

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 27 de febrero de 2008, 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 Sevilla de fecha 9 de noviembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 8 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá del Río (Sevilla), relativa al Sector Residencial SUB-13 (Expte.: SE-100/06), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de noviembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 8 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá del Río (Sevilla), relativa al Sector Residencial SUB-13.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 14 de diciembre de 2007, y con el número de registro 2.537, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Alcalá del Río.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 9 de noviembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 8 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá del Río (Sevilla), relativa al Sector Residencial SUB-13 (Anexo I).

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

ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación núm. 8 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá del Río (Sevilla), relativa al Sector Residencial SUB-13, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

HECHOS

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto la clasificación de un nuevo sector como suelo urbanizable sectorizado para uso residencial, denominado SUB-13, en unos terrenos que actualmente tienen clasificación de suelo no urbanizable.

Los terrenos están situados en el núcleo de San Ignacio del Viar y a continuación del Sector SUB-12.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, emite la Declaración de Impacto Ambiental en sentido favorable.

b) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir informa que, realizada visita a los terrenos, se comprueba que no existen riesgos de inundabilidad.

c) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, mediante Resolución del Delegado Provincial de Sevilla, resuelve levantar las cautelas arqueológicas en el ámbito del sector SUB-B.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería.

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

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede su aprobación.

No obstante, hay que señalar que la presente Modificación propone 89 nuevas viviendas. Con modificaciones posteriores a la Aprobación Inicial del Plan General en tramitación se han aprobado definitivamente las clasificaciones de los sectores siguientes:

- Modificación núm. 1, sector SUB-AR-8, uso residencial, para 500 vvs, en el núcleo principal del municipio, con aprobación definitiva de 20 de diciembre de 2006.

- Modificación núm. 7, sector SUB-I2, uso residencial, para 135 vvs, en el núcleo de San Ignacio del Viar con aprobación definitiva de 25 de enero de 2007.

Entre ambas modificaciones, se ha ordenado suelo residencial para cubrir un crecimiento poblacional de: (365 h + 1.350 hab) = 1715 hab., que representa un crecimiento del 18,76% respecto a la población censada de 9.484 hab.

Si a estos suelos ya clasificados se le añade los suelos propuestos en la presente modificación, que incrementaría la

población en 89 vivs x 2,7 hab/viv = 240 hab, el crecimiento poblacional se sitúa en 1.955 hab., que representa un crecimiento respecto a la población censada del 20,61%.

Todo ello, lleva a la conclusión que las distintas modificaciones que han sido aprobadas definitivamente ha ido restringiendo el margen con que cuenta el Plan General para establecer la ordenación general del municipio, que no puede sobrepasar en incremento poblacional del 30% de la existente, según establece el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, y, en este sentido, debe quedar claro ante el Ayuntamiento esta circunstancia.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación núm. 8 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá del Río (Sevilla), Sector Residencial SUB-I3, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 9 de noviembre de 2006, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

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

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

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o, en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

ANEXO II

DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA MODIFICACIÓN PARA EL NUEVO SECTOR RESIDENCIAL SUB-I3 Y SU CUANTIFICACIÓN

La cuantificación de las determinaciones básicas de la presente Modificación es la siguiente:

- Superficie total clasificada como suelo urbanizable sectorizado: 29.292,68 m².
- Denominación del nuevo Sector: SUB-I3.
- Uso global residencial: 25.674,05 m².
- Índice de edificabilidad: 0,5 m²t/m²t.
- Número máximo de viviendas (35 viv/ha): 89 viviendas.

- Dominio público preexistente de camino de los Molinos (que se mantiene con dicho carácter): 966,68 m².

- Sistema general de espacios libres SGEL-I3: 2.651,95 m².

- Determinaciones adicionales: Las que se establecen en la ficha del Programa de Actuación.

- Reservas mínimas de sistemas locales: Según estándares mínimos del artículo 17 de la LOUA y Anexo del Reglamento de Planeamiento:

Sistema local de espacios libres: 10% s/26.640,73 m² = 2.664,07 m².

Mínimo (para cumplir con el art. 17 de la LOUA): 2.690,00 m².

Docente + Servicios de interés público y social (SIPS): 1.160,11 m². Se el estándar del Anexo 10 del RP.

Docente. Mínimo 1.000 m².

Total reservas locales: 3.851,11 m².

- Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m² edificados, de ellos un mínimo del 50% públicos.

Las reservas mínimas establecidas en el artículo 17 de la LOUA para sectores de uso mayoritario residencial, en de entre 30 y 50 m² de suelo por cada 100 m² edificable, que se ven cumplidas con las reservas locales mínimas propuestas:

Edificabilidad máxima. 12.837,03 m² (0,50 m²/m² x 25.674, 05 m²).

30 x (12.837,03/100) = 3.851,11 m² de suelo de reservas locales.

La ordenación general o estructural establecida para el ámbito objeto de la Modificación tiene el mismo nivel de determinaciones que el PGOU vigente para el resto del suelo urbanizable y es así mismo coherente con las primeras propuestas de ordenación del Plan Parcial del Sector que, salvo en lo que respecta a la cuantificación y ubicación de los sistemas generales que es vinculante.

El esquema de ordenación interior del Sector se incorpora a la presente Modificación con carácter orientativo.

Los parámetros establecidos para la ordenación general del nuevo Sector SUB-I3 se estiman coherentes con los objetivos de la Modificación y con el PGOU vigente por las siguientes razones:

A) JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE LOS NUEVOS SISTEMAS GENERALES

a) Justificación cuantitativa:

En esta Memoria se deducía un estándar del PGOU vigente para el conjunto del suelo urbanizable del 8,39% de carga de sistemas generales. La presente Modificación cuantifica una reserva de 2.651,95 m², que para el ámbito total ordenado de 29.292,68 m², supone un estándar del 9,05% y por tanto, en términos cuantitativos, la Modificación mejora un parámetro básico indicativo de la calidad urbana del PGOU vigente. En cuanto a estándar por habitante hay que tener en cuenta que según el Instituto de Estadística de Andalucía en el año 2002 Alcalá del Río tenía 9.130 hab. y 3.180 viviendas, lo que supone un índice medio de 2,94 hab/viv; de donde se deduce que para las 89 viv de capacidad máxima del ámbito de la Modificación resultarían 89 viv x 2,94 hab/viv = 262 hab. Por lo tanto la reserva realizada de 2.651,95 m² de sistema general de espacios libres, aparte de superar la media del 8,39 % de carga de sistemas generales del suelo urbanizable del PGOU vigente, supone un estándar de 2.651,95 m²/262 hab = 10,12 m²/hab, superior a la cantidad de entre 5 a 10 m²/hab que establece el artículo 10,1. A)c)c.1 de la LOUA, lo que acredita adicionalmente la idoneidad de los parámetros de la Modificación en cuanto a mejora de calidad urbana de las reservas dotaciones del PGOU vigente, y fijación de densidad (35 viv/ha) en la media de Sectores urbanizables (30 a 35 viv/ha).

b) Justificación del destino y ubicación de los nuevos sistemas generales:

La selección de la alternativa de implantación colindante al Sistema General de Espacios Libres propuesto por la Modificación Núm. 7 denominado SEGL-I2, continuación a su vez del sistema general existente denominado SGEL-I1 y a una infraestructura territorial tan significativa como el Canal del Riego del Viar, plantea de inmediato la reflexión de que el destino más idóneo del estándar antes indicado del 9,05% es el de sistema general de espacios libres en continuidad con el existente y de transición de la actuación residencial con el canal de riego. Este nuevo sistema general viario, definido en los Planos de Ordenación de la Modificación lo denominamos SGEL-I3.

B) JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ASIGNADOS

En este apartado habremos de establecer los coeficientes de ponderación que rigen la distribución de los aprovechamientos en el área de reparto, en función de la clase de edificación, necesario al introducirse en el sector un porcentaje significativo de suelo destinado a viviendas de protección oficial, respecto del suelo que haya de acoger la vivienda libre genérica.

Hasta la entrada en vigor de la reforma de la LOUA mediante la Ley 13/2005, al ser uniforme la tipología edificatoria de los sectores, y por asimilación a los coeficientes utilizados en el PGOU vigente, se utilizaba para el total del ámbito de los sectores, el coeficiente $C_p = 1$. Ahora se habrá de utilizar un coeficiente de ponderación menor para la edificabilidad destinada a viviendas protegidas, que compense en valor de venta final de la vivienda (regulado por ley), establecido en función del valor medio de venta de la vivienda libre en el entorno y de características similares a las propuestas en esta documentación, derivadas de los parámetros urbanísticos que se determinan.

Según el Anexo I, Ámbitos territoriales para la aplicación del precio básico y precios máximos de venta y renta establecidos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, el municipio de Alcalá de Río se encuentra por omisión en el «Ámbito Territorial Segundo», al que se le aplica el coeficiente de incremento de 1,25 sobre el precio general de venta del metro cuadrado útil establecido a nivel nacional.

Siendo el Precio General de Venta (PGV) de 695,19 €/m² útil, el precio máximo de venta quedará:

$$PGV \times 1,25 = 868,99 \text{ €/m}^2 \text{ útil. (PMVU).}$$

Este valor puede ser incrementado un 15%, por lo que finalmente quedará:

$PMVU + 15\% = 1.086,23 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$, que puede suponer un valor genérico de 900,00 €/m² construido (en función del tipo de edificación y su superficie útil final).

En el mercado libre esta tipología de viviendas, y en esta localización, puede encontrarse valorada a 1.200 €/m² construido, lo que significa que el precio de venta VPO sería un 75% del precio de venta libre a igualdad de tipología, superficie y calidad.

En estas condiciones hemos propuesto como más idóneo en nuestro caso un coeficiente de ponderación para el uso VPO $C_p = 0,75$, máxime teniendo en cuenta que en este área de reparto existe un solo propietario, por lo que no han de establecerse compensaciones futuras entre propietario y asignación de aprovechamiento y localizaciones, a cada uno.

C) ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

De la cuantificación de la ordenación especificada al principio de este apartado, se deduce que se han utilizado similares criterios en cuanto a índice de edificabilidad bruta (0,50 m²t/m²s) y coeficiente de ponderación (1,00/0,75), que en el resto de Sectores residenciales del PGOU vigente (ver cuadro de característica de la Memoria Justificativa).

Puesto que estamos modificando un PGOU no adaptándolo a la LOUA, lógicamente se utiliza el concepto de «aprovechamiento tipo» de la legislación del suelo anterior, en vez del aprovechamiento medio, que si bien son conceptos muy similares, presentan ligeros matices diferenciales. Por coherencia con el PGOU vigente, optamos por definir el aprovechamiento tipo en vez de el medio.

Por otra parte también cabe el debate acerca del área de reparto, o ámbito técnico en el que debe de producirse la equidistribución en la escala de trabajo de Plan General. En nuestra opinión el área de reparto debe de coincidir con el ámbito exacto de la Modificación por las siguientes razones:

- El PGOU vigente, según hemos expuesto en otros apartados de esta Memoria, están en muy avanzado grado de desarrollo todos los Sectores urbanizables que configuran su área de reparto originaria. No es técnicamente razonable incorporar a posteriori sucesivos Sectores por vía Modificación del PGOU, que permanentemente pongan en cuestión los equilibrios y asignaciones de aprovechamiento del área de reparto originaria del PGOU vigente.

- Se estima que la solución más adecuada es que cada nuevo Sector que se pueda incorporar mediante Modificación del PGOU, constituya un área de reparto independiente. Ello no significa que los nuevos Sectores incorporados al desarrollo del PGOU puedan arbitrariamente establecer unas condiciones de aprovechamiento y cargas del sistema generales tan diferentes a las del PGOU vigente que pudiera cuestionarse el principio general de equidistribución. Para evitar esta situación la LOUA establece dos tipos de determinaciones tendentes a evitar que pueda cuestionarse o incidirse de forma arbitraria o técnicamente artificiosa dicho equilibrio:

- Por una parte los artículos 9.D y 36 de la LOUA, establecen que un nuevo planeamiento o la modificación del existente, debe de «mejorar» a su predecesor, manteniendo o superando los estándares de sistemas generales. A tal efecto ya hemos justificado en otros apartados como la presente Modificación debe de reservar un mínimo del 9,05% con destino a sistemas generales para mejorar el estándar del PGOU vigente de 8,39%.

- Por otra parte, el artículo 60.c) de la LOUA, al regular que las diferencias entre aprovechamientos medios, cuando en su suelo urbanizable se delimitan varias áreas de reparto, no pueden superar el 10%, está introduciendo un factor adicional de equilibrio entre las diversas áreas de reparto del suelo urbanizable, como sería nuestro caso. Esta limitación, lógicamente obliga a que técnicamente en todas las áreas de reparto se utilicen los mismos criterios de ponderación entre usos globales, que es lo que hemos acreditando anteriormente como parámetros adoptados en la presente Modificación.

De acuerdo con todos los criterios expuestos, el resultado del cálculo del aprovechamiento tipo para el nuevo suelo urbanizable sectorizado SUB-I3, que coincide con el nuevo área de reparto, es el siguiente:

- Área de reparto: 28.326,00 m².

Superficie total del ámbito de la Modificación excluido dominio público a conservar (966,68 m² del tramo del camino de los Molinos).

- Superficie de sistema general de espacios libres SGEL-I3 adscrito: 2.651,95 m².

- Superficie de cálculo: 25.674,05 m².

- Uso global: Residencial.

- Núm. máximo de viviendas: 89 viviendas.

Ello supone una densidad máxima de 35 viv/ha, en consonancia con la de los Sectores residenciales del PGOU vigente, que oscila de 30 a 35 viv/ha.

- Índice de edificabilidad bruta: 0,50 m²t/m²s.

- Coeficiente de ponderación del uso global: 1,00.

Coefficiente de ponderación VPO: 0,75.

- Superficie edificable máxima. 25.674,05 m² x 0,50 m²/m²: 12.837,03 m²t.

- Superficie edificable VPO. 0,3 x 12.837,03 m²t: 3.851,11 m²t.

- Superficie edificable residencial genérico. 8.985,94 m²t.

- Unidades de aprovechamiento VPO: 2.888,33 ua.

- Unidades de aprovechamiento residencial genérico: 8.985,94 ua.

- Aprovechamiento total: 11.874,27 ua.

- Aprovechamiento tipo: 11.874,27 ua/28.326,00 m²: 0,4192 ua/m².

El aprovechamiento tipo del suelo urbanizable del PGOU vigente (ver tabla de la Memoria Informativa) es de 0,4599. Por lo tanto, el aprovechamiento tipo del nuevo área de reparto propuesto por la presente Modificación, es prácticamente idéntico al de PGOU vigente, con lo que se cumple el requisito del citado artículo 60.c) de la LOUA que limita las diferencias entre áreas de reparto de suelo urbanizable al 10%.

VIABILIDAD AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU. INTEGRACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS

Aparte de la racionalidad de los objetivos de ordenación que desde el ámbito urbanístico han tenido en cuenta criterios de sostenibilidad desde el inicio de los trabajos de redacción de la Modificación y en la alternativa de ubicación seleccionada, todo ello queda además reforzado con la viabilidad desde el punto de vista ambiental acreditada en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) redactado coordinadamente con el planeamiento urbanístico y mediante la integración de las siguientes medidas correctoras, sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan deducirse del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental y que se integrarán cuando sean conocidas las resoluciones administrativas procedentes.

En este momento se integran literalmente en la ordenación de la Modificación las siguientes medidas correctoras propuestas por el EIA:

«VI.4. PREESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO»

I.1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS

Generalmente, los impactos derivados de actuaciones urbanísticas se caracterizan por su persistencia e irreversibilidad. Por ello las medidas protectoras y correctoras deben ir encaminadas a reducir el impacto producido por el cambio de uso en la superficie afectada, mediante la incorporación en el proyecto de directrices de carácter general y específicas que habrán de tomar forma de norma en la versión definitiva de las figuras de desarrollo que se establecen.

I.1.1. Medidas generales.

1) Las medidas protectoras y correctoras que deben incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto, o bien en un nuevo Proyecto de Mejoras. Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

2) El Proyecto de Urbanización tendrá que contener un Plan de Gestión y Restauración Ambiental y Paisajístico de la zona de actuación, que abarque, ente 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 de nueva creación.

- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.

- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.

- Accesos y vías abiertas para las obras.

- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a los siguientes aspectos:

Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.

- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno en la zona.

- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

- Eliminación de los restos de obra, especialmente en los bordes del núcleo urbano y de la carretera.

c) Control de vertidos y emisiones fortuitas, dedicando especial atención a:

- Control de cambios de aceite de la maquinaria.

Control de la situación de los vehículos utilizados en la construcción que, en cualquier caso, tendrán sus ITV's vigentes.

- Control de las emisiones de polvo en las épocas y momentos que sea necesario mediante riego o cualquier otra técnica.

3) El tráfico de maquinaria pesada que se va a producir en la fase de construcción, ha de planificarse contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico, limitando a su vez la velocidad máxima a fin de minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

4) En el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización o de implantación de actividades, se paralizarán de inmediato las obras, poniéndolo en conocimiento de los Organismos Administrativos competentes en la materia, para los efectos oportunos, tal y como se recoge en el artículo 50.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5) Atendiendo a las características de la red de abastecimiento de agua a las diferentes Actuaciones de Planeamiento previstas, se ha de dotar al mismo de los sistemas que garanticen permanentemente la presión y caudal mínimos en la red contra incendios y la suficiente autonomía exigibles.

I.1.2. Referente a vertidos y saneamiento.

1) Cualquier vertido de aguas residuales ha de efectuarse a la red general de saneamiento proyectada. En todo caso, se prohíbe cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a cauce público.

2) La infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales, mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hidráulicos suficientes.

3) Las redes de abastecimiento y saneamiento se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las áreas urbanizables o actuaciones programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

4) La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm entre las generatrices más próximas, siempre que no exista peligro de contaminación. Además, ambas redes han de instalarse en zanjas diferentes.

I.1.3. Referente a residuos sólidos.

1) Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de las diferentes actuaciones de planeamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de los residuos sólidos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en la Ley 10/98, de 21 de abril, sobre Residuos, en la Ley 11/97, de 24 de abril, sobre envases y residuos de envases, en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental Andaluza, y el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2) Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases del proyecto (uno o varios) debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

I.1.4. Referente al suelo.

1) Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

2) Las obras de infraestructuras y construcción de edificaciones, en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos.

I.1.5. Referente al tratamiento paisajístico.

1) Por todo el sector se deberán instalar papeleras en los trazados lineales de los viales y en las zonas de descanso.

2) Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

I.1.6. Medidas protectoras y correctoras adicionales.

1) Cualquier obra o actuación que se lleve a cabo en zona de dominio público hidráulico, o en la zona de policía de cauces, se realizará tras la pertinente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

2) Se garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atraviese la finca. Se adoptarán 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.

3) Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la ausencia de afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, especialmente los producidos por la maquinaria pesada (aceites, combustibles, etc.). Para ello todas las actividades que entrañen riesgo, tales como cambios de lubricantes, reparaciones, abastecimiento de carburantes, etc., deberán realizarse en parques de maquinaria habilitados al efecto, y en caso de producirse vertidos accidentales, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Así mismo deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, tales como desencofrantes, restos de asfaltos, restos de pinturas, disolventes, etc., impidiendo que estos puedan alcanzar los flujos de aguas superficiales o subterráneas. Los residuos de este tipo serán recogidos, almacenados en contenedores adecuados y tratados por un gestor autorizado.

4) Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se reali-

zará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

5) El Ayuntamiento de Alcalá del Río deberá asumir, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

6) Las condiciones de ordenación del sector deben garantizar, mediante un diseño adecuado de las rotondas y carriles de servicio necesarios, la fluidez del tráfico en la urbanización.

7) Los espacios libres se diseñarán dando preferencia al empleo de especies arbóreas y arbustivas autóctonas sobre el uso de especies de carácter ornamental.

8) La implantación de actividades queda condicionada al cumplimiento de los procedimientos de Prevención Ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN DEL ENLACE CON LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

Se especifican a continuación las determinaciones básicas de enlace con los sistemas generales, como contenido propio de la presente Modificación, acompañado de características técnicas detalladas de las diferentes infraestructuras, de acuerdo con los datos facilitados por la oficina municipal y que se incluyen en la presente Modificación con el carácter de «Ordenanza Municipal de Urbanización» (se relacionan en cursiva) y, por lo tanto se trata de determinaciones cuya innovación futura, de acuerdo con la LOUA y la legislación de régimen Local, estarán sometidas a los trámites de éste último régimen. Así mismo las especificaciones deben entenderse con carácter flexible, en el sentido de que en fase de Proyecto de Urbanización, se podrán adaptar y reajustar las especificaciones técnica tipo facilitadas por el Ayuntamiento a las condiciones y requerimientos particulares del espacio en el que se actúa.

Para la recepción provisional de la urbanización, además de cumplimentar el proyecto presentado y sobre el que se ha dado licencia, será necesario Informe de conformidad y recepción de los servicios emitidos por las empresas correspondientes.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La conexión con la red general municipal gestionada por Emasesa, se realizará en el punto indicado por dicha Compañía. En las calles colindantes Zurbarán y Guillena que confluyen en la esquina SO del Sector hay redes a las que es viable conectar con las ampliaciones que procedan a definir en fase de Proyecto de Urbanización.

Así mismo hay que señalar que en la franja del SGEL-I2 más próxima al borde sur del Sector se encuentra el depósito general de San Ignacio, que es otra posible alternativa de conexión de la red del Sector SUN-I2.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de Emasesa que serán tenidas en cuenta en las Ordenanzas del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización:

- Acometidas con tubería de polietileno de baja densidad a 10 atm de presión.
- Canalización con tubería de fundición dúctil.
- Hidrante con carrete de fundición, racor de toma normalizada para bomberos, empotrado en pozo prefabricado, señalización y tapa de fundición color rojo.
- Válvulas de corte de acerado, trampillón, eje de manio-bra fijo o telescópico.
- Boca de riego modelo Emasesa.

SANEAMIENTO.

La conexión con la red general municipal gestionada por Emasesa se realizará en el punto indicado por dicha Compañía.

Por las condiciones topográficas del Sector, junto con las del Sector contiguo SUB-I2, la viabilidad del vertido debe de realizarse de acuerdo con el esquema del Plano de Ordenación o.7, en dos posibles puntos de conexión:

- En función de la ordenación pormenorizada podrá realizar el vertido a través de colector que discurra por el SGEL-I1 y SEGL-I2 hasta alcanzar el pozo más próximo en la calle Ronda de las Escuelas, o en el supuesto extremo en que en la ordenación pormenorizada se dispongan viarios muy próximos al borde Este, deberían de valorarse dos posibles alternativas:

- Sobre elevar mediante rellana la calle más próxima al borde Este para que fuera viable la alternativa anterior de vertido a pozo de la Ronda de las Escuelas.

- Establecer un colector paralelo al canal de riego del Viar hasta llegar a la esquina sur del núcleo de San Ignacio en el punto donde se concentran todos los vertidos para su enlace con la red general municipal.

Las condiciones de diseño y calidades de las redes se ajustarán a las Normas de Emasesa que serán tenidas en cuenta en las Ordenanzas del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización:

- Acometidas en gres cerámico con unión elástica.
- Acometida de imbornales de hormigón vibro-comprimido con junta elástica.
- Redes de hormigón vibro-comprimido sulfo-resistente, enchufe de campana, junta arpon con junta elástica.
- Imbornal modelo Emasesa.
- Pozo de registro con anillas de hormigón, cono de reducción, pates recubiertos con polipropileno y caucho, tapa de hierro fundido.

DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.

Se ha solicitado a Sevillana Endesa informe de viabilidad de enlace para la potencia estimada requerida por el Sector SUB-I3, y a falta de emisión y concreción del mismo, se han señalado la conexión del CT del Sector con el CT próximo situado en el SGEL-I1, junto al borde sur del Sector SUB-I2, delegándose a la fase de Proyecto de Urbanización la realización de las extensiones que sean en su caso necesarias.

La red se ajustará a los Reglamentos correspondientes de Media y Baja Tensión en vigor a la ejecución de las obras, así como a las especificaciones técnicas de la Compañía.

Respecto a la red de media y baja tensión:

- Centro de transformación prefabricado de hormigón.
- Arqueta de media tensión con cerco y tapa modelo Sevillana.
- Arqueta de registro para red de baja tensión con cerco y tapa modelo Sevillana.

Respecto a la red de alumbrado se ajustará a los siguientes especificaciones:

- Pedestal para cuadro de alumbrado público.
- Arqueta de registro red cerco y tapa metálico.
- Farola con pie de acero galvanizado (Carandini) de 7 a 9 m de altura, con luminaria Carandini serie JCH-250 con armadura y tapa superior en fundición inyectada de aluminio pintada en color a elegir con resina de poliéster, reflector de chapa de aluminio de gran pureza anodizado y abrigado, cubeta de cierre de policarbonato y vidrio plano templado con alojamiento de portalámparas, formado compartimento estanco mediante junta de silicona, con lámpara de 100, 150 o 250 w de sodio de alta presión color amarillo según cálculo de luminosidad.

- Farola modelo municipal de 3,70 m con pie de hierro fundido, columna de tubo, luminaria formada por farol de chapa con vidrio armado, lámpara de 150 w de solido de alta presión color amarillo.

CANALIZACIÓN TELEFÓNICA.

De las consultas al operador dominante en la zona (Telefónica) se deduce la viabilidad de la prestación del Servicio median conexión a la res actual del núcleo de San Ignacio, en la confluencia de las calles Zurbarán y Guillena.

Las instalaciones se adecuarán a las normas particulares de la Compañía.

OTRAS CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.**A) Pavimentaciones.**

- Bordillos de calzadas y aceras de hormigón achaflanado de 100 x 28 x 17 o 50 x 28 x 17.

- Las calzadas de tráfico rodado tendrán su superficie de rodadura de capa de aglomerado asfáltico con espesor correspondiente según Norma a la densidad de tráfico.

- Los paquetes del pavimento con espesor correspondiente según Norma a la densidad de tráfico.

- Acerados de losa de terrazo de 33 x 33 cm, con 8 galletas rectangulares en relieve en colores rojo y blanco para Alcalá del Río y San Ignacio del Viar, y rojo y verde para Esquivel y el Viar, según modelo municipal.

- Los acerados de señalización, pasos de peatones y rampas serán similares.

- Los alcorques llevarán bordillo prefabricado de hormigón de 60 x 25 x 10.

B) Jardinería.

- El Ayuntamiento podrá modificar los tipos de vegetaciones sustituyéndolos por similares pero más adaptables a la tipología de la población.

- Las zonas verdes llevarán sistema de riego por goteo automático.

- Las zonas verdes que constituyan parque público irán vallados con postes y malla y con puertas de acceso y portadas singulares.

C) Mobiliario urbano.

- Papelera pública metálica (modelo municipal) cubo basculante de hierro cincado circular de diámetro interior 37 cm, plancha de 2 mm perforada y estructura de hierro.

- Banco de estructura de hierro y tablon de tuvo metálico galvanizado pintado, longitud de 1,75 m, con respaldo.

- Aparatos de juegos de niños de madera y cumpliendo todas las normas de seguridad.

- Los rótulos de las calles serán de modelo municipal colocados en fachadas en las calles que existen construcciones y en soportes metálicos en las demás, constituidos por marcos metálicos y azulejos.

- Los señales de tráfico serán las determinadas por la policía local previa solicitud de informe vinculante a la misma y cumpliendo las normas de la DGT.

D) Recogida de residuos sólidos.

- Para el suministro y colocación de los contenedores de basura, tanto los empotrados como de los de superficie se estará a lo dispuesto por Urbaser, empresa encargada del servicio.

- Para el suministro y colocación de los contenedores de papel y vidrios, tanto los empotrados como de los de superficie, se estará a lo dispuesto por la Mancomunidad de Servicios La Vega, empresa encargada del servicio.

- Antes de la concesión de la licencia se aportará certificación de Urbaser y Mancomunidad, de aprobación de los planos donde figuren los emplazamiento de los contenedores.

DETERMINACIONES DE INTEGRACIÓN DE LAS AFECCIONES SECTORIALES**CARRETERAS.**

En relación con las afecciones de la Legislación de Carreteras detallada en esta Memoria, con motivo de la proximidad

de la carretera SE 9025 la posición del Sector hace que no concurren condicionantes de protección a los 25 metros establecidos por el artículo 56.1 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, por existir una distancia significativa a esta.

Desde la ordenación de la Modificación, se estima necesario plantear en un horizonte no lejano, el acceso desde el nuevo Sector SUB-I2 y SUB-I3 a dicha carretera, circunstancia que estaría reflejada en su caso en la Revisión del PGOU, dadas las previsiones de desarrollo que desde en mismo, se establecen para el entorno de San Ignacio. No obstante se delega en la ordenación del Plan Parcial del Sector, en concordancia con las directrices de la Revisión del PGOU, profundizar en dicha opción y resolver, en su caso, la ubicación y condiciones del pequeño puente de paso del canal.

AGUAS.

Según se expuso en esta Memoria, por el borde Este del Sector y exterior al mismo discurre el canal de riego del viar, y que por tal motivo hay posibles afecciones de la sectorial de Aguas.

La concreción de las afecciones se determinan entre otros en los artículos 123 y 128 del R.D.L. 1/2001, en la medida que en dicho canal de riego es una obra hidráulica, cuya protección y funcionalidad debe de quedar garantizada por el planeamiento territorial. En base al apartado 4 del artículo 28 del R.D.L. 1/2001, estas infraestructuras hidráulicas «tendrán la clasificación que resulte de la legislación urbanística aplicable y sea adecuada para garantizar y preservar la funcionalidad de dichas obras, la protección del dominio público hidráulico y su compatibilidad con los usos del agua y las demandas medioambientales».

El ámbito del Sector SUB-I3 no incluye ni el canal ni su servidumbre de paso para mantenimiento del mismo, por lo que entendemos que no hay en sentido estricto afección a la infraestructura; no obstante por la proximidad se recomienda al Ayuntamiento la solicitud de Informe de Confederación en orden a la más adecuada coordinación administrativa en la ordenación de los terrenos próximos al canal.

A tal efecto desde la presente Modificación, desde el nivel de ordenación del planeamiento general, se ha optado por la solución más respetuosa con la zona que discurre esta infraestructura hidráulica, al disponer en el borde E del Sector el sistema general de espacios libres SGEL-I3, que garantiza un espacio de transición de unos 15 metros de anchura media entre el canal y la zona residencial.

Por otra parte en el análisis de la hidrología subterránea, se deducía que el Sector se sitúa sobre el ámbito del Acuífero Sevilla-Carmona. Dada la escasa entidad de la actuación (2,9 has), la incidencia de la urbanización de los terrenos sobre la disminución de la superficie de infiltración del acuífero es ínfima. La única posible afección sería el riesgo de contaminación por infiltración de aguas residuales, cuestión que se resuelve mediante las siguientes medidas correctoras:

- Control de parámetros de estanqueidad de los colectores de alcantarillado.
- Utilizar principios básicos de la Xerojardinería en la Urbanización de los espacios libres, lo que optimiza el consumo de agua y hace innecesarios el uso de plaguicidas y pesticidas.

Sevilla, 27 de febrero de 2008.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2008, 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 Sevilla de fecha 14 de diciembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Espartinas (Sevilla), en el ámbito de la unidad de ejecución UE-RU-1 e instalaciones industriales de la envasadora Loreto (Expte. SE-443/07), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 14 de diciembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Espartinas (Sevilla), en el ámbito de la unidad de ejecución UE-RU-1 e instalaciones industriales de la envasadora Loreto.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 22 de enero de 2008, y con el número de registro 2.597, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Espartinas.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 14 de diciembre de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Espartinas (Sevilla), en el ámbito de la unidad de ejecución UE-RU-1 e instalaciones industriales de la envasadora Loreto (Anexo I).

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

ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Espartinas (Sevilla), en el ámbito de la unidad de ejecución UE-RU-1 e instalaciones industriales de la envasadora Loreto, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

HECHOS

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto modificar las determinaciones de las Normas Subsidiarias vigentes en el ámbito de la unidad de ejecución UE-RU-1 y en la parcela soporte de unas instalaciones industriales del núcleo urbano de Espartinas, calificando los terrenos con uso global residencial.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.