrantes del patrimonio Etnográfico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de la cultura tradicional local en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

2. Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnográfico aquellas especificaciones e instalaciones cuyo modelo constructivo es expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del PGOU.

3. Se entiende por bienes muebles de carácter etnográfico todos aquellos objetos que constituye la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consue-

tudinariamente bien sean laborales, estéticas y lúdicas de la comunidad en el ámbito del PGOU.

4. La protección de los inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico del municipio de Écija se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento, o en su caso, en los correspondientes Planes Especiales de Protección.

5. En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnográfico se registrarán respectivamente por lo dispuesto en la legislación de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

6. Las intervenciones constructivas, en su doble carácter arquitectónico o urbanístico, que se pretendan realizar en el ámbito del presente PGOU, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Etnográfico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de superior rango.

Artículo 13.4.2. Patrimonio Arqueológico. Objeto y Aplicación.

1. El objeto de la presente Normativa de Protección es la regulación administrativa en el ámbito del planeamiento urbanístico de la protección del Patrimonio Arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y tutela de los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Écija.

2. Las normas contenidas en la presente Normativa se aplican:

a) De forma directa, al Patrimonio Arqueológico subyacente y emergente localizado fuera del Conjunto Histórico.

b) De forma supletoria, dentro del Conjunto Histórico, en aquello no previsto dentro de las disposiciones de protección del Patrimonio Arqueológico recogidas en el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico de Écija, aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de 26 de junio de 2002.

Artículo 13.4.3. Definición de Patrimonio Arqueológico.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 15.5 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y los artículos 2 y 47.1 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la Historia de la Humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente delimitados que, por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que supongan la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

Artículo 13.4.4. Yacimientos arqueológicos del Término Municipal de Écija.

1. La definición contenida en el artículo 13.4.3. se aplicará también a cualquier sitio y/o elemento de interés arqueológico que se reconozca en el Término Municipal de Écija.

2. Los suelos que se han calificado o se califiquen como yacimientos arqueológicos en el Término Municipal independientemente de su calificación y clasificación urbanística, están sometidos al régimen definido en la Normativa de Protección del Patrimonio Arqueológico de este documento urbanístico.

3. Se considerará automáticamente bajo este régimen de protección cualquier otro sitio de interés arqueológico que pueda diagnosticarse en el futuro.

4. Según establecen los Títulos V de la Ley 16/1985 del PHE y el artículo 14 de la Ley 14/2007 del PHA, todo propietario, titular de derechos o simple poseedor de bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se encuentren o no catalogados, tiene el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

5. Quedan suspendidas todas las licencias municipales de parcelación, edificación y de cualquier otra actividad que pueda suponer erosión, agresión o menoscabo de su integridad para los yacimientos arqueológicos localizados en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable quedando las actuaciones en Suelo Urbano sometidas a lo establecido en el PEPRICCHA.

Artículo 13.4.5. Hallazgos casuales.

1. Tendrán la consideración de hallazgos casuales los descubrimientos de objetos y restos materiales que, poseyendo valores que son propios del Patrimonio Histórico, se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remoción de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole, según establecen los artículos 41.3 de la Ley 16/1985 del PHE y 50 de la Ley 14/2007 del PHA. A efectos de su consideración jurídica se estará a lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 16/1985 del PHE y en el artículo 47.2 de la Ley 14/2007 del PHA.

2. En función de lo establecido en el artículo 47.2 de la Ley 14/2007 del PHA, se consideran bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía todos los objetos y restos materiales que posean valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz y que sean descubiertos a consecuencia de excavaciones, remociones de tierra, obras o actividades de cualquier índole, o por azar.

3. En caso de que se produzca un hallazgo casual, el procedimiento a seguir por parte del descubridor y/o el Ayuntamiento de Écija será el establecido en el artículo 50 de la Ley 14/2007 del PHA, así como en los artículos 79, 80, 81, 82 y 83 del Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico (BOJA número 43 de 17 de marzo de 1995).

Sección 2.<sup>a</sup> Protección del Patrimonio Arqueológico en el Conjunto Histórico

Artículo 13.4.6. Ámbitos de planeamiento específico de protección integrados.

1. El Plan General asume como planeamiento incorporado con normativa de protección del Patrimonio Arqueológico el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico de Écija.

2. En el ámbito del Conjunto Histórico será de aplicación la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico contenida en el precitado Plan Especial.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 15.5 de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y los artículos 2 y 47.1 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, los bienes muebles o inmuebles de interés histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la Historia de la Humanidad y sus orígenes y antecedentes.

2. Por lo tanto, y a efectos de esta normativa, bajo esta categoría se incluyen aquellos lugares específicamente delimitados que, por su interés cultural, científico y/o patrimonial exigen, de cara a su preservación, la limitación de usos y actividades que supongan la transformación, merma o destrucción de los valores que se pretenden proteger.

### Sección 3.ª Yacimientos Arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable

Artículo 13.4.7. Yacimientos arqueológicos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

1. En los suelos clasificados como No Urbanizables sólo se admitirán aquellos usos que no impliquen remociones de tierra, quedando cualquier otra actividad sometida a autorización previa de la Consejería de Cultura a partir de los resultados de una intervención arqueológica que acote con precisión los límites del yacimiento afectado y, al mismo tiempo, evalúe su cronología y características físicas. A partir de los resultados de esta intervención, la Consejería de Cultura se pronunciará sobre las actuaciones a realizar para la mejor preservación de los bienes arqueológicos que hayan sido documentados.

También deberá someterse a esta autorización cualquier proyecto de carácter medioambiental, incluidos los que vayan a ejecutarse por la administración competente en la tutela y gestión del medio natural.

Las intervenciones arqueológicas a ejecutar deberán atenerse a lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA número 134, de 15 de julio de 2003) y en la Resolución de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.

2. Para los suelos clasificados como Urbanos No Consolidados, Urbanizables y No Urbanizables en los que se conserven yacimientos arqueológicos sólo se admitirá el uso como Sistema de Espacios Libres, siempre y cuando no impliquen plantaciones o remociones de tierra. Cuando se trate de la implantación de un Sistema General, se estará a lo dispuesto por la Consejería de Cultura a partir del análisis de los resultados de la actividad arqueológica que aquélla determine.

3. Las intervenciones arqueológicas citadas en los puntos anteriores deberán acogerse al régimen de autorizaciones previsto en el artículo 13.4.10 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 13.4.8. Régimen de Usos de los yacimientos radicados en Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

Los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables que contengan yacimientos arqueológicos se someten al siguiente régimen de usos:

#### 1. Usos prohibidos:

a) En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar las labores de protección, investigación y conservación de los yacimientos.

b) Explanaciones, aterrazamientos y, en general, movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento arqueológico.

c) Obras destinadas a la captación de agua.

d) Implantación de cultivos cuyo laboreo implique remociones del terreno.

e) Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

f) Paso de maquinaria agrícola o de cualquier otra tipología o uso, con especial prohibición sobre las de gran tonelaje.

g) Extracciones de arena y áridos, explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de estas actividades.

h) Construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, piscifactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

i) Construcciones que guarden relación con la naturaleza de la finca.

j) Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

k) Construcciones y edificaciones públicas singulares.

l) Construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

m) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

n) Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

o) Obras e instalaciones turísticas y/o recreativas, parques de atracciones y construcciones hoteleras.

p) Localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

q) Todo tipo de obras de infraestructuras, así como anejas, sean temporales o no.

r) Instalación de soportes de publicidad u otros elementos análogos, excepto los de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan deterioro del paisaje.

s) El Ayuntamiento informará expresamente a los cazadores sobre la prohibición de establecer puestos, cobertizos o cualquier otra instalación relacionada con la actividad en las áreas delimitadas como yacimientos arqueológicos.

#### 2. Usos permitidos:

a) Reparación de vallados siempre y cuando se desarrolle por el mismo trazado y se utilicen las mismas técnicas de sujeción.

b) Visitas, en el régimen establecido por la Ley para este tipo de bienes.

#### 3. Usos sometidos a Autorización Administrativa:

a) Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto unitario, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, previa autorización e informe del organismo competente.

b) Adecuaciones de carácter ecológico, recreativo o de cualquier otra índole: creación de parques, rutas turístico-ecológicas, instalaciones deportivas en el medio rural, etc.

c) Obras de acondicionamiento, mejora y reparación de caminos y accesos consolidados.

d) Tareas de restauración ambiental.

Artículo 13.4.9. Actividades Arqueológicas en los yacimientos arqueológicos del término Municipal de Écija.

1. Las actividades arqueológicas, cuyo desarrollo y metodología será establecido por la Consejería de Cultura para cada caso, serán siempre anteriores al otorgamiento de licencia de obras, aunque el Ayuntamiento podrá expedir previamente certificado de conformidad de la obra proyectada con el planeamiento vigente.

2. En función de los resultados de la intervención arqueológica la Consejería de Cultura decidirá sobre la conveniencia de desarrollar en su integridad el proyecto que generó la actuación, o bien sobre la necesidad de establecer las modificaciones que garanticen la mejor preservación de los restos arqueológicos documentados.

3. Tal y como establecen los artículos 49.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 39 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido por el instrumento de planeamiento.

Artículo 13.4.10. Régimen de autorizaciones en áreas que cuenten con protección arqueológica y en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general.

1. En atención a lo establecido en el artículo 59 de la Ley 14/2007 del PHA, previo a la autorización de intervenciones en inmuebles afectados por la declaración de Bien de Interés Cultural o en bienes inmuebles de catalogación general, podrá exigirse a la promotora de la actuación, cuando se presuma la existencia de restos arqueológicos, la realización de una intervención arqueológica previa.

Según establece el artículo 12 del Reglamento de Actividades Arqueológicas, los proyectos de excavaciones arqueológicas, cualquiera que sea su cuantía e independientemente de quién deba financiarlos y ejecutarlos, incluirán, en todo caso, un porcentaje de hasta un veinte por ciento destinado a la conservación y restauración de los yacimientos arqueológicos y los materiales procedentes de los mismos. Dicho porcentaje también podrá destinarse a consolidar los restos arqueológicos, a restaurar materiales procedentes de la excavación y/o a su conservación, incluyendo su clasificación, estudio, transporte, almacenaje, etc.

2. Las actividades arqueológicas que se realicen en cumplimiento del apartado anterior tendrán el carácter de preventivas según lo establecido en el artículo 5 del Reglamento de Actividades Arqueológicas.

3. El procedimiento de autorización de una actividad arqueológica preventiva deberá atenerse a lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y su ejecución a lo establecido en el Capítulo II, Desarrollo de la actividad arqueológica, del citado Reglamento.

4. Las actividades arqueológicas que se realicen en los yacimientos del Término Municipal de Écija podrán tener carácter preventivo, puntual o incluirse en un Proyecto General de Investigación. En los tres casos deberán atenerse a lo establecido en el Título V de la Ley 14/2007 del PHA y en el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Artículo 13.4.11. Infracciones y sanciones.

1. Salvo que sea constitutivo de delito, en cuyo caso se estará a lo previsto en la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal en su Título XVI, constituyen infracciones administrativas las acciones u omisiones que supongan el incumplimiento de las obligaciones establecidas en las leyes 16/1985 del PHE y 14/2007 del PHA.

2. Se considerará infracción administrativa, o en su caso penal, toda actuación o actividad que suponga la destrucción o expolio del Patrimonio Arqueológico según se estipula en el Título IX de la Ley 16/1985 del PHE, en el Título XIII de la Ley 14/2007 del PHA y en el Título XVI, Capítulo II, de la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal.

#### Sección 4.ª Conservación

Artículo 13.4.12. Criterios de conservación.

1. Se entenderán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas, se considerarán integrables aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

a) Documentación y levantamiento de las estructuras. Esto no impide la extracción de elementos puntuales, tales como revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés.

b) Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuese el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.

c) Conservación e integración visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiere un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

3. En el caso de aparición de estructuras de interés histórico integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras. En este caso, deberá contar con autorización de la Consejería de Cultura.

b) Integración en el diseño de la edificación.

4. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de los restos, ya sean de carácter subyacente o emergente, deberá presentarse el informe preventivo una vez ejecutada dicha actuación y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

5. La casuística de la intervención, hallazgos de gran interés en excavación parcial, por ejemplo, puede aconsejar la ejecución de proyectos de cimentación adecuada y cubrición en reserva bajo losa. Ello permitirá acciones futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y musealización de los restos, disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para futuro uso social.

6. El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial.

#### Sección 5.ª Proyecto de Intervención Arqueológica

Artículo 13.4.13. Patrimonio Arqueológico Subyacente.

Los proyectos de intervención sobre el patrimonio arqueológico subyacente deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en cualquier caso:

I. Autorización de la propiedad.

II. Identificación:

a) Ubicación.

b) Calificación legal del inmueble.

III. Contexto histórico del inmueble:

a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (analíticas, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica...).

b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.

IV. Proyecto arquitectónico. Definición del grado de afectación sobre el Patrimonio Arqueológico. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones, etc.).

V. Estado de conservación del inmueble y de las medianerías y posibles medidas de corrección:

a) Estado de los edificios colindantes.

b) Estado de conservación del propio inmueble.

c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

d) Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

VI. Definición de los objetivos del proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica:

- a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
- b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico
- c) Análisis previas.

VII. Duración y fases previstas de la intervención.

VIII. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

IX. Equipo humano y medios materiales.

X. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

XI. Planos y fotografías:

- a) Plano de situación.
- b) Plano del solar.
- c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafado de las propuestas de actuación.
- d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos, etc.).
- e) Una fotografía en color con una vista general del solar, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm.

Artículo 13.4.14. Patrimonio Arqueológico Emergente.

Los contenidos de los proyectos, de los que se presentarán cuatro ejemplares, deberán contener la documentación a que hace referencia el artículo 22 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en cualquier caso:

- I. Autorización de la propiedad.
- II. Identificación:

- a) Ubicación.
- b) Calificación legal del inmueble.

III. Contexto histórico del inmueble:

a) Relaciones histórico-espaciales del inmueble, incluidas las intervenciones precedentes y toda la documentación previa (análisis, sondeos geotécnicos, documentación gráfica, histórica...).

b) Análisis del grado supuesto de pérdida de información arqueológica.

IV. Proyecto arquitectónico. Definición del grado de afectación sobre el Patrimonio Arqueológico. Deberá ir acompañado de documentación gráfica (dimensiones, cotas, secciones, etc.).

V. Estado de conservación del inmueble y de las medianerías y posibles medidas de corrección:

- a) Estado de los edificios colindantes.
- b) Estado de conservación del propio inmueble.

c) Inclusión de las medidas derivadas de la aplicación al supuesto analizado de la legislación vigente sobre seguridad e higiene en el trabajo.

d) Los anteriores apartados vendrán firmados por el técnico o técnicos responsables de la obra.

VI. Definición de los objetivos del proyecto de intervención arqueológica y adecuación metodológica:

- a) Objetivos perseguidos y justificación de los mismos.
- b) Metodología pormenorizada, incluyendo el sistema de registro arqueológico
- c) Análisis previas.

VII. Duración y fases previstas de la intervención. Sondeos a mano o con máquina previos, control arqueológico (posterior a la excavación) de los perfiles sobrantes. En este supuesto existen dos posibilidades:

a) Cuando el Proyecto de Rehabilitación no contempla obras de nueva planta bajo rasante, salvo puntuales recalces o infraestructuras superficiales. En este caso, la intervención arqueológica se ejecutará preferentemente de forma simultánea a la obra de rehabilitación.

b) Cuando el Proyecto de Rehabilitación contempla la edificación parcial de nueva planta. En este caso, la intervención arqueológica se desarrollará en dos fases. Una previa a la rehabilitación, en la que se excavará la zona libre de edificaciones, y en la que está proyectada la obra de nueva planta, y una segunda, en la que se documentará arqueológicamente el inmueble emergente a rehabilitar, que se ejecutará paralelamente a la ejecución de las obras.

VIII. Medidas preventivas de conservación, de embalaje y almacenamiento. En este apartado se incluirán los pliegos que habrán de regir para acta y depósito de materiales, así como las condiciones del depósito.

IX. Equipo humano y medios materiales.

X. Presupuesto económico. Dicho presupuesto incluirá obligatoriamente el desglose de la fase de campo, la fase de laboratorio y la confección de memoria científica, así como una partida de hasta el 20% del presupuesto, prevista por el artículo 97 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, aprobado por Decreto 19/1995, de 7 de febrero.

XI. Planos y fotografías:

- a) Plano de situación.
- b) Plano del solar.
- c) Plano con la delimitación de la zona a intervenir y grafado de las propuestas de actuación.
- d) Si existiera expediente de demolición previo, se deberá incluir un plano de planta con los muros de carga de la edificación preexistente y de todas las infraestructuras conocidas, con indicación de recorridos y cotas (conducciones, pozos, etc.).
- e) Una fotografía en color con una vista general del solar, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm.
- f) Una fotografía en color del edificio, con unas dimensiones mínimas de 13 x 18 cm.

Artículo 13.4.15. Intervención arqueológica en espacios públicos, Unidades de Ejecución y ligadas a obras de infraestructuras.

En este supuesto, además de la autorización/licencia de la propiedad y/o del organismo competente, se presentará una memoria en la que se defina la actuación que provoca la intervención arqueológica. Irá acompañada de un proyecto marco de la misma, con un cronograma de las actuaciones particulares.

### Sección Sexta. Documentación resultante de la intervención arqueológica

La documentación resultante de cualquier intervención arqueológica deberá incluir:

#### Artículo 13.4.16. Informe preliminar.

1. Terminada la actividad arqueológica, la dirección de la misma, en el plazo de 20 días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, deberá entregar un ejemplar del informe preliminar en el Área de Urbanismo.

2. Los contenidos mínimos del informe preliminar serán los recogidos en el artículo 32 del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas y, en cualquier caso:

a) Descripción y valoración justificativa de los restos arqueológicos exhumados.

b) En el caso de que se proponga la integración de restos arqueológicos, valoración de la afección al proyecto de obras aprobado.

c) Medidas cautelares urgentes recomendadas para conservación y salvaguardia de los restos arqueológicos a conservar.

#### Artículo 13.4.17. Informe anual o informe de publicación en el Anuario Arqueológico de Andalucía.

Deberá remitirse a la Consejería de Cultura en el plazo de un año, a partir de la fecha de finalización de la actividad arqueológica. Su extensión, documentación gráfica, formato y características de edición vendrán determinados por la Consejería de Cultura.

#### Artículo 13.4.18. Memoria científica.

1. Transcurrido un año desde la finalización de la actividad arqueológica, la dirección de la misma deberá presentar en el Área de Urbanismo un ejemplar de la memoria científica.

2. Los contenidos mínimos del informe preliminar serán los recogidos en el artículo 34 del Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

## CAPÍTULO QUINTO

### Protección de los conjuntos urbanos de interés

#### Artículo 13.5.1. Bienes objeto de protección.

1. Se consideran bienes de protección específica aquellos conjuntos urbanos, que por constituir estructuras significativas, cualifican el tejido y la imagen urbana de la ciudad.

2. Los conjuntos urbanos de interés se caracterizan por el valor histórico en el trazado de su trama, o por el interés de las escenas urbanas que lo conforman (en su caso con presencia de elementos significativos de valor arquitectónico catalogados), o por los valores de implantación paisajística, o de carácter etnológico que presentan, o por constituir discursos coherentes y reconocibles en la evolución urbana de la ciudad, o modelos representativos de un momento de la misma.

3. En la consideración de los conjuntos urbanos de interés, deberá considerarse tanto el tejido edilicio que los conforma, como el conjunto de espacios urbanos de los mismos.

#### Artículo 13.5.2. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1. Se considera conjunto urbano de interés en el ámbito del presente PGOU de Écija el Conjunto Histórico Artístico Declarado.

2. El presente documento del PGOU de Écija, o las figuras de desarrollo del mismo, o aquéllas que se dictasen con el fin de proceder a la protección de su patrimonio, podrán delimitar nuevos conjuntos urbanos de interés, sometiendo el

expediente de declaración a información pública, quince días tras su aprobación y publicación en el BOP y prensa local. A dichos conjuntos urbanos les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

3. En el caso de que alguno de los edificios pertenecientes a conjuntos urbanos, se encuentre incluido en el Catálogo de Protección de Elementos de Interés de este PGOU, las condiciones de protección e intervención definidas para su protección (dentro del capítulo de normas de protección del patrimonio arquitectónico), garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de los conjuntos urbanos de interés. Para el resto de los edificios pertenecientes a los conjuntos urbanos de interés, y no incluidos en el Catálogo de Protección de Elementos de Interés, las condiciones de intervención se determinan por las condiciones correspondientes a su calificación, las generales de la edificación y la normativa del presente capítulo.

#### Artículo 13.5.3. Planeamientos especiales de protección para conjuntos urbanos de interés.

1. El conjunto urbano de interés señalado en el presente documento, y los que resultasen delimitados en su desarrollo futuro, constituirán ámbitos de planeamientos especiales de protección que, caso de no estar redactados y vigentes en el momento de la aprobación de este PGOU de Écija, determinarán mediante su futuro redacción las condiciones específicas de protección e intervención sobre dichos conjuntos.

2. Hasta tanto no se aprueben dichos planeamientos, serán de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

3. En el caso del Conjunto Histórico, este planeamiento es el Plan Especial de Protección, Reforma Interior y Catálogo del Conjunto Histórico-Artístico de la Ciudad de Écija (PEPRIC-CHA), que deberá ser revisado conforme a lo establecido en las presentes Normas.

#### Artículo 13.5.4. Criterios de intervención sobre los elementos de los conjuntos urbanos de interés.

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones sobre la edificación o los espacios urbanos que pongan en alza la escena urbana existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia, el valor histórico de la trama y parcelación existente y, en su caso, los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.

2. En las intervenciones sobre la edificación y los espacios urbanos se evitará introducir componentes de diseño, materiales, colores, o texturas, que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana de dichos conjuntos urbanos de interés.

3. Las construcciones y las intervenciones sobre espacios urbanos habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4. Se prohíben toda clase de usos indebidos de la edificación, así como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los conjuntos urbanos catalogados, así como toda construcción que altere su carácter, perturbe su contemplación o dé lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la instalación subterránea de dichos elementos, haciéndolo en caso contrario el Excmo. Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en virtud de lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una eviden-

te degradación de dichos conjuntos urbanos de interés, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de este PGOU.

6. La documentación exigida para este tipo de intervenciones sobre edificios o espacios urbanos pertenecientes a un conjunto urbano de interés será:

a) Levantamiento del edificio o del espacio urbano en su situación actual.

b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.

c) Descripción fotográfica del edificio o del espacio urbano en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio de la imagen o escena urbana correspondiente.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.

e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas o elementos por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.

f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio o del espacio y de las zonas a demoler o intervenir en los mismos.

Se atenderá lo dispuesto en los correspondientes planeamientos específicos de protección, una vez vigentes, en relación con esta cuestión.

#### Artículo 13.5.5. Intervención singular.

1. Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas o de intervenciones urbanas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

2. Sólo se admitirán intervenciones de este tipo si la situación o ubicación de la edificación o del espacio urbano poseen un carácter singular (puntos focales de perspectivas de interés, cabeceras de manzanas hacia espacios públicos significativos, situaciones de hitos urbanos a escala de barrio cualificadores de escenas o espacios urbanos, actuaciones de conclusión de escenografías urbanas de interés, actuaciones de mejora de la escena urbana, espacios urbanos significativos en la percepción del conjunto urbano de interés), y si la autoría de dicha intervención acredita experiencia contrastada para intervenciones en situaciones análogas.

3. En todo caso, será preceptiva la redacción de un Plan Especial sobre las parcelas o espacios urbanos afectados, y con ámbito de estudio la unidad morfológica (manzana) y/o espacios urbanos que se afecten, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención proyectada sobre el entorno próximo y sobre el conjunto urbano al que pertenecen la edificación o el espacio urbano.

4. Las propuestas de intervención singular quedarán sometidas, preceptivamente, al informe de la administración competente, en cada caso, para la protección del patrimonio, además del correspondiente para la obtención de la licencia.

Artículo 13.5.6. Medidas de fomento de la protección de conjuntos urbanos de interés.

1. Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que establece la

legislación vigente en materia de protección de patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

2. El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PGOU, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de estos conjuntos urbanos de interés.

3. Para fomentar las intervenciones de protección sobre los conjuntos urbanos de interés, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación, así como en las correspondientes programaciones que afecten a las diversas ARI que se declaren.

## TÍTULO DECIMOCUARTO

### NORMAS DE PROTECCIÓN

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Disposiciones generales

#### Artículo 14.1.1. Contenido y aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regula en el presente Título deriva, por una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa y, por otra, de la capacidad del planeamiento para regular, proteger y mejorar los valores ambientales y paisajísticos de su municipio.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. El Excmo. Ayuntamiento de Écija deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el período de vigencia del presente PGOU, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos).

4. De forma general, tanto el PGOU como los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización y Planes Especiales que se deriven de la ejecución del planeamiento general, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental con el suficiente grado de detalle, conforme a las funciones propias de las distintas figuras de planeamiento y en la medida que corresponda su aplicación.

5. Las medidas preventivas y correctoras de índole ambiental contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan General se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

6. Habrá de remitirse a la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia ambiental, antes de la aprobación definitiva de los Planes Parciales, certificación acreditativa de la adecuación de éstos a los términos de la Declaración de Impacto Ambiental.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Medidas de protección del ámbito natural

#### Artículo 14.2.1. Contenido y aplicación.

1. En este capítulo se desarrollan las normas que con carácter general, e independientemente de cualquier otra normativa más específica, es preciso aplicar sobre el territorio con el fin de preservar sus características propias y proteger su mantenimiento y pervivencia.

2. De conformidad con lo previsto en los apartados 1 y 4 del artículo 23 de la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, prevalecerán sobre las normas del presente Plan General las determinaciones del POTa que sean de aplicación directa.

#### Artículo 14.2.2. Condiciones generales.

1. No se concederá licencia o autorización por el Excmo. Ayuntamiento u otros organismos competentes de la Administración a los planes, programas y proyectos de construcción, instalación y obras o de cualquier otra actividad o naturaleza que puedan ocasionar la destrucción, deterioro desfiguración del medio ambiente y la calidad de vida.

2. A tal efecto, se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento:

- a) Nuevas infraestructuras.
- b) Elementos publicitarios.
- c) Vegetación y prevención de incendios forestales.
- d) Protección de la fauna.
- e) Protección del suelo.
- f) Protección del paisaje.

#### Artículo 14.2.3. Nuevas infraestructuras.

1. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales, especialmente en lo que respecta a su recorrido. A tal fin, los proyectos de obra de aquellas infraestructuras que, por su naturaleza o magnitud, sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, incluyendo la correspondiente a la zona de servidumbre, reponiéndose en aquellas zonas en que, por necesidad de las obras, se haya perdido o deteriorado.

3. Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento que incluya la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

#### Artículo 14.2.4. Elementos publicitarios.

1. La colocación de elementos publicitarios visibles desde la zona de dominio público de carreteras estará prohibida fuera de los tramos urbanos. Dicha prohibición afecta a todos los elementos de la instalación publicitaria, comprendiendo la fijación de carteles, soportes y cualquier otra manifestación de la citada actividad.

2. No se permitirá que éstos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan, por su tamaño, color o posición, un atentado al medio natural.

En ningún caso se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de los montes y de los cerros, ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos en Suelo No Urbanizable sin autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

3. La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.

#### Artículo 14.2.5. Protección de la vegetación.

1. En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer en el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con

la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

2. En la creación de zonas verdes se utilizarán preferentemente especies arbóreas de origen autóctono. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en periodos de sequía, asegurando riesgos periódicos para evitar la pérdida de pies arbóreos.

3. Se deberá conservar y potenciar la vegetación riparia en el entorno de los ríos a través de planes de regeneración. Cualquier pie arbóreo preexistente a la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible.

4. Las plantaciones de vegetación se realizarán con especies autóctonas con adaptaciones a la estructura del paisaje existente.

5. Como norma general, se respetará el mayor número posible de ejemplares arbóreos de las distintas especies autóctonas que pudiesen existir en las distintas zonas de suelo urbanizable recogidas en la Revisión del Plan General, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres.

#### Artículo 14.2.6. Prevención de incendios forestales.

1. Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 470/1994, de 20 de diciembre, de Prevención de Incendios Forestales.

2. Según el artículo 50 de la Ley 5/99, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo.

3. Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en la Sección Cuarta del Título IV de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y en el artículo 33 del Decreto 247/2001 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales se plantea el condicionante de que el promotor de una edificación, instalación de carácter industrial o urbanización ubicada en Zona de Peligro, deberá presentar en el Ayuntamiento un Plan de Autoprotección que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales y la atención derivados de los mismos, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales. El plazo de presentación de este Plan de Autoprotección es de seis meses a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad. Como contenido mínimo, el Plan de Autoprotección incluirá:

- a) Ámbito de referencia.
- b) Las actividades de vigilancia y detección previstas como complemento de las incluidas en los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.
- c) La organización de los medios materiales y humanos disponibles.
- d) Las medidas de protección, intervención de ayudas exteriores y evacuación de las personas afectadas.
- e) La cartografía a escala 1:25.000 ilustrativa de la vegetación existente y de los medios de protección previstos.

4. Es recomendable disponer de hidrantes ajustados a las prescripciones técnicas legalmente establecidas, conectados a la red de abastecimiento para suministrar agua a los vehículos de extinción en caso de incendio, debiendo tener fácil acceso a los vehículos autobomba y estar debidamente señalizados.

5. Por otro lado, en cumplimiento de lo dispuesto en la Sección Tercera del Capítulo I del Título III del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, relativo al Régimen de Usos y Actividades en terrenos forestales y Zonas de Influencia Fo-

restal, artículos 22 y 24, debe plantearse además para dichas instalaciones los siguientes condicionados:

a) Mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas, de acuerdo con los siguientes requisitos:

i. En el estrato arbóreo, con árboles de más de 15 centímetros de diámetro normal (a la altura de 1,30 m), el espacio mínimo entre los árboles será de 6 metros, evitándose siempre la continuidad horizontal entre copas y quedando las ramas podadas a una altura mínima de 2,5 metros. En el estrato arbustivo la separación entre arbustos debe ser de 3 metros.

ii. Los responsables de estas instalaciones podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

b) Mantener limpios de vegetación seca los viales, tanto los internos como los de acceso y las cunetas. Estos viales deben tener una zona de un metro, contada a partir de su extremo exterior libre de vegetación arbustiva, de matorral y herbácea y de restos de vegetales muertos. En cuanto a la vegetación arbórea existente no podrá suponer continuidad entre copas.

Artículo 14.2.7. Protección de las pistas y caminos rurales.

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, queda prohibida la ocupación o interrupción de la vía mediante cualquier construcción, actividad o instalación, teniendo la consideración dicho hecho de infracción urbanística grave.

2. Los caminos rurales son bienes de dominio público, por lo que quedan sometidos a idéntico régimen del apartado anterior, siendo su anchura mínima de cinco metros.

Artículo 14.2.8. Protección del suelo.

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de las distintas legislaciones en materia ambiental, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.

2. En el Suelo No Urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados, o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a los quince grados, superen los desniveles superiores a tres metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m<sup>2</sup>, o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.

4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias

para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

5. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Órgano competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.

6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose, en estos últimos casos, a la restitución del suelo en los términos modificados.

7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea o arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándolo sólo en las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

Artículo 14.2.9. Protección del Paisaje.

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

2. La implantación de usos o actividades que, por sus características, puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículo y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

3. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que, por necesidad de las obras, se haya perdido o deteriorado.

4. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los Usos, se permite el establecimiento de depósitos de vehículos, éstos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

Artículo 14.2.10. Protección de la fauna.

1. Existen en el T.M. de Écija lugares de reproducción de especies protegidas en los núcleos urbanos, en ocasiones de fácil degradación o destrucción por las obras de rehabilitación. Este tipo de lugares están protegidos en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la Flora y Fauna Silvestres de Andalucía, siendo infracción administrativa la destrucción del hábitat de especies amenazadas y, en especial, sus lugares de reproducción. Se necesitará informe vinculante para la licencia de obras, en la que se determinen las épocas y condiciones de las obras en la que se determinen las épocas y condiciones de las obras en aquellos edificios que son hábitat reproductor, abre la posibilidad de evitar situaciones en las que las obras impidan la reproducción de las especies y malogren la colonia, con repercusiones negativas a largo plazo. En concreto, es el cernicalo primilla (*Falco naumanni*) la especie más afectada por este tipo de actuaciones, siendo los emplazamientos más sensibles en el núcleo urbano de Écija la Iglesia de Santa Ana, Convento de la Merced, Iglesia de San Gil, Iglesia de Santiago, Iglesia de San Juan, Palacio Peñafior, Iglesia de Santo Domingo, Iglesia de la Victoria, Museo de Écija, Iglesia de Santa Cruz, Convento de las Felipensas, Iglesia de Santa María y la Iglesia de N.ª S.ª del Carmen.

2. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

3. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

4. Para el desarrollo de las actuaciones previstas en el suelo no urbanizable especialmente protegido y, en particular, las plantaciones o reforestaciones que se proyecten se debe contemplar lo establecido en el artículo 7.2.e) de la Ley 8/2003 relativo a la prohibición de introducir y hacer proliferar especies, subespecies o razas silvestres alóctonas, híbridas o trasgénicas en el medio natural andaluz.

Artículo 14.2.11. Protección de los espacios forestales, recuperación de riberas y cauces.

1. Se establece la obligación de cumplir las determinaciones de la normativa forestal (Ley 2/92, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y Decreto 208/97, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía) en los terrenos del término municipal que tengan o adquieran la consideración de forestales, conforme a la definición contenida en dicha legislación.

2. En la elaboración de Planes de Recuperación de las riberas y resto de cauces del municipio, en los tramos afectados por la erosión de sus márgenes donde se pretenda llevar a cabo labores de estabilización y reforestación en las distintas riberas, se recomienda la utilización de criterios y directrices de intervención establecidas por el Plan Director de Riberas de Andalucía y por los Modelos de Restauración Forestal elaborados por la Consejería de Medio Ambiente. Entre los criterios de priorización para la recuperación de las riberas se destaca:

a) Los criterios básicos de gestión e intervención serán acordes con su régimen hídrico e hidráulico.

b) En todas las actuaciones en cauces fluviales deben primar la aplicación de soluciones de bioingeniería o ingeniería naturalística, quedando la ingeniería convencional para cuando no sean posibles otras soluciones.

c) Para la recuperación de los sistemas fluviales y, concretamente, de las riberas, se debe contemplar en lo posible la restitución de la integridad hidrológica con su cuenca vertiente, abarcando toda la longitud de éste, evitando las actuaciones puntuales.

d) Especial énfasis en la selección de las especies a introducir de manera que se adecuen a las condiciones hídricas e hidráulicas del tramo a restaurar.

### CAPÍTULO TERCERO

#### Medidas de protección del dominio público

##### Artículo 14.3.1. Determinaciones generales.

1. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable los terrenos de dominio público que se sitúen de forma colindante o en su interior tales como los correspondientes a vías pecuarias, carreteras, cauces, etc.

2. Por tanto, los terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión, debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle) y, en su caso, el Plan de

Sectorización, delimitar a escala adecuada dichos terrenos, así como determinar la superficie exacta del sector y la correspondiente edificabilidad total, una vez excluido cualquier terreno de dominio público que pueda existir.

3. Los cauces deberán ser respetados a su paso por las zonas urbanas, sin la ejecución de encauzamientos ni embovedados

##### Artículo 14.3.2. Protección del Dominio Público Hidráulico.

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo de suelos urbanos no consolidados o suelos urbanos colindantes con cauces naturales, humedales o embalses deberán establecer el deslinde del dominio público hidráulico en el caso de que no exista el cual, de forma coordinada con el organismo de aguas competente y costado por el promotor urbanístico. También se incorporará la delimitación de las zonas de servidumbre y policía. En estas zonas se ampliará el estudio hidrológico-hidráulico, debiendo delimitarse las posibles zonas inundables.

Delimitados el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y las zonas inundables, se clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección. Los usos de los suelos en las citadas zonas deben ser compatibles con las establecidas en la legislación de aguas, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones.

2. En las márgenes de los cauces y masas de agua se delimita una zona de servidumbre de 5 metros de anchura de uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen según la vigente Ley de Aguas.

3. Los propietarios de las zonas de servidumbre podrán sembrar y plantar especies no arbóreas siempre que no impidan el paso para el cumplimiento de los fines públicos. Para la edificación o siembra de especies arbóreas en dichas zonas será necesaria la obtención de la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca.

4. Las riberas de los tramos de cauces que queden integradas en los nuevos crecimientos urbanos tendrán un tratamiento de parque lineal manteniendo su carácter natural, sin perjuicio de las actuaciones de encauzamiento o embovedado que, en su caso, sean imprescindibles y que, en todo caso, serán autorizadas por el organismo competente. Dicho tratamiento podrá incluir actuaciones de regeneración ambiental y reforestación y su coste será asumido por los promotores de los suelos urbanos no consolidados o suelos urbanizables.

5. Cualquier obra o autorización en la zona de Dominio Público Hidráulico (arts. 126 y ss. del RDPH), o en la zona de cauce público (arts. 78 y ss. del RDPH) requiere autorización; para ello, deberá solicitarse ante el Organismo de Cuenca dicha autorización, adjuntando la documentación que establece el RDPH.

6. De acuerdo con el artículo 78 del RDPH, cualquier tipo de construcción en la zona de policía de cauces, requerirá autorización previa por parte del Organismo de Cuenca. Asimismo, en la zona de servidumbre para uso público será de aplicación lo dispuesto en el art. 7 del RDPH y, en especial, en lo referente a la prohibición de edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca, que sólo se otorgará en casos muy justificados.

7. Asimismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento, previo a la concesión de posibles licencias de obras, el deslinde del cauce público al órgano competente. En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierra, especialmente la extracción de áridos y la tala de arbolado.

8. La redefinición de usos del planeamiento de desarrollo deberá garantizar las condiciones de evacuación, diseñándose para una capacidad suficiente a la vez que prime la facilidad de realizar las tareas de conservación y mantenimiento.

9. Las infraestructuras de drenaje deberán observar las siguientes recomendaciones:

- a) Prever las condiciones de drenaje de agua para aguas mínimas, máxima crecida ordinaria y avenida extraordinaria.
- b) Evitar los embovedados y encauzamientos.
- c) Favorecer la pervivencia de la identidad territorial, la función natural de los cauces y la conservación y mejora de la biodiversidad acuática y de las especies asociadas.
- d) Reponer los cauces abiertos que hayan sido objeto de transformación anterior mediante embovedados o cubrimiento.
- e) Eliminar los estrangulamientos derivados de actuaciones que hayan disminuido la sección del cauce.

10. Se evitarán en la medida de lo posible las obras de embovedado de cauces, limitándose los encauzamientos a la defensa de núcleos de población ante avenidas y justificándose muy detalladamente en el caso de ser necesarios. Del resto de las obras (obras de paso, muros de defensa, o construcciones en zona de policía) se deberá presentar documento en la Agencia Andaluza del Agua para su estudio en la fase de planeamiento de desarrollo.

#### Artículo 14.3.3. Protección de las Vías Pecuarias.

1. Se prohíbe la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados o cerramientos de cualquier tipo que dificulten el tránsito del ganado, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave.

2. Se considerarán sujetas a esta normativa las vías pecuarias existentes y registradas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, así como el anillo de circunvalación pecuaria.

3. En los casos en que no se haya realizado aún el correspondiente deslinde y amojonamiento de dichas vías, el Ayuntamiento solicitará informe previo a la Consejería de Medio Ambiente para cualquier actividad que pudiera solicitarse.

4. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse, estarán sujetas a la obtención de licencia municipal, sin que, en ningún caso, originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

### CAPÍTULO CUARTO

Medidas de protección de los recursos hídricos. Inundabilidad

#### Artículo 14.4.1. Protección de los recursos hídricos.

1. Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior, además de las medidas que se relacionan a continuación.

2. A fin de proteger y conservar el equilibrio del sistema hidrogeológico y favorecer la recuperación de las aguas subterráneas, se evitará la impermeabilización y sellado del suelo en las zonas de recarga del acuífero de los Altiplanos de Écija. Para ello, se tendrá en cuenta que los proyectos edificatorios de las construcciones e instalaciones autorizadas por el Plan en la zona del acuífero deberán incluir un estudio hidrológico en el que se evalúen las repercusiones de la edificación o instalación sobre la infiltración de agua en el suelo y subsuelo, debiendo incorporar las medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escurrientas subterráneas.

3. Es necesario que la red de alcantarillado que se proyecte y desarrolle se conecte siempre a la red urbana existente, y será tal que garantice la rápida evacuación de aguas residuales sin fisuras ni filtraciones, por lo que deberán adoptarse las correspondientes medidas constructivas que impidan fugas a la red.

4. Para garantizar la no afección de las aguas subterráneas, queda prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en suelo urbano y urbanizable, siendo obligatoria la conexión a la red general. Se procederá a la conexión a la red de saneamiento de las edificaciones que cuenten con fosa séptica, procediendo posteriormente al demantelamiento de las mismas. En todo caso, la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en Suelo No Urbanizable. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. En el caso de zonas industriales, será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.

7. Igualmente se obliga al traslado de escombros y demás restos de obra catalogados como «inertes» a vertedero autorizado.

8. Se deberá evitar el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, tales como desencofrantes, restos de asfaltos, restos de pinturas, disolventes, etc., impidiendo que éstos puedan alcanzar los flujos de aguas superficiales o subterráneas. Los residuos de este tipo deberán ser recogidos, almacenados en contenedores adecuados y tratados por gestor autorizado. Igualmente se obliga al traslado de escombros y demás restos de obra catalogados como inertes a planta de tratamiento de residuos de construcción y demolición. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

9. Si algunos pozos o sondeos existentes en el entorno se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios, según lo dispuesto en el art. 184 del RDPH.

10. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el tratamiento de depuración previa y el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (arts. 100 a 108 de la Ley de Aguas, R.D.L. 1/2001, de 20 de julio).

11. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre la calidad de las aguas que resulten de aplicación.

12. Si la zona a ordenar se destinase a albergar actividades productivas, y por tanto con menor presencia de suelo residencial, se hace constar que no se permitirá en ningún caso el vertido de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial ni a cauces ni a fosas, por lo que habrán de someterse a depuración previa en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO y demás parámetros asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

13. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto. Ello no evita que se pueda modular con el fin de adaptarse a las necesidades concretas de utilización.

14. Para implantación de usos residenciales y utilidad pública o interés social en el Suelo No Urbanizable, deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.

15. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cualitativo sobre los recursos hídricos de la zona. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de todos los proyectos de urbanización.

16. Los proyectos de urbanización en suelo urbanizable adoptarán las medidas de corrección necesarias para la restitución de la capacidad filtrante del suelo.

17. Se garantizará la capacidad suficiente de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a las zonas a ordenar. Este punto deberá considerarse cuidadosamente, sobre todo en lo referente a la recogida de aguas pluviales, ya que alguna de las zonas a ordenar puede presentar una pendiente muy suave, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas necesarias para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentía y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante épocas de lluvia.

18. Las obras de tercero que afecten al cauce, o a sus márgenes, deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (art. 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir).

19. Los predios inferiores están obligados a recibir las aguas de escorrentía. No se pueden hacer obras que desvien ni impidan esta servidumbre. En los predios superiores no se podrán realizar obras que la agraven (art. 16 RDPH).

20. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable del municipio, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del Dominio Público Hidráulico. En todo momento será responsabilidad del concesionario o del autorizado el mantenimiento de la calidad de las aguas para el consumo de acuerdo con la legislación sanitaria vigente.

21. Durante la ejecución de los trabajos deberán realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de aguas de escorrentía, evitando los procesos de erosión-sedimentación, y la posible afección a las márgenes.

#### Artículo 14.4.2. Inundabilidad.

1. Las actuaciones programadas deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de período de retorno. Los terrenos así determinados serán clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

2. Los nuevos crecimientos urbanísticos se situarán en zona no inundable. En el caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las acciones correctoras necesarias para su defensa.

3. Los pasos transversales de ríos y arroyos se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre (no sobre marcos prefabricados), teniendo en cuenta que deben de evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo, se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera. Con este fin, los estribos se situarán respetando al menos la zona de servidumbre de cinco metros.

4. Caso de afección a la vegetación de ribera, deberá considerarse el principio de compensación relativo a la superficie forestal arbolada, de forma que se proceda a la repoblación en las zonas próximas a las afectadas por la obra, en extensión equivalente a la que deba desarbolarse por necesidades de la obra y con ejemplares de igual o mayor valor ecológico que las especies eliminadas y autóctonas. Estos aspectos serán recogidos en un estudio sobre medidas de protección de la vegetación, que deberá ser comunicado a la Consejería de Medio Ambiente.

5. La redacción de figuras de planeamiento de desarrollo y demás instrumentos de ordenación u obras deberán resolver los problemas derivados de su implantación en suelos inundables, sin perjuicio del preceptivo informe de la Agencia Andaluza del Agua.

## CAPÍTULO QUINTO

### Normas de protección y prevención ambiental

#### Artículo 14.5.1. Legislación aplicable.

1. De acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Ley GICA) para el planeamiento urbanístico se mantienen los principios de actual régimen de evaluación de impacto ambiental (EIA) con las particularidades introducidas por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los instrumentos de prevención y control ambiental se completan con la calificación ambiental, competencia del Ayuntamiento, y con las autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

#### 2. Serán de aplicación:

a) Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

b) Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

c) Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

d) Modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, según disposición final primera de la Ley 9/2006, de 28 de abril.

e) Resto de Reglamentos vigentes.

#### Artículo 14.5.2. Instrumentos y procedimientos de prevención y control ambiental.

1. Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados por la Ley 7/2002, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), tienen por objeto prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones. Son los siguientes:

- a) Autorización ambiental integrada (AAI).
- b) Autorización ambiental unificada (AAU).
- c) Evaluación ambiental de planes y programas (EA).
- d) Calificación ambiental (CA).
- e) Autorizaciones de control de la contaminación ambiental.

Las definiciones y competencias para su trámite y aprobación son las establecidas en el Título II de dicha Ley.

2. Las categorías de las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención ambiental son las contenidas en el Anexo I de la GICA.

3. Las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención y control ambiental no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado por la GICA.

Artículo 14.5.3. Instrumentos de planeamiento urbanístico, usos y actividades sometidos a medidas de protección, prevención y evaluación ambiental.

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental los instrumentos de planeamiento siguientes:

- a) Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten a suelo no urbanizable.
- b) Planes de Ordenación Intermunicipal y sus innovaciones.
- c) Planes Especiales en el suelo no urbanizable.
- d) Planes de Sectorización.
- e) Planes de Desarrollo del planeamiento general urbanístico cuando este último no haya sido objeto de evaluación de impacto ambiental por la Ley 7/94. Afecta a Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.
- f) Proyectos de Urbanización que deriven de planes de desarrollo no sometidos a evaluación de impacto ambiental por la Ley 7/94.

La tramitación del instrumento de planeamiento en sus distintas fases de aprobación se realizará según los procedimientos establecidos en el artículo 40 de la GICA.

2. Una vez producida la Declaración de Impacto Ambiental favorable del PGOU, las posteriores actuaciones de desarrollo del planeamiento no estarán sometidas a procedimiento de prevención ambiental en tanto no se produzcan modificaciones importantes sobre el planeamiento previsto. En este caso, dichas modificaciones quedarán sujetas al procedimiento de prevención ambiental según lo establecido por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

3. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este Plan quedan sujetas a las medidas correctoras y de protección y por el programa de vigilancia ambiental establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU y en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

4. En general, los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección y prevención y control ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

5. Los usos y actividades que se puedan implantar al amparo de lo previsto en el presente Plan o de los Planes de Ordenación del Territorio, en cualquiera de las categorías de suelo previstas por este Plan, y que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente o sobre las áreas y parajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional, serán objeto de evaluación ambiental según el procedimiento establecido a tal efecto en la GICA y en la Ley 9/2006 sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Artículo 14.5.4. Calificación ambiental.

1. Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Écija la tramitación y resolución del procedimiento de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a este instrumento.

2. La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.

3. Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la GICA y sus modificaciones sustanciales, tal y como se definen en dicha Ley.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial y terciario, los procedimientos de Calificación Ambiental necesarios se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

a) Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido, deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente (Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica).

b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

c) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 14.5.5. Autorizaciones y permisos de carácter ambiental.

Antes de la ejecución de las obras que definan los Proyectos de Urbanización, se deberán gestionar, ante el organismo competente, los permisos, autorizaciones, concesiones y demás trámites a que haya lugar para permitir la ejecución de determinadas obras. En particular:

a) Cualquier Plan Parcial cuyo ámbito de actuación sea igual o superior a 1.000.000 m<sup>2</sup> estará condicionado al trámite de Evaluación Ambiental.

b) Captaciones de aguas subterráneas de un solo acuífero o unidad hidrogeológica si el volumen alcanza o sobrepasa los 7 millones de metros cúbicos.

c) Transformaciones de uso del suelo, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 ha, salvo si las mismas están previstas en el PGOU.

Artículo 14.5.6. Estudio de Inserción Paisajística.

Para aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, consolidado o no, y en el suelo no urbanizable, que se realicen al amparo del presente Plan General, pero que no estén contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental de conjunto del Plan General, el Excmo. Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un estudio ambiental y de inserción paisajística de la actuación con el contenido y alcance que considere oportuno, dada la mayor o menor entidad de dicha actuación.

Artículo 14.5.7. Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental.

Son las actuaciones sometidas a instrumentos de prevención y control ambiental relacionadas por categorías en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 14.5.8. Medidas ambientales

Mejor que establecer medidas correctoras y protectoras para corregir los impactos producidos por las actuaciones, es necesario partir de la premisa de evitar producir impactos.

Los impactos generados por las acciones del planeamiento podrían aminorarse desde el punto de vista medioambiental, con un diseño adecuado de las actuaciones y con medidas de prevención y protección durante la fase de ejecución de las actuaciones, pues una vez finalizado su desarrollo no es posible la aplicación de nuevas medidas.

El conjunto de prescripciones de corrección se completa con las recomendaciones técnicas tendentes a mejorar la calidad ambiental del municipio y a minimizar los déficits observados durante el análisis ambiental del municipio.

Las medidas correctoras para los impactos de carácter temporal están asociadas a las fases de obra o de la ejecución de algunas actuaciones, así que la eficacia de las medidas depende de la aplicación simultánea en la fase de ejecución de obra o a la finalización de ésta. Por otra parte, la mayoría de los impactos producidos por las acciones del planeamiento son repetitivos, siendo conveniente articular un conjunto de medidas genéricas que sean de aplicación a todas las actuaciones y bajar a un nivel de detalle, para definir medidas específicas a cada una de las intervenciones.

Esta Normativa incluye estas Medidas en los Capítulos correspondientes a la Protección del Medio Ambiente.

## CAPÍTULO SEXTO

### Protección de otros elementos de interés

#### Artículo 14.6.1. Bienes objeto de protección.

Se consideran bienes de protección específica aquellos lugares, sitios o parajes naturales vinculados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obras del hombre, así como a aquellos elementos urbanos de interés en la caracterización de la historia o imagen urbana de la ciudad, conforme a lo establecido por la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

#### Artículo 14.6.2. Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

En el ámbito del presente documento, se consideran como otros elementos de interés a proteger:

- Los itinerarios o recorridos urbanos y/o periurbanos de interés.
- Los sitios y lugares de interés o valor histórico.
- Las vistas de interés.
- Los elementos singulares de interés (puentes y obras civiles, fuentes, cruces, exvotos, estatuas, acequias, aljibes, mobiliario urbano, retablos callejeros, etc.).

#### Artículo 14.6.3. Itinerarios o recorridos urbanos y periurbanos.

1. Tendrán consideración de itinerarios urbanos y periurbanos de interés los recorridos que destacan por su carácter histórico y/o por sus valores ambientales o paisajísticos.

2. En el ámbito del PGOU de Écija se consideran itinerarios o recorridos urbanos de interés los del ámbito del Conjunto Histórico.

3. El presente documento del PGOU de Écija, podrá delimitar nuevos itinerarios urbanos de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el BOP y prensa local. A dichos itinerarios urbanos les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

#### Artículo 14.6.4. Sitios y lugares de interés o valor histórico.

1. Son espacios, sitios o parajes naturales o urbanos vinculados a acontecimientos, recuerdos del pasado, o tradiciones que destacan por su especial interés o por su valor histórico.

Se trata, por tanto, de lugares que fueron soportes de acontecimientos históricos que soportan conmemoraciones relacionadas con el acervo cultural de la ciudad.

2. En el ámbito del PGOU de Écija, se señalan los siguientes sitios o lugares de interés:

- Ribera del río Genil.

3. El Excmo. Ayuntamiento de Écija podrá delimitar nuevos sitios o lugares de carácter singular a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el BOP y prensa local. A dichos sitios o lugares les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

#### Artículo 14.6.5. Vistas de interés.

1. Se consideran paisajes y vistas de interés para su protección las perspectivas observables desde enclaves determinados que configuran visiones tradicionales o de interés de la ciudad o de alguno de sus elementos.

2. Dadas las características topográficas del asentamiento de Écija, existen numerosos puntos donde está presente el paisaje urbano o del entorno natural próximo.

En el ámbito de este planeamiento, se consideran vistas de interés:

- Todas las visuales desde los bordes del núcleo urbano.

3. El presente PGOU procederá a la protección de su patrimonio y podrán delimitar nuevas vistas de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el BOP y prensa local. A dichas vistas de interés les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

#### Artículo 14.6.6. Elementos de carácter singular de interés.

1. Serán objeto de protección específica una serie de elementos urbanos, tales como fuentes, cruces, exvotos y estatuas, retablos callejeros, ruedas de molino, etc. que, por su situación, valor tradicional, características formales, capacidad estructurante y de referencia en la trama urbana se consideren de interés. También serán consideradas como objeto de protección específica las acequias de especial valor histórico y aquellas otras estructurantes de la Campiña de Écija.

2. El presente PGOU procederá a la protección de su patrimonio y podrán delimitar nuevos elementos urbanos de interés a proteger, sometiendo el expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en BOP y prensa local. A dichos elementos urbanos de interés les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

#### Artículo 14.6.7. Medidas de protección.

1. Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores históricos, ambientales y paisajísticos que cualifican los elementos de interés señalados.

2. En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en el valor del elemento catalogado y en la caracterización de la escena urbana de la ciudad donde participan.

3. Las intervenciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que estuvieran situadas; no se permitirá que la situación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar las perspectivas propias del mismo.

4. Cualquier propuesta de actuación de uso del Suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores ambientales y paisajísticos

objeto de protección, o derechos adquiridos en relación con las vistas, deberá ser acompañada, cuando menos de un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, en el que se ponga de manifiesto su incidencia potencial en los contenidos citados. El Excmo. Ayuntamiento o la administración competente podrá exigir, en su caso, la redacción de un Plan Especial que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración.

En los desarrollos de sectores de Suelo clasificados como urbanizables, así como en las denominadas Áreas de Reforma en Suelo urbano, las diversas figuras de desarrollo de los mismos deberán integrar entre su documentación un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, donde quede reflejada la incidencia de las volumetrías propuestas sobre el entorno próximo y, en su caso, sobre las percepciones divisibles desde los sectores en desarrollo o las áreas en reforma.

5. Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes propios que supongan una evidente degradación de los elementos de interés señalados, o dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección de esta normativa.

En los casos anteriores deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de la presente normativa. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

Artículo 14.6.8. Medidas de fomento a la protección de los elementos de interés.

1. Las actuaciones sobre BIC o elementos inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que establecen la vigente legislación de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

2. El Ayuntamiento dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente documento, establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los elementos de interés catalogados.

3. Para fomentar las intervenciones de protección sobre los elementos de interés protegidos, se propiciará la inclusión de las mismas en los diversos Programas de Rehabilitación, así como en las correspondientes programaciones que afecten a las diversas ARI que se declaren.

## CAPÍTULO SÉPTIMO

### Medidas de protección contra la contaminación acústica

Artículo 14.7.1. Reglamento de Protección contra Contaminación Acústica.

1. El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003, de 25 de noviembre.

2. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el Anexo I del citado Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

3. En el desarrollo del presente Plan General y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica se tendrán en cuenta las previsiones contenidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica y las normas que lo desarrollen. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la conta-

minación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en el Reglamento.

Artículo 14.7.2. Ordenanza Municipal de Protección de Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

1. A efectos de la protección contra la contaminación acústica, serán de aplicación las Ordenanzas Municipales de Protección de Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones que el Excmo. Ayuntamiento de Écija deberá aprobar en un plazo no superior a dos años desde la Aprobación Definitiva del mismo. En todo caso, se tendrán en cuenta los siguientes límites de ruidos ambientales establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

2. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, se utilizarán como límites sonoros, a nivel de fachada de las edificaciones afectadas, los límites definidos en la Tabla núm 3, en función del área de sensibilidad acústica y del periodo de funcionamiento de la actividad, valorados por su Nivel Continuo Equivalente Día (Laq) y Nivel Continuo Equivalente Noche (Laq).

3. La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, del tráfico rodado.

4. Para la caracterización acústica de distintas zonas dentro del planeamiento urbanístico consolidado, se utilizarán los límites sonoros definidos en la Tabla núm. 3, realizándose las mediciones en las habitaciones más afectadas de las edificaciones, ubicando el micrófono en el centro de la ventana completamente abierta.

5. En el análisis de los problemas de ruido, incluidos tanto en los estudios de impacto ambiental, como en los proyectos que deben ser sometidos a informe ambiental y calificación ambiental, en los que se utilicen modelos de predicción, o cualquier otro sistema técnico adecuado, se tendrán en cuenta los niveles sonoros expresados en la Tabla núm. 3 como valores límites que no deberán ser sobrepasados en las fachadas de los edificios afectados.

6. A las viviendas situadas en el medio rural les son aplicables los valores límites de inmisión establecidos en la Tabla núm. 3, correspondientes al área de sensibilidad acústica Tipo II, si cumplen las siguientes condiciones:

- Estar habitados de forma permanente.
- Estar aislados y no formar parte de un núcleo de población.
- Estar en suelo no urbanizable.
- No estar en contradicción con la legalidad urbanística.

Tabla número 1 Niveles límite de emisión de inmisión en el interior de las edificaciones Nivel acústico de evaluación NAE			
Zonificación	Tipo de Local	Niveles Límites (dBA)	
		Día (7 a 23)	Noche (23 a 7)
Equipamiento	Sanitario y bienestar social	30	25
	Cultural y religioso	30	30
	Educativo	40	30
	Para el ocio	40	40
Servicios terciarios	Hospedaje	40	30
	Oficinas	45	35
	Comercio	55	45
Residencial	Piezas habitables, excepto cocinas y cuartos de baño	35	30
	Cocinas	40	35
	Zonas de acceso común	50	40

Tabla número 2 Niveles límite de emisión de ruido en el exterior de las edificaciones Nivel deb emisión al exterior NNE		
Situación Actividad	Niveles Límites (dBA)	
	Día (7 a 23)	Noche (23 a 7)
Zona de equipamiento sanitario	60	60
Zona con residencia, servicios, terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios, patios y zonas verdes comunes	65	65
Zona con actividades comerciales	70	60
Zona con actividad industrial o servicio urbano, excepto servicios de administración	75	70

Tabla número 3 Niveles límite de ruido ambiental en fachadas de edificaciones		
Área de Sensibilidad Acústica	Niveles Límites (dBA)	
	Día (7 a 23) L eq d	Noche (23 a 7) L eq n
Tipo I (Área de silencio)	55	40
Tipo II (Área levemente ruidosa)	55	45
Tipo III (Área tolerablemente ruidosa)	65	55
Tipo IV (Área ruidosa)	70	60
Tipo V (Área especialmente ruidosa)	75	65

#### Artículo 14.7.3. Mapas singulares de ruido.

1. Deberán realizarse mapas singulares de ruido en aquellas áreas de sensibilidad acústica en las que se compruebe el incumplimiento de los correspondientes objetivos de calidad acústica. Estos mapas servirán para evaluación de impactos acústicos y propuestas de los correspondientes planes de acción.

2. Deberán aprobarse previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, y habrán de revisarse y, en su caso, modificarse, cada cinco años a partir de su fecha de aprobación.

#### Artículo 14.7.4. Planes de acción.

1. Deberán elaborarse los planes de acción en materia de contaminación acústica correspondientes a los ámbitos territoriales de los mapas de ruido, previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes.

2. El contenido mínimo de los planes de acción en materia de contaminación acústica deberá precisar las actuaciones a realizar durante un periodo de cinco años para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 73 de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### Artículo 14.7.5. Estudios de repercusión acústica.

1. Ante la implantación de cualquier actividad industrial o creación de zonas residenciales se considera necesario garantizar los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales de ruido recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, y Decreto 326/2003).

2. En desarrollo del punto anterior, las actuaciones de desarrollo de uso residencial en colindancia con la Autovía, deberá realizarse un estudio de la repercusión acústica con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo de estos sectores.

3. El estudio se realizará según lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. La línea de edificación para el uso residencial se ubicará, de conformidad con las conclusiones del estudio, en función de la línea isófona admisible para las zonas de residencia (Tabla 2, Anexo I al RPCA).

4. Asimismo, para aquellos nuevos sectores residenciales que se encuentren en colindancia o proximidad con carreteras o viales de cierta entidad, le será de aplicación el punto anterior.

Artículo 14.7.6. Actividades e instalaciones productoras de ruido y vibraciones.

1. Para la tramitación de proyectos de actividades e instalaciones productoras de ruido y vibraciones, deberá contemplarse lo establecido en el Título IV «Normas de Prevención Acústica» del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (arts. 34, 35 y 36 del citado Reglamento).

2. Conforme a la Disposición Transitoria Primera de dicho Reglamento, las actividades que se hallen en funcionamiento debidamente autorizadas, deberán adaptarse a las normas establecidas en dicho Reglamento.

## CAPÍTULO OCTAVO

### Gestión de residuos

#### Artículo 14.8.1. Legislación vigente en esta materia.

La gestión de los residuos del municipio se atenderá a la legislación vigente en esta materia. En particular, al Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero; Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos; Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía y Real Decreto 952/1997, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, Ley 11/97, de Envases y Residuos de Envases, así como el resto de legislación aplicable.

Artículo 14.8.2. Medidas para garantizar el control de desechos y residuos.

Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las medidas que se indican en las «Medidas de Protección Ambiental en los Instrumentos de Desarrollo» de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo previsto en el presente Capítulo.

#### Artículo 14.8.3. Infraestructura de Punto Limpio.

1. En los suelos de uso industrial en los que, por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, así como en los nuevos polígonos industriales previstos en la ordenación, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos (Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía; Disposición Adicional Segunda, «Infraestructura mínima para la gestión de residuos peligrosos en polígonos industriales»).

2. Los polígonos industriales en funcionamiento deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio antes de la finalización de 2010. En aquellos suelos industriales donde se constate la imposibilidad física de ubicar dicha infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar en la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empre-

sa gestora de residuos, y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

3. La recogida selectiva de residuos de origen domiciliario se llevará al punto limpio, cuya gestión es municipal, en el marco de lo establecido en los planes directores de gestión de residuos.

Artículo 14.8.4. Residuos generados en obras menores.

1. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en las presentes Normas Urbanísticas.

2. El destino de este tipo de residuos será preferentemente, y por este orden, su reutilización, reciclado u otras formas de valorización y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero.

Artículo 14.8.5. Plan Especial de Clausura, Sellado y Adecuación.

1. Este PGOU entiende necesaria la adopción de estrategias tendentes a solucionar la presencia de puntos de vertido incontrolado de residuos en el término municipal.

2. El Excmo. Ayuntamiento de Écija deberá abordar, durante el primer cuatrienio de vigencia del PGOU, la elaboración de un Plan Especial de Clausura, Sellado y Adecuación de estas áreas. El documento contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:

a) Inventario y delimitación detallada de los puntos de vertido de residuos incontrolados existentes en el municipio.

b) Clausura, sellado y recuperación de los vertederos irregulares existentes. Para el desarrollo y ejecución de estas actuaciones se impulsará la colaboración y coordinación con las administraciones competentes, así como las acciones de disciplina, exigencia del deber de conservación y acciones de reforestación.

c) Limpieza y retirada de escombros en los ámbitos inventariados, priorizando aquellos donde el PGOU prevea el desarrollo de actuaciones urbanísticas (sectores de suelo urbanizable, sistemas generales).

d) Respecto a las concentraciones de población diseminadas se elaborará un programa especial para evitar la creación o mantenimiento de vertederos ilegales.

e) Control de la actividad constructiva, establecimiento de medidas de disciplina y acotamiento de accesos a fin de evitar vertidos ilegales.

## CAPÍTULO NOVENO

Medidas de protección de la vegetación, jardines y arbolado

Artículo 14.9.1. Protección general de la vegetación.

1. Se considerarán como protegidas y, por tanto, no susceptibles de tala, las masas arbóreas en los siguientes casos:

a) Aquellas que estén ubicadas en espacios catalogados o en áreas de especial protección según la clasificación de suelo de este Plan.

b) Las especies características de ribera situadas en las zonas de márgenes de cauces.

c) Se considerarán igualmente protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

2. En el suelo agrícola se procurará el uso de arbustos o juncales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

3. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradi-

gan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.

Artículo 14.9.2. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar y, en particular, los Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Artículo 14.9.3. Protección de los árboles.

1. Con carácter general, quedan protegidas todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal, siendo necesaria la previa obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el suelo clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que pudieran afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

2. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realice en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio correspondiente del Excmo. Ayuntamiento de Écija. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.

3. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.

4. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

5. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el punto anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.

Artículo 14.9.4. Valoración de los árboles.

A efectos de valoración de especies arbóreas será de aplicación la «Norma Granada, Método para valoración de árboles y arbustos ornamentales», de la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos.

Artículo 14.9.5. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que se aprueben, así como a las presentes Normas.

Artículo 14.9.6. Infracciones y sanciones.

1. Se consideran infracciones administrativas en esta materia:

a) El incumplimiento de las prescripciones establecidas anteriormente para la protección de los árboles.

b) El depósito de materiales de obra en los alcorques de arbolado.

c) La realización de vertidos sólidos o líquidos en los alcorques o en la cercanía de éstos que puedan producir alteraciones en el árbol.

d) Colocación de carteles, sujeción de cables, etc., en los árboles

2. Las citadas infracciones se sancionarán de acuerdo con lo previsto en la mencionada «Norma Granada», sin perjuicio de las indemnizaciones que correspondan por el daño ocasionado o, en su caso, de la reposición de las especies arbóreas al estado anterior a la comisión de la infracción.

#### Artículo 14.9.7. Indemnizaciones.

Las indemnizaciones a que se refiere el apartado anterior se calcularán conforme a lo establecido en la «Norma Granada».

#### Artículo 14.9.8. Tala de árboles y supresión de jardines.

La tala de árboles y la supresión de jardines, aunque éstos sean privados, quedarán sujetas a la concesión de la preceptiva licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que, con carácter previo, deban ser emitidas por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

### CAPÍTULO DÉCIMO

#### Inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas

##### Artículo 14.10.1. Definición y objetivos.

1. Se considerarán agrupadas en este capítulo las medidas relativas a la inserción de las actuaciones urbanísticas en el territorio municipal astigitano con los siguientes objetivos:

a) Contribuir a la protección ambiental y a la sostenibilidad del territorio.

b) Evitar el proceso de uniformidad y banalización del paisaje y contribuir a mantener su diversidad.

c) Asegurar la correcta inserción de las actuaciones urbanísticas.

2. A efectos de este Plan, se entiende por actuación urbanística todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos de transformación del suelo cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en el suelo urbanizable, así como las infraestructuras viarias e hidráulicas.

##### Artículo 14.10.2. Estudio Paisajístico.

Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones contendrán un estudio paisajístico del ámbito completo donde se analice la incidencia paisajística del sector. En el estudio paisajístico se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo), estableciendo las medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto, se aplicarán como mínimo las siguientes, además de las señaladas en los artículos siguientes:

1. En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

2. Las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

3. Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

4. Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

5. Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

6. Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

7. Se debe prestar atención al tratamiento de las traseiras de las casas y naves industriales, considerándolas como fachadas.

##### Artículo 14.10.3. Principios para la integración de las actuaciones en el territorio.

1. Las actuaciones serán acordes con su entorno próximo y compatibles con el equilibrio ecológico. Preverán y adoptarán las medidas de corrección y mejora adecuadas para su inserción territorial y, en particular, las establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan.

2. El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.

3. En el diseño y ejecución de las actuaciones urbanísticas se implementarán las medidas necesarias en cuanto a consolidación y estabilización de suelos, control del drenaje, establecimiento de zonas de amortiguación de efectos y prevención de procesos físicos y riesgos para evitar incidencias negativas sobre sistemas naturales, servicios generales y predios colindantes.

4. La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar un equilibrio entre los contenidos verdes de los espacios verdes y jardines, los naturales de las divisorias visuales y las áreas con fuerte pendiente y los espacios construidos.

##### Artículo 14.10.4. Criterios de sostenibilidad.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización definirán los estándares, requisitos técnicos y directrices que han de orientar las actuaciones urbanísticas de acuerdo con los siguientes criterios:

1. En materia de aguas, considerarán su ciclo completo, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización. Se efectuará la separación y racionalización de las redes de aguas potables, negras, grises y depuradas y la depuración y reutilización integral del agua.

2. En materia de energía preverán la utilización de distintas formas de consumo energético, a fin de racionalizar el consumo de recursos y reducir la dependencia de fuentes de energía no renovables, introduciendo instalaciones de generación de energías renovables, especialmente energía solar térmica y, en su caso, fotovoltaica.

3. En materia de movilidad, se propiciará la planificación para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.

4. En relación con el proceso de urbanización, se considerará el ciclo completo de la actuación, desde el propio proyecto, fases de obra y conclusión para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales. Estos

crterios y medidas deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.

Artículo 14.10.5. Criterios de diseño y planificación.

1. Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural no incrementando los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en estado natural.

2. Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos, no reduciendo la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.

3. Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes evitando las edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.

4. Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.

5. Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.

6. Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.

Artículo 14.10.6. Determinaciones para la fase de ejecución de proyectos de urbanización en Suelo Urbanizable.

Los proyectos de urbanización en Suelo Urbanizable adoptarán las medidas correctoras definidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 14.10.7. Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

A efectos de la integración de las actuaciones en el paisaje, el proyecto de urbanización deberá definir:

1. Los tratamientos topográficos y medidas de consolidación y estabilización de desmontes y terraplenes.

2. Las estructuras de contención de laderas y taludes más adecuados en cuanto a materiales y tipos constructivos.

3. Los tipos de plantaciones y siembras según su función: protección de suelos, paisajística o ecológica y el diseño de la adecuación paisajística de los espacios libres y los criterios para la utilización de la arboleda en parcelas de urbanizaciones de baja densidad.

4. En las urbanizaciones de baja densidad, las explanaciones en ladera adoptarán dos o más rasantes alimétricas y su eje más largo será paralelo a las curvas de nivel. Se evitarán las explanadas en un solo nivel con superficie superior a 250 m<sup>2</sup>.

5. Los muros de contención de taludes y laderas no deberán tener como acabado el hormigón visto o escollera de piedra de gran tamaño, salvo casos de escasa entidad o visibilidad de los mismos o cuando queden ocultos por la edificación. Se deberán rematar con elementos que favorezcan los recubrimientos vegetales.

6. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración paisajística de las actuaciones.

Se combinarán los siguientes tratamientos: muros o estructuras de contención, cubiertas herbáceas y arbustivas para el control de la escorrentía y la erosión e implantación de arboleda mediterránea dispersa para creación de sombra y favorecer la integración de la edificación.

Artículo 14.10.8. Inserción ambiental y paisajística del viario.

1. Al objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, éstos se insertarán en el terreno siguiendo, en lo posible, la forma del relieve natural y limitando el ancho de calzada y taludes a los mínimos adecuados a la funcionalidad prevista para ellos.

2. Se vegetarán los taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión y se plantará arboleda adecuada en las calles, espacios abiertos y aparcamientos.

3. En los trazados que discurran por lugares de vistas de interés se deberán prever miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.

4. Las pantallas anti-ruido, en caso de ser necesarias, serán, en lo posible, vegetales, o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

## CAPÍTULO UNDÉCIMO

### Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo

Artículo 14.11.1. Delimitación y objetivo.

1. Las Normas del presente Capítulo tienen por objeto regular el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan.

2. Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del Proyecto de Urbanización, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de la vegetación leñosa -tanto de origen natural como agrícola u ornamental- o movimientos de tierra.

### Sección 1.ª Medidas relacionadas con el Suelo Urbano y Urbanizable

Artículo 14.11.2. Abastecimiento.

1. Con el fin de evitar problemas de sobresaturación de la red de abastecimiento, la red se proyectará en función de la población e intensidad de usos previstos y según los criterios y las normativas técnicas de aplicación.

2. La red será preferentemente mallada y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular. Se separarán de los conductos de otras instalaciones. Se dispondrán bocas de incendio suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo, una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados. En los proyectos se tendrán en cuenta las normas específicas de la empresa gestora del servicio.

3. Es recomendable el fomento de la creación de redes de distribución independientes de la red local de abastecimiento, destinadas al riego de zonas verdes, bocas contra incendio, limpieza de viario, instalaciones de riego de jardines y, en general, cualquier tipo de medida tendente a reducir el consumo de agua potable en estos usos, dado el carácter limitado del recurso.

Artículo 14.11.3. Saneamiento.

1. El saneamiento de los nuevos ámbitos de crecimiento se implantará mediante una red separativa para la recogida de aguas residuales y pluviales. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia en los sectores industriales. Estas técnicas pueden ser estructurales, como la implantación de tanques de tormenta, depósitos de infiltración, etc. Para diseñar los tanques de tormenta se tendrá en cuenta que deben disponer de un volumen necesario para que, con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 l/s por hectárea impermeable, no se produzcan vertidos. Las aguas pluviales almacenadas deberán ser depuradas, en cualquier caso, antes de ser vertidas a cauce.

2. Los vertidos que se derivan de los nuevos crecimientos proyectados en el Plan no serán derivados al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

3. La depuración de los vertidos de los nuevos crecimientos contemplados se garantizarán a través de los sistemas

existentes, de la ampliación de los mismos o mediante las nuevas instalaciones previstas en el PGOU.

4. Debe practicarse la conexión de todas las zonas de nuevo desarrollo a los colectores generales de saneamiento que conduzcan las aguas a la EDAR. Al no depender del Excmo. Ayuntamiento la ejecución de colectores y de la EDAR, en tanto no se construyan, se recabará la correspondiente autorización de vertidos.

5. Los desarrollos de suelo urbanizable en los núcleos de población quedan condicionados a la entrada en funcionamiento de las EDAR de los mismos. Se priorizará a nivel municipal la ejecución y unificación de los colectores necesarios, su conexión a la Estación Depuradora y su efectiva puesta en marcha.

Considerando el importante crecimiento propuesto en la margen derecha del río Genil y la solución al sistema de saneamiento mediante el bombeo de las aguas residuales a la actual EDAR de Écija, se considera necesaria la ejecución previa de la ampliación de la EDAR de Écija antes del desarrollo previsto de los sectores ubicados en la margen derecha. Por ello, se condiciona la aprobación del planeamiento de desarrollo correspondiente a la ampliación de la actual EDAR a fin de garantizar la correcta y suficiente depuración de las aguas residuales que se generarán en los nuevos sectores.

El desarrollo y ejecución de los sectores queda condicionado a la previa ejecución de la ampliación de la EDAR.

6. Al mismo tiempo, excepcionalmente, previa autorización de las compañías suministradoras y mantenedoras del servicio, así como de las administraciones competentes, se podrá optar por sistemas de vertido alternativo a los propios de los colectores generales de saneamiento, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de la legislación medioambiental correspondiente.

7. Se prohíben en el suelo urbano y urbanizable los vertidos a los cauces o al terreno, así como las fosas sépticas. Los vertidos que se deriven de los nuevos crecimientos proyectados en el PGOU no podrán ser derivados al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación y depuración de los nuevos vertidos que se generen.

8. Con el fin de evitar problemas de sobresaturación de la red de saneamiento y problemas por modificación de escorrentías, la red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de los usos prevista y las características climáticas y del terreno. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima recomendable de 1,20 m, siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En los proyectos se tendrán en cuenta las normas específicas de la empresa gestora del servicio.

9. Deberá cumplirse en todo momento la Ordenanza de Vertidos.

10. Una vez ejecutadas las obras de la red de alcantarillado, se procederá al sellado de las conducciones anteriores que viertan a arroyos o cauces, así como de los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados que puedan existir.

11. El sistema de depuración general de las aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto. Ello no evita que se pueda modular con el fin de adaptarse a las necesidades concretas de utilización.

12. En cuanto a la Estación Depuradora, para evitar los efectos negativos que la dilución de las cargas contaminantes tendría sobre la misma, en la ejecución de las infraestructuras necesarias para el bombeo y evacuación de las aguas residuales y pluviales del núcleo urbano principal, se adoptarán las medidas constructivas necesarias (aliviaderos, etc.) para evitar la llegada de aguas pluviales a la Estación Depuradora.

13. Las estaciones depuradoras se encuentran incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que la depuradora proyectada deberá someterse, con carácter previo a su implantación, al procedimiento ambiental correspondiente.

14. Previo al otorgamiento de cualquier licencia de ocupación/actividad deberá de estar ejecutada la red de saneamiento y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR correspondiente.

#### Artículo 14.11.4. Protección atmosférica y ruidos.

1. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la legislación ambiental y en los reglamentos que la desarrollan.

2. La ejecución de los proyectos de urbanización y construcción habrán de adecuarse a los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Decreto contra la Contaminación Acústica y las Ordenanzas Municipales.

3. Durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras, se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entorpecerán los camiones durante el traslado de tierras y materiales.

4. Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas más próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

5. Toda la maquinaria que se utilice en tareas de urbanización, construcción, acondicionamiento o reforma de edificaciones deberá ser homologada y cumplir la normativa tecnológica en cuanto a emisión de ruidos y vibraciones.

6. El tráfico de maquinaria pesada ha de planificarse utilizando rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando, a su vez, la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

7. Cuando se realicen obras de reforma, acondicionamiento o derribos de edificaciones existentes ubicadas en suelo urbano, se deberá proceder a la colocación de mallas anti-polvo que eviten la dispersión de partículas en suspensión a espacios colindantes.

#### Artículo 14.11.5. Condiciones complementarias de seguridad, salubridad y ornato.

1. En los suelos urbanos y urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizables por la ley ambiental, disponiendo las medidas de corrección o prevención necesarias previstas en el Proyecto y especificadas en el procedimiento de licencia de la actividad.

2. La ejecución de la ampliación del Cementerio prevista en el presente PGOU se deberá realizar conforme al Decreto 95/2001, de 3 de abril, mediante el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

3. En estabulaciones ganaderas:

a) Las granjas, cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelo clasificado como urbano o urbanizable, deberán situarse a una distancia superior a los núcleos urbanos de la señalada en las presentes Normas. Para ello, el Excmo. Ayuntamiento facilitará asesoramiento técnico y propondrá los lugares idóneos del municipio para el nuevo emplazamiento de las instalaciones para que éstas cumplan con las prescripciones ambientales correspondientes.

b) Los caballos en ningún caso tendrán la consideración de animal doméstico.

#### Artículo 14.11.6. Residuos.

Los instrumentos de desarrollo del sector incluirán las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y explotación o funcionamiento. Para ello, se adoptarán las siguientes medidas:

1. Los residuos municipales serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de compostaje, vertederos controlados, etc.).

2. Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de ejecución de las actuaciones serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, etc.). Asimismo, el Proyecto de Urbanización contendrá expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino de vertido de los mismos.

3. Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

4. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

5. La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc., habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En este sentido, y conforme al artículo 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo, y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. Asimismo, los productores de aceite usado deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados, bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien realizar la gestión completa de esos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

6. La retirada y gestión de los residuos que actualmente existen en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente tratados.

7. En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertederos se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero. Asimismo, los criterios técnicos mínimos para el diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de vertederos en el término municipal serán los establecidos en el citado Real Decreto.

8. Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el Sector.

9. Como condicionante de obligado cumplimiento, los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de licencia de las obras de urbanización, el proyecto de urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

10. El Excmo. Ayuntamiento de Écija puede asumir la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar. Asimismo, la retirada y gestión de los residuos que actualmente existen en la parcela se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores.

11. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.). En relación a los residuos inertes derivados de urbanización, construcción y demolición, el Ayuntamiento no podrá conceder la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en los casos en que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir. Como mecanismo de control, se incluirá el depósito previo por el productor de los residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar.

12. Aquellos residuos sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, se trasladarán al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.

13. El promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Excmo. Ayuntamiento, o del organismo en que éste delegue, los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores o derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Para ello serán señalados por el promotor los gastos correspondientes a dicha gestión, gastos que han de ser vinculantes en cuanto a obligaciones de inversión.

14. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y el Excmo. Ayuntamiento para la correcta gestión de los citados residuos. La retirada de materiales de desechos y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados y tratados.

15. No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de los residuos sólidos, así como el destino de los mismos, deberán contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan.

16. El planeamiento de desarrollo recogerá en sus ordenanzas la forma de gestión de los RSU de acuerdo a lo establecido por los Servicios Municipales y los posibles RTP que se puedan producir, en cumplimiento de la citada legislación sectorial.

#### Artículo 14.11.7. Suelos potencialmente contaminados.

1. Con el fin de gestionar adecuadamente los suelos y residuos potencialmente contaminados durante la ejecución de las actuaciones urbanísticas relativas al desmantelamiento de actividades existentes en suelos que cambian de uso o de clasificación, se tomarán las medidas adecuadas para garantizar la no afección por impactos indirectos al medio ambiente, especialmente en las zonas de vertido de dichos materiales.

2. Sin menoscabo de lo prescrito en las presentes Normas y de la regulación que sobre este tipo de residuos hace la legislación vigente, se adoptarán las siguientes medidas de

prevención, de aplicación previa a cualquier movimiento de tierras:

a) Contactar con el Servicio de Residuos de la Dirección General de Calidad y Prevención Ambiental para convenir un Plan de sondeos puntuales para identificar y caracterizar el tipo y alcance de la contaminación potencial existente.

b) Posteriormente, y a la vista de los resultados de los sondeos, clasificar los tipos de residuos y contactar con los gestores de residuos peligrosos autorizados de la comunidad andaluza.

3. En aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, la ejecución de las actuaciones urbanísticas que impliquen cambio de uso industrial a residencial u otros, quedarán condicionadas al establecimiento de un procedimiento previo al cambio de uso y ejecución de la nueva urbanización, a los efectos de determinar la situación de los suelos sobre los que se asientan actualmente las actividades industriales.

El Real Decreto 9/2005 establece en el artículo 3.5 que 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 autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

4. Asimismo, la Ley 7/2007, de 20 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental establece que el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del mismo, que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Consejería competente en materia de medio ambiente, un informe de situación del mencionado suelo. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la Consejería.

Si del análisis del informe de situación se dedujera la necesidad de llevar a cabo una caracterización de los suelos deberá presentarse un Proyecto de Caracterización de los suelos afectados, en un plazo máximo de tres meses desde la Aprobación Definitiva del Plan General. Dicho Proyecto de Caracterización deberá ser remitido a la Delegación Provincial para su aprobación.

5. Mientras el suelo esté sometido a investigación, no podrá realizarse ninguna actuación sobre el mismo sin el consentimiento expreso de la Consejería competente en materia de medio ambiente. Si éstos se hubieran iniciado, la Consejería podrá adoptar las medidas necesarias para la paralización temporal de dichos trabajos de construcción.

6. La determinación de la situación de estos suelos y, si procede, el desarrollo de las labores de descontaminación, obrará como condición previa a la ejecución de las labores de urbanización de las actuaciones urbanísticas afectadas.

Artículo 14.11.8. Protección de las formas naturales del terreno.

1. Las obras de nueva edificación deberán ser proyectadas tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales. Igualmente, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona. En la 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.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite la licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el

estado actual y en el estado futuro, que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

Artículo 14.11.9. Plan de Restauración Ambiental y Paisajística.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentía, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) En la elección de los enclaves elegidos se atenderá expresamente a la clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental, y minimización del recorrido de camiones, en especial por zonas habitadas.

c) Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.

d) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red de drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especies vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

e) El citado Plan de restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción de la obra.

f) Los materiales, formas, colores y acabados utilizados en el diseño y ejecución de las obras han de estar acordes con el paisaje del entorno inmediato, para favorecer la integración visual de la zona a urbanizar.

Artículo 14.11.10. Proyección y ejecución de nuevas redes viarias.

1. Los viales de las nuevas zonas de desarrollo urbano se ajustarán en la medida de lo posible, a los caminos y sendas actuales, no rompiendo de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

2. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dársele un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.

3. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de estas actuaciones será reutilizado para zonas verdes y jardines proyectados dentro de las mismas. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

4. El tipo de cobertura vegetal a implantar estará determinado en función de las siguientes variables: vegetación autóctona existente, pendiente de los terrenos, clima, condiciones edáficas, entorno paisajístico, uso social del lugar.

5. Se respetarán, en la medida de lo posible, los pies arbóreos existentes de mayor porte y edad que se hallen en la trayectoria de la vía. Aquellos pies que incuestionablemente deban ser removidos y tengan un valor ecológico o botánico significativo, se llevarán a un vivero para su posterior utilización como árboles ornamentales.

6. Para asegurar el éxito de la revegetación se tendrán en cuenta los siguientes requisitos básicos: diseñar adecuadamente los desmontes y terraplenes, con pendientes tendidas y abancalamientos y preparar adecuadamente el terreno (p.e.: mediante mulches, extendido de tierra vegetal, abonados, etc.).

7. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se

plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.

8. Las superficies de ocupación temporal deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de la red viaria, los ejes viarios principales y los distribuidores urbanos. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de la construcción de la obra.

9. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.

#### Artículo 14.11.11. Jardinería y Zonas Verdes.

1. Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, a base de arbolado y otros elementos de mobiliario urbano. Los criterios expresados en este artículo son recomendables tanto para los Sistemas Generales como para los Sistemas Locales.

2. Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y contenido suficiente en arbolado y especies vegetales.

3. Los jardines deberán dedicar, al menos, un 30% de su superficie a zona arbolada, capaz de dar sombra en verano, y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

4. Todos los proyectos de urbanización deberán incluir un proyecto detallado de jardinería.

5. Las obras en los espacios públicos, en general, no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.

6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios, respetarán, en lo posible, el arbolado existente en la parcela; en especial, los individuos de mayor edad y porte. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Excmo. Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto respete dichos individuos, con indemnización al propietario si ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.

7. La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que, al estar adaptadas al medio, no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento. En los parques y jardines, la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total.

8. La tala de árboles en suelo urbano y urbanizable se considera un acto de uso del suelo, y estará sujeta a licencia municipal.

9. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.

10. Se exigirá que durante el transcurso de cualquier obra los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 2 metros, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

11. La urbanización de espacios libres tendrá que adecuarse lo mejor posible a la forma inicial del terreno.

12. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.

13. Los parques infantiles contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo. Se ajustarán en todo a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

14. Los Planes Parciales que se desarrollen en Suelo Urbanizable deberán incluir, de ser necesario, las limitaciones geotécnicas a la construcción derivadas de las características del terreno, procesos geomorfológicos, etc., con el fin de prevenir posibles asentamientos diferenciales.

15. Queda prohibido realizar cambios de aceite y lubricantes, así como de cualquier tipo de vertidos de productos o materiales incluidos en la normativa sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos sin la adopción de las medidas necesarias para garantizar que no se producen afecciones al suelo y a la hidrología. Las instalaciones fijas deberán almacenar adecuadamente estos residuos para su posterior tratamiento por un gestor autorizado.

16. Para el desarrollo de las actuaciones en los espacios libres se recomienda la reutilización de excedentes de tierras de valor agrológico que puedan generarse en labores de urbanización del PGOU.

#### Artículo 14.11.12. Cursos de agua y caudales a desaguar.

1. Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores del Suelo Urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

2. El Proyecto de Urbanización deberá controlar la escorrentía superficial mediante un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

3. El Planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables deberá recoger las determinaciones que oportunamente establezca el organismo competente respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten al dominio público hidráulico o presenten riesgos de inundación.

4. En todo el Suelo Urbanizable se tendrá especial cuidado en la interferencia de forma negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpios de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m de anchura (Zona de Servidumbre).

5. Queda prohibido, con carácter general (art. 97 del Texto Refundido de la Ley de Aguas), y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c) Quedan prohibidas las labores y obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o bienes.

d) En el dominio público hidráulico y sus zonas de protección quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas,

cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo. En la tramitación de autorizaciones y concesiones que los pudieran afectar, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

e) Si como consecuencia de la ejecución de las previsiones del proyecto, pozos o sondeos existentes y autorizados se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios.

#### Sección 2.ª Medidas relacionadas con el Suelo No Urbanizable

##### Artículo 14.11.13. Hidrología.

1. En el caso de solicitarse autorización para la captación de aguas subterráneas en SNU y en general para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable del municipio, será el Organismo de Cuenca quien determine su factibilidad en función de la calidad del recurso y del caudal a extraer (arts. 84 al 88 y 184 al 188 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y art. 65 del Plan Hidrológico). En todo momento será responsabilidad del concesionario o del autorizado el mantenimiento de la calidad de las aguas para el consumo de acuerdo con la legislación sanitaria vigente.

2. Queda prohibido con carácter general, y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

d) Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces de dominio privado que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

e) Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso, obras e instalaciones dentro de cauces públicos.

3. En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 261/1998, que declara el Término Municipal de Écija como Zona Vulnerable a la contaminación por nitratos, se deberá seguir lo dispuesto en la Orden de 27 de junio de 2001, por el que se aprueba el Programa de Actuación aplicable en las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias designadas en Andalucía.

4. Para actividades propias de suelo no urbanizable con carácter molesto, tales como explotaciones ganaderas o balsas de vertido (acumulación o evaporación) de aguas residuales procedentes de actividades agrarias o agroindustriales, se guardará una distancia mínima a cursos de agua de cien (100) metros.

##### Artículo 14.11.14. Abastecimiento y Saneamiento.

1. Las edificaciones de nueva creación destinadas a equipamientos y servicios, industria o residencia, deberán contar con la conexión a la red general de saneamiento o implementar un sistema homologado de tratamiento de aguas residuales.

2. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros de depuración no homologados.

3. Todas las viviendas o edificaciones de carácter rural deberán contar con un sistema de depuración de sus aguas residuales homologado.

4. En las redes de abastecimiento y de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establecerá una zona exenta de edificaciones de, al menos, 4,00 m de anchura, a cada lado del eje de la tubería.

5. En las actuaciones que se planteen en el Plan Especial del Hábitat Rural Diseminado se dará prioridad a la ejecución de las infraestructuras de saneamiento que resulten necesarias y la limpieza y sellado de los pozos negros existentes.

6. La concesión de nuevas licencias de obras de cualquier tipo en dichos terrenos quedará condicionada al sellado de esos pozos negros.

##### Artículo 14.11.15. Residuos sólidos.

Queda prohibido realizar cualquier tipo de vertido de residuos sólidos, escombros o enseres domésticos en desuso en Suelo No Urbanizable, salvo en los lugares destinados específicamente para ello.

##### Artículo 14.11.16. Medidas relativas al Dominio Público Hidráulico.

1. Zona de Servidumbre. Los cerramientos de las fincas que colinden con cauces de dominio público, deberán retranquearse a lo largo de toda su longitud contigua al cauce una anchura mínima de cinco metros. Dichos cerramientos deberán realizarse con materiales que no interrumpen el discurrir de las aguas de escorrentía superficial hacia los cauces, ni favorezcan la erosión o el arrastre de suelos.

2. Zona de Policía. Será necesario obtener autorización por parte del Organismo de Cuenca para llevar a cabo todas aquellas actuaciones que se encuentren en la Zona de Policía de cauces (art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/86, de 11 de abril).

##### Artículo 14.11.17. Obras hidráulicas.

La canalización, entubado o construcciones de cualquier tipo, ya sean de carácter definitivo o provisional, en arroyos, necesita autorización previa por parte del Organismo de Cuenca (art. 9 del RDPH).

##### Artículo 14.11.18. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que, por sus características, puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, grandes industrias, etc., deberán realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de localizaciones menos impactantes y previendo el establecimiento de pantallas vegetales que minimicen su incidencia visual.

2. Las obras de nueva edificación han de proyectarse teniendo presentes la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno frente a hitos visuales, el impacto de la futura construcción sobre el medio, su relación con la vía pública, la adecuación a la tipología y materiales del lugar y demás parámetros que definan su integración en el entorno. La Administración Municipal estará facultada para:

a) Exigir un estudio de visualización y paisaje a incluir en la documentación del proyecto para solicitar licencia de obras.

b) Marcar pautas para fijar la disposición y orientación de edificios respecto a su percepción visual desde vías perimetrales, accesos y lugares públicos.

c) Establecer criterios para el empleo de materiales de edificación, urbanización y ajardinamiento que armonicen con el entorno.

d) Se prohíbe el uso de materiales de desecho, especialmente para los vallados.

e) Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

Artículo 14.11.19. Regulación y control ambiental de la estabulación ganadera.

1. Las estabulaciones de ganado existentes o de nueva implantación en Suelo No Urbanizable deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

2. Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deberán prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, evitando así los malos olores, donde posteriormente y tras un tratamiento adecuado puedan aprovecharse como abono biológico.

3. Las granjas, establos ganaderos, caballerizas, etc., no podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar con una solería impermeable.

4. Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable que evite la precolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

5. Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.

## CAPÍTULO DUODÉCIMO

### Medidas de protección ambiental en la ejecución de la urbanización

Artículo 14.12.1. Condiciones a aplicar en la fase de obras.

Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas planteadas en el Plan General:

1. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de las mismas.

2. El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

3. Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

4. Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

5. Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en acopios no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.

6. A las prescripciones observables en la ejecución de obras se añadirán las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y actividades de carga/descarga.

## CAPÍTULO DECIMOTERCERO

### Medidas de protección ambiental en los desarrollos de los espacios libres

Artículo 14.13.1. Criterios generales.

1. Los siguientes criterios deberán ser contemplados en el desarrollo de las actuaciones previstas para el Sistema General de Espacios Libres:

a) Se considera necesaria la integración de la vegetación existente en la actualidad. Para ello deberá priorizarse en los proyectos oportunos la conservación del máximo número de pies arbóreos o arbustivos frente a la introducción de otras especies.

b) Se mantendrán y mejorarán las escorrentías permanentes y estacionales que discurran por los parques. Los proyectos de ejecución contemplarán su regeneración hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada de aguas residuales.

c) Deberán respetarse los elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos) preexistentes en el sistema territorial, con su consecuente integración.

d) Otro tanto podría realizarse respecto de elementos de construcción tradicional significativos de los aprovechamientos agrarios, productivos, infraestructurales o de cualquier otro uso que sirvieran de referencia testimonial de la situación, funcionalidad y uso original o histórico de los terrenos, en tanto mantengan la suficiente entidad para ser conservados o reconvertidos en su uso.

e) Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, las acciones de reforestación necesarias se realizarán con especies arbóreas y arbustivas autóctonas, propias de comunidades termomediterráneas. En las actuaciones asociadas a cauces, se usarán especies propias de comunidades riparias.

f) Los parques, en su globalidad, se diseñarán de manera que prime un mantenimiento reducido, concentrando el mantenimiento más consuntivo en las zonas más demandadas por el usuario (entrada, zonas de sombra, etc.).

g) Para el desarrollo de las actuaciones del sistema de espacios libres (general o local), se recomienda la reutilización de los excedentes de tierras de valor agrológico que puedan generarse en las labores de urbanización del PGOU.

h) Siempre que sea posible, se procurará la conectividad de las actuaciones del sistema general de espacios libres con los espacios libres locales próximos.

2. Las actuaciones de dotación de espacios libres locales habrán de contemplar, por analogía y en la medida que proceda su aplicación, los criterios expresados en el anterior punto.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### Introdutoria. Ámbito de aplicación

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Écija, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, incorpora para los planes e instrumentos aprobados y en curso de aprobación, las determinaciones, con las modificaciones que en su caso se establecen, del planeamiento vigente que considera compatible con el modelo territorial y de uso del suelo que se propone.

2. Asimismo, se incorporan las delimitaciones y sistemas gestionados conforme al planeamiento anterior, en bien de una mayor eficacia y racionalidad del nuevo proceso de gestión.

3. Se regula también el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan.

Primera. Régimen de las Edificaciones, Instalaciones o Construcciones Existentes.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional 1ª de la LOUA, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan General.

2. Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la Aprobación Definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbanística que resultaren disconformes con el mismo, quedarán en la situación legal de Fuera de Ordenación, de acuerdo con la Disposición Adicional 1.ª de la LOUA.

3. A los efectos de determinar el régimen jurídico de las construcciones o edificaciones e instalaciones fuera de ordenación y el tipo de obras autorizables, se distinguen las siguientes situaciones:

a) Fuera de ordenación absoluta, por resultar totalmente incompatibles con la nueva ordenación. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones privativas que se encuentren en las siguientes situaciones:

i. El Plan General prevé su calificación como sistema público de viario, espacios libres o dotaciones

ii. Las que se encuentren situadas en áreas de suelo urbano remitido a planeamiento de reforma interior o suelo urbanizable sectorizado, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista.

iii. Las edificaciones con exceso de alturas o volumen edificatorio construidas sin licencia municipal.

iv. Las que constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los tolerados por las presentes Normas.

Sobre ellas se aplicarán las siguientes reglas:

i. Con carácter general, sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

ii. Excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

b) Fuera de ordenación relativa por condiciones de uso. Se consideran en esta situación aquellas construcciones o edificaciones e instalaciones que estén destinadas a un uso no compatible en la zona en que se localice y cuyas características constructivas impidan su reutilización para cualquiera de los usos compatibles. Sobre ellas sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales.

c) Fuera de ordenación relativa por condiciones de altura, edificabilidad u ocupación. Se consideran en esta situación aquellas edificaciones, que no debiendo pasar al dominio público, y estando conformes con los usos compatibles señalados por el planeamiento, su altura, edificabilidad u ocupación excede de las previstas por el planeamiento. Sobre ellas podrán realizarse todos los tipos de obras de conservación, mantenimiento, consolidación o reforma que no impliquen aumento del parámetro objeto de la disconformidad o que den lugar a un exceso de la edificabilidad.

3. Se considerarán conformes y compatibles con el presente Plan General las edificaciones, construcciones o instala-

ciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que no se encuentren en ninguno de los supuestos anteriores.

Segunda. Parcelas Existentes con Anterioridad a la Aprobación Definitiva del Presente Plan General y Dimensiones Inferiores a las Mínimas.

1. En el Suelo Urbano Consolidado todas las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan se consideran edificables con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado las parcelas catastrales o registrales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General se consideran edificables, con independencia de que no cumplan las condiciones dimensionales establecidas en este Plan General, siempre que además se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Estar edificada y ser esta edificación compatible con la ordenación que determine el instrumento de planeamiento de desarrollo.

b) No se posible su agregación con otras parcelas por estar las colindantes edificadas o por otras causas que justificadamente aprecie el instrumento de planeamiento de desarrollo.

Tercera. Licencias Concedidas con Anterioridad a la Entrada en Vigor del Presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Las licencias concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística tendrán eficacia conforme a la normativa urbanística vigente en la fecha de su solicitud y conferirán a sus titulares el derecho a edificar conforme a los plazos de inicio e interrupción máxima de obras establecidos en la propia licencia o, en su defecto, en este Plan General.

Cuarta. Disposiciones sobre los Usos.

Las disposiciones sobre usos contenidas en el presente Plan General, no impedirá a los edificios o locales en construcción o construidos con licencia ajustada al planeamiento anterior, su implantación y desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en estas Normas y en la Disposición Transitoria Primera.

Quinta. Planeamiento Vigente y en Tramitación.

1. La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado definitivamente es la que corresponde al nivel de consolidación, urbanización o grado de gestión del mismo, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Los suelos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior previstos en el anterior planeamiento y que se incorporan al Plan General, se clasifican como Suelo Urbano.

b) Los suelos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de Suelo Urbanizable en el anterior planeamiento que hayan iniciado el proceso de urbanización se clasifican como Suelo Urbano.

2. El planeamiento de desarrollo en trámite a la entrada en vigor del nuevo Plan General que hubiera superado el trámite de información pública, bastará con la finalización y aprobación definitiva del documento según el planeamiento anterior, teniendo la consideración de Área de Planeamiento Incorporado.

3. En aquellos casos en los que se hayan producido aprobaciones municipales a propuestas de ordenación o edificación previas a la aprobación provisional del PGOU, se respetarán las condiciones de aprovechamiento urbanístico o techo edificable previstos en los citados documentos, así como la altura máxima permitida por el PGOU en la zona de que se trate, pudiéndose adaptar el resto de los parámetros (ocupación de

la edificación, separación a linderos, usos, etc.) a la situación concreta que en cada caso haya contemplado la propuesta.

4. Los ámbitos de suelo urbano o urbanizable, procedentes del planeamiento anterior, cuyos parámetros de ordenación se respetan, pero que no han iniciado su tramitación, se incorporan al Plan General como Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, y deberán tramitarse y aprobarse según el presente Plan General.

5. Para el nuevo planeamiento de desarrollo que se tramite una vez en vigor el nuevo Plan General, serán de aplicación las determinaciones fijadas en el Plan.

#### DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. El Plan General de Ordenación Urbana de 1987.

1. Queda derogado el Plan General Municipal de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el día 27 de julio de 1987 y las Modificaciones producidas sobre el mismo, con las siguientes excepciones:

a) En los ámbitos delimitados como Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuanto forma parte del bloque normativo necesario para la aplicación del instrumento de planeamiento de desarrollo, con las puntualizaciones establecidas en la Disposición Derogatoria Segunda.

b) En las situaciones previstas en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta.

2. Quedan derogados los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados que no afecten a las Áreas de Planeamiento Incorporado.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado que no se incluya como Áreas de Planeamiento Incorporado,

podrán ser utilizadas como condiciones adicionales de la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General.

Segunda. Áreas de Planeamiento Incorporado.

En las Áreas de Planeamiento Incorporado en el presente Plan General de Ordenación Urbanística quedan derogadas las siguientes determinaciones:

a) UNP-2 de Villanueva del Rey: A la manzana R1 se le aplicará la Ordenanza de la Zona R.L.-1, al quedar justificado en el Capítulo. 3.9.2 de la Memoria General.

b) UNP-3 de Villanueva del Rey: A las manzanas R1, R5, R6 y R7 se les aplicará la Ordenanza de la Zona R.L.-1, al quedar justificado en el Capítulo. 3.9.2 de la Memoria General.

c) Modificado 1 de ED de la Zona S.G.C.-(Estación de Autobuses) de los Modificados núm. 23-33 del PGMOU. Queda derogado el uso Equipamiento Municipal afín y complementario con Estación de Autobuses, pasando a uso Comercial-Terciario Privado. Este cambio queda justificado según lo expuesto en el Capítulo 3.3.2 de la Memoria General.

d) Altura máxima en los Suelos Industriales: 10 metros, excepto en el Sector UPI-2 (Polígono El Barrero).

e) Subparcela B de la Parcela 4 del Sector UNP-4/5 (según el Estudio de Detalles de Ordenación de Volúmenes, Rasantes y Alineaciones de la Parcela número 4, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación de fecha 22.2.2001): es compatible el uso terciario con el social privado.

f) Subparcela G de la Parcela 5 del Sector UNP-4/5 (según Modificado del Estudio de Detalle de Ordenación de Volúmenes, Rasantes y Alineaciones de la Parcela número 5, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación de fecha 21.5.1999): es compatible el uso terciario con el social privado.

FICHAS URBANÍSTICAS

ACTUACIÓN SIMPLE	AS-	<b>01</b>
------------------	-----	-----------

IDENTIFICACIÓN

Denominación	Descripción	Área de reparto
AS-01	Aparcamiento Subterráneo	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

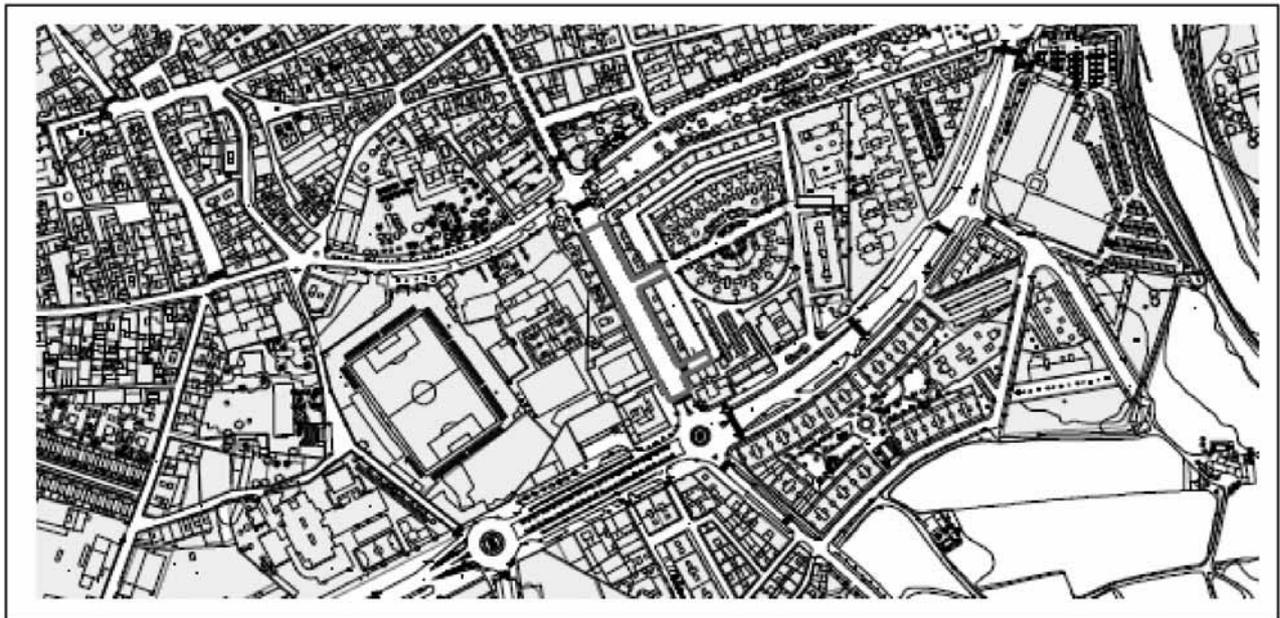
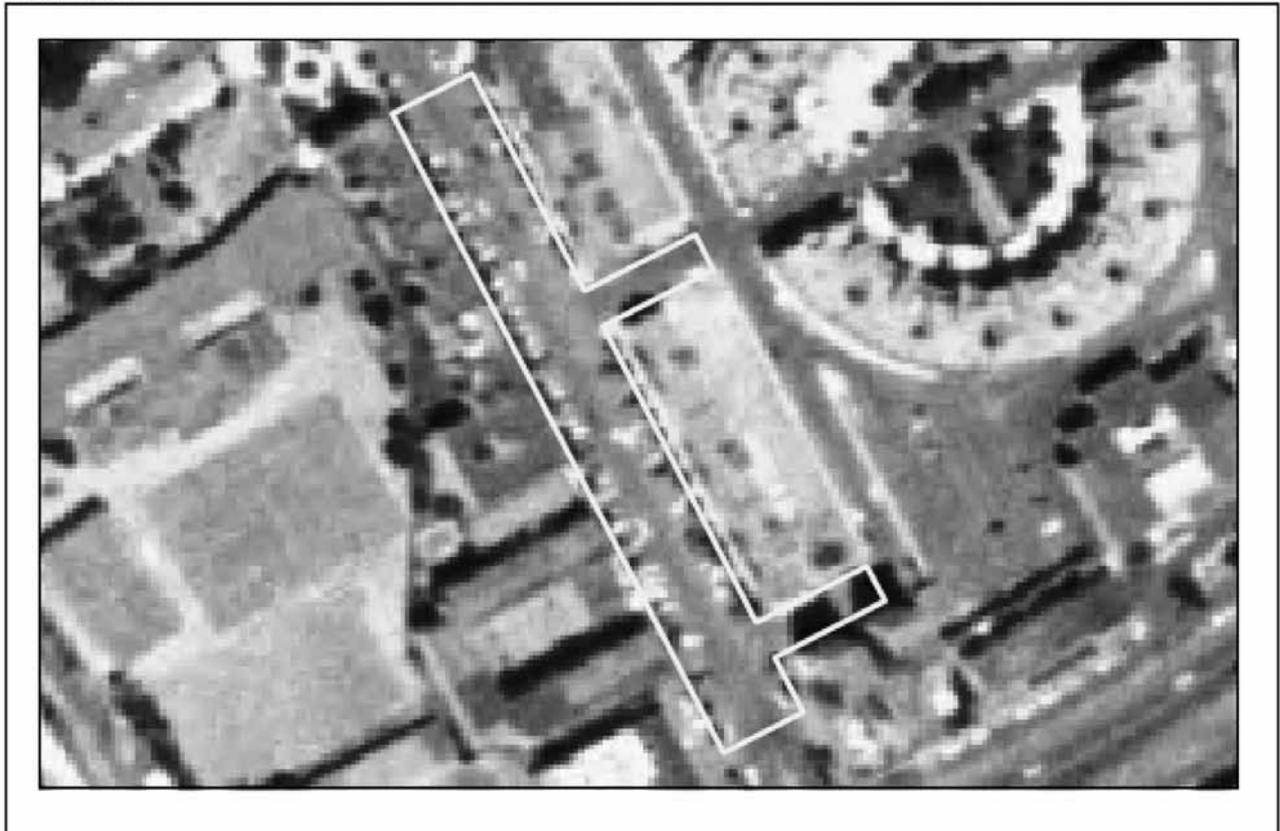
- Creación de una bolsa de aparcamientos al sur del casco histórico, al final de la Avda. M de Cervantes como solución de los problemas de estacionamiento de vehículos de la zona en cuestión

Superficie m2 de Suelo	Usos pormenorizados	Tipo	clase
3.028		AS-01	Infraestructura

GESTIÓN

Sistema de actuación	Iniciativa	Programación
	Pública	Primer cuatrienio

Localización



ACTUACIÓN SIMPLE	AS-	<b>02</b>
------------------	-----	-----------

**IDENTIFICACIÓN**

Denominación	Descripción	Área de reparto
AS-02	Actuación Viaria	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

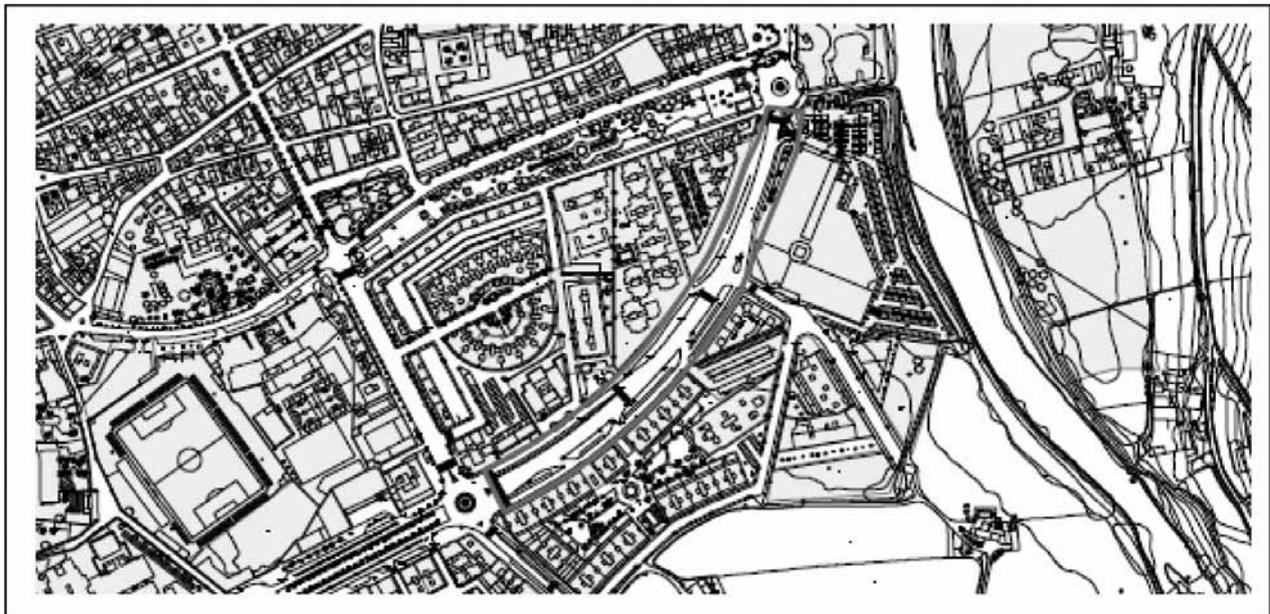
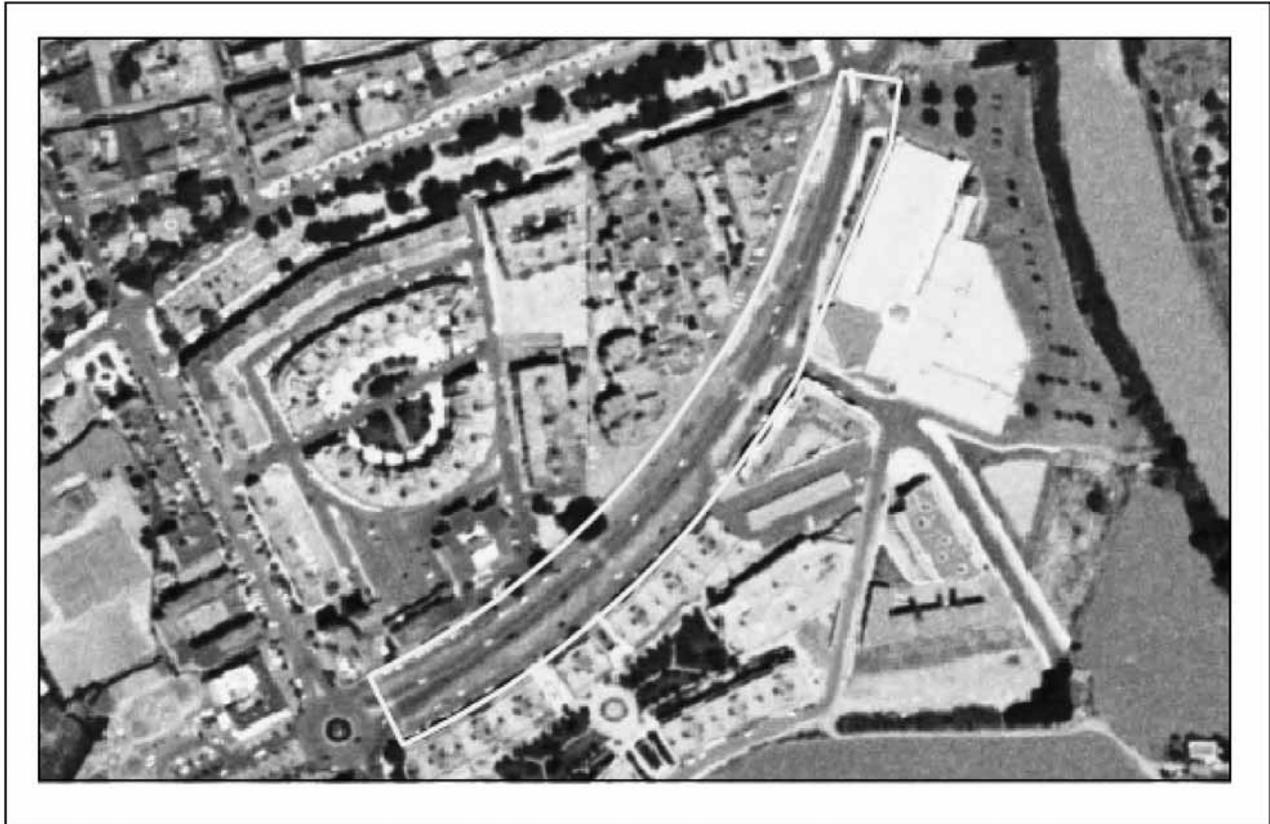
- Ordenación tramo de la Avda.. del Genil

Superficie m2 de Suelo	Usos pormenorizados	Tipo	clase
13.183		AS-02	

**GESTIÓN**

Sistema de actuación	Iniciativa	Programación
	Pública	Primer Cuatrienio

Localización



ACTUACIÓN SIMPLE	AS-	<b>03</b>
------------------	-----	-----------

**IDENTIFICACIÓN**

Denominación	Descripción	Área de reparto
AS-03	Actuación Viaria	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

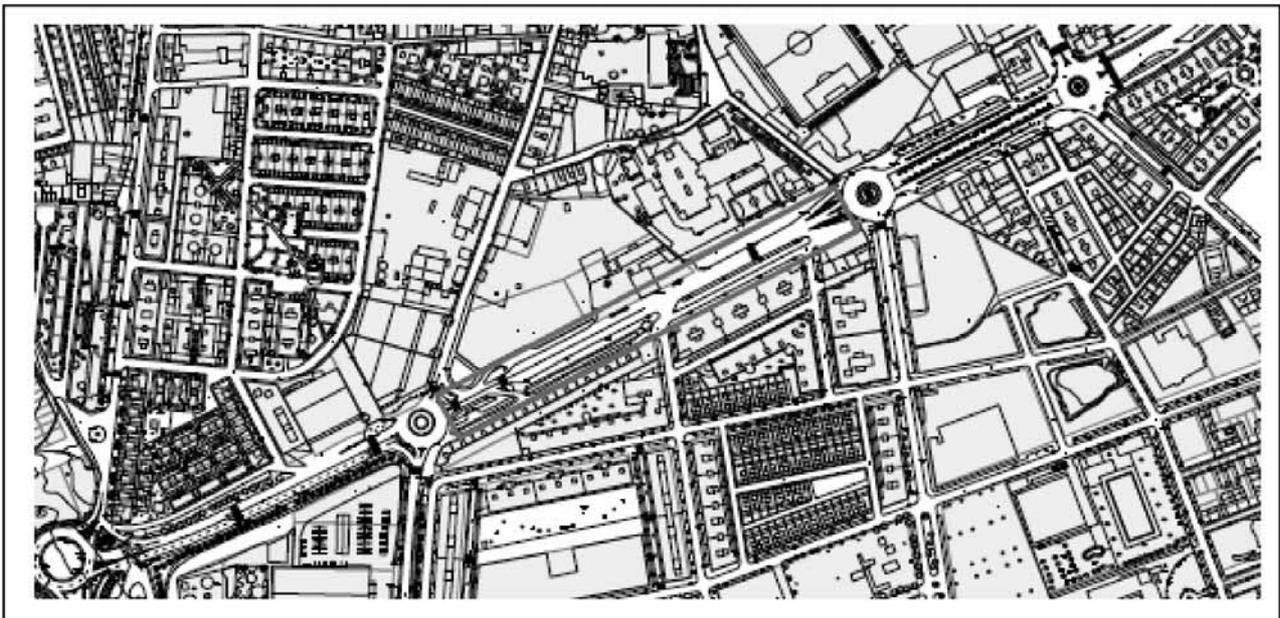
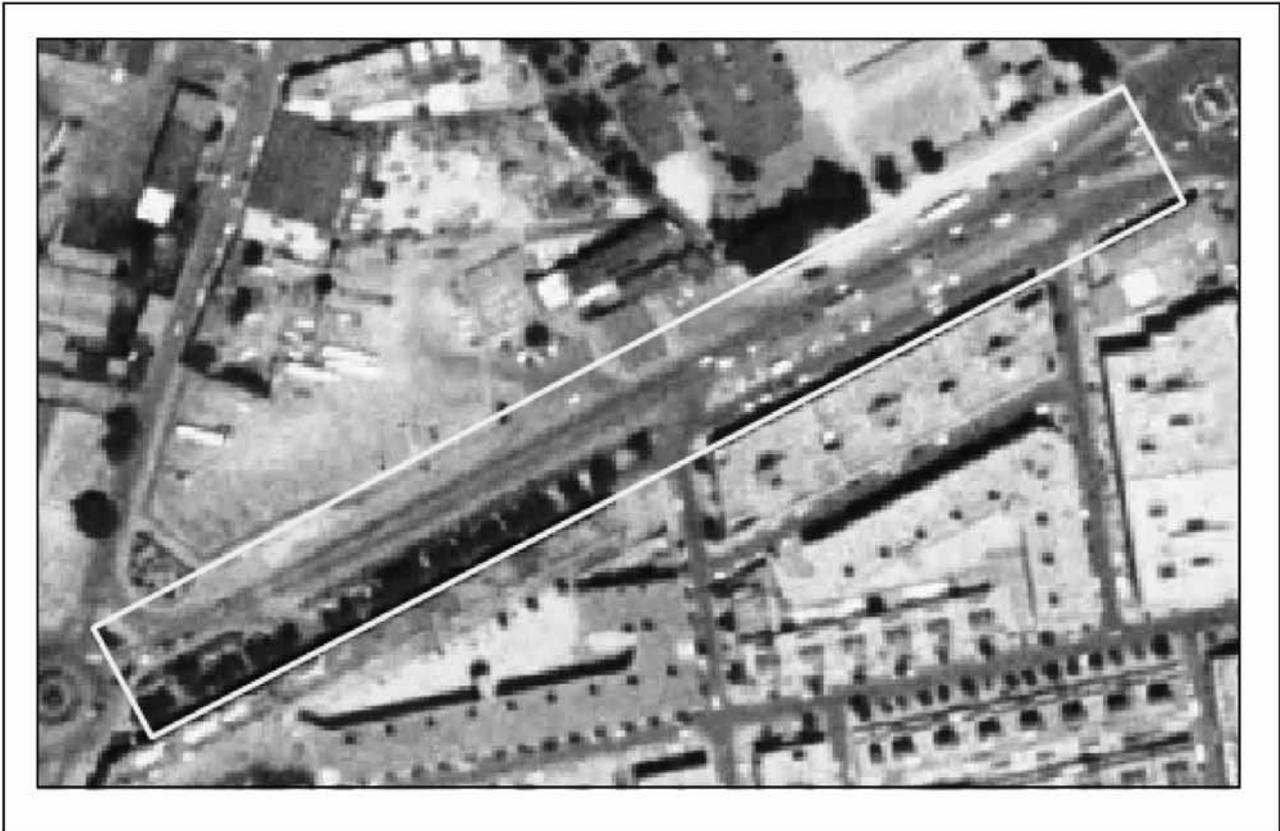
- Ordenación de tramo de la Avda. del Genil

Superficie m2 de Suelo	Usos pormenorizados	Tipo	clase
13.017		AS-03	

**GESTIÓN**

Sistema de actuación	Iniciativa	Programación
	Pública	Primer cuatrienio

Localización



ACTUACIÓN SIMPLE	AS-	<b>04</b>
------------------	-----	-----------

**IDENTIFICACIÓN**

Denominación	Descripción	Área de reparto
AS-04	Actuación Viaria	

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

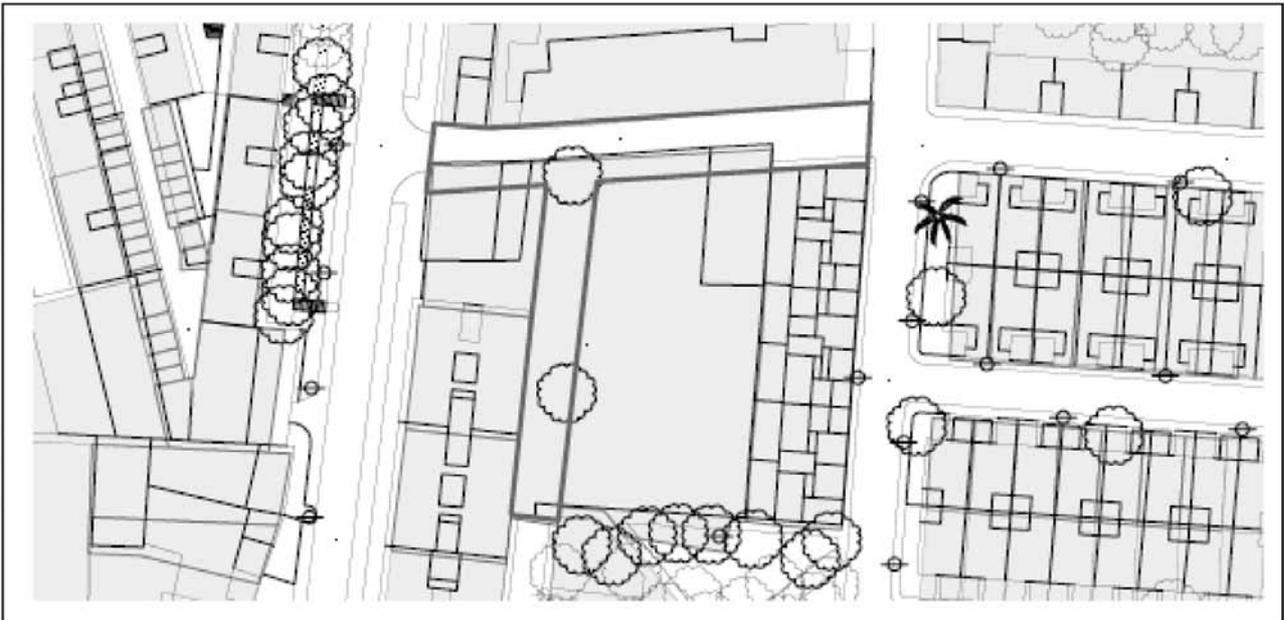
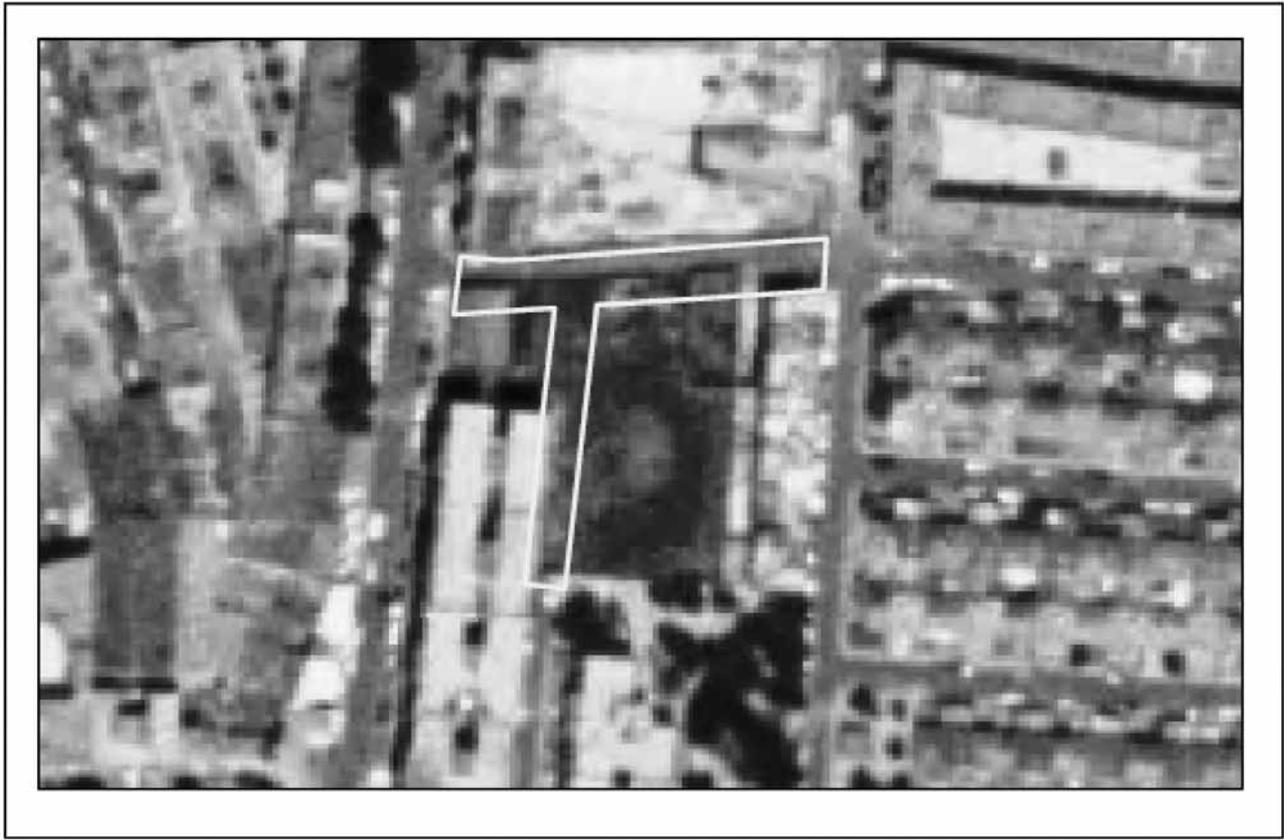
- Obras de Urbanización correspondiente a la fase II de la UE "San Benito", sectores E-13 y E-14.
- Ejecución a través de un Proyecto de Obras de Urbanización previo a los proyectos de Edificación de las parcelas 2A y 2B, tal como establece las escrituras de raparcelación voluntaria aprobadas por el Ayto. en Pleno en sesión celebrada el 31/07/1995 y otorgada a D. Antonio Ruiz Chacon y otros señores

Superficie m2 de Suelo	Usos pormenorizados	Tipo	clase
591		AS-04	

**GESTIÓN**

Sistema de actuación	Iniciativa	Programación
Compensación	Privada	Primer cuatrienio

Localización



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 01
----------------------------------	------------

IDENTIFICACIÓN
----------------

SUB-NS- 01	Núcleo: Écija	Superficie: 835.395 m2
------------	---------------	------------------------

ORDENACIÓN
------------

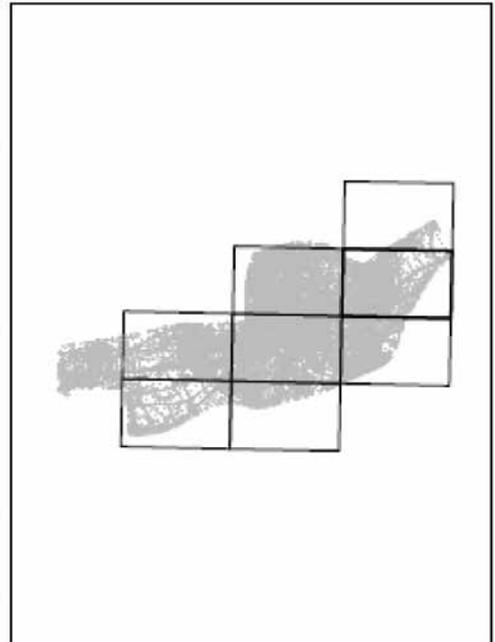
### Crterios y Objetivos de la Ordenación

La sectorización de este suelo significaría el cierre de la ciudad al noreste, estableciendo la ciudad sin vacíos, sin solución de continuidad.  
Se prevén en la zona implantaciones residenciales de baja densidad, siendo prohibido un uso dominante industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen.  
Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.  
En su ordenación se observará la existencia del arroyo que atraviesa el ámbito.  
Las condiciones viarias de importancia son la prolongación de la Vereda de la Trocha, la ronda exterior que es el límite oeste del ámbito y la incorporación de la antigua N-IV a la Autovía.  
Se atenderá a los usos industriales colindantes por el Este, por lo que deberá preverse la separación suficiente entre usos.

### Vinculación de las determinaciones

Usos incompatibles: industrial  
Para su sectorización deberán haberse desarrollado los sectores SUB-S-03, SUB-S-05, SUB-S-06, SUB-S-09 y SUB-S-10.  
Criterios para la disposición de Espacios Libres: localización preferente en la franja de contacto con las vías de circunvalación y en la zona de contacto con la antigua N-IV (esto último para proteger vistas paisajísticas), así como en el entorno del Arroyo Cuesta Blanca, protegiendo el cauce. Estos espacios tendrán continuidad con el de la Urbanización Vía Augusta y con las previstas en los sectores del entorno de la N-IV y del Arroyo, fomentando así la accesibilidad peatonal y en bicicleta hacia el SG-5.  
Deberá delimitarse el Dominio Público Hidráulico del Arroyo Cuesta Blanca y, en su caso, la zona inundable.  
Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUB-NS- 02

## IDENTIFICACIÓN

SUB-NS- 02

Núcleo: Écija

Superficie: 282.998 m2

## ORDENACIÓN

**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la expansión urbana hacia el sureste, buscando la terminación de la ciudad hasta el límite territorial que supone la barrera de la Autovía A-4.

Se prevén en la zona implantaciones residenciales, siendo prohibido un uso dominante industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen.

Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

Las condiciones viarias de importancia son la carretera de Lucena y la prolongación de la carretera de la Quinta de Machado. En su ordenación se observará la existencia del arroyo del Trillo, que es uno de los límites del ámbito.

Se atenderá a los usos industriales colindantes por el Norte, por lo que deberá preverse la separación suficiente entre usos.

**Vinculación de las determinaciones****Usos incompatibles: industrial**

El Plan de sectorización delimitará uno o varios sectores, con una superficie mínima de 12 hectáreas, cuyo desarrollo se planteará programado de manera que no se creen vacíos, con el fin de garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos.

La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con la carretera de Lucena y con la Autovía, planteando viarios de servicio paralelos.

Como condición para su sectorización, se establece la adscripción y desarrollo del porcentaje del SG-52 que resulte. Se atenderá a la característica de estos suelos como de "zona inundable", proponiéndose en la sectorización una disposición de usos adecuada a este carácter.

Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito.

Al plantearse usos residenciales y estar afectado directamente por la N-IV, deberá contemplar la obligatoriedad de realizarse un estudio de repercusión acústica con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

**Criterios para la disposición de Espacios Libres:** localización preferente de Espacios Libres den la franja de contacto con el Arroyo del Trillo y con prolongación de la carretera de la Quinta de Machado, sirviendo de soporte al corredor que llevará hasta el SG-52, el Paseo San Pablo y el carril bici, así como a la protección del viario.

**Criterios para la disposición de Equipamientos:** El Sistema General de Equipamientos se vinculará a la red viaria principal.

Deberá delimitarse el Dominio Público Hidráulico del Arroyo del Trillo y, en su caso, la zona inundable.

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

Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 03
----------------------------------	------------

IDENTIFICACIÓN

SUB-NS- 03	Núcleo: Écija	Superficie: 98.500 m2
------------	---------------	-----------------------

ORDENACIÓN

**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la expansión urbana hacia el Este, buscando la consolidación de los terrenos en la carretera de la Quinta de Machado, evitando vacíos entre suelos urbanos existentes, estableciendo la ciudad sin vacíos y sin solución de continuidad.

Se prevén en la zona implantaciones residenciales, siendo prohibido un uso dominante industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen.

Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

En su ordenación se observará la existencia del arroyo que atraviesa el ámbito.

Las condiciones viarias de importancia son la prolongación de la vereda de la Trocha, la ronda exterior que es el límite oeste del ámbito y la incorporación de la antigua N-IV a la Autovía.

Se atenderá a los usos industriales colindantes por el Norte, por lo que deberá preverse la separación suficiente entre usos.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: Industrial

El Plan de Sectorización delimitará un solo sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos.

La sectorización requiere de una red viaria estructurante longitudinal, paralela a la carretera de la Quinta de Machado y otra transversal perpendicular a la primera, resolviendo la continuidad con los sectores colindantes.

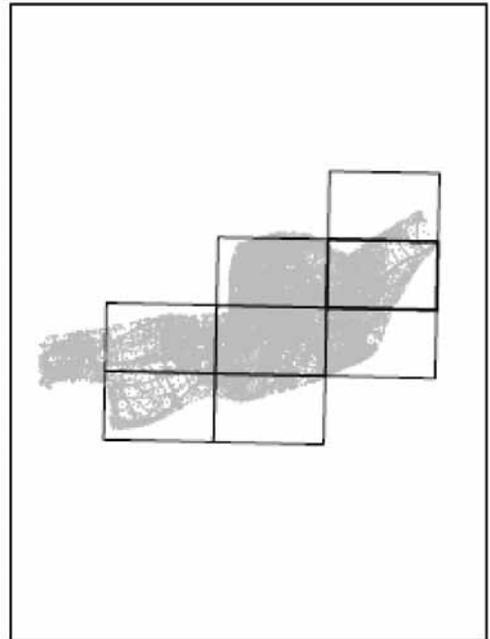
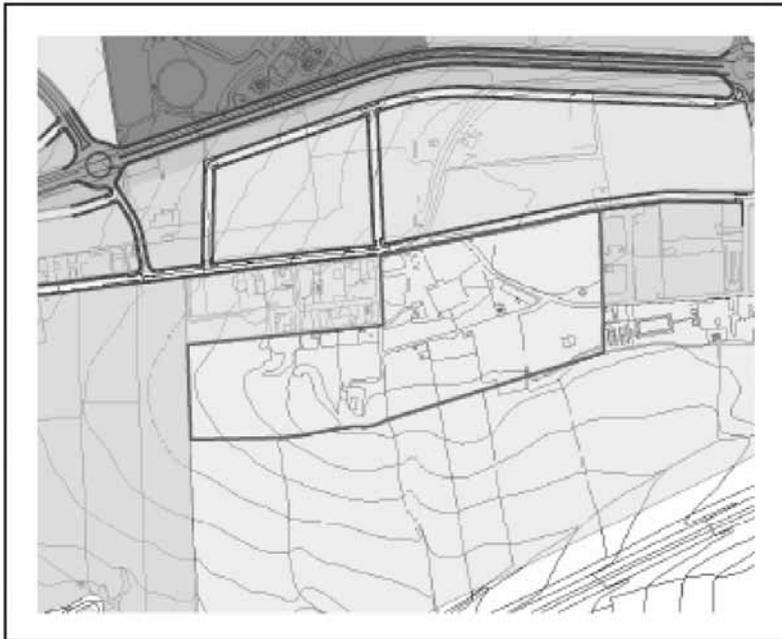
Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito.

Criterios para la disposición de Espacios Libres: El Sistema General de Espacios Libres se vinculará a la red viaria estructurante anteriormente descrita.

Criterios para la disposición de Equipamientos: El Sistema General de Equipamientos se vinculará a la red viaria estructurante anteriormente descrita.

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

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 04
----------------------------------	------------

**IDENTIFICACIÓN**

SUB-NS- 04	Núcleo: Écija	Superficie: 182.215 m2
------------	---------------	------------------------

**ORDENACIÓN**

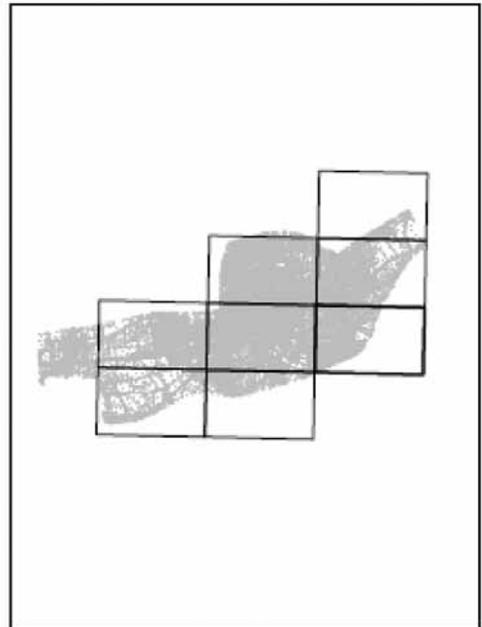
**Crterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la expansión urbana hacia el sureste, buscando la terminación de la ciudad hasta el límite territorial que supone la barrera de la Autovía A-4.  
 Se prevén en la zona implantaciones residenciales, siendo prohibido un uso dominante industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen.  
 Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.  
 Las condiciones viarias de importancia son la carretera de Lucena y la Autovía A-4.  
 En su ordenación se observará la existencia del arroyo del Trillo, que es uno de los límites del ámbito.  
 Se atenderá a los usos industriales colindantes por el Norte, por lo que deberá preverse la separación suficiente entre usos.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: Industrial  
 El Plan de sectorización delimitará un solo sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos.  
 La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con la carretera de Lucena y con la Autovía, planteando viarios de servicio paralelos.  
 Como condición para su sectorización, se establece la adscripción y desarrollo del porcentaje del SG-52 que resulte. Se atenderá a la característica de estos suelos como de "zona inundable", proponiéndose en la sectorización una disposición de usos adecuada a este carácter.  
 Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito.  
 Al plantearse usos residenciales y estar afectado directamente por la N-IV, deberá contemplar la obligatoriedad de realizarse un estudio de repercusión acústica con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.  
 Criterios para la disposición de Espacios Libres: localización preferente de Espacios Libres en la franja de contacto con el arroyo del trillo y con la carretera de Lucena, sirviendo de soporte al corredor que llevará hasta el SG-52, el Paseo San Pablo y el carril bici, así como a la protección del viario.  
 Criterios para la disposición del Equipamientos: El Sistema General de Equipamientos se vinculará a la red viaria principal.  
 Deberá delimitarse el Dominio Público Hidráulico del Arroyo del Trillo y, en su caso, la zona inundable.  
 Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUB-NS- 05

## IDENTIFICACIÓN

SUB-NS- 05

Núcleo: Écija

Superficie: 330.599 m2

## ORDENACIÓN

**Crterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la expansion urbana hacia el sureste, buscando la terminación de la ciudad hasta el límite territorial que supone la barrera de la Autovía A-4.

Se prevén en la zona implantaciones residenciales, siendo prohibido un uso dominante industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Se sugieren también usos terciarios.

Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

Las condiciones viarias de importancia son la carretera de Lucena y la Autovía A-4.

En su ordenación se observará la existencia del arroyo del Trillo, que es uno de los límites del ámbito.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: Industrial

El Plan de Sectorización delimitará un solo sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos.

La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con la carretera de Lucena y con la Autovía, planteando viarios de servicio paralelos.

Como condición para su sectorización, se establece la adscripción y desarrollo del porcentaje del SG-52 que resulte. Se atenderá a la característica de estos suelos como de "zona inundable", proponiéndose en la sectorización una disposición de usos adecuada a este carácter.

Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito.

Al plantearse usos residenciales y estar afectado directamente por la N-IV, deberá contemplar la obligatoriedad de realizarse un estudio de repercusión acústica con carácter previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.

Criterios para la disposición de Espacios Libres: localización preferente de Espacios Libres en la franja de contacto con el Arroyo del Trillo y con la carretera de Lucena, sirviendo de soporte al corredor que llevará hasta el SG-52, el Paseo San Pablo y el carril bici, así como a la protección del viario.

Criterios para la disposición de Equipamientos: El Sistema General de Equipamientos se vinculará a la red viaria principal.

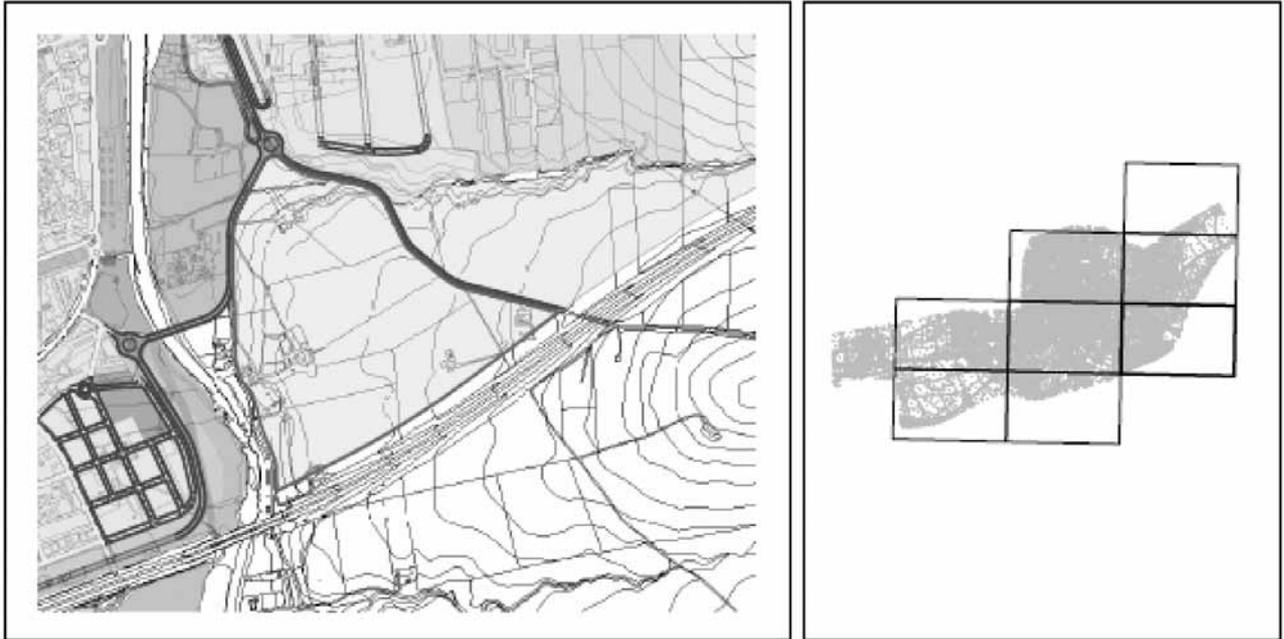
Deberá delimitarse el Dominio Público Hidráulico del Arroyo del Trillo y, en su caso, la zona inundable.

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

Se tendrá en cuenta la protección arqueológica del yacimiento 410391006 "Anónimo 1".

**Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija**

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUB-NS- 06

## IDENTIFICACIÓN

SUB-NS- 06

Núcleo: Écija

Superficie: 211.610 m2

## ORDENACIÓN

**Crterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la expansión urbana hacia el norte, buscando la terminación de la ciudad en uno de sus bordes, con el límite de la carretera de Palma del Río y los suelos inundables del Genil.

Se prevén en la zona implantaciones residenciales, siendo prohibido un uso dominante industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Se sugieren también usos terciarios.

Es preferible la disposición de la mayor densidad en el ámbito de la carretera de Palma del Río.

Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

Las condiciones viarias de importancia son: carretera de Palma del Río, nueva Ronda de Écija, antigua Vereda de la Trocha y carretera de conexión de la de Palma del Río con la antigua N-IV.

En su ordenación se observará la existencia de instalaciones del Consorcio de Aguas "Plan de Écija".

Se antederá a la existencia de una parcelación irregular en el contacto con la Vereda de la Trocha.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: Industrial y turístico.

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

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

Para las rondas se planteará el viario de servicio correspondiente.

Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito.

Criterios para la disposición de Espacios Libres: localización preferente de Espacios Libres en la franja de contacto con la Vereda de la Trocha, sirviendo de soporte al corredor que llevará hasta el SG-5, y la consecución de la vereda como viario paisajístico.

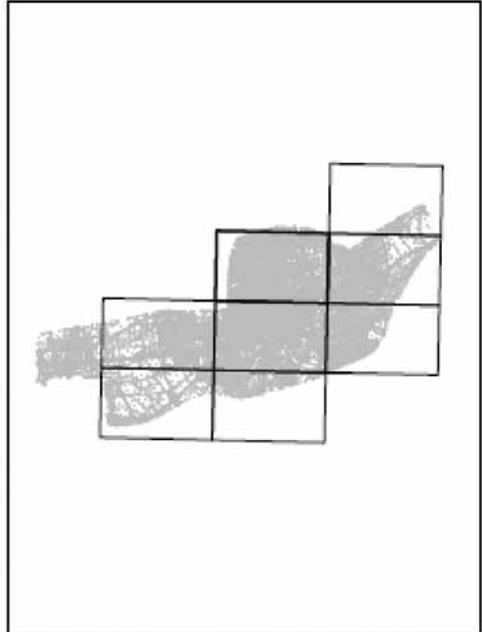
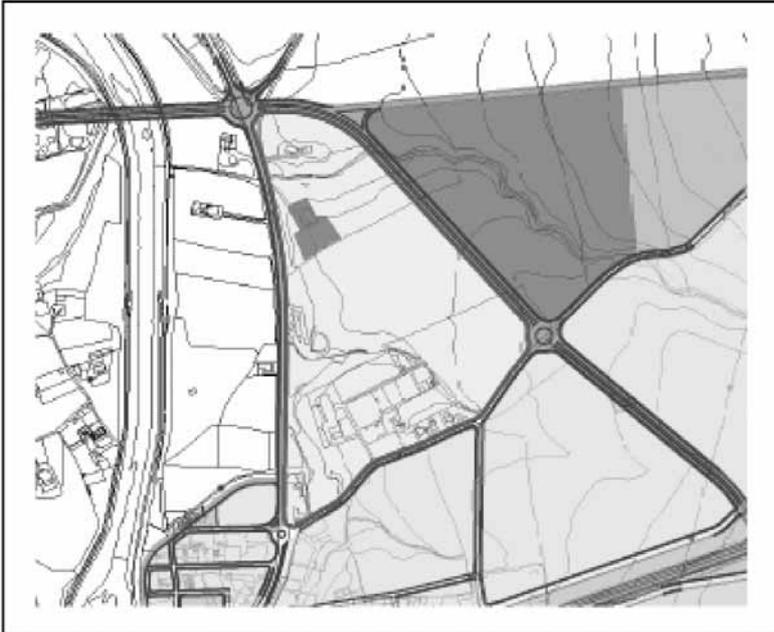
Criterios para la disposición de Equipamientos: El Sistema General de Equipamientos se vinculará a la red viaria principal.

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

Se tendrá en cuenta la protección arqueológica de los yacimientos 410391019 "Arévalo 1 (Vereda Granada)" y 410391234 "Villa Paloma (El Barrero)".

Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Écija

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 07
----------------------------------	------------

IDENTIFICACIÓN

SUB-NS- 07	Núcleo: Écija	Superficie: 67.180 m2
------------	---------------	-----------------------

ORDENACIÓN

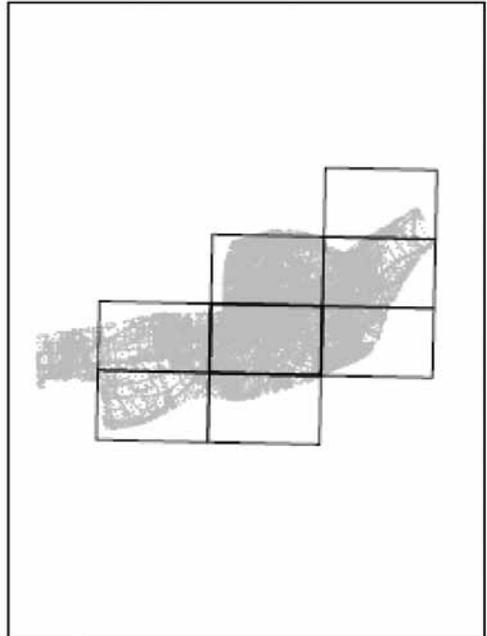
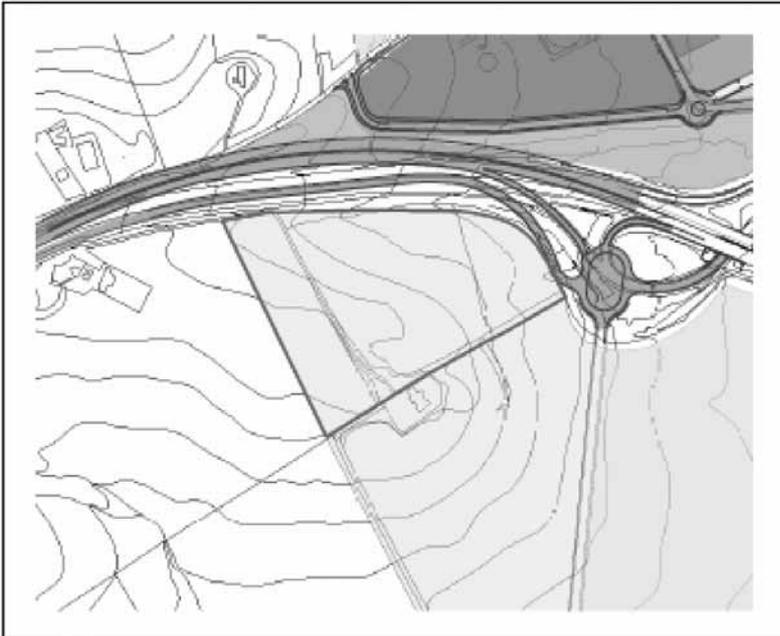
**Crterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo supone la vocación para una implantación futura de un uso terciario en un enclave muy favorable debido a sus condiciones topográficas y su proximidad a la Autovía N-IV. La implantación terciaria deberá ser de escaso impacto. Los usos preferentes serán aquellos relacionados con el ocio. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo. La condiciones viarias de importancia son el enlace con la Autovía y la vía de servicio paralela a ésta.

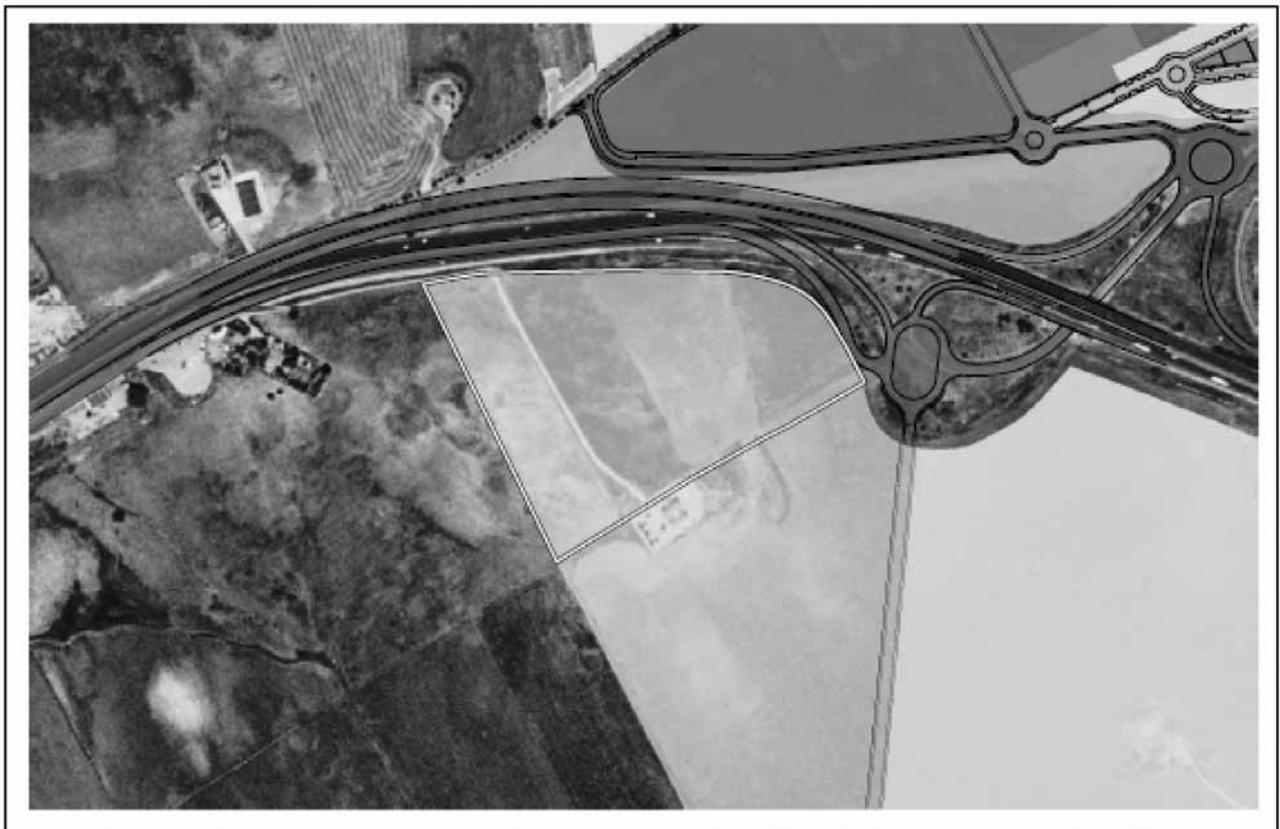
**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: industrial y turístico  
 El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de un estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.  
 Como condición para su sectorización estará la adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona.  
 Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados terciarios que la que presenta este ámbito.  
 La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con los viarios importantes de la zona y, en especial, con el viario que delimita el SUB-S-15 y que se plantea también el el SUB-NS-09.  
 Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 08
----------------------------------	------------

IDENTIFICACIÓN

SUB-NS- 08	Núcleo: Écija	Superficie: 266.540 m2
------------	---------------	------------------------

ORDENACIÓN

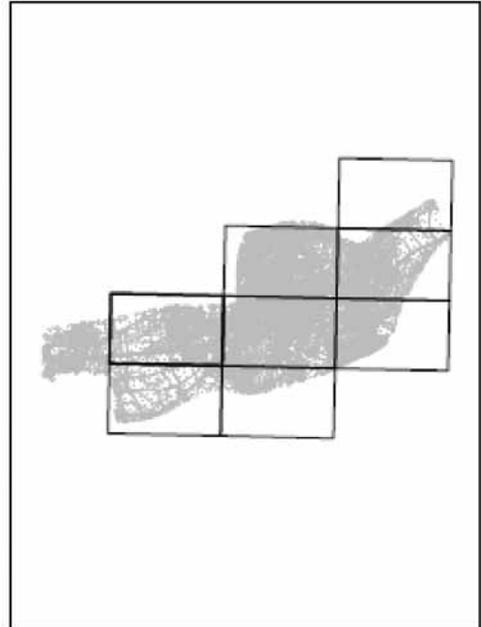
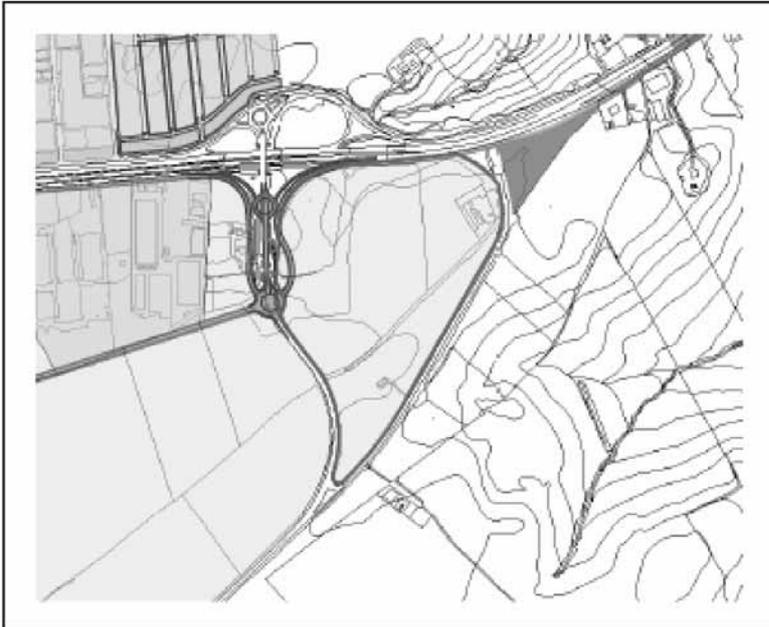
**Crterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la colmatación de la zona industrial que se propone entre la carretera de Marchena y la Autovía A-4.  
Se prevén en la zona una implantación industrial, siendo prohibidos usos residenciales y turísticos. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Se sugieren también usos terciarios.  
Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.  
Las condiciones viarias de importancia son la Autovía y la carretera de Marchena, así como la antigua carretera que llegaba al Matadero.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: residencial y turístico.  
El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración especial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.  
Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona.  
Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados industriales que la que presenta este ámbito.  
La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con los viarios importantes que delimitan el ámbito.  
Se planteará el viario de servicio correspondiente para evitar accesos directos a los mismos.  
Criterios para la disposición de Espacios Libres y de Equipamientos: se vincularán a la red viaria principal.  
Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 09
----------------------------------	------------

IDENTIFICACIÓN

SUB-NS- 09	Núcleo: Écija	Superficie: 107.301 m2
------------	---------------	------------------------

ORDENACIÓN

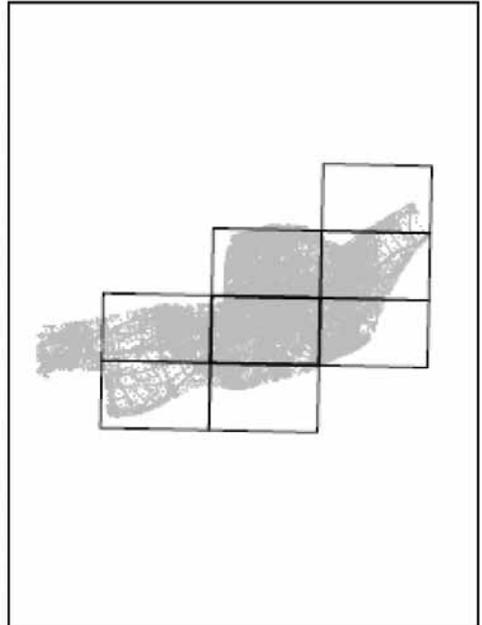
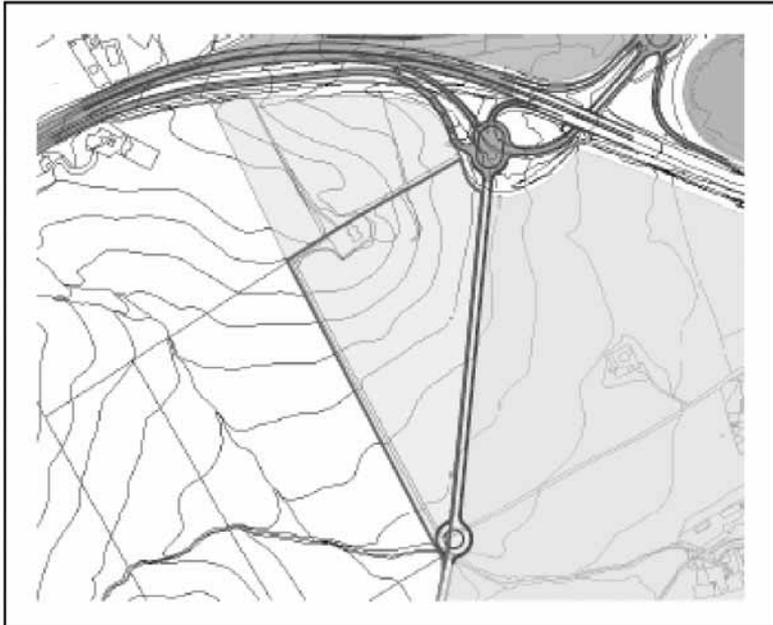
**Crterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo supone la vocación para una implantación futura de un uso residencial y/o turístico en un enclave muy favorable debido a sus condiciones topográficas y su proximidad a la Autovía N-IV. La implantación deberá ser de escaso impacto. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo. Las condiciones viarias de importancia son el enlace con la Autovía y el viario que delimita por el oeste el SUB-S-15.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: industrial  
El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución. Como condición para su sectorización estará la adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona. Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados industriales que la que presenta este ámbito. Deberá atenderse a la servidumbre del nuevo trazado del oleoducto Rota-Zaragoza mediante espacios libres que garanticen su mantenimiento y buen estado. Deberá delimitarse el dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la posible zona inundable. La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con los viarios importantes de la zona y, en especial, con el viario que delimita el SUB-S-15. Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento. Se tendrá en cuenta la protección arqueológica del yacimiento 410391156 "Loma de la Ventilla (Casilla de las Dos Fuentes)".

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 10
----------------------------------	------------

IDENTIFICACIÓN
----------------

SUB-NS- 10	Núcleo: Ècija	Superficie: 874.243 m2

ORDENACIÓN
------------

### Criterios y Objetivos de la Ordenación

La sectorización de este suelo significaría la colmatación de la zona industrial que se propone entre la carretera de Marchena y la Autovía A-4.

Se prevén en la zona una implantación industrial, siendo prohibidos usos residenciales y turísticos. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Se sugieren también usos terciarios.

Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

Las condiciones viarias de importancias son la Autovía y la carretera de Marchena, así como SG-21.

### Vinculación de las determinaciones

Usos incompatibles: residencial y turístico

El Plan de Sectorización delimitará uno o varios sectores, con un superficie mínima de 20 hectáreas, cuyo desarrollo se planteará programado de manera que no se creen vacíos, con el fin de garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos.

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

Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados industriales que la presenta este ámbito.

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

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

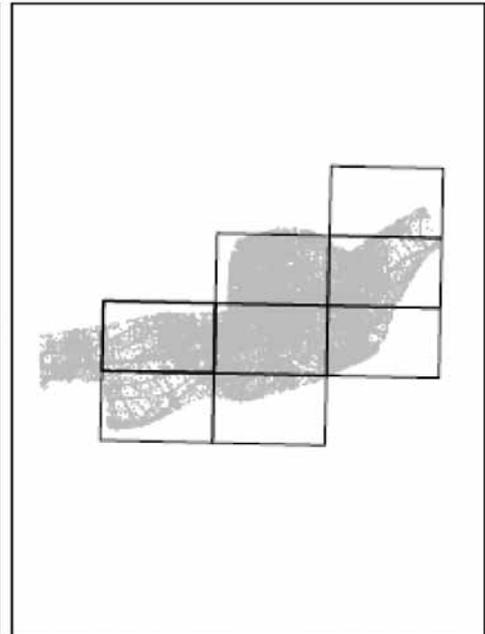
Criterios para la disposición de Espacios Libres y de Equipamientos: se vincularán a la red viaria principal.

Deberán resolverse las afecciones viarias correspondientes a la carretera de Marchena.

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

Se tendrá en cuenta la protección arqueológica de los yacimientos 410391004 "Alcorrin 3 (Algodonales)" 410391086 "El Matadero" y 410391163 "Los Almiarés (Lagar San Pablo)".

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 11
----------------------------------	------------

**IDENTIFICACIÓN**

SUB-NS- 11	Núcleo: Écija	Superficie: 457.906 m2
------------	---------------	------------------------

**ORDENACIÓN**

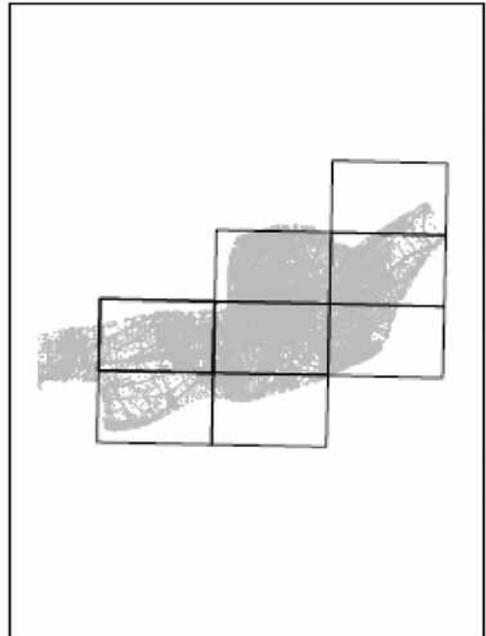
**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la colmatación de la zona industrial que se propone con fachada a la Autovia en su margen izquierda, como nexo de unión entre los suelos urbanizables sectorizados y los suelos urbanos no consolidados, ambos con uso global industrial.  
 Se prevén en la zona una implantación industrial, siendo prohibidos usos globales residenciales y turísticos. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Se sugieren también usos terciarios.  
 Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizables de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.  
 Las condiciones viarias de importancia son la Autovia y el SG-21.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: residencial y turístico  
 El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.  
 Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona.  
 Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados industriales que la que presenta este ámbito.  
 La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con los viarios importantes que delimitan el ámbito.  
 Se planteará el viario de servicios correspondiente para evitar accesos directos a los mismos.  
 Criterios para la disposición de Espacios Libres y de Equipamientos: se vincularán a la red viaria principal.  
 Podrán plantearse equipamientos privados vinculados al mundo del caballo.  
 Deberán resolverse las afecciones viarias correspondientes.  
 Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 12
----------------------------------	------------

IDENTIFICACIÓN

SUB-NS- 12	Núcleo: Écija	Superficie: 457.104 m <sup>2</sup>
------------	---------------	------------------------------------

ORDENACIÓN

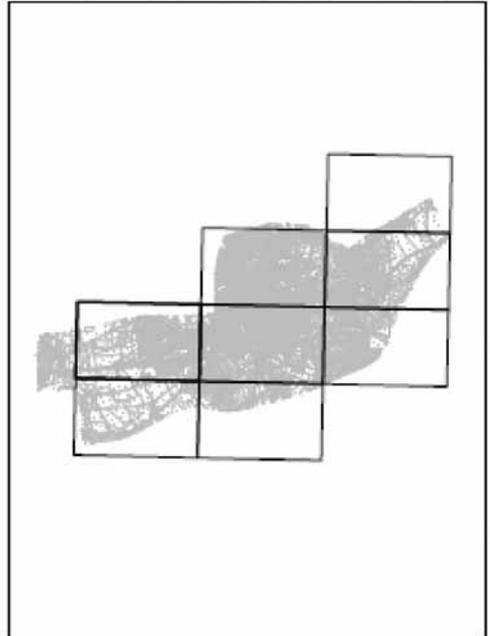
**Crterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría el cierre de la ciudad al oeste.  
 Se prevén en la zona implantaciones residenciales de baja densidad, siendo prohibido un uso dominante industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen.  
 Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.  
 Las condiciones viarias de importancia son la prolongación de la vereda de la Trocha, la ronda exterior que es límite oeste del ámbito y la incorporación de la antigua N-IV a la Autovía.  
 Se atenderá a los usos industriales colindantes, por lo que deberá preverse la separación suficiente entre usos.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: industrial  
 Deberá contemplarse la integración del desvío del arroyo de la Argamasilla, mediante el correcto tratamiento de la servidumbre.  
 Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados residenciales que la que presenta este ámbito.  
 Deberá delimitarse un sistema general viario a modo de ronda urbana con vías de servicio, que conecte la rotonda existente en el Camino de los Romeros con la actual Ronda de Circunvalación a la altura del Parque del Barrero.  
 Se delimitará también un Sistema General de Espacios Libres a modo de parque de cornisa. Con esta actuación se pretende ampliar, publificar y poner en valor un parque lineal, arbolado, en toda la zona oeste de la ciudad. Además constituye un buen remedio para contener las tierras en una zona con peligros de deslizamientos, así como refrescar los viento dominantes antes de la entrada a la ciudad. Este Sistema unirá el SG-14 con el SG-22.  
 También deberá darse respuesta al desvío del sistema viapecuario, con el tramo de nueva creación que une la Cañada Real de Don Francisco con la Cañada Real de Jimena, así como al cauce del Arroyo El Barrero.  
 Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- 13
----------------------------------	------------

IDENTIFICACIÓN

SUB-NS- 13	Núcleo: Écija	Superficie: 33.349 m <sup>2</sup>
------------	---------------	-----------------------------------

ORDENACIÓN

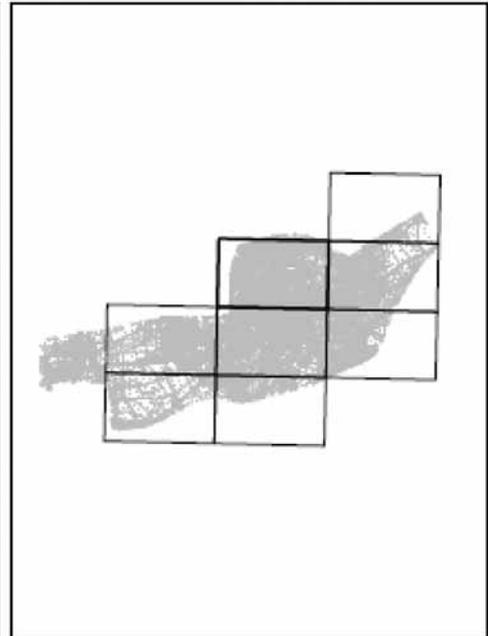
**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la colmatación de la zona industrial que se propone entre la carretera de Marchena y la Autovía A-4, junto con los suelos urbanos no consolidados del ámbito.  
 Se prevén en la zona una implantación industrial, siendo prohibidos usos residenciales y turísticos. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Se sugieren también usos terciarios.  
 Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.  
 Las condiciones viarias de importancia son la Autovía y la carretera de Marchena.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles; residencial y turístico  
 El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.  
 Condiciones para su sectorización: adscripción y desarrollo de los Sistemas Generales que resulten. Preferentemente se le adscribirá suelo incluido en la zona.  
 Para su sectorización deberá haberse desarrollado la misma superficie de los suelos urbanizables sectorizados industriales que la que presente este ámbito.  
 La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con los viarios importantes que delimitan el ámbito.  
 Se planteará el viario de servicio correspondiente para evitar accesos directos a los mismos.  
 Criterios para la disposición de Espacios Libres y de Equipamientos: se vincularán a la red viaria principal.  
 Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- CP
----------------------------------	------------

**IDENTIFICACIÓN**

SUB-NS- CP	Núcleo: Cerro Perea	Superficie: 95.033 m2

**ORDENACIÓN**

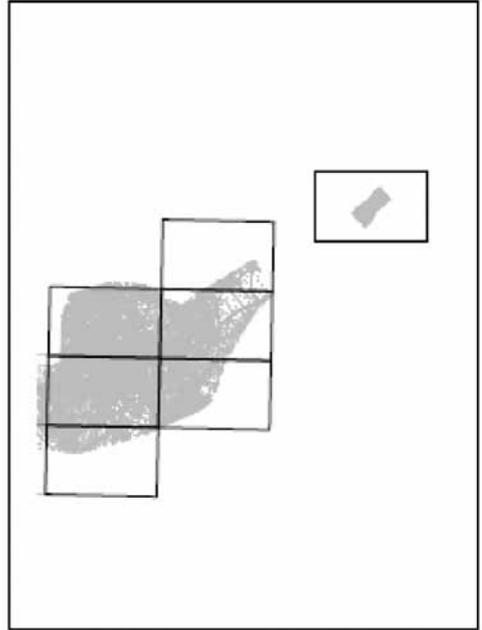
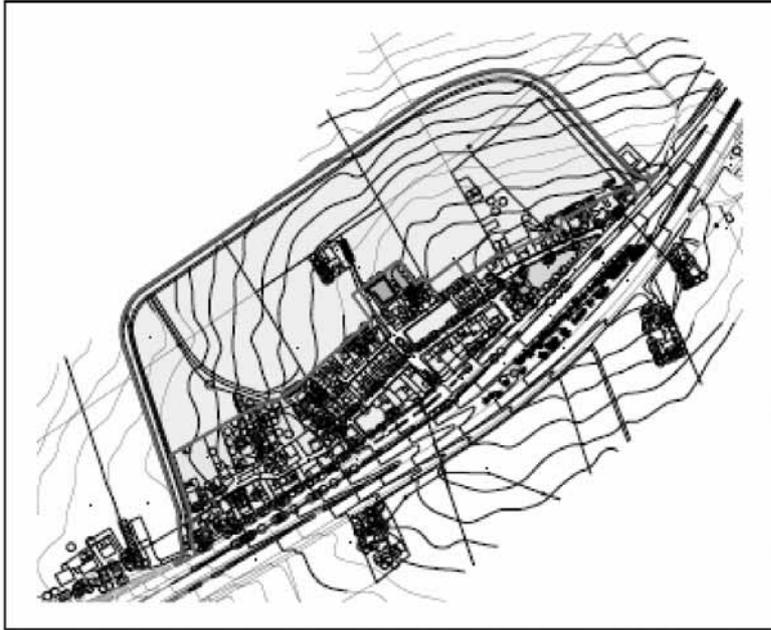
**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la puesta en carga de un ámbito de crecimiento para el núcleo urbano de Cerro Perea. Por problemas históricos de falta de iniciativa para el desarrollo, se considera la solución más adecuada la clasificación propuesta. Se prevé en la zona una implantación residencial, con viviendas en régimen libre y viviendas protegidas, estando prohibido el uso industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo. Las condiciones viarias de importancia son la vía verde y el acceso al núcleo urbano.

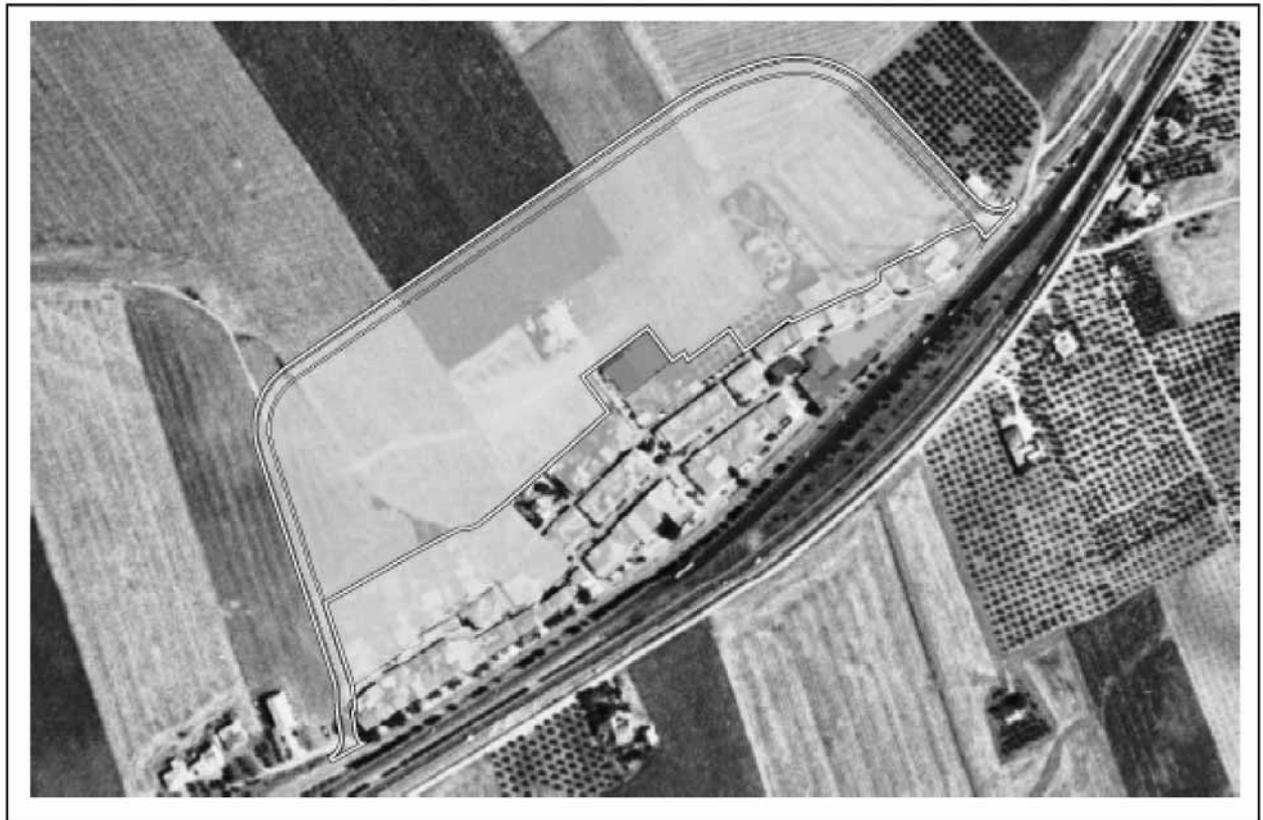
**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: industrial y turístico.  
 El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.  
 La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con el viario existente y la solución a los bordes del núcleo existente.  
 Como condición para su sectorización, se establece la adscripción y desarrollo del vial de circunvalación. También deberán adscribirse y desarrollarse los Sistemas Generales que resulten y doten de un estándar adecuado a Cerro Perea. Preferentemente, se adscribirá suelo incluido en la zona.  
 Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos: localización preferente en la zona en torno al colegio existente, creando una centralidad en el núcleo.  
 Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- <b>IA1</b>
----------------------------------	--------------------

**IDENTIFICACIÓN**

SUB-NS- IA1	Núcleo: Isla Redonda - La Aceñuela	Superficie: 20.239 m2

**ORDENACIÓN**

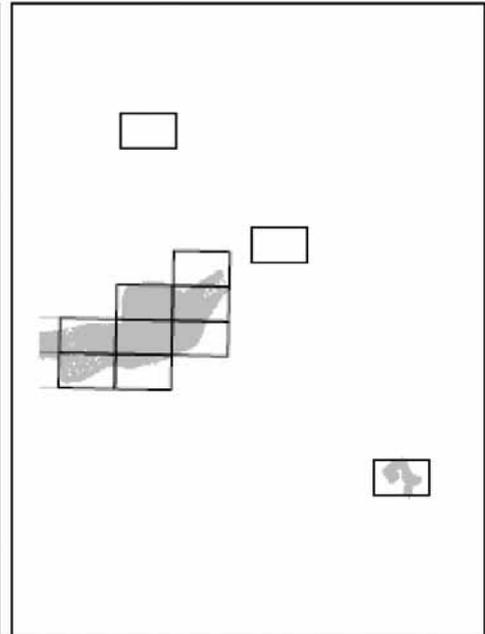
**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la puesta en carga de un ámbito de crecimiento para el núcleo urbano de Isla Redonda. Se prevé en la zona una implantación residencial, con viviendas en régimen libre y viviendas protegidas, estando prohibido el uso industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: industrial y turístico.  
 El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.  
 La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con el viario existente y la solución a los bordes del núcleo existente.  
 Deberán adscribirse y desarrollarse los Sistemas Generales que resulten y doten de un estándar adecuado a Isla Redonda. Preferentemente, se adscribirá suelo incluido en la zona.  
 Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos: localización preferente en la zona más próxima a la carretera de conexión de Isla Redonda y La Aceñuela.  
 Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- <b>IA2</b>
----------------------------------	--------------------

**IDENTIFICACIÓN**

SUB-NS- IA2	Núcleo: Isla Redonda - La Aceñuela	Superficie: 27.851 m2

**ORDENACIÓN**

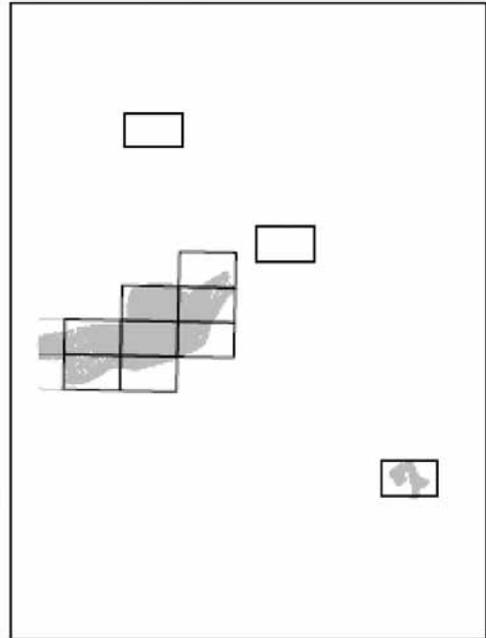
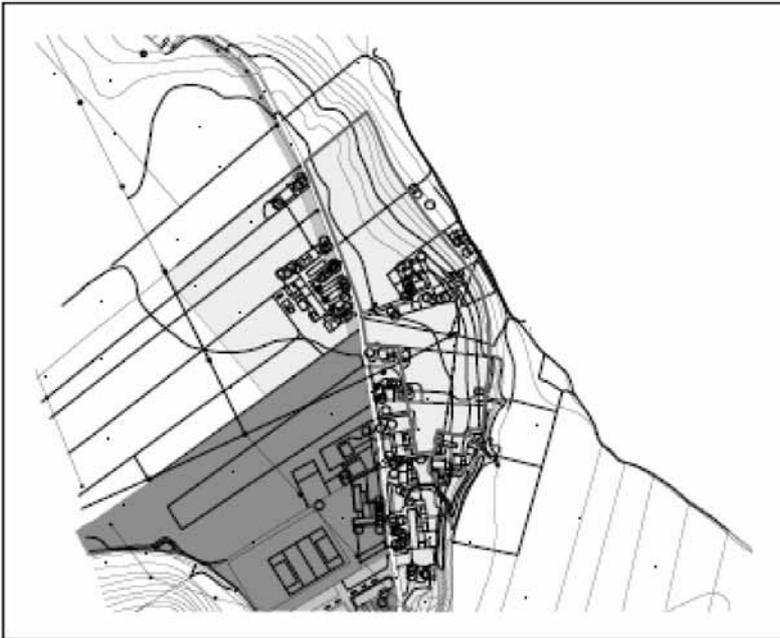
**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la puesta en carga de un ámbito de crecimiento para el núcleo urbano de Isla Redonda. Se prevé en la zona una implantación residencial, con viviendas en régimen libre y viviendas protegidas, estando prohibido el uso industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: industrial y turístico.  
 El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.  
 La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con el viario existente y la solución a los bordes del núcleo existente.  
 Deberán adscribirse y desarrollarse los Sistemas Generales que resulten y doten de un estándar adecuado a Isla Redonda. Preferentemente, se adscribirá suelo incluido en la zona.  
 Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos: localización preferente en la zona más próxima a la carretera de conexión de Isla Redonda y La Aceñuela.  
 Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- <b>IA3</b>
----------------------------------	--------------------

**IDENTIFICACIÓN**

SUB-NS- IA3	Núcleo: Isla Redonda - La Aceñuela	Superficie: 13.179m2

**ORDENACIÓN**

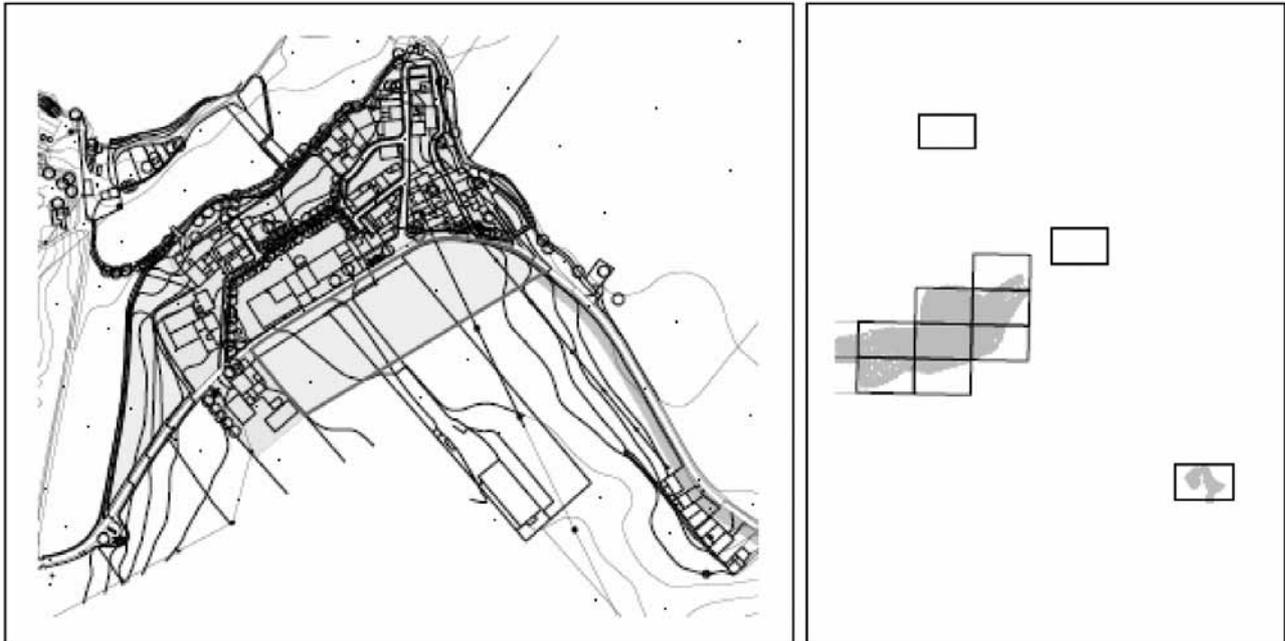
**Criterios y Objetivos de la Ordenación**

La sectorización de este suelo significaría la puesta en carga de un ámbito de crecimiento para el núcleo urbano de la Aceñuela. Se prevé en la zona una implantación residencial, con viviendas en régimen libre y viviendas protegidas, estando prohibido el uso industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

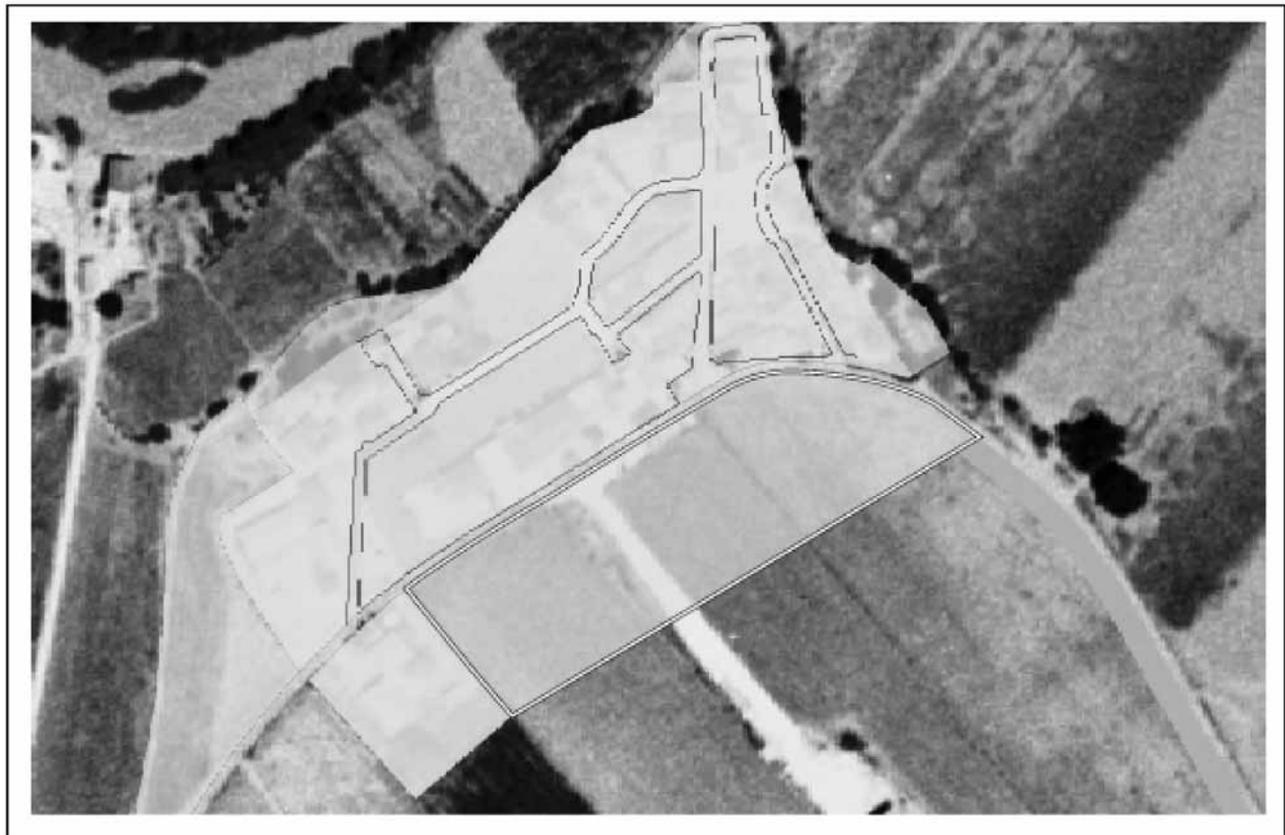
**Vinculación de las determinaciones**

Usos incompatibles: industrial y turístico.  
 El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.  
 La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con el viario existente y la solución a los bordes del núcleo existente.  
 Deberán adscribirse y desarrollarse los Sistemas Generales que resulten y doten de un estándar adecuado a La Aceñuela. Preferentemente, se adscribirá suelo incluido en la zona.  
 Criterios para la disposición de Espacios Libres y Equipamientos: localización preferente en la zona más próxima a la carretera de conexión de Isla Redonda y La Aceñuela.  
 Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SUB-NS- <b>IA4</b>
----------------------------------	--------------------

IDENTIFICACIÓN
----------------

SUB-NS- IA4	Núcleo: Isla Redonda - La Aceñuela	Superficie: 6.030m2
-------------	------------------------------------	---------------------

ORDENACIÓN
------------

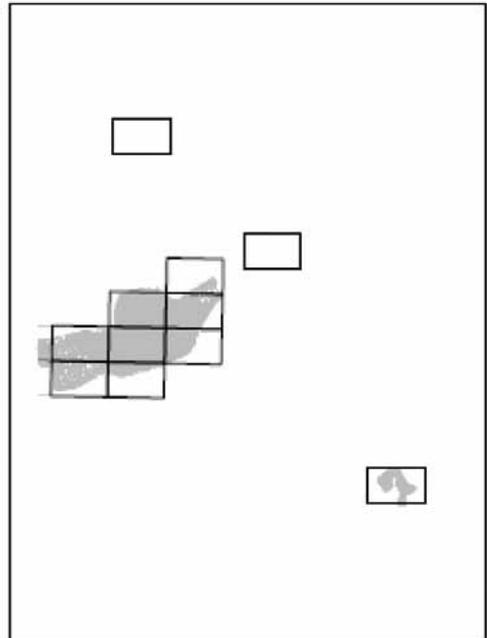
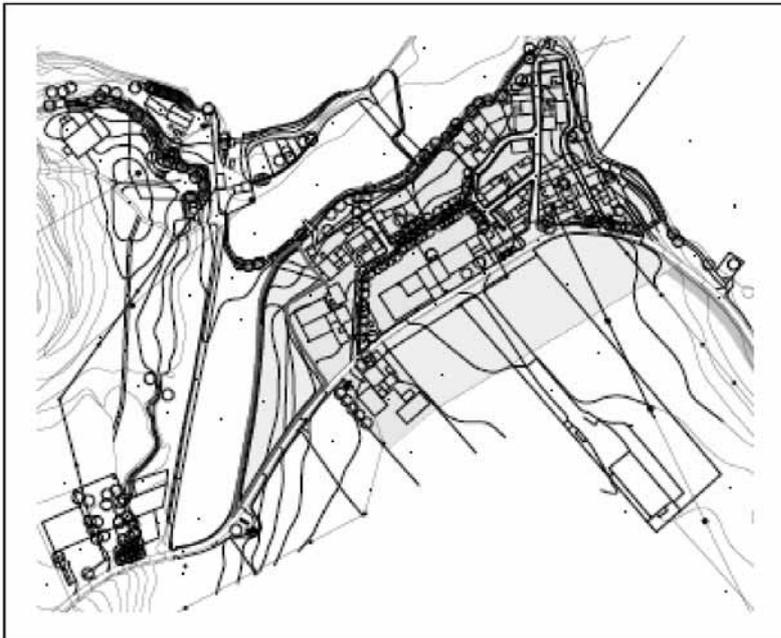
### Crterios y Objetivos de la Ordenación

La sectorización de este suelo significaría la puesta en carga de un ámbito de crecimiento para el núcleo urbano de la Aceñuela. Se prevé en la zona una implantación residencial, con viviendas en régimen libre y viviendas protegidas, estando prohibido el uso industrial. Deberá resolver las nuevas demandas de infraestructuras que se generen. Hasta su sectorización guardará un régimen de suelo no urbanizable de especial protección de entorno de núcleos urbanos, observando la normativa que afecta a esta categoría de suelo.

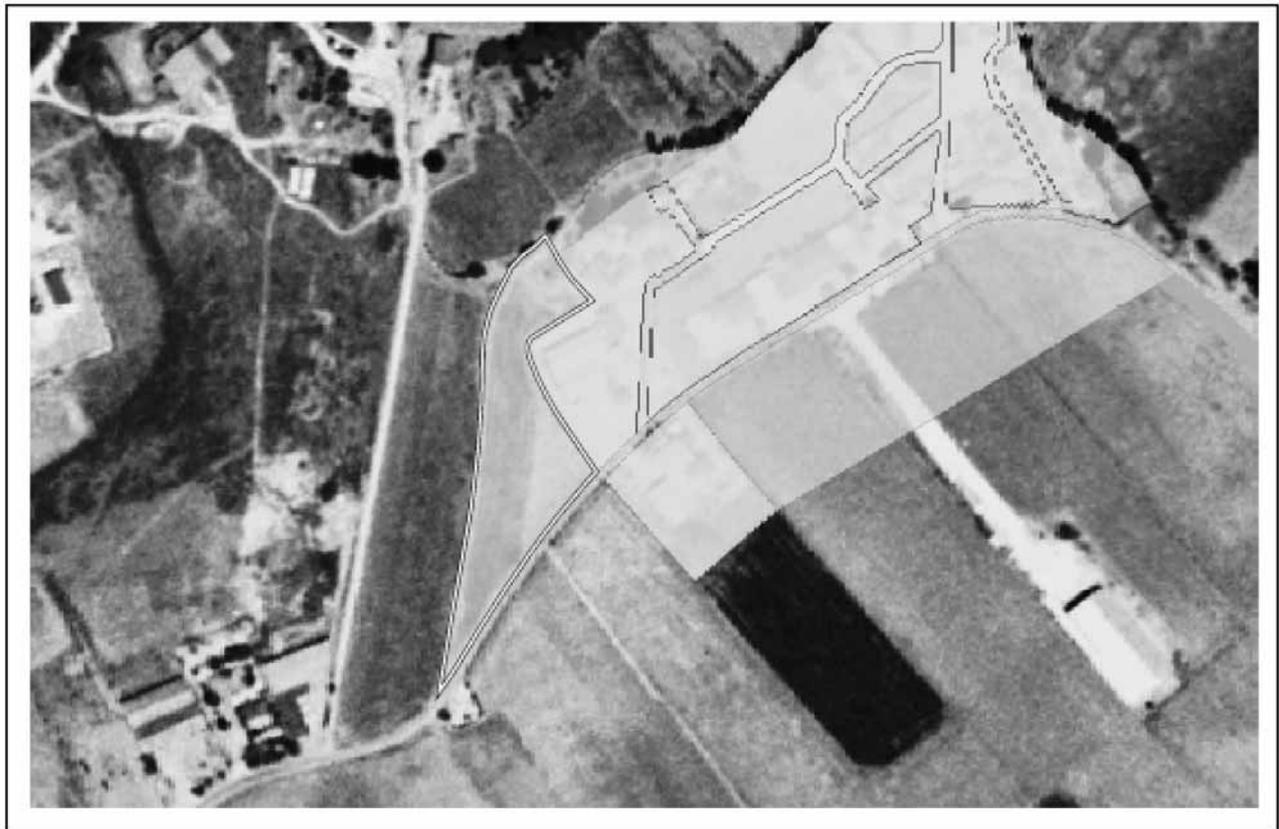
### Vinculación de las determinaciones

Usos incompatibles: industrial y turístico.  
El Plan de Sectorización delimitará un sector, con el fin de dotarlo de una estructura unitaria con la suficiente contundencia para garantizar la futura integración espacial y funcional de los nuevos desarrollos urbanos, con independencia de que se puedan delimitar distintas unidades de ejecución.  
La sectorización requiere de una red viaria estructurante que resuelva adecuadamente las conexiones con el viario existente y la solución a los bordes del núcleo existente.  
Deberán adscribirse y desarrollarse los Sistemas Generales que resulten y doten de un estándar adecuado a La Aceñuela.  
Preferentemente, se adscribirá suelo incluido en la zona.  
Será necesario para su tramitación, conforme a lo establecido en el art. 32 de la LOUA, solicitar informes relativos a dotaciones e infraestructuras de abastecimiento y saneamiento.

Localización



Ordenación



(Continúa en el fascículo 4 de 4)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63