

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

*RESOLUCIÓN de 22 de agosto de 2011, del Instituto Andaluz de Administración Pública, por la que se emplaza a los terceros interesados en el recurso contencioso-administrativo por el Procedimiento para la Protección de los Derechos Fundamentales número 426/2011 ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Catorce de Sevilla.*

Ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Catorce de Sevilla, con sede en C/ Vermondo Resta, s/n, Edificio Viapol, 5.ª planta, se tramita por el Procedimiento para la Protección de los Derechos Fundamentales 426/2011, Negociado 2, el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña M.ª del Carmen Martínez Rodríguez, contra la Resolución de 15 de junio de 2011, del Instituto Andaluz de Administración Pública, por la que se aprueba la relación definitiva de aspirantes admitidos y excluidos y se anuncia la fecha, hora y lugar de celebración del ejercicio de la fase de oposición, correspondiente a las pruebas selectivas por el sistema de promoción interna para ingreso en el Cuerpo General de Administrativos, correspondiente a la Oferta de Empleo Público de 2010.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 116 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, esta Dirección

#### RESUELVE

Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y emplazar a cuantos resulten interesados para que puedan comparecer y personarse en autos ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. Catorce de Sevilla, en el plazo de los cinco días siguientes a la publicación de la presente Resolución.

Sevilla, 22 de agosto de 2011.- La Directora, Lidia Sánchez Milán.

#### CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*ORDEN de 28 de julio de 2011, por la que se dispone la publicación de la Normativa Urbanística de la Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobada por Orden de 21 de enero de 2011.*

**Ver esta disposición en fascículos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de 10 de este mismo número**

*RESOLUCIÓN de 8 de agosto de 2011, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 16 de junio de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Aznalcóllar, Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la ampliación del Parque de Actividades Medioambientales (PAMA II) (Expte.: SE-208/09), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

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, 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 16 de junio de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Aznalcóllar, Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la ampliación del Parque de Actividades Medioambientales (PAMA II) (Expte.: SE-208/09), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 14 de julio de 2011, y con el número de registro 4854, 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 Aznalcóllar.

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 16 de junio de 2011, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Aznalcóllar, Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la ampliación del Parque de Actividades Medioambientales (PAMA II) (Expte.: SE-208/09), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas (Anexo I).

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

#### ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Aznalcóllar, Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la ampliación del Parque de Actividades Medioambientales (PAMA II), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

#### HECHOS

Primero. Con fecha 8 de febrero de 2010 tuvo entrada en esta Delegación Provincial oficio de remisión del Ayuntamiento de Aznalcóllar para la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del presente documento urbanístico de acuerdo con lo establecido por el artículo 31.2.B) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En respuesta al mismo, fue remitido al Ayuntamiento con fecha 4 de marzo de 2010 un oficio de subsanación de determinadas deficiencias que impedían la continuación del trámite por parte de esta Delegación Provincial.

Posteriormente por parte del Ayuntamiento de Aznalcóllar se ha ido aportando documentación al expediente hasta quedar éste completo mediante la remisión de la Declaración de Impacto Ambiental por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente con fecha 24 de mayo de 2011 y el informe de viabilidad de Aljarafesa aportado por el Ayuntamiento el 31 de mayo de 2011.

El planeamiento general vigente son las Normas Subsidiarias de Aznalcóllar, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 15 de marzo de 2001, con documentación complementaria aprobada por el mismo órgano colegiado en su sesión de fecha 21 de diciembre de 2001, habiendo aprobado el Ayuntamiento con fecha 6 de mayo de 2009 la Adaptación Parcial a la LOUA en virtud del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

En cuanto al planeamiento territorial, Aznalcóllar se encuentra en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno en sesión de fecha 9 de junio de 2009.

Segundo. El presente documento urbanístico tiene por objeto la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado de uso global industrial junto al actual Parque de Actividades Medioambientales de Aznalcóllar como ampliación del mismo. Los terrenos objeto de la modificación están clasificados en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, subámbito "Campiña" contando con una superficie de 481.959,49 m<sup>2</sup>. Igualmente, con la presente Innovación se crea un nuevo sistema general de espacios libres de 40.512,18 m<sup>2</sup> concebido como prolongación de las zonas verdes existentes del PAMA actual y excluido de la clasificación del suelo, aunque adscrito al sector a efectos de su obtención.

Tercero. 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, en relación con lo especificado por el artículo 36.2 del citado texto legal.

Cuarto. En el expediente constan los siguientes informes:

a) Sevillana Endesa, S.A., informó con fecha 4 de mayo de 2009 sobre el proyecto con las siguientes observaciones:

- Que en la zona no existe infraestructura eléctrica en media y alta tensión suficiente para atender la demanda prevista en la ampliación.

- Que se deberán desarrollar como infraestructura de extensión, la instalación de una nueva transformación 132/15 (20) kV, de potencia eléctrica adecuada a la nueva demanda prevista, conectada a barras de 132 kV de Sub. Aznalcóllar y nuevas líneas de media tensión 18/30 kV.

- Que el desarrollo de las infraestructuras que nacen de las necesidades de la Modificación se ejecutarán a costa del solicitante del nuevo suministro.

- Toda la infraestructura eléctrica futura así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como las establecidas por Sevillana Endesa.

b) La Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio emitió Informe de Incidencia Territorial del proyecto urbanístico de referencia con fecha 5 de mayo de 2009, en los siguientes términos:

"A la vista del análisis efectuado en el punto anterior se ponen de manifiesto que el proyecto es, en principio, congruente con los principios y objetivos de sostenibilidad establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, siendo necesario no obstante completar sus determinaciones en los siguientes aspectos:

- La ordenación de usos del sector debe ser congruente con la propia génesis de la primera fase ya ejecutada, no siendo coherente la calificación de un uso global industrial-terciario que permite indiscriminadamente la implantación de usos industriales, comerciales y terciarios. En este sentido,

debe evitarse desde el planeamiento una posible consolidación del sector mayoritariamente con usos terciarios y comerciales, especificándose con claridad la intensidad de los distintos usos permitidos, sin que se pierda el claro carácter productivo y de investigación que genéricamente se le asigna al sector desde el propio Plan de Ordenación del territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla que lo cualifica como área de oportunidad supramunicipal.

- El nuevo sector industrial se configura como la ampliación de un polígono industrial que se apoya en la carretera A-477, debiendo acreditarse que la unidad final resultante no altera ni el esquema funcional de la red viaria existente ni las previsiones de mejora previstas en el Plan MAS CERCA de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- El Plan debe definir adecuadamente las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de los nuevos crecimientos previstos, acreditando la viabilidad de las mismas por parte de los organismos responsables y cuantificando justificadamente la inversión y los agentes responsables de la misma.

- El proyecto deberá acreditar la no inundabilidad de los terrenos cuya clasificación como suelo urbanizable se propone."

c) La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha informado con fecha 23 de julio de 2009 que la actuación solicitada queda fuera del ámbito de las carreteras gestionadas por la Junta de Andalucía.

d) La Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la COPV emitió Informe sobre el documento urbanístico de referencia con fecha 7 de junio de 2011, concluyendo que la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Aznalcóllar (Sevilla) para la ampliación del Parque de Actividades Medioambientales de Andalucía (PAMAI) constituye el instrumento urbanístico de desarrollo del Área de Oportunidad E6 establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, sin perjuicio de que su ordenación e implantación haya de observar las consideraciones efectuadas en el Informe de Incidencia Territorial emitido por la Delegación Provincial de Sevilla, el conjunto de las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

e) Aljarafesa informó con fecha 24 de julio de 2009 el documento de aprobación inicial de la presente Modificación indicando lo siguiente:

- Que es previsible que las instalaciones generales del servicio permitan atender en la actualidad los servicios que demande el suelo previsto en el proyecto, si bien se debe destacar que el mismo no determina las infraestructuras locales precisas para las garantías definitivas de esos servicios, que se verificarán en consideración a las instalaciones hidráulicas existentes en el momento en que se solicite a esta Empresa el previo y preceptivo Informe de Viabilidad para los instrumentos urbanísticos que desarrolle el Proyecto de referencia, a la vista de la demanda efectiva de los servicios y las condiciones de los mismos.

- Que dicho Informe de Viabilidad, que tendrá que ser previo a la autorización por parte de ese Ayuntamiento de esos instrumentos urbanísticos, se emitirá por Aljarafesa una vez quede suscrito con los Promotores y/o Propietarios afectados el oportuno Convenio.

- Que con los Promotores y/o Propietarios habrán de ejecutar, por su cuenta y cargo, las instalaciones que se indique en el Informe, interiores y de enlace, con la conformidad previa de los Servicios Técnicos de esta Empresa los promotores y/o propietarios para la garantía definitiva de esos servicios se determinarán a la vista de los instrumentos urbanísticos que la desarrollen, previo informe preceptivo de viabilidad.

- Que las instalaciones a ejecutar se localizarán en lo posible por zonas de dominio público y libre acceso, señalándose los puntos de conexión previstos.

- Que se deberá incluir las oportunas reservas de terrenos para las instalaciones de abastecimiento y saneamiento.

f) Aljarafesa volvió a informar en fecha 16 de marzo de 2010 el documento de aprobación provisional con respecto al Informe de Viabilidad de servicios hidráulicos para la aprobación definitiva de la modificación indicando:

“En cualquier caso, está lejos de nuestra intención ser un obstáculo, ni tan siquiera un retraso, para la tramitación y desarrollo de la nueva ampliación del PAMA II. Es por todo lo anterior por lo que contemplábamos en el informe de viabilidad emitido, las instalaciones que entendemos garantizan plenamente la prestación de nuestros servicios, evitando responsabilidades y compromisos futuros para ese Ayuntamiento e IDEA, respectivamente, compromisos que, no obstante, podrían quedar reflejados en el nuevo convenio, o addenda al actual, circunstancia que puede verificarse en este momento al emitir nuevo certificado limpio, ya que, de lo contrario, dichos compromisos deberán formar parte del referido informe de viabilidad que nos solicitan, y que serían:

1. Ejecución de una línea de tratamiento físico químico y un tanque de vertidos previo al tratamiento biológico de la misma, exigencia que ya se contenía en el primigenio Informe de Viabilidad.

2. Compromiso del promotor del Parque PAMA II de asumir la ejecución de la tercera línea de tratamiento cuando la carga contaminante de la depuradora en construcción alcance el 80% de su capacidad, circunstancia que le será comunicada, de forma razonada, bien por Aljarafesa o por el Ayuntamiento.

3. Compromiso del Ayuntamiento de no otorgar licencias para la implantación de nuevas empresas en el PAMA II cuando se alcance la carga contaminante especificada en el numeral 2 anterior, circunstancia que será comunicada, igualmente de forma razonada, por Aljarafesa.

4. Terminación de las obras contempladas en los Anexos I y II del Convenio que regula las condiciones de prestación del servicio del PAMA I y muy especialmente a lo que a la construcción de su depósito regulador.”

g) La Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente ha remitido informe favorable condicionado con fecha 14 de agosto de 2009, indicando lo siguiente:

- Zonas inundables: los terrenos no son inundables.

- Abastecimiento: existen suficientes recursos.

- Saneamiento: deberá presentarse un informe de viabilidad emitido por la Empresa Mancomunada del Aljarafe, S.A. (Aljarafesa).

- Afección al dominio público hidráulico: se encuentra afectado el cauce del arroyo Crispinejo del Agrío con vertido del colector de pluviales. Para ello se deberá obtener la correspondiente autorización administrativa.

- Afecciones a Zonas de Servidumbre y Policía: se encuentra afectada la zona de policía del arroyo Crispinejo del Agrío, siendo necesario solicitar autorización previa para las actuaciones previstas.

h) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, informó con fecha 26 de marzo de 2009, comunicando que el sector afecta al “Cordel de Escacena y Niebla” por lo que “deberá modificar el perímetro del Parque adaptándolo al trazado del Cordel, o plantear una modificación del trazado hacia el sur, aportando en ambos casos, planimetría a escala 1:2000 con coordenadas absolutas con la alternativa elegida”.

i) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido 19 de mayo de 2011 Declaración de Impacto Ambiental favorable, recogiendo que:

“Con la integración en la documentación de la aprobación provisional de las medidas que se han reproducido, e incorporando al expediente obrante en esta Delegación Provincial el Informe de viabilidad emitido por Aljarafesa el 16 de marzo de 2010, que completa el informe inicial de 24 de julio de 2009 y que habrá de ser incluido en el documento para su aprobación definitiva, se satisfacen las exigencias de la Declaración Previa.

Se adoptarán pues todas las medidas protectoras y correctoras mencionadas, y adicionalmente se tendrá en cuenta lo contenido en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, desarrollando la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, según el cual:

- A la zona industrial consolidada le corresponderá un tipo de área lumínica E3 (áreas que admiten flujo luminoso medio) dentro de la propuesta de zonificación lumínica que compete al Ayuntamiento, conforme al procedimiento reglado a través de la citada norma (Capítulo III, Sección 2.ª).

- Serán de obligado cumplimiento las limitaciones y características del alumbrado establecidos en el Capítulo II, Sección 2.ª del Reglamento, en particular en el artículo 13 donde se determina las características de lámparas y luminarias, art. 17 de intrusión lumínica, el art. 18 referido al régimen y horario de usos del alumbrado, o el art. 20 que se refiere a las instalaciones de alumbrado exterior sometidas a autorización o licencia.

- Por otra parte, se informa que:

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

a) La justificación de los niveles de los parámetros lumimotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior proyectadas.

b) El flujo hemisférico superior instalado (FHS inst).

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

d) Los sistemas de control proyectados.

e) Los criterios de eficiencia y ahorro energético.

f) Los planos de la instalación.

2. En estos proyectos el FHSinst será inferior o igual al 1%. Cuando esto no sea factible, deberá quedar justificado en los proyectos y, en ningún caso, se podrán superar los valores establecidos en el Anexo I del Reglamento.

3. Los proyectos de instalaciones de titularidad pública se han de ajustar necesariamente a los criterios de prevención y corrección de la contaminación lumínica definidos en el Reglamento.”

j) El Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura ha informado con fecha 31 de marzo de 2009 el documento de aprobación inicial de la Modificación, señalando la inexistencia de bienes inmuebles protegidos en el ámbito, y determinando la necesidad de incorporar una prospección superficial de todo el sector afectado. La citada actividad arqueológica preventiva se autorizó por Resolución del Delegado Provincial de Cultura de fecha 20 de abril de 2009.

Consta otro informe del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de fecha 12 de mayo de 2009, en el que se indica que sólo se podrá informar el documento una vez hayan sido evaluadas las conclusiones resultantes de la prospección en curso.

En base a la actividad arqueológica preventiva realizada y de la Memoria Preliminar de la misma, el Delegado Provincial de Cultura dictó Resolución de fecha 15 de junio de 2009 por la que se ordenaba la realización de un control arqueológico de los movimientos de tierra que vayan a llevarse a cabo en el área delimitada como de dispersión de materiales arqueológicos.

Por último, consta informe del Departamento de Protección del Patrimonio Histórico de la Delegación Provincial de fecha 29 de julio de 2009, en el que se indica que no existe impedimento para que continúe la tramitación de la Modificación, recordando que la ordenación urbanística de la Zona 1 queda supeditada al resultado del control arqueológico.

k) La Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística adoptó en su sesión de 27 de julio de 2009 el siguiente acuerdo, certificado por su Secretario: "De conformidad con lo establecido en la disposición adicional primera del Decreto 11/2008, de 22 de enero, y el Informe de la Dirección General de Urbanismo de fecha 23 de julio de 2009 se propone a la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística que para asegurar la viabilidad de dicha Modificación Puntual, deberán tenerse en cuenta las observaciones y condicionantes de informes sectoriales emitidos y los pendientes de emisión".

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente instrumento urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, 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 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.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Aznalcóllar para la resolución definitiva de este instrumento, 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, debiéndose dar cumplimiento a las condiciones expresadas por Aljarafesa en su informe de fecha 16 de marzo de 2010 y por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura relativas al control arqueológico.

Quinto. Asimismo, se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

a) Atendiendo al art. 17 de la LOUA, en suelo con uso característico industrial, el Plan Parcial debe destinar a dotaciones entre el 14 y el 20% de la superficie del sector, debiendo destinarse al menos el 10% a parques y jardines. Así, el total de suelo dotacional público supone el 14,28% de la superficie del ámbito, constituyendo la reserva para parques y jardines el

11,28% del sector. En dichos cálculos no se ha contabilizado las reserva para equipamiento comercial, realizada y recogida en el documento en cumplimiento de los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo industrial, dado que no queda garantizado su carácter público en aplicación de lo establecido en los artículos 38, 42 y 43 de las Ordenanzas (Documento II. Documentación complementaria de ordenación detallada equivalente a Plan Parcial, para el suelo urbanizable ordenado SU-PAMA-II).

b) Durante la tramitación administrativa de este documento se ha producido la Aprobación Definitiva del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), justificando el documento que la modificación no limita las posibilidades de desarrollo del Área de Oportunidad, ni contraviene ninguno de sus objetivos o criterios. Así, recoge que el texto definitivo de la ficha correspondiente al área de oportunidad E6 establece como justificación el "objetivo de implantar un tecnoparque especializado en actividades industriales medioambientales" tratándose de una "actuación de interés estratégico en una zona con graves problemas socioeconómicos que reúne las condiciones necesarias para atraer otras actividades productivas complementarias", siendo tanto el PAMA original como la ampliación que ahora se plantea (inferior al 50% de la superficie del PAMA I), compatibles con estos objetivos. De igual forma, también serían admisibles y compatibles los criterios de actuación definidos en la ficha del área de oportunidad E-6, ya que éstos se centran en la «protección ambiental y paisajística del espacio productivo respecto a la mina inactiva colindante» (que contempla el documento y su Estudio de Impacto Ambiental), en la integración de la vía pecuaria existente (que no se afecta con la modificación) y en el "mantenimiento de la funcionalidad de la A-477" (hecho garantizado con el informe de no afección emitido por el servicio de carreteras de la entonces Consejería de Obras Públicas y Transportes). Así pues, concluye el documento de modificación en su memoria que si bien la Modificación no responde al desarrollo del Área de Oportunidad previsto en el POTAUS, habiendo sido su tramitación previa e independiente, su contenido y determinaciones son complementarias y compatibles con ese futuro desarrollo.

El artículo 54 de la normativa del POTAUS establece en su apartado 9, con carácter de Norma, que en tanto se produzca el desarrollo de las Áreas de Oportunidad Metropolitana, los terrenos incluidos en el ámbito delimitado quedan sometidos a un régimen transitorio en el que se prohíbe la formulación de modificaciones del planeamiento vigente que no vayan dirigidas al desarrollo del área de oportunidad. No obstante, la aprobación inicial de este documento tuvo lugar el 16 de marzo de 2009, habiéndose por tanto formulado antes de la aprobación definitiva y entrada en vigor del POTAUS.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, 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

1º. Aprobar definitivamente el documento Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Aznalcóllar, Adaptación de las NN.SS. a la LOUA, para la ampliación del parque de actividades medioambientales (PAMA II), aprobado provisionalmente por el pleno municipal de fecha 22 de enero de 2010, de conformidad con lo establecido por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los términos especificados en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta Resolución.

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

### Antecedentes

En la actualidad, las normas urbanísticas de aplicación en Aznalcóllar están constituidas por los siguientes documentos:

- Normas Urbanísticas contenidas en el documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias de Aznalcóllar a la LOUA-Plan General de Ordenación Urbanística.

- Normas Urbanísticas del documento original de las Normas Subsidiarias de Aznalcóllar en lo que no contravenga el contenido de la Adaptación (según disposición derogatoria única de la Adaptación). Son de aplicación, cuantas modificaciones a las normas urbanísticas se hayan realizado en las sucesivas innovaciones del planeamiento original.

- Normas Urbanísticas contenidas en el documento de Modificación de las Normas Subsidiarias de Aznalcóllar para la creación del Parque de Actividades Medioambientales, siendo éste su único y exclusivo ámbito de aplicación.

### Artículo modificado del documento de Adaptación

Como consecuencia de las determinaciones de esta Modificación, la nueva redacción del artículo 9 del documento de Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA – Plan General de Ordenación Urbanística, queda como sigue:

#### Artículo 9. Estándar de espacios libres.

Se define para el municipio un estándar de parques, jardines y espacios libres públicos pertenecientes a la red básica de reserva de terrenos para sistemas generales, en cumplimiento del artículo 10.1.A)c) LOUA, de 27,33 m<sup>2</sup>s por habitante.

### Articulado de la Modificación

Dado que el objeto de esta Modificación es la ampliación del PAMA, la Normativa Urbanística que aplicaremos será una traslación de la contenida en la Modificación original del PAMA, con los leves ajustes derivados de las condiciones particulares de usos, edificabilidades y aprovechamientos que se producen en esta actuación. Por tanto, transcribiremos a continuación dicho articulado, con las correcciones referidas, pasando a constituir parte integrante de las Normas Urbanísticas con rango de planeamiento general que regirán en Aznalcóllar, si bien su ámbito de aplicación será exclusivamente el área afectada por esta Modificación.

## CAPÍTULO 1

### SECTOR URBANIZABLE Y SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

#### Sección 1.ª Condiciones generales

##### Artículo 1.1. Ámbito y características

1. Es el delimitado en la documentación gráfica de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Aznalcóllar.

2. La documentación complementaria, asimilable a Plan Parcial, que se incluye en la presente Modificación para crear un suelo urbanizable ordenado deberá definir su estructura, garantizando la coherencia de su ordenación interna y su integración con los elementos estructurales de su entorno.

##### Artículo 1.2. Usos característicos y pormenorizados

1. La Modificación deja sin aplicación en el nuevo suelo urbanizable el artículo 5.1.4.5 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias originales, proponiendo en cambio como uso global el Industrial con los siguientes usos pormenorizados:

a) Industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera: Actividades dirigidas a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados. Comprende las industrias de materiales para la construcción, fabriles y de actividades diversas (excepto vertederos controlados de RSU), actividades agrícolas o y agroindustriales (excepto establos y estercoleros), transformados metálicos e industrias químicas, que figuran en los grupos A, B y C del Catálogo de Actividades Potencialmente contaminadoras de la atmósfera (Anexo I del Reglamento de la Calidad del Aire). Asimismo, el reciclaje a que se refiere la CNAE 09. Se propone un gradiente de implantación de las distintas actividades, trasladando hacia el oeste las actividades del grupo C del RCA y hacia el Este las del grupo A.

b) Industrias potencialmente no contaminadoras de la atmósfera. Comprende todas las actividades no incluidas en los grupos A, B y C y las agroalimentarias que no figuran en dicho catálogo.

c) Comercio. Comprende las actividades recogidas en la sección G de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas correspondientes al año 2009 (CNAE 09) y aquellas otras de carácter análogo, compatibles con el resto de usos permitidos en la Modificación.

d) Almacenamiento. Hace referencia a las actividades de manipulación y depósito de mercancías que estén incluidas en la sección H de la CNAE 09.

e) Terciario. Actividades empresariales incluidas en las secciones J, K, L, M, N, O, y Q de la CNAE 09 y otras análogas, que sean compatibles con el resto de usos permitidos en la Modificación.

2. La documentación complementaria, asimilable a Plan Parcial, que se incluye en la presente Modificación para crear un suelo urbanizable ordenado, establecerá una zonificación acorde con la conveniente compatibilidad de usos, situando las actividades de reciclado en zonas alejadas de la población al abrigo de los vientos dominantes.

3. Las actividades incluidas en el Anexo de la Ley 6/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de la Contaminación, que hayan de integrarse en la ampliación del PAMA han de adoptar las mejores técnicas disponibles tendentes a optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

## Sección 2.ª Condiciones de la edificación

## Artículo 1.3. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,45 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s aplicable sobre la superficie bruta del nuevo sector urbanizable ordenado.

## Sección 3.ª Gestión urbanística

## Artículo 1.4. Sistema de Actuación.

La unidad de ejecución única delimitada se desarrollará por el Sistema de Compensación.

## Artículo 1.5. Área de reparto y aprovechamiento medio.

1. Se delimita una única área de reparto, comprensiva de las superficies delimitadas para el suelo urbanizable ordenado y el sistema general de espacios libres adyacente.

2. El sistema general de espacios libres SGEL será considerado como suelo urbanizable a los solos efectos de su valoración y obtención, y se adscribirá a la única área de reparto definida, en los términos recogidos en la legislación vigente.

3. El uso característico del área de reparto delimitada es el Industrial.

4. El aprovechamiento medio, entendido como la superficie construible del uso y tipología característico que esta Modificación establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a la única área de reparto, se fija en 0,4151 m<sup>2</sup>c<sup>1</sup>/m<sup>2</sup>s.

## Artículo 1.6. Plazos.

1. Tratándose de un único sector, no se fija un orden de prioridades.

2. Para su ejecución se establecen los siguientes plazos:

a) Proyecto de Urbanización del ámbito del suelo urbanizable ordenado: Se presentará para su tramitación en el plazo máximo de seis (6) meses desde la aprobación definitiva de la presente modificación.

b) Urbanización: Se iniciará en el plazo máximo de tres (3) meses contados a partir de la aprobación del proyecto de Urbanización, fijándose en treinta (30) meses la ejecución de las obras correspondientes.

c) Licencia de Edificación: Las obras de edificación darán comienzo durante los tres (3) años siguientes a la recepción definitiva del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que pueda solicitarse licencia de edificación antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, en los términos recogidos en los artículos 54 y 55 LOUA.

## CAPÍTULO 2

## CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

## Sección 1.ª Medidas protectoras y correctoras

## Artículo 2.1. Respecto al saneamiento y depuración.

En lo referente al saneamiento de aguas residuales y a los vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:

b) La depuración de las aguas residuales del Sector, cuya obligatoriedad viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, deberá adecuarse a los plazos establecidos por la citada norma y el Real Decreto 509/96, de 15 de marzo, que la desarrolla.

c) Las estaciones depuradoras se encuentran incluidas en las categorías 8.4 y 8.5 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por lo que la depuradora que se proyecte deberá someterse, con carácter previo a su implantación, al instrumento de Calificación Ambiental si su capacidad es inferior a 10.000 habitantes equivalentes o al trámite de Autorización Ambiental Unificada

en caso de que su capacidad sea superior a 10.000 habitantes equivalentes.

d) Salvo justificación en contrario, la depuradora se ubicará en las proximidades de la existente en la mina, unificando el tratamiento de los vertidos de la ampliación del PAMA con los del resto de la población.

e) Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales priorizando la ejecución de los colectores necesarios, así como su unificación y prolongación hasta la estación depuradora, la cual deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto, y modulándose para las distintas necesidades de utilización en función de la progresiva ocupación y desarrollo de la actividad en la ampliación del PAMA. En cualquier caso, la ejecución, puesta en marcha y conexión a la red local de saneamiento de la depuradora prevista, habrá de ser previa a la puesta en marcha de cualquier actividad generadora de vertidos de aguas residuales en el ámbito de la ampliación del Parque.

f) Ante la variedad de actividades productivas que pueden instalarse en un Parque de estas características, no se permitirá el vertido directo de las aguas residuales a la estación depuradora sin tratamiento previo de la instalación productiva, de manera que queden garantizados unos parámetros (DBO, metales pesados, conductividad, etc.) con concentraciones que sean asumibles por los sistemas de depuración convencionales de aguas residuales urbanas. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado solo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido final común o para la propia red general de alcantarillado.

g) Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, queda prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector.

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

i) Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos. Caso de ser necesario, las aguas residuales habrán de someterse a depuración previa en la propia industria que garantice la consecución de esos niveles.

j) En todo caso, se prohíbe cualquier vertido, directo o indirecto, que afecte a la calidad del suelo.

## Artículo 2.2. Desechos y residuos.

La documentación complementaria, asimilable a Plan Parcial, que se incluye en la presente Modificación para crear un suelo urbanizable ordenado, deberá incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las medidas siguientes:

a) Los residuos sólidos urbanos generados durante la ejecución de la urbanización y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

b) Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución del Sector serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. Asimismo, el Proyecto de Urbanización deberá contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

c) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá ges-

tionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

d) La documentación complementaria, asimilable a Plan Parcial, fijará la ubicación de un punto limpio.

e) Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden de 28 de febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas. En este sentido queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo.

f) El contratista vendrá obligado, bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), bien a hacerlo en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

g) Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal y como establece la Orden de 28 de febrero de 1989.

h) Estos condicionantes ambientales, junto a lo recogido en el Estudio de Impacto Ambiental, deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento análogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

i) El Ayuntamiento de Aznalcóllar asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar, sin perjuicio de las atribuciones de la Entidad de Conservación que pueda tener el sector. Asimismo, la retirada y gestión de los residuos que actualmente existen en la parcela se realizará conforme a lo expresado en apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

#### Artículo 2.3 Otras medidas.

1. El documento complementario, asimilable a Plan Parcial, que se incluye en la presente Modificación para crear un suelo urbanizable ordenado, deberá incluir las limitaciones geotécnicas a la construcción, derivadas de las características del terreno, procesos geomorfológicos, etc., con el fin de prever posibles asientos diferenciales. Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimiento de tierras, evitando la creación de taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

2. Se considera necesaria la realización de una prospección arqueológica superficial sobre las áreas sujetas a la Modificación para comprobar la posible afección y establecer las pertinentes medidas correctoras que garanticen la protección del patrimonio arqueológico. Dicha prospección arqueológica se realizará conforme al Decreto 32/1993, de 16 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

3. En el desarrollo del sector se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. 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. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía su-

perficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas topográficamente más deprimidas.

4. En los proyectos de obras de infraestructuras (soterramiento de líneas de baja tensión, saneamiento local, etc.) se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor a 2 m y su reutilización posterior en las actuaciones de regeneración, re-vegetación o ajardinamiento de los espacios degradados.

#### Artículo 2.4. Prevención Ambiental.

1. La implantación de actividades queda condicionada además al cumplimiento de los procedimientos de Prevención ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. No obstante, y como requisitos adicionales, se establecen los siguientes:

a) La implantación de actividades queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire según Decreto 74/96, de 20 de febrero.

b) Las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y dentro de lo posible, medidas tales como:

- Uso preferente de energía eléctrica y, en su defecto, de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.)

- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

- Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

- Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

2. Para la futura implantación de actividades y en tanto se trate de supuestos contemplados en la normativa de prevención ambiental, habrá de incluirse mención expresa a la necesidad de cumplimentar el procedimiento de prevención ambiental correspondiente con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

3. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán resolviéndose de acuerdo a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y flujos de la circulación en la zona.

4. Las actividades que hayan de ubicarse en la ampliación del PAMA y que deban someterse a los procedimientos de Autorización Ambiental Integrada (AAI) o Autorización Ambiental Unificada (AAU), según el Anexo 1 de la citada Ley 7/2007, tenderán a adoptar las mejores técnicas disponibles con el objetivo de optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

#### Sección 2.ª Afecciones y protecciones sectoriales

##### Artículo 2.5. Dominio Público Hidráulico

Las actuaciones que se proyecten se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y, en su caso, cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Obtener autorización/concesión previa del Organismo de Cuenca para el abastecimiento con aguas públicas superficiales o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año.

2. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido de aguas y productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas).

3. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces (100 m) precisará autorización administrativa del Organismo de Cuenca, al igual que la plantación de especies arbóreas en la zona de servidumbre (5 m), donde no se podrá edificar salvo autorización expresa de dicho Organismo, que se otorgará sólo en casos muy justificados.

#### Artículo 2.6. Patrimonio histórico-artístico.

1. Se establecerá un procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización y edificación. A este respecto se recuerda la obligación de comunicar dicha aparición a la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2. Como resultado de la prospección arqueológica desarrollada sobre toda la superficie afectada por la ampliación, se delimita un área de control arqueológico de los movimientos de tierras limitado por las siguientes coordenadas geográficas.

Núm. Vértice	X	Y
1	224.073,759	4.153.479,371
2	224.175,990	4.153.404,170
3	224.100,165	4.153.291,127
4	223.996,177	4.153.368,502

3. La actividad consistirá en el seguimiento de los movimientos de tierras con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos y paleontológicos y permitirá su documentación y la recogida de bienes muebles, y deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura con carácter previo a cualquier movimiento de tierras.

### TÍTULO I

#### GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA

##### CAPÍTULO I

###### GENERALIDADES

#### Artículo 1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas Regulatoras reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, complementando la documentación gráfica y memorias de esta Modificación del PGOU del municipio para la ampliación del Parque de Actividades Medioambientales de Aznalcóllar (PAMA), definiéndose suficientemente las condiciones de la ordenación urbanística propuesta y de su posterior desarrollo edificatorio.

#### Artículo 2. Ámbito.

Las presentes Ordenanzas Regulatoras afectan y tienen como ámbito de aplicación la totalidad del área delimitada en el sector y que figura delimitada en la documentación gráfica de la Modificación como SUO-PAMA-II.

#### Artículo 3. Finalidad e intención.

Estas Ordenanzas tienen por finalidad complementar la documentación gráfica de la Modificación en orden a garantizar que el proceso final edificatorio se realice de conformidad con la ordenación propuesta. Así mismo, es intención de las

Ordenanzas, delimitar un contexto para que, sin restringir la libertad del proyectista, la arquitectura final obedezca a una serie de características generales determinadas, de manera que los edificios que se autoricen en esta área respondan a una mínima cualificación estética y ambiental.

#### Artículo 4. Régimen urbanístico.

En estas Ordenanzas se desarrollan tanto de forma general como específicamente para cada una de las zonas, las condiciones de urbanización, parcelación y edificación, contemplándose los siguientes apartados:

##### A) Régimen Urbanístico del Suelo.

- Calificación del suelo.
- Estudios de Detalle.
- Parcelaciones.
- Proyecto de Urbanización.

##### B) Normas de Edificación.

- Condiciones de Edificación y Volumen.
- Condiciones de Uso.
- Condiciones de Circulación y Aparcamiento.
- Condiciones Estéticas.

#### Artículo 5. Vigencia e innovación.

La vigencia de esta Modificación y de sus Ordenanzas es indefinida, según prescribe el artículo 35.1 LOUA así como artículo 54.1 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La alteración del contenido de esta documentación de Ordenación Detallada se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación, según proceda, en los supuestos y con los contenidos recogidos en los artículos 36, 37 y 38 LOUA.

#### Artículo 6. Obligatoriedad.

Serán de obligado cumplimiento todas las determinaciones de estas Ordenanzas Regulatoras en todo el territorio afectado por el SUO-PAMA-II

#### Artículo 7. Licencia Municipal.

Será obligatoria la obtención de la Licencia Municipal para todos y cada uno de los actos previstos en el artículo 169 LOUA, así como para cualquier otro que a tal efecto recoja el planeamiento de rango general del municipio.

##### CAPÍTULO II

###### TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

#### Artículo 8. Terminología de conceptos.

A efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas Regulatoras, los conceptos terminológicos que a continuación se relacionan, se entenderán dentro del significado con que se expresan y definen en los artículos siguientes.

#### Artículo 9. Sector.

Se define como la unidad territorial del planeamiento parcial, en este caso, la recogida en el Documento II de la presente Modificación, de Ordenación Detallada, equivalente a Plan Parcial.

#### Artículo 10. Unidad de Ejecución.

Es el ámbito territorial, individual y temporal para el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

#### Artículo 11. Zona.

Es la superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo, sus intensidades y las condiciones de desarrollo de la edificación.

**Artículo 12. Sistemas locales.**

Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para un Sector o Unidad de Ejecución. El suelo necesario para espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del Sector es de cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar, según la legislación vigente.

**Artículo 13. Manzana edificable.**

Es el conjunto de parcelas edificables rodeadas mayoritariamente por espacios de uso y dominio público. La documentación gráfica las identificará mediante la letra «Z» seguida de un numeral, salvo en el caso de las dotaciones, para los que se utilizarán las iniciales identificativas del uso definido.

**Artículo 14. Parcela edificable.**

Parte de la manzana edificable resultante de la parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.

**Artículo 15. Parcela mínima.**

Es la parcela edificable con las dimensiones mínimas admisibles, según la ordenación detallada de la Modificación, equivalente a Plan Parcial, salvo en las condiciones que particularmente se definan en las presentes ordenanzas. Las dimensiones de parcela mínima vendrán dadas para cada zona en sus correspondientes normas particulares.

**Artículo 16. Solar.**

Es la superficie de suelo apto para la edificación de acuerdo con las determinaciones del presente documento, adyacente a la vía pública, y que cuenta con los servicios señalados en el artículo 148.4 de la LOUA.

**Artículo 17. Lindes o Linderos.**

Son las líneas perimetrales que señalan los límites de una propiedad.

**Artículo 18. Línea de edificación.**

Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

**Artículo 19. Alineación exterior.**

Es la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas privadas.

**Artículo 20. Retranqueo.**

Espacio o faja de terreno expresado en metros comprendido entre las lindes del solar y las líneas de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo a respetar. Los volúmenes originados por elementos de instalaciones o mecánicos, computan a efecto de retranqueo.

**Artículo 21. Rasante.**

Cota altimétrica de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o del perfil longitudinal del viario o espacios públicos.

**Artículo 22. Cuerpos salientes.**

Elementos habitables u ocupables que sobresalen de la alineación exterior en todas o alguna de las plantas situadas sobre la baja.

**Artículo 23. Altura de la edificación.**

Es la distancia vertical entre la rasante de la acera en contacto con la edificación y la cota de la cara inferior del forjado o estructura que forma la cubierta de la última planta. Puede regularse también por el número de plantas, excluidos sótanos y semisótanos.

**Artículo 24. Altura de plantas.**

Se define como altura libre, la distancia vertical existente entre la cota de la solería o pavimento totalmente terminado de una planta y el nivel inferior del forjado superior o arranque de las formas de cubierta.

La altura mínima en el ámbito del Sector será la siguiente:

- En planta baja: 3,00 m.
- En otros espacios de trabajo o permanencia continuada: 2,60 m.
- En locales de aparcamiento o de instalaciones: 2,50 m, salvo que la normativa sectorial aplicable de la instalación requiera una altura mayor.

**Artículo 25. Superficie ocupada.** Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, resultante de respetar los retranqueos a linderos.

**Artículo 26. Índice de ocupación de suelo.**

Es la relación entre la superficie ocupada y la total de la parcela edificable.

**Artículo 27. Superficie edificada por planta.**

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta o entreplanta.

**Artículo 28. Superficie total construida.**

Es la suma de la superficie edificada de cada una de las plantas o entreplantas del edificio, excluidos los sótanos y semisótanos.

**Artículo 29. Edificabilidad.**

Índice expresivo de la relación entre la superficie total construida en una parcela, manzana o sector y la respectiva superficie de estos ámbitos.

**Artículo 30. Cómputo de la edificabilidad.**

A efectos de la aplicación de la edificabilidad se seguirán las siguientes reglas:

- Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por tres de sus lados o más del 50% de su perímetro.
- Las entreplantas computan al 100%.
- Salvo el uso comercial, los SIPS no computan.

**Artículo 31. Tipología edificatoria.**

Resultado de la posición de la edificación dentro de la parcela edificable, que responderá a uno de los siguientes tipos:

a) Edificación según alineación vial. Cuando la edificación se sitúa ocupando la parcela de modo que su línea de edificación es paralela o coincide con la alineación exterior de la misma, desde un lindero lateral al opuesto, salvo en las parcelas de esquina donde puede establecerse un retranqueo respecto al lindero lateral no medianero.

b) Edificación aislada. Cuando la edificación se sitúa en el interior de la parcela, de modo que la línea de edificación de todas sus plantas queda separada de la alineación exterior de la misma.

**Artículo 32. Otros conceptos.**

Los restantes conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas y estén contemplados en el Plan General de Ordenación Urbanística de Aznalcóllar, tendrán el mismo alcance y significado que en dicho instrumento.

## TÍTULO II

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

## CAPÍTULO I

## CALIFICACIÓN

## Artículo 33. Tipología de suelos.

A los efectos de las presentes Ordenanzas, se definen las siguientes zonas con los ámbitos señalados en la documentación gráfica de la Ordenación Detallada:

- a) Sistema Local.
  - Viario y aparcamientos
  - Zonas del Sistema de Espacios Libres (ZV).
  - Zonas de Equipamiento Social (ES).
  - Zonas de Equipamiento Deportivo (ED).
  - Zonas de Equipamiento Comercial (EC).
  - Zona de Infraestructuras (I)
- b) Zonas Edificables.
  - Zona Industrial (ZI).

## Artículo 34. Zonas Industriales.

Están constituidas por las áreas así calificadas en la presente Ordenación Detallada. Estas zonas se destinarán al uso característico Industrial en las condiciones particulares fijadas en estas Ordenanzas.

## Artículo 35. Zonas del Sistema de Espacios Libres.

Estas zonas están constituidas por las áreas así calificadas en la presente Ordenación Detallada. Las áreas están destinadas a las dotaciones de Espacios Libres de dominio y uso público, especificadas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. Concretamente, se reservan estas zonas para el uso de Jardines recogido en el citado Reglamento.

## Artículo 36. Zonas de Equipamiento Social.

Estas zonas están constituidas por las áreas así calificadas en la presente Ordenación Detallada. Estas áreas están destinadas a las dotaciones de Interés Público y Social, tales como usos sanitario, asistencial, guardería, administrativo, cultural, recreativo, clubes de la tercera edad, religioso; o cualquier otro análogo a los anteriores, todos ellos pertenecientes a los sistemas locales del sector SUO-PAMA-II.

Dado el carácter público y de cesión gratuita de estas zonas, no se permite la segregación o venta de los terrenos así calificados, debiéndose destinar exclusivamente a los usos especificados en estas ordenanzas.

## Artículo 37. Zonas de Equipamiento Deportivo.

Estas zonas están constituidas por las áreas así calificadas en la presente Ordenación Detallada. Están destinadas a las dotaciones de Equipamiento Deportivo especificadas en el Reglamento de Planeamiento.

Dado el carácter público y de cesión gratuita de estas zonas, no se permite la segregación, venta o parcelación de dichas áreas, debiéndose destinar exclusivamente a los usos previstos y siempre con el carácter de terrenos de dominio público.

## Artículo 38. Zonas de Equipamiento Comercial.

Estas zonas están constituidas por las áreas así calificadas en la presente Ordenación Detallada. Están destinadas a las dotaciones de Equipamiento Comercial, especificadas en el Reglamento de Planeamiento.

## Artículo 39. Zona de Infraestructuras.

Esta zona está constituida por el área así calificada en la presente Ordenación Detallada. Está destinada a la previsión de dotación de un Punto Limpio en el sector, en los términos

recogidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

## CAPÍTULO II

## NORMAS GENERALES DE LOS USOS

## Artículo 40. Carácter de los usos.

A los efectos de la regulación de los usos pormenorizados en el ámbito del SUO-PAMA-II, se establecen los siguientes tipos de usos en coherencia con las necesidades de los nuevos espacios productivos:

- a) Uso global o característico: Aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, sector o zona por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.
- b) Uso pormenorizado: Aquel que caracteriza a cada parcela concreta.
- c) Usos compatibles: Aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Ordenanzas, o que puedan sustituir al uso pormenorizado.
- d) Uso prohibido: El que no puede autorizarse por resultar incompatible con los permitidos o imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

## Artículo 41. Usos pormenorizados.

En el ámbito del SUO-PAMA-II se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- a) Industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera.
- b) Industrias potencialmente no contaminadoras de la atmósfera.
- c) Comercio.
- d) Almacenamiento.
- e) Terciario.

La implantación de actividades queda condicionada al cumplimiento de la legislación sectorial, de los procedimientos de Prevención Ambiental recogidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y reglamentos vigentes o que la desarrollen, así como a lo indicado en la Declaración de Impacto Ambiental.

## Artículo 42. Suelos de titularidad pública.

Estarán constituidos por los siguientes terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

- Viarios, acerados y aparcamientos.
- Jardines pertenecientes al Sistema de Espacios Libres.
- El suelo que, según Ordenanzas, permita la materialización del 10% del aprovechamiento del Sector, salvo acuerdo o convenio en distinto sentido, que suscriban la Administración actuante y la Administración promotora.
- Parque Deportivo y Equipamiento Social, pertenecientes a los Sistemas de Interés Público y Social.
- Suelo de Infraestructuras, para ubicación de un Punto Limpio, según la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

## Artículo 43. Suelos de titularidad privada.

Estará constituido por los terrenos comprendidos en las zonas siguientes, una vez excluido el 10% de cesión al Ayuntamiento, salvo acuerdo o convenio en distinto sentido, que suscriban la Administración actuante y la Administración promotora:

- ZI. Uso característico: Industrial-Terciario.
- EC. Uso característico: Equipamiento Comercial.

Artículo 44. Aparcamientos; carga y descarga.

1. En el interior de cada parcela se dispondrá una plaza de aparcamiento como mínimo por cada 100 m<sup>2</sup>c, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup>c de superficie de taller.

2. Se dispondrán muelles reservados en el interior de la parcela para la carga y descarga cuando la superficie de venta alcance los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los comercios alimentarios o los dos mil (2.000) metros cuadrados en los no alimentarios. Se dispondrá dentro del local con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, una dársena que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500); las dársenas tendrán unas dimensiones mínimas de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente, sin entorpecer el acceso de vehículos.

3. Las operaciones de carga y descarga se llevarán a cabo en el interior de las parcelas.

4. Como zona de acopio de materiales se destinarán los espacios traseros de parcela.

### CAPÍTULO III

#### ESTUDIOS DE DETALLE Y PARCELACIONES

Artículo 45. Estudios de Detalle.

Sobre ámbitos industriales completos y unitarios podrán redactarse y someterse a preceptiva aprobación municipal, Estudios de Detalle cuya finalidad sea la adaptación o reajuste de las alineaciones fijadas en este Plan Parcial, la ordenación de volúmenes, el trazado local de viario secundario y/o la localización de suelo dotacional público.

En el caso de redactarse Estudios de Detalle con estas finalidades, el documento habrá de ajustarse a los siguientes criterios:

a) Podrán modificarse las alineaciones de deslinde del suelo público del privado, modificándose la conformación de las manzanas edificables, así como de las parcelas de equipamiento, pero siempre que se mantengan las superficies de las distintas dotaciones. En consecuencia, la superficie total de las manzanas industriales edificables podrá disminuirse pero no aumentar.

b) En todo caso se mantendrán las características edificatorias del Sector tanto en usos, como en superficies edificables y número de aparcamientos en superficie.

c) En ningún caso podrán los Estudios de detalle modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites indicados anteriormente, incrementar el aprovechamiento urbanístico, suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar gravemente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie, ni alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

d) Será necesaria la redacción de Estudios de Detalle para completar la red viaria con vías interiores cuando, por agrupación de dos o más parcelas resultase una ordenación que incluya construcciones aisladas conectadas por un viario peatonal o rodado de carácter privado en la parcela resultante.

Artículo 46. Parcelaciones.

En desarrollo del sistema de gestión de Compensación, deberá presentarse al Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar para su aprobación, el oportuno Proyecto de Reparcelación, en donde se determinen las parcelas o manzanas resultantes así como el uso concreto asignado a las mismas y justificándose adecuadamente la idoneidad de las mismas a su uso específico. El proyecto habrá de ajustarse al contenido formal y documental establecido en la LOUA, así como al desarrollo reglamentario que le sea de aplicación. Se podrán tramitar

Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en que se desee modificar la parcelación que haya establecido el Proyecto de Reparcelación.

Artículo 47. Proyecto de Parcelación.

Los proyectos de parcelación se ajustarán a las siguientes reglas:

- Habrán de someterse a licencia municipal de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Se permite la agrupación de parcelas, siempre que esto no implique un aumento ni en la edificabilidad ni en la ocupación autorizada.

- Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares indicados en el artículo 67 LOUA.

- Se determinará para cada parcela resultante su superficie, edificabilidad, altura de la edificación, así como sus usos concretos, debiendo quedar recogidos estos parámetros en una ficha individual por parcela.

- Se mantendrá para la totalidad de la zona afectada por el Estudio de Detalle la superficie máxima edificable determinada para ella en el presente documento.

### CAPÍTULO IV

#### PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Artículo 48. Proyecto de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización tendrán como finalidad, la realización material del ámbito con Ordenación Detallada SUO-PAMA-II en lo que se refiere a la ejecución de las obras de Urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Los proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

Artículo 49. Modificaciones sobre el planeamiento.

Los proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones contenidas en este documento, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan General, en cuanto a la Ordenación Detallada de esta Modificación.

Artículo 50. Documentación.

Los proyectos de urbanización contendrán los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra.
- Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- Planos de proyecto y detalle.
- Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- Mediciones
- Presupuestos

Artículo 51. Obras de urbanización.

Las obras de Urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el artículo anterior, serán las siguientes:

- Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal.

- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería de las Zonas Verdes.

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

#### Artículo 52. Ámbito del proyecto de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán unidades de ejecución completas, con independencia de las fases en que se puedan desarrollar las obras.

#### Artículo 53. Estudio conjunto.

Para el proyecto de las canalizaciones de los servicios urbanos de instalación fija, es decir, alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y teléfono urbano, habrá de realizarse un estudio conjunto de todas las conducciones conjugándolo con los específicos perfiles viarios, así como con la jardinería proyectada.

#### Artículo 54. Condiciones de pavimentación y jardinería.

El sistema viario se adaptará en su trazado al establecido en el presente documento de Ordenación Detallada. Las rasantes, salvo justificación en contrario, también habrán de adaptarse a lo aquí recogido, debiéndose cumplir, además, los siguientes requisitos constructivos:

- Salvo justificación en contrario, las condiciones mínimas del perfil de los viales serán las siguientes:

Firme flexible con base granular compuesto por:

- Explanada mínima E2 constituida por suelo seleccionado de 50 cm espesor.
- Base de zahorra artificial 95% P.N. de 25 cm de espesor.
- Riego de imprimación.
- Capa intermedia de asfalto de 7 cm de espesor.
- Riego de adherencia.
- Capa de rodadura de asfalto de 5 cm de espesor.

- Los estacionamientos o aparcamientos exteriores serán de firme rígido de hormigón HM-30/P/20 de 0,15 m de espesor mínimo con juntas de retracción cada 5 m y terminación fratasada con helicóptero, sobre zahorra artificial de 0,25 m de espesor mínimo. En su encuentro con el asfalto se colocará una rigola compuesta por bordillo prefabricado de hormigón, recto y monocapa, Clase R 5,5 o superior, enrasado con la capa de asfalto y con el hormigón.

- Las aceras se realizarán con bordillo prefabricado de hormigón, recto y monocapa, Clase R 5,5 o superior. Preferentemente se ejecutarán con losa de hormigón HM-30/P/20 de 15 cm de espesor mínimo sobre base de zahorra artificial compactada al 95% P.N., pavimentadas con hormigón impreso, baldosas hidráulicas o adoquines. El trazado tendrá en cuenta la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, disponiéndose a tal fin:

- Ancho mínimo > 1,20 m.
- Pendientes transversales < 2%
- Pendientes longitudinales < 12% en tramos inferiores a 3 m, y 8% en resto de tramos. Altura máxima de bordillo 14 cm, rebajados en esquinas de calles a nivel de pavimento.

#### Artículo 55. Urbanización de zonas verdes.

Las zonas verdes y parques públicos así como todo el sistema de Espacios Libres, definidos en este documento de Ordenación Detallada, deberán urbanizarse totalmente e incluirse en los proyectos de Urbanización, como una infraestructura más. El tipo de arbolado, densidad de plantación, sendas, mobiliario urbano, juegos infantiles, etc., deberán proyectarse en

función del carácter de la zona, quedando especificado tanto en memoria como gráficamente, debiendo valorarse todos los elementos proyectados.

#### Artículo 56. Condiciones del abastecimiento de agua.

El abastecimiento de agua se ajustará a lo dispuesto por el artículo 13 del Plan Hidrológico del Guadalquivir, donde se especifica que para los nuevos polígonos previstos en los planes urbanísticos, se tendrá en cuenta una dotación de 4.000 m<sup>3</sup>/ha.

La red de abastecimiento se ajustará a las especificaciones de Aljarafesa utilizando tuberías de polietileno de alta densidad uso alimentario para diámetros de hasta 160 mm y fundición dúctil en cruces de calzadas y resto de diámetros, reuniendo las siguientes características:

- La red será de tipo mallada.
- En las zonas bajas de la red se dispondrán desagües.
- Se independizarán los tramos con válvulas.
- La red hidráulica que abastece a los hidrantes cumplirá las específicas de la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

Se considerará una presión mínima de 10 m.c.a. en el punto de acometida a cada parcela.

Los hidrantes se colocarán en la zona de acerado y preferentemente en las esquinas. Cumplirán las prescripciones del Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios o normativa que lo sustituya. Delante de cada hidrante se pondrá una placa de prohibido el estacionamiento.

#### Artículo 57. Condiciones de las redes de alcantarillado.

Las redes de alcantarillado se establecerán por el sistema de red separativa de aguas residuales y pluviales. Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se adoptará el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua. Para el cálculo de los caudales de agua de lluvia, se partirá de una intensidad de lluvia mínima de 100 l/seg/Ha. Como coeficiente de escorrentía se adoptarán valores comprendidos entre 0,25 y 0,60 en la zona destinada a uso Industrial-Terciario, y entre 0,05 y 0,25 para la zona de parques y jardines.

#### Artículo 58. Secciones mínimas.

Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro. La velocidad mínima será superior o igual a 0,5 m/s y la velocidad máxima no será mayor de 3,0 m/s. La pendiente mínima será del 5 por mil.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, utilizando tuberías de PVC estructural (para diámetros comprendidos entre 300 y 500 mm) y de hormigón (en diámetros mayores).

Se situarán pozos de registro en los cambios de dirección y rasante, con distancias no superiores a los 50 metros.

La profundidad desde la rasante a la generatriz superior del conducto será como mínimo de un metro.

Dentro de las parcelas la acometida tiene que quedar como mínimo a 1 m de profundidad medido desde la rasante a la parte superior del tubo.

Las acometidas de residuales dispondrán de una arqueta registrable en la acera.

#### Artículo 59. Cámaras de descarga.

En las cabeceras de las alcantarillas, podrán disponerse cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 metros cúbicos para las alcantarillas de 0,30 mts, y de un metro cúbico, como mínimo, para las restantes conducciones.

#### Artículo 60. Condiciones de la Red de Energía eléctrica.

Las redes de distribución de energía eléctrica y las de alumbrado público deberán cumplir los reglamentos vigentes, así como las siguientes condiciones:

a) La tensión de distribución en Baja Tensión será de 380/220 Voltios, con líneas enterradas bajo tubo de PVC de 160 mm de diámetro exterior para 4 atmósferas.

b) Las redes de Baja Tensión se alimentarán por estaciones transformadoras convenientemente distribuidas y alimentadas por la red de Media Tensión.

La previsión de potencia se estima en 125 W/m<sup>2</sup> para las parcelas destinadas a uso Industrial-Terciario y 100 W/m<sup>2</sup> para los equipamientos.

Las características de las redes serán las recogidas en la normativa de la Compañía Suministradora.

#### Artículo 61. Condiciones de la Red de Alumbrado Público.

a) La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de energía eléctrica.

b) La caída de tensión no superará el 3%

c) Los tubos protectores que forman la canalización tendrán una sección como mínimo igual a tres veces la sección total ocupada por los conductores.

d) La acometida se realizará desde cuadros de alumbrado público adosados a las casetas de transformación.

e) El alumbrado público deberá atenerse a los siguientes requisitos:

- Iluminación horizontal media, a una distancia de 1 a 1,50 metros del pavimento será:

Sistemas de Espacios Libres:	18-15 Lux
Viales secundarios:	15-25 Lux
Viales principales:	20-30 Lux

- Uniformidad de distribución. Se procurará la uniformidad de distribución de la luz, cuidando una distribución racional de los aparatos, su altura en relación al pavimento y elección de los tipos cuyo sólido fotométrico resulte más adecuado en cada caso. En cualquier caso, el factor de uniformidad medio no será inferior a 0,6 y el máximo no será inferior a 0,3.

f) Las luminarias serán de Vapor de Sodio de factor corregido, y los cálculos de fundición de modelo a definir por el Ayuntamiento, con cuadro equipado con correctores electrónicos de rendimientos, y circuitos de guardia y permanencia.

#### Artículo 62. Mobiliario urbano y señalización.

Se equipará la totalidad de la urbanización con mobiliario urbano modelos a elegir por la Corporación y cuantía establecida en ordenanzas municipales, o en su caso a criterio de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Se ejecutará completa la señalización viaria precisa, incluido pasos de peatones, mediante señalización homologada.

### CAPÍTULO V

#### MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES

Artículo 63. Dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía.

Las actuaciones que se proyecten se ajustarán a lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril); al Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998, de 24 de julio); al Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio); al informe de la Agencia Andaluza del Agua, al Estudio de Inundabilidad del arroyo Crispinejo-Agrio y, en su caso, cumplirán las siguientes especificaciones:

a) Relativo a las zonas de servidumbre: Respetar bandas de 5 m de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (arts. 6 a 8).

b) Relativo a cauces del Dominio Público Hidráulico: Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso o

las obras dentro del cauce público (arts. 51 a 77; 126 a 127 y 136 del Reglamento).

c) Relativo a aguas superficiales: Se deberá obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (arts. 122 a 125 del Reglamento).

d) Relativo a aguas subterráneas: Obtener, en su caso, concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (arts. 184 a 188 del Reglamento), o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (arts. 84 a 88 del Reglamento).

e) Relativo a vertidos: Depuración previa en EDAR. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico.

#### Artículo 64. Patrimonio histórico.

Se establecerá un procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización y edificación. A este respecto, se comunicará con carácter obligatorio dicha aparición a la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Como resultado de la prospección arqueológica desarrollada sobre toda la superficie afectada por la ampliación, se delimita un área de control arqueológico de los movimientos de tierras limitado por las siguientes coordenadas geográficas.

Núm. Vértice	X	Y
1	224.073,759	4.153.479,371
2	224.175,990	4.153.404,170
3	224.100,165	4.153.291,127
4	223.996,177	4.153.368,502

La actividad consistirá en el seguimiento de los movimientos de tierras con objeto de comprobar la existencia de restos arqueológicos y paleontológicos y permitirá su documentación y la recogida de bienes muebles, y deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Cultura con carácter previo a cualquier movimiento de tierras.

#### Artículo 65. Saneamiento, abastecimiento y depuración.

En lo referente al saneamiento de aguas residuales, a los vertidos y a las redes de saneamiento y abastecimiento, se adoptarán las siguientes determinaciones:

j) La depuración de las aguas residuales del Sector, cuya obligatoriedad viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, deberá adecuarse a los plazos establecidos por la citada norma y el Real Decreto 509/96, de 15 de marzo, que la desarrolla.

k) Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, queda prohibida la implantación de fosas sépticas, pozos negros o pozos para riego individual.

l) Ante la variedad de actividades productivas que pueden instalarse en el Parque de Actividades Medioambientales, no se permitirá el vertido directo de las aguas residuales a la estación depuradora sin tratamiento previo de la instalación productiva, de manera que queden garantizados unos parámetros (DBO, metales pesados, conductividad, etc.) con concentraciones que sean asumibles por los sistemas de depuración convencionales de aguas residuales urbanas. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado solo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, naturaleza infla-

mable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido final común o para la propia red general de alcantarillado.

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

n) Todas las actividades e industrias que viertan al alcantarillado lo harán de manera que los parámetros de vertido de las aguas residuales que generen sean asimilables por los sistemas de depuración previstos. Caso de ser necesario, las aguas residuales habrán de someterse a depuración previa en la propia industria que garantice la consecución de esos niveles.

o) En todo caso, se prohíbe cualquier vertido, directo o indirecto, que afecte a la calidad del suelo. Además, durante la fase de construcción 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, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su entrega a gestor autorizado para este tipo de residuos.

p) Dada la previsión de vertido de un colector de aguas pluviales al arroyo Crispinejo del Agrio, deberá obtenerse la correspondiente autorización administrativa con carácter previo a la ejecución del proyecto. Asimismo se deberá obtener autorización previa de la Administración Hidráulica para las actuaciones contenidas en la zona de policía del citado cauce.

q) El proyecto de urbanización 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 no podrán agravar, desviar, ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores. Se deben mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

r) Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas 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 las obras, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

s) Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable del municipio, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del Dominio Público Hidráulico.

t) Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán de manera que se evite una sobresaturación de las redes y problemas por modificaciones en las escorrentías.

#### Artículo 66. Desechos y residuos.

La ejecución de los proyectos que desarrollen los instrumentos de planeamiento del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

a) Los residuos sólidos urbanos generados durante la ejecución de la urbanización y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

b) Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del Sector serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas (plantas de reciclaje, etc.). Asimismo, el Proyecto de Urbanización deberá contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras, y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de licencia de las obras, el proyecto de urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

c) El Ayuntamiento no podrá conceder la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en los casos en que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir. Como mecanismo de control y en base al art. 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento condicionará el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución de un depósito previo por el productor de los residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar.

d) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

e) Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En este sentido, y conforme al art. 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo, y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. Asimismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo.

f) El contratista vendrá obligado, bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.), bien a hacerlo en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

g) Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión.

h) Estos condicionantes ambientales, junto a lo recogido en el Estudio de Impacto Ambiental, deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento análogo, para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.

i) En base a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y consi-

derando la deposición de los residuos en vertederos aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

j) El Ayuntamiento de Aznalcóllar asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar, sin perjuicio de las atribuciones de la Entidad de Conservación que pueda tener el sector. Asimismo, la retirada y gestión de los residuos que actualmente existen en la parcela se realizará conforme a lo expresado en apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado. Igualmente, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes (condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc.), así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar (recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc.)

k) De conformidad con la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

De manera particular, durante las obras, se establecen las siguientes condiciones a aplicar en las distintas fases de ejecución de la actuación:

a) 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. Se preverán medidas de control sobre las fuentes generadoras de polvo, para evitar la afección a los núcleos habitados cercanos.

b) El tráfico de maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población. Para ello la maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios y si es necesario, se crearán caminos de obra provisionales que reduzcan al mínimo posible la incidencia en el tráfico de la población.

c) Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.

d) Los materiales de obra procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

e) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

#### Artículo 67. Prevención ambiental.

1. La implantación de actividades queda condicionada además al cumplimiento de los procedimientos de Prevención ambiental que correspondan en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. No obstante, y como requisitos adicionales, se establecen los siguientes:

a) Los proyectos que se tramiten habrán de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido y vibraciones. Para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica y de las Normas de Calidad Acústica (límites admisibles de ruidos y vibraciones en el interior y hacia el exterior de las edificaciones) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido. Las Normas de Prevención Acústica (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.) habrán de ser tenidas en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades

compatibles con el uso característico, así como en las licencias de actividad a implantar. Para ello se aplicarán las condiciones acústicas particulares en actividades donde se generen niveles elevados de ruido establecidas en el artículo 29 del citado Decreto. En la ejecución de las obras se observarán las condiciones acústicas exigibles por el Decreto respecto al uso de maquinaria al aire libre y actividades de carga y descarga.

b) Las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y dentro de lo posible, medidas tales como:

- Uso preferente de energía eléctrica y, en su defecto, de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.)

- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.

- Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.

- Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

4. Para la futura implantación de actividades, y en tanto se trate de supuestos contemplados en la normativa de prevención ambiental, habrá de incluirse mención expresa a la necesidad de cumplimentar el procedimiento de prevención ambiental correspondiente con carácter previo a la concesión de la licencia municipal.

5. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán resolviéndose de acuerdo a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 68. Protección del suelo, de la cobertura vegetal, sistemas de espacios libres y fauna. Se establecen las siguientes medidas de protección:

a) Las instalaciones auxiliares de obra, parque de maquinaria, etc., deben evitar superficies arboladas y vegetación de ribera.

b) Suelo. De conformidad con el 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, los titulares de las actividades relacionadas en su anexo I, estarán obligados a remitir al órgano competente de la comunidad autónoma, un informe preliminar de situación para cada uno de los suelos en los que se desarrolla dicha actividad (art. 3.1). Asimismo, los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante, estarán obligados a presentar un informe de situación cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo (art. 3.5).

c) 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.

d) Los excedentes de suelos de capacidad agrológica se destinarán a tareas de urbanización, a los sistemas de espacios libres y a las actuaciones de ajardinamiento.

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

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

g) Cobertura vegetal. Cualquier pie arbóreo preexistente a la actuación se incorporará a ésta, siempre que sea posible. Como norma general se respetará el mayor número posible de ejemplares arbóreos, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres, así como en los nuevos viarios y los existentes. Las especies vegetales a utilizar estarán en concordancia con las condiciones climáticas y las características del suelo.

h) Los espacios libres proyectados tendrán carácter vinculante para el desarrollo de la actuación. En el entorno de los mismos deberán disponerse las estructuras de protección e información para evitar accidentes a los usuarios.

i) Se respetarán los nidos detectados. Se evitarán durante la época de reproducción, voladuras, ruidos y vibraciones en las proximidades a la zona de reproducción.

#### Artículo 69. Protección del paisaje.

a) El proyecto de urbanización contendrá un estudio paisajístico del ámbito, donde se analice la incidencia paisajística del sector. En el estudio paisajístico se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

b) Se plantará una pantalla arbórea en las zonas más comprometidas visualmente (bordes de contacto, etc.), al objeto de evitar el impacto visual de los sectores objeto de la modificación. Deberán respetarse los elementos naturales o naturalizados singulares (vegetales, geológicos, hidrográficos) preexistentes en el sistema territorial, con su consecuente adecuada integración, constituyendo elementos de valor.

c) Los tendidos eléctricos serán, en lo posible soterrados y en todo caso deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible.

d) Se tomará como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras. Asimismo, se evitarán alteraciones y transformaciones significativas del perfil del terreno.

e) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán en lo posible, a los caminos actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

### TÍTULO III

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

##### CAPÍTULO I

#### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

##### Artículo 70. Ahorro y eficiencia energética.

Se implementarán, en la mayor medida posible, las energías renovables en los sistemas energéticos de los edificios o instalaciones.

##### Artículo 71. Servicios e instalaciones.

Serán los indicados en las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente en Aznalcóllar y demás normativa que resulte de aplicación por razón de la actividad.

##### Artículo 72. Espacios libres de parcela.

Quedarán totalmente urbanizados. En el caso de situarse en fachada, no se permitirá en ellos el almacenamiento de productos acabados ni de desechos, debiendo destinarse estos espacios libres de edificación a aparcamiento, zonas ajardinadas y operaciones de carga y descarga.

##### Artículo 73. Obras por fases.

1. Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes actividades industriales no sea necesario edificar íntegramente el área completa de las parcelas, el mínimo edificable en planta será el 50% de la ocupación del proyecto edificatorio aprobado.

2. Cada fase terminada tendrá que observar las mismas condiciones de fachada y urbanización que si la edificación estuviese completa.

3. Será obligatorio que las sucesivas ampliaciones se hagan en el sentido de profundidad de la parcela y nunca del ancho, de forma que la fachada al vial público de la edificación quede acabada y rematada en la primera fase.

##### Artículo 74. Condiciones estéticas y de composición.

1. Los proyectos de edificación cuidarán la composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto de fachadas como de cubiertas, contribuyendo con su elección a la calidad del espacio productivo.

2. En los proyectos de edificación se incluirá el tratamiento de los espacios no edificados de la parcela, pavimentaciones y vegetación.

3. Todas las fachadas a vía o espacio público deberán terminarse con materiales y/o tratamientos que eviten el mimetismo de la edificación industrial y contribuyan a fomentar un lenguaje arquitectónico adecuado a las características de los nuevos espacios productivos. Se prohíben expresamente recursos propios de las edificaciones residenciales (zócalos, cornisas, aleros, etc.), los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, las imitaciones pintorescas de materiales naturales y el amianto-cemento.

4. Queda prohibido el uso de amianto-cemento, fibrocemento y materiales cerámicos en cubiertas.

5. Todos los parámetros exteriores de las edificaciones se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de fachadas principales, tanto si dan a espacios públicos como a privados.

6. Dentro de la publicidad estática, además de banderolas y colgaduras de carácter efímero, podrán autorizarse rótulos en los planos de fachada o perpendicularmente a ellos, en coronación de edificios o como elementos aislados en el interior de la parcela sin sobresalir en ningún caso de la alineación exterior ni superar en un metro la altura de coronación permitida para las formas de cubierta. Tendrán la solidez necesaria para garantizar la seguridad vial.

##### Artículo 75. Cerramiento de parcelas.

1. No será obligatoria la construcción del cerramiento de la parcela. No obstante, en caso de proyectarse, los paños de fachada se situarán en la alineación exterior.

2. La altura máxima permitida será de 2,00 m en fachada y 2,50 m en los restantes linderos.

3. Serán de fábrica de bloque de color o de hormigón con altura máxima de 2,50 m, salvo en fachadas donde serán transparentes a partir de 0,75 m de altura, con o sin valla o verja metálica.

4. En caso de no proyectarse cerramiento, el pavimento de la franja comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación será de mezclas cespitosas, adoquinado o continuación del acerado.

##### CAPÍTULO II

#### ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

##### Artículo 76. Zona Industrial tipo A y A'.

1. Ámbito de aplicación: Corresponde a las manzanas ZI-1, ZI-2, ZI-3 y ZI-4 del plano OP-2 Zonificación de la documentación gráfica.

2. Uso característico: Industrial.

3. Uso pormenorizado: Industrias potencialmente No contaminadoras de la atmósfera.

4. Usos compatibles: a) Almacenamiento; b) Comercio; c) Terciario.

5. Usos prohibidos: a) Residencial; b) Industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

6. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

7. Parcela mínima:

Industrial tipo A: 5.000 m<sup>2</sup>s y 70 m de diámetro inscribible.

Industrial tipo A': 2.000 m<sup>2</sup>s y 35 m de diámetro inscribible.

8. Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, salvo en la zona ZI-4 que se permite 1,12 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

9. Retranqueos mínimos:

Industrial tipo A: 10 m a fachada principal y 5 m al resto.

Industrial tipo A': 10 m a fachada principal y 4 m al resto, salvo en la zona ZI-4, que serán de 10 m a fachada principal y 3 m al resto.

10. Ocupación máxima:

Industrial tipo A: 60%.

Industrial tipo A': La resultante de la aplicación de los retranqueos.

11. Altura máxima de la edificación: Dos (2) plantas/ 10,00 m, indistintamente, cota que las instalaciones especiales podrán superar.

12. Plazas de aparcamiento interior a la parcela: Una cada 100 m<sup>2</sup>c edificables.

13. El proyecto arquitectónico incluirá el tratamiento de los espacios libres de edificación, con aparcamiento, estudio de circulaciones, jardinería y, en su caso, el cerramiento de parcela.

14. Estudio de Detalle: Permitirá la ordenación de volúmenes y viario interior en la manzana.

Artículo 77. Zona Industrial tipo B y B'.

1. Ámbito de aplicación: Corresponde a las manzanas ZI-5, ZI-6, ZI-7 y ZI-8 del plano OP-2 Zonificación de la documentación gráfica.

2. Uso característico: Industrial.

3. Uso pormenorizado: Industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera.

4. Usos compatibles: a) Almacenamiento; b) Comercio (sólo en Industrial tipo B'); c) Industrias potencialmente no contaminadoras de la atmósfera.

5. Usos prohibidos: a) Residencial; b) Terciario.

6. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

7. Parcela mínima:

Industrial tipo B: 10.000 m<sup>2</sup>s y 70 m de diámetro inscribible.

Industrial tipo B': 2.000 m<sup>2</sup>s y 35 m de diámetro inscribible.

8. Edificabilidad máxima: 0,60 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

9. Retranqueos mínimos:

Industrial tipo B: 10 m a fachada principal y 5 m al resto.

Industrial tipo B': 10 m a fachada principal y 4 m al resto.

10. Ocupación máxima:

Industrial tipo B: 60%.

Industrial tipo B': La resultante de la aplicación de los retranqueos.

11. Altura máxima de la edificación: Dos (2) plantas/ 10,00 m, indistintamente, cota que las instalaciones especiales podrán superar.

12. Plazas de aparcamiento interior a la parcela: Una cada 100 m<sup>2</sup>c edificables.

13. El proyecto arquitectónico incluirá el tratamiento de los espacios libres de edificación, con aparcamiento, estudio de circulaciones, jardinería y, en su caso, el cerramiento de parcela.

14. Estudio de Detalle: Permitirá la ordenación de volúmenes y viario interior en la manzana.

Artículo 78. Zona de Equipamiento Social.

1. Ámbito de aplicación: Corresponde a la parcela ES del plano OP-2 Zonificación de la documentación gráfica.

2. Uso característico: Equipamiento comunitario de interés público y social.

3. Uso pormenorizado: Equipamiento social.

4. Usos compatibles: a) Asistencial; b) Sanitario; c) análogo a los anteriores.

5. Usos prohibidos: Cualquiera de los no permitidos.

6. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

7. Parcela mínima: La coincidente con la reserva prevista.

8. Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

9. Retranqueos mínimos: 5 m respecto a todos los linderos.

10. Ocupación máxima: 75% y la resultante de aplicar los retranqueos mínimos.

11. Altura máxima de la edificación: Dos (2) plantas/ 12,00 m, indistintamente.

12. Plazas de aparcamiento interior a la parcela: Una cada 100 m<sup>2</sup>c edificables, destinando el 2% de las resultantes a minusválidos.

13. El proyecto arquitectónico incluirá el tratamiento de los espacios libres de edificación, con aparcamiento, estudio de circulaciones, jardinería y, en su caso, el cerramiento de parcela.

Artículo 79. Zona de Equipamiento Deportivo.

1. Ámbito de aplicación: Corresponde a la parcela ED del plano OP-2 Zonificación de la documentación gráfica.

2. Uso característico: Equipamiento comunitario de interés público y social.

3. Uso pormenorizado: Equipamiento deportivo.

4. Usos compatibles: a) Asistencial; b) Sanitario; c) análogo a los anteriores.

5. Usos prohibidos: Cualquiera de los no permitidos.

6. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

7. Parcela mínima: La coincidente con la reserva prevista.

8. Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

9. Retranqueos mínimos: 5 m respecto a todos los linderos.

10. Ocupación máxima: 75% y la resultante de aplicar los retranqueos mínimos.

11. Altura máxima de la edificación: Dos (2) plantas/ 12,00 m, indistintamente.

12. Plazas de aparcamiento interior a la parcela: Una cada 100 m<sup>2</sup>c edificables, destinando el 2% de las resultantes a minusválidos.

13. El proyecto arquitectónico incluirá el tratamiento de los espacios libres de edificación, con aparcamiento, estudio de circulaciones, jardinería y, en su caso, el cerramiento de parcela.

Artículo 80. Zona de Equipamiento Comercial.

1. Ámbito de aplicación: Corresponde a la parcela ED del plano OP-2 Zonificación de la documentación gráfica.

2. Uso característico: Equipamiento comunitario de interés público y social.

3. Uso pormenorizado: Equipamiento comercial.

4. Usos compatibles: a) Asistencial; b) Sanitario; c) análogo a los anteriores.

5. Usos prohibidos: Cualquiera de los no permitidos.

6. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

7. Parcela mínima: La coincidente con la reserva prevista.

8. Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

9. Retranqueos mínimos: 5 m respecto a todos los linderos.

10. Ocupación máxima: 75% y la resultante de aplicar los retranqueos mínimos.

11. Altura máxima de la edificación: Dos (2) plantas/ 12,00 m, indistintamente.

12. Plazas de aparcamiento interior a la parcela: Una cada 100 m<sup>2</sup>c edificables, destinando el 2% de las resultantes a minusválidos.

13. El proyecto arquitectónico incluirá el tratamiento de los espacios libres de edificación, con aparcamiento, estudio

de circulaciones, jardinería y, en su caso, el cerramiento de parcela.

#### Artículo 81. Jardines.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación ZV en el plano OP-2 Zonificación de la documentación gráfica.

2. Uso característico: Jardines.

3. Usos pormenorizados: Se considerarán usos conformes con el destino principal no solo el primario –peatonal– sino otra serie de usos que pueden tener la calificación de especiales o privativos, tales como a) quioscos; b) deportivo; etc., que no podrán alcanzar un desarrollo desproporcionado que desvirtúe su carácter de accesorio del destino principal.

4. Usos prohibidos: Cualquiera de los no permitidos.

5. Uso compatible: Deportivo.

#### Artículo 82. Zona de Infraestructuras.

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación I en el plano OP-2 Zonificación de la documentación gráfica.

2. Uso característico: Infraestructuras.

3. Usos pormenorizados: Implantación de Punto Limpio en los términos recogidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

4. Usos prohibidos: Cualquiera de los no permitidos.

5. Usos compatibles: Jardines, espacios libres.

### TÍTULO IV GESTIÓN URBANÍSTICA

#### Artículo 83. Unidad de ejecución y sistema de actuación.

1. De acuerdo con el artículo 18 LOUA, el presente documento de ordenación detallada delimita una única uni-

dad de ejecución coincidente en extensión y límites con el Sector.

2. El sistema de actuación en la única Unidad de Ejecución delimitada será el de Compensación.

3. A la fase de redistribución dominical de cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución hay que añadir la de ejecución material de las obras de urbanización a través de la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 84. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución quedarán sujetos a la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización hasta la fecha de recepción definitiva de las mismas por el Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar.

#### Artículo 85. Previsiones de programación y gestión.

1. El proyecto de urbanización se presentará para aprobación inicial durante los seis (6) meses siguientes a la aprobación definitiva del presente documento.

2. Urbanización: Se iniciará en el plazo de tres (3) meses contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, fijándose en treinta (30) meses la ejecución de las obras correspondientes.

3. La licencia de edificación: Las obras de edificación darán comienzo durante los tres (3) años siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que pueda solicitarse licencia de edificación antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, en los términos recogidos en los artículos 54 y 55 LOUA.

Sevilla, 8 de agosto de 2011.- La Delegada, Salud Santana Dabrio.