

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 2012, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se da publicidad a la Resolución de la Delegada Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 17 de abril de 2012, por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Villanueva del Río y Minas (Sevilla).

Expte. SE/894/05.

La Delegada Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, con fecha 30 de julio de 2012, acuerda publicar lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 17 de abril de 2012, esta Delegación Provincial

R E S U E L V E

«1.º Proceder al depósito e inscripción de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Villanueva del Río y Minas (Sevilla), relativa a la zona "El Mirador" en Avda. de la Constitución, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 16 de junio de 2011, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

2.º Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento en el BOJA, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.»

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 19 de septiembre de 2012, y con el número de registro 5424, 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 Vivienda, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas.

A N E X O

NORMATIVA URBANÍSTICA

PREÁMBULO.

TÍTULO PRIMERO.

TÍTULO SEGUNDO.

TÍTULO TERCERO.

TÍTULO CUARTO.

TÍTULO QUINTO.

TÍTULO SEXTO.

TÍTULO SÉPTIMO.

TÍTULO OCTAVO.

TÍTULO NOVENO.

TÍTULO DÉCIMO.

TÍTULO DECIMOPRIMERO.

TÍTULO DECIMOSEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA Y ADICIONAL.

GENERALIDADES.

ÁMBITO, Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DEL SECTOR UA-10.

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

ESTUDIOS DE DETALLES, PARCELACIONES, Y GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN.

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS DE USOS PORMENORIZADO DE RESIDENCIAL ABIERTA. «RA».

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DOTACIONALES.

CONDICIONES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

P R E Á M B U L O

La presente Innovación con Ordenación Pormenorizada de las vigentes Normas Subsidiarias de Villanueva del Río y Minas, con carácter de Modificación Puntual del mismo, establece la ordenación urbanística estructural y pormenorizada de los terrenos situados en la Avda. de la Constitución, y se ha formulado conforme a los siguientes criterios:

El de facilitar su correcta integración territorial en la Estructura General y Orgánica establecida en el planeamiento general del municipio, respetando tanto sus limitaciones, como concretando los objetivos establecidos para el sector, mediante la formulación de una propuesta de ordenación estructural y pormenorizada.

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

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

Los objetivos que se establecen con la ordenación urbanística de este sector son:

Proponer un modelo de ciudad complejo y flexible. Sensible con el soporte natural y atento a la valoración de los recursos naturales.

Puesta en valor de la geografía del lugar y de la topografía.

Obtener estructuras urbanas coherentes con los usos y las actividades actuales, así como con las nuevas previstas, y como con el territorio en el que se implanta.

TÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES

Artículo 1.1. Objeto.

La presente Normativa Urbanística tienen por objeto el establecimiento de la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada completa y el régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector de Suelo Urbano No Consolidado clasificado por la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Villanueva del Río y Minas en el ámbito de los terrenos de la Avenida de la Constitución, conforme a las especificaciones contenidas en los arts. 10 y 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su vigente redacción.

Artículo 1.2. Ámbito.

Serán de aplicación en el ámbito territorial del la UA-10 clasificada en la Modificación Puntual del PGOU de Villanueva del Río y Minas en el área de dicha extensión.

Artículo 1.3. Naturaleza.

La presente Modificación Puntual con Ordenación Pormenorizada del planeamiento general de Villanueva del Río y Minas posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

Artículo 1.4. Vigencia.

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

Artículo 1.5. Efectos.

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

La Aprobación Definitiva del presente documento determina la atribución al ámbito de la UA-10 la categoría de Suelo Urbano No Consolidado (con ordenación pormenorizada).

Artículo 1.6. Obligatoriedad.

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

Artículo 1.7. Documentación de la Innovación de las NN.SS.

La presente Innovación consta de los siguientes documentos:

Memoria.

Normas Urbanísticas.

Plan de Etapas.

Estudio Económico Financiero.

Planos.

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

Artículo 1.8. Interpretación.

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

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

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

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

Los órganos urbanísticos competentes del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este documento, en la forma prevista en el vigente planeamiento general de Villanueva del Río y Minas.

TÍTULO SEGUNDO

ÁMBITO Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE INNOVACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Art. 2.1. Objeto y contenido.

La presente Modificación Puntual tiene por objeto la Innovación de las NN.SS. de Villanueva del Río y Minas para la incorporación al proceso urbanístico de los terrenos de la Avenida de la Constitución señalados como UA-10. También se establece el cambio de uso industrial por el residencial en el ámbito 1 de la Modificación. La clasificación del suelo no varía, siendo ésta la de Suelo Urbano Consolidado.

Art. 2.2. Carácter de las determinaciones.

Son determinaciones estructurales de la presente Modificación de las NN.SS. de Villanueva del Río y Minas, de acuerdo con lo establecido en el art. 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en su vigente redacción, las siguientes disposiciones:

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

Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación.

Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales en el ámbito de Suelo Urbano No Consolidado que se propone.

Las referidas a la delimitación de las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el nuevo Suelo Urbano No Consolidado.

Son determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

Los criterios y directrices de la ordenación detallada del ámbito del Suelo Urbano No Consolidado UA-10.

Los plazos establecidos para la ejecución y la edificación de los terrenos incluidos en el ámbito del nuevo sector.

Son determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa, el resto de determinaciones incluidas en la presente Modificación Puntual.

TÍTULO TERCERO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS Y ORDENACIÓN DEL SECTOR UA-10

Art. 3.1. Las determinaciones urbanísticas estructurales del Suelo Urbano No Consolidado UA-10.

A. Clasificación de suelo: Urbano.

B. Categoría de suelo: No Consolidado con Ordenación Pormenorizada.

C. Uso, intensidad y edificabilidad global:

a) Superficie del ámbito UA-10: 14.411,59 m²s.

b) Sistema General Incluido 464,58 m²s.

c) Índice de Edificabilidad bruta: 0,35 m² techo/m² suelo.

d) Superficie máxima edificable: 5.044,0565 m²techo.

d) Uso global: Residencial, realizando la pormenorización del mismo la Modificación Puntual.

e) Número máximo de viviendas: 12.

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

a) Superficie del Área de Reparto: 14.411,59 m²s.

b) Uso Característico: Residencial.

c) Coeficiente de uso y tipología: 1.

d) Aprovechamiento Objetivo: 5.044,0565 m² t x 1 = 5.044,0565 UA.

e) Aprovechamiento Medio: 0,35 U.A./m².

Art. 3.2. Las determinaciones urbanísticas pormenorizadas preceptivas del Suelo Urbano No Consolidado UA-10.

A. Nivel Dotacional.

El nivel dotacional del sector de Suelo Urbano No Consolidado, correspondiente al Sistema Local de Espacios Libres y Equipamientos, es del diez por ciento (10,408%) de la superficie del Sector.

B. Sistema Viario:

Se define un sistema viario estructurante y local, inicialmente, que supone una de 1.345,94 m² (9,339% de la superficie del Sector).

C. Criterios y Objetivos de la Ordenación.

De acuerdo con los criterios establecidos por el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas y los propietarios de los terrenos que suscribieron el Convenio, la ordenación pretende alcanzar los siguientes objetivos:

Ampliar la oferta actual del municipio de suelo residencial sin que se generen especiales tensiones en el escaso suelo existente.

Consolidar el aprovechamiento residencial al suroeste del casco urbano sobre unos terrenos residuales que se encuentran anexos al casco urbano del núcleo de Villanueva del Río y Minas.

Regularización y consolidación del límite suroeste de suelo urbano, operación ya comenzada con las modificaciones de fecha 5 de abril de 1995 y 5 de octubre de 2000, similares a la presente en el entorno más inmediato de nuestro suelo. La primera pretende la calificación como Suelo Urbano Industrial de los terrenos situados en la prolongación de la Avda. de la Constitución (carretera de enlace por el Sur del núcleo urbano con la carretera comarcal C-431) y como urbano residencial el enclave edificado colindante. La segunda pretende acomodar interiormente la Unidad de Actuación núm. 5 a los nuevos trazados que se han venido realizando en la zona y acoger dentro del mismo la Plaza existente en la zona Norte. Operaciones que pueden finalizar con la actuación propuesta.

Dotar de la infraestructura de abastecimiento, alcantarillado, telefonía y energía eléctrica, de acuerdo con las normativas actuales y de las compañías suministradoras.

Resolver la demanda de un tipo de suelo actualmente agotado, en una zona de crecimiento prioritario, en orden a consolidar la trama urbana existente al borde suroeste del límite urbano.

Mejorar la imagen urbana de la zona, con edificaciones adecuadas que ofrezcan una visión coherente desde la carretera, cosiendo la trama urbana existente con la nueva proyectada y completando el suelo urbano hasta conectar los crecimientos lineales situados en su borde suroeste.

Consolidar el aprovechamiento residencial al suroeste del casco urbano sobre unos terrenos residuales que se encuentran anexos al casco urbano de Villanueva del Río y Minas.

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

Conforme a las previsiones del art. 61.5 de la LOUA, en su vigente redacción, la Ordenación Pormenorizada procede a la determinación de los coeficientes de uso y tipología, aplicables para llevar a cabo el ajuste de los aprovechamientos urbanísticos reales.

No obstante lo anterior, los instrumentos de gestión podrán fijar y concretar la ponderación de los usos y tipologías, conforme a lo dispuesto en el art. 61.5 de la vigente redacción de la LOUA. De este modo establecerán las correcciones que considere conveniente, conforme a las bases de actuación que se establezcan, en dichos coeficientes de ponderación, atendiendo al uso, tipología y localización de las parcelas aportadas, y las que resulten de la adjudicación.

Uso Residencial 1.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA UA-10						
MANZANAS LUCRATIVAS						
MANZANA	SUPERFICIE (m ² s)	ALTURA	ÍND. EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	APROVECHAMIENTO (UA)	VIVIENDAS (N)
RA 1	5.640,02	2 plantas	0,458880150	2.588,09	1.974,0070000	6
RA 2	5.352,08	2 plantas	0,458880150	2.455,96	1.873,2280000	6
DOTACIONES						
ZV	1.500,00 m ² s					
VIARIO	1.454,91 m ² s					
Aparcamiento	19 plazas (2 de minusválidos)					
SISTEMA GENERAL INCLUIDO						
SGEL	464,58 m ² s					
TOTAL						
TOTAL UA-10	14.411,59 m ² s					
	12 viviendas					

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 4.1. Régimen Urbanístico del Suelo.

Las facultades y deberes urbanísticos de la propiedad de terrenos incluidos en el ámbito que se refiere la presente Innovación de las NN.SS. de Villanueva del Río y Minas se ajustarán al Título II de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

Las facultades y derechos de la propiedad de terrenos incluidos en los ámbitos a que se refiere la presente Innovación de las NN.SS. Villanueva del Río y Minas se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

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

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado UA-10 los siguientes derechos:

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

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

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

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

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

La propiedad de los terrenos del Sector de Suelo Urbano No Consolidado que resulta legitimada para llevar a cabo la ejecución del mismo, está obligada a:

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

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

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

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

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

La propiedad de los terrenos del Sector de Suelo Urbano No Consolidado está obligada a:

Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación, o en su defecto la recepción municipal.

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

Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación, en caso de que se constituya.

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

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

Los terrenos de Suelo Urbano No Consolidado que se contienen en la presente Modificación, constituyen una única Área de Reparto,

El Aprovechamiento Medio (A.M.) del Área de Reparto se fija en 0,35 U.A./m².

TÍTULO QUINTO

ESTUDIOS DE DETALLES, PARCELACIONES Y GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Art. 5.1. Condiciones generales de los Estudios de Detalles.

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

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

Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en esta Innovación con ordenación pormenorizada, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planos.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso y dominio público que no estén previstas en la presente Innovación. No se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres.

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

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

Art. 5.2. Parcelación.

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

La parcela mínima para los usos lucrativos de la presente Innovación será de 600 m².

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Art. 5.3. Proyectos de Parcelación.

Los proyectos de parcelación contendrán la documentación requerida por las Normas Urbanísticas del vigente planeamiento general de Villanueva del Río y Minas.

Art. 5.4. Ejecución de las previsiones en el Suelo Urbano No Consolidado.

La ejecución material de las determinaciones de la Ordenación Pormenorizada se efectuará mediante Proyectos de Urbanización de los previstos en la Ley 2/2002 (arts. 98 y 99).

Los Proyectos de Urbanización tendrán el contenido y cumplirán las especificaciones que para los mismos se establecen en la Ordenación Pormenorizada.

3. Los terrenos destinados a dotaciones por la presente Innovación en el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado se obtendrá por los siguientes modos:

- a) Mediante cesión obligatoria y gratuita por los procedimientos previstos para la actividad de ejecución.
- b) Mediante expropiación u ocupación directa, sin perjuicio de que la propiedad solicite su incorporación a las Juntas de Compensación de los ámbitos de gestión a la que se encuentren adscritos.

Art. 5.5. Determinaciones de gestión del Suelo Urbano No Consolidado.

La Ordenación Pormenorizada del ámbito de la UA-10 no delimita distintos ámbitos de unidad de ejecución. Se podrán delimitar distintas Unidades de Ejecución, siempre que se asegure su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

La Administración Urbanística actuante de cada Unidad de Ejecución será el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas,

Art. 5.6. Plazos para la ejecución y la edificación.

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

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

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

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

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

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

TÍTULO SEXTO

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Art. 6.1. Entidad Urbanística de Conservación.

Para el mantenimiento, administración y conservación de las obras de urbanización que se ejecuten por la Junta de Compensación, se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación de las contempladas en el

art. 153.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuyo ámbito de actuación será como mínimo la totalidad del Sector objeto de Innovación. O bien se realizará la correspondiente recepción por parte del Excmo. Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas.

Art. 6.2. Participación y cuotas.

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

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

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

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

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

TÍTULO SÉPTIMO

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Art. 7.1. Condiciones generales de los usos.

La presente Modificación Puntual establece como uso global el denominado Residencial.

Dentro de dicho Uso Global, se establece una única área de ordenanza de usos lucrativos: Zona Residencial Abierta.

Se autorizan los siguientes usos principales:

Residencial.
Equipamientos.

Se prohíbe el uso industrial.

Para lo no establecido en la presente Normativa Urbanística, las condiciones generales de estos usos son las reguladas por las Normas Urbanísticas de las NN.SS. vigentes.

Art. 7.2. Condiciones generales de las edificaciones.

Serán de aplicación como condiciones de edificación las condiciones particulares de la presente Normativa Urbanística.

Para todo aquello que no quede recogido en esta norma de manera expresa, se estará a lo establecido en el vigente PGOU de Villanueva del Río y Minas.

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

Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos que se recojan en el planeamiento general de Villanueva del Río y Minas.

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

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

Art. 7.5. Fachadas y cubiertas.

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

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

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

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

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

Art. 7.7. Protección a los vegetales.

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

Art. 7.8. Exigencias sobre el uso de materiales.

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

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

Art. 7.9. Mecanismos de ahorro de agua.

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

Art. 7.10. Acondicionamiento térmico pasivo.

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

Art. 7.11. Condiciones de diseño medioambiental.

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

TÍTULO OCTAVO

CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Art. 8.1. Pavimentación de las vías públicas.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8.2. Características de las sendas públicas para peatones (acerados). Itinerarios libres de obstáculos.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplimentar las condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.

Art. 8.3. Estacionamiento en vía pública.

Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un carril de circulación rodada con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan en la documentación gráfica.

Art. 8.4. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

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

Art. 8.5. Respeto a la configuración del terreno.

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

Art. 8.6. Plantaciones de arbolado y jardinería.

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

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

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

4. El Proyecto de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

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

Art. 8.7. El Dimensionamiento y trazado de redes.

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

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

públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Art. 8.8. Red de abastecimiento.

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

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

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

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

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

Art. 8.9. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

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

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

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

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

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

6. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas.

Art. 8.10. Instalaciones de alumbrado público.

1. El Proyecto de Urbanización incluirá las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para los viales, espacios públicos y zonas verdes público del planeamiento de Villanueva del Río y Minas.

2. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Las luminarias tendrán un índice de protección mínima IP-65, siendo obligatorio IP-66 en los viales principales.

3. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

4. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

Art. 8.11. Infraestructuras para la energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, del Sector Eléctrico, y el R.D. 1955/2000.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

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

4. Todas las líneas de alta tensión de nueva implantación se realizarán en subterráneo.

Art. 8.12. Infraestructuras de telecomunicación.

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

Art. 8.13. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos de las obras de urbanización.

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

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

TÍTULO NOVENO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS DE USOS PORMENORIZADOS DE RESIDENCIAL ABIERTA «RA»

Art. 9.1. Identificación.

Se incluyen en este ámbito las áreas que como tales designa la documentación gráfica en el plano de Ordenación Pormenorizada, identificadas por las letras (RA), y que comprende los terrenos de uso Residencial Abierta definidos en el presente Documento de Innovación con Ordenación Pormenorizada.

Art. 9.2. Condiciones de uso y tipología.

Las clases de usos pormenorizados son los permitidos de acuerdo con lo establecido en las Normas Urbanísticas de las vigentes NN.SS. de Villanueva del Río y Minas.

Art. 9.3. Condiciones de parcelación.

Todas las parcelas actualmente existentes son edificables. La presente Modificación establece la parcelación del ámbito de la UA-10, así como la del Ámbito 1.

La manzana será divisible siempre que el resultado de la división no genere parcelas de superficie inferior a 600 m² y no se supere el máximo de 12 viviendas, en el caso del ámbito 2 de la Modificación (UA-10) ni el número de 3 en el ámbito 1 de la Modificación.

La agregación de parcelas será admitida en todo caso.

Art. 9.4. Condiciones de edificación.

Condiciones de Ocupación.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será de un setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de parcela neta, salvo las limitaciones establecidas por las afecciones correspondientes.

En los planos de ordenación se establecen las líneas de edificación, retranqueadas un mínimo de tres (3) metros de los linderos frontal y trasero.

Además de lo expresado en los párrafos anteriores, en todo caso se respetarán las alineaciones obligatorias grafiadas en la documentación gráfica.

Condiciones de forma y volumen.

La Altura Máxima permitida será de dos plantas (PB+1). Se autoriza la construcción de áticos.

Condiciones de edificabilidad

a) La edificabilidad de las parcelas de edificación Residencial Abierta será de 0,458880150 m²t/m²s.

Cerramiento de parcela.

Las parcelas se podrán vallar en sus linderos. En caso de realizar dicho vallado, éste se realizará de manera que no impida la visión.

Art. 9.5. Usos compatibles.

Equipamientos en todas sus categorías.

Art. 9.6. Condiciones complementarias.

Para lo no establecido de forma particular en el presente Capítulo se estará a lo dispuesto para cada uno de los usos pormenorizados admitidos en las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente de Villanueva del Río y Minas.

TÍTULO DÉCIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DOTACIONALES

Art. 10.1. Identificación.

Se incluyen en este ámbito las áreas que como tales designa el plano de Ordenación Pormenorizada como ZV y SGEL y que comprende los terrenos de Zona Verde, definidos en las NN.SS. de Villanueva del Río y Minas, a cuyas determinaciones se remite el presente Documento de Innovación con Ordenación Pormenorizada.

Art. 10.2. Estructuración en Área de Ordenanza.

Los usos dotacionales se estructuran en un Área de Ordenanza cuyo uso se encuentra identificado como ZV y SGEL en el plano de ordenación pormenorizada.

Art. 10.3. Condiciones en «Zona Verde» (ZV) y SGEL.

Para sus condiciones y determinaciones se remite desde este documento a las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes.

TÍTULO DECIMOPRIMERO

CONDICIONES DERIVADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Art. 11.1. Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

En el presente Título se exponen las condiciones ambientales a las que queda sujeta la presente Modificación, considerada viable a los efectos ambientales, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, recogido en este Título.

Art. 11.2. Medidas protectoras y correctoras de carácter general.

Todas las medidas protectoras y correctoras propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental se llevarán a cabo, así como aquellas medidas establecidas en el Plan de Vigilancia propuesto.

Además de éstas, se cumplirán las siguientes medidas protectoras y correctoras señaladas en los artículos siguientes.

Art. 11.3. Compatibilidad usos industriales y residenciales.

La compatibilidad de uso industrial y residencial sólo será compatible si el uso industrial cumple las siguientes condiciones simultáneamente:

Los usos industriales seleccionados no estarán incluidos según el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, bajo los epígrafes de Autorización Ambiental Integrada ni Autorización Ambiental Unificada.

Los usos industriales no estarán recogidos en los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11 del marcado Anexo.

Los espacios libres se desviarán a modo de interposición entre ambos usos, siempre que sea posible.

Art. 11.4. Protección de la Atmósfera.

Para evitar las incidencias del polvo durante la fase de construcción, se realizarán riegos periódicos en los caminos de tierra y se procederá a humedecer cualquier material, en origen o acopio, previamente a su manipulación; y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

Art. 11.5. Protección contra la contaminación acústica.

Las determinaciones y medidas que se establecen como conclusión del Estudio Acústico realizado, deberán ser incorporadas a la documentación obrante en el expediente. Las medidas correctoras resultantes de dicho estudio se incorporarán al desarrollo del ámbito, y son las siguientes:

No podrán edificarse aquellos terrenos donde se superarán los objetivos de calidad acústica en el exterior, especificados en los mapas de conflicto para los diferentes horarios del Anexo IV del denominado «Estudio acústico del proyecto de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villanueva del Río y Minas en la Avenida de la Constitución con número de registro INASEL pry032/09 v1» emitido en fecha 13.7.2009, a menos que se establezcan las medidas correctoras oportunas. Dichas medidas deben de estar implantadas y evaluadas con carácter previo a las licencias de ocupación y/o actividad que procedan. Para su evaluación es necesario realizar una nueva medición por empresa colaboradora de la administración de materia

de ruidos para corroborar que las zonas en conflicto cumplen el R.D. 1367/07 para nuevas edificaciones a nivel de fachada.

Las nuevas edificaciones cumplirán las prescripciones del documento básico DB-HR de Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación (R.D. 1317/2007, de 19 de octubre). En caso de que las edificaciones ocupen la totalidad de las parcelas y no se establezcan retranqueos mínimos, las nuevas viviendas deberán presentar los aislamientos acústicos mínimos especificados en la tabla 14 con vistas a garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior según el R.D. 1367/2007.

Con vistas a evitar las molestias ocasionadas por el paso de trenes de la línea férrea Los Rosales-Zafra, toda vivienda que se ubique a menos de 80 metros medidos desde el borde exterior de la mencionada línea férrea deben presentar un aislamiento acústico con respecto al exterior de 47 dBA en dormitorios y de 42 dBA en estancias. Dicho aislamiento deberá ser certificado y medido con carácter previo a la licencia de ocupación.

Art. 11.6. Protección del Sistema Hidrológico.

Para la preservación del sistema hidrológico se contemplarán las siguientes determinaciones:

Escorrentía.

La ordenación desarrollada garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a los terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitándose además procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar, ni impedir la servidumbre de recepción de las escorrentías en los predios inferiores. 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.

Calidad de las aguas.

Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de maquinaria habrá de realizarse en parque habilitado al efecto, y en caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

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 realizará 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. Asimismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

Para garantizar la no afección de las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de este sector.

Vertidos.

Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos sobre el terreno. De esta manera la infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

Se deberá obtener autorización previa de la administración responsable, para efectuar el tratamiento de la depuración previa y el vertido directo o indirecto de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas, R.D.L. 1/2001, de 20 de julio).

El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto. Ello no evita que pueda ser modular con el fin de adaptarse a las necesidades concretas de utilización.

Abastecimiento de aguas.

Deberá quedar garantizada mediante la correspondiente cesión administrativa o autorización el abastecimiento público de agua potable del nuevo ámbito propuesto por la presente Modificación Puntual. Para toda captación de aguas independientemente de la propia red de distribución de agua potable del municipio, deberá ser solicitada ante la administración responsable, la correspondiente cesión administrativa o autorización,

bajo alguna de las diversas figuras que la Ley contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del Dominio Público Hidráulico.

Si algunos pozos o sondeos existentes se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios, según lo dispuesto en el artículo 184 del RDPH.

Art. 11.7. Residuos.

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.

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.

El Ayuntamiento debe presentar un informe de la situación actual de los suelos con el fin de comprobar si se ha desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante.

Durante la fase de desarrollo:

Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento.

Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

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

Durante la fase de ejecución:

El Ayuntamiento de Villanueva del Río y Minas asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

Residuos peligrosos.

Tienen la consideración de peligroso, aquellos residuos que figuren en la lista de residuos peligrosos aprobada en el Real Decreto 952/1997, así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Los que hayan sido calificados como peligrosos por la normativa comunitaria y los que pueda aprobar el Gobierno de conformidad con lo establecido en la normativa europea o en convenios internacionales de los que España sea parte. En estos casos, el ejercicio de la actividad se realizará en las condiciones determinadas en la Ley 10/1998, de Residuos, en el Real Decreto 833/1988 y Real Decreto 952/1997, de desarrollo de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y en el Decreto 283/1995, de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, debiéndose dar cumplimiento a las prescripciones que sobre la producción de este tipo de residuos se establece en la citada normativa.

Art. 11.8. Protección del Suelo.

Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.

Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones a suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del Sector. Para ello, los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o condicionadas o autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

La utilización de fitosanitarios y fertilizantes durante las fases de construcción y mantenimiento de zonas ajardinadas se hará de forma racional.

Art. 11.9. Protección de la cobertura vegetal.

Las especies vegetales a utilizar en las actuaciones a desarrollar, y en concreto en las zonas libres y de esparcimiento, deberán estar en consonancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

Se respetarán los pies arbóreos de los ejemplares singulares que pudiesen afectarse.

Los proyectos de infraestructuras lineales valorarán y evitarán los puntos críticos donde se localice vegetación natural con especies singulares, endemismos o especies protegidas.

Art. 11.10. Protección de la Fauna.

Se evitarán durante la época de reproducción, voladuras, ruidos y vibraciones en las proximidades a las zonas de reproducción.

Se respetarán los nidos detectados.

Art. 11.11. Protección del Paisaje.

Espacios protegidos.

Las obras previstas quedan, en todo caso, fuera de cualquier ámbito de espacio protegido previsto en la normativa autonómica, así como fuera de la Red Natura 2000. Dada la naturaleza y localización de las obras no se considera que el Proyecto pueda afectar de forma apreciable a espacios pertenecientes a la Red Natura 2000.

Estudio paisajístico.

El planeamiento de desarrollo contendrá un Estudio Paisajístico del ámbito, donde se analice la incidencia paisajística del Sector. 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 medidas correctoras para paliar su impacto.

Calidad visual.

El planeamiento de desarrollo incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

Se evitará la ubicación de obras en el ámbito visual de vistas naturales o arquitectónicas de alto interés.

Topografía.

Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimización de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales.

Espacios Libres.

Asimismo sería adecuado que los espacios libres no se concentraran en una zona dentro de cada Sector. Se localizarán parte, de forma intercalada y dispersa, en la zona residencial, con el objeto de naturalizar el nuevo ámbito propuesto.

Viaros.

Los viarios 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.

TÍTULO DECIMOSEGUNDO

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 12.1. Protección del Patrimonio Arqueológico.

Deberá realizarse control arqueológico de los movimientos de tierras sujeto a las determinaciones incluidas en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA Y ADICIONAL

Disposición derogatoria.

La presente Innovación deroga todas las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Villanueva del Río y Minas que se opongan a ella, para el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado UA-10.

Disposición adicional.

Las disposiciones de la presente Innovación se refundirán en el documento de las Normas Subsidiarias de conformidad con lo previsto en el artículo 38.4 de LOUA.

Sevilla, 8 de octubre de 2012.- El Delegado, Francisco Gallardo García.