

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 4 de marzo de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 30 de noviembre de 2012, por la que se aprueba definitivamente la Innovación, con carácter de modificación del PGOU que se cita, y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.

Expte.: SE-631/09.

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 Territorial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 30 de noviembre de 2012, por la que se aprueba definitivamente la Innovación, con carácter de modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Espartinas para cambio de clasificación de suelo del ámbito «Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM» (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 5 de diciembre de 2012, y con el número de registro 5499, 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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Espartinas.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 30 de noviembre de 2012, por la que se aprueba definitivamente la Innovación, con carácter de modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Espartinas para cambio de clasificación de suelo del ámbito «Parque Terciario, Comercial y de ocio APROCOM» (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Visto el documento de Innovación, con carácter de modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Espartinas para cambio de clasificación de suelo del ámbito “Parque Terciario, Comercial y de ocio APROCOM”, aprobado provisionalmente por el pleno municipal de fecha 2 de diciembre de 2011, el documento de Addenda aprobado provisionalmente por el pleno municipal de fecha 16 de noviembre de 2012, así como el Informe del Servicio de Urbanismo de esta Delegación Provincial de fecha 19 de noviembre de 2012.

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

HECHOS

Primero. El planeamiento general vigente en el término municipal de Espartinas, es un Plan general de Ordenación Urbanística resultante del proceso de Adaptación Parcial de las NN.SS. del Planeamiento del municipio de Espartinas, vigentes desde el 30 de julio de 2000, procedimiento que fue culminado con la aprobación en sesión plenaria de fecha 30 de julio de 2009.

Segundo. El presente proyecto urbanístico tiene por objeto la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global terciario en desarrollo del Área de Oportunidad TS5-Centro Comercial APROCOM del POT AUS.

El ámbito de suelo objeto de la modificación está clasificado en el planeamiento vigente como suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y cuenta con una superficie de 237.174 metros cuadrados, de los cuáles 6.653 m² en documento de innovación identifica como Sistemas Generales Supramunicipales quedando excluidos de la clasificación del suelo y constituyendo los 230.520 m² restantes el nuevo sector de planeamiento a clasificar mediante la presente modificación como Suelo Urbanizable Sectorizado «APROCOM».

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. El expediente ha sido informado por los siguientes organismos:

a) Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental. Informe sobre afección a carreteras del Estado

Aprobación Inicial.

Resolución del Director General de Carreteras del Ministerio de Fomento de 12 de mayo de 2010, informando en sentido desfavorable la modificación, requiriendo lo siguiente:

Deberá presentarse un proyecto de acceso al Parque considerando el tráfico generado por el mismo y que sea compatible con la ejecución de la obra en ejecución. (Cumplimentada con la presentación del documento «Informe de viabilidad de nuevos accesos en el Enlace de la SE-40 y la A-49 para la ubicación del Parque Empresarial y de Ocio “APROCOM” con fecha 2 de marzo de 2010).

Se reflejará en los planos las limitaciones a la propiedad establecidas por la legislación vigente.

Se grafiará en la documentación el enlace entre la SE-40 y la A-49 actualmente aprobado.

Se hará constar claramente que, de acuerdo con el POT AUS, que antes del desarrollo del Parque empresarial debe haberse ejecutado el nudo de acceso desde la SE-40.

Incorporar a la normativa de las nuevas construcciones la obligatoriedad de realizar un estudio de niveles sonoros.

Aprobación Provisional.

- Resolución del Director General de Carreteras del Ministerio de Fomento de 22 de marzo de 2012, informando favorablemente la modificación, haciendo mención expresa a que el documento debe recoger en su normativa que, de acuerdo con el POT AUS, el nudo debe estar ejecutado antes del desarrollo del parque empresarial.

- Informe favorable de 23 de abril de 2012.

b) Consejería de Obras y Transportes. Dirección General de Transportes y Movilidad. Informe sobre Estudio de Movilidad.

Aprobación Inicial.

- Remisión de informe de fecha 23 de diciembre de 2009 requiriendo Estudio de Movilidad.

- Informe sobre Estudio de Movilidad de 11 de febrero de 2010, requiriendo datos numéricos de parámetros de la glorieta norte para poder emitir el informe definitivo.

Aprobación Provisional.

- Con fecha 22 de diciembre de 2011 se emite informe favorable al documento aprobado provisionalmente.

c) Consejería de Medio Ambiente. Secretaría General de Aguas y Confederación Hidrográfica del Guadalquivir Aprobación Inicial.

- Informe de la Agencia Andaluza del Agua de 19 de abril de 2010, solicitado el 26 de noviembre de 2009, requiriendo lo siguiente:

Estudio hidrológico del cauce afectado por el planeamiento.

Las zonas inundables se clasificarán como suelo no urbanizable de especial protección.

Realizar un estudio de los caudales y cargas contaminantes generadas, ajustándolas los valores límites de emisión, así como formular la solicitud de revisión de la autorización de vertido.

Informe de viabilidad de emitido por la Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A. (Aljarafesa).

Incluir la valoración económica de la ejecución de las infraestructuras necesarias para el normal desarrollo de los crecimientos o previsiones recogidos en el planeamiento urbanístico.

- Informe de 10 de junio de 2010, complementario al anterior, por el que solicita que, además de lo solicitado, y recogiendo un informe de 15 de abril de 2010 de la Oficina de Planificación de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, se aporte informe emitido por entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos del agua en alta donde se considere que el aumento del consumo de agua potable derivado del desarrollo de la modificación es asumible por el conjunto de municipios que integra ese Sistema de Abastecimiento (se acompaña el informe de la CHG).

- Informe de 23 de septiembre de 2011, de la Agencia Andaluza del Agua, pronunciándose sobre la misma solicitud del Ayuntamiento de Espartinas de noviembre de 2009, acompañado de escrito de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, dando conformidad al mismo. Se requiere lo siguiente:

El planeamiento de desarrollo del sector deberá ser sometido a informe de la administración hidráulica.

Debe aportarse una valoración económica de los costes necesarios para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas así como los mecanismos para su financiación.

Se acompaña copia del informe de viabilidad emitido por Aljarafesa.

d) Consejería de Medio Ambiente. Delegación Provincial de Sevilla. Evaluación de Impacto Ambiental. Aprobación Inicial.

Con fecha 31 de noviembre de 2011 (entrada 1.7.2010) se emite Declaración Previa sobre la Modificación del PGOU en el ámbito del Parque Empresarial APROCOM, concluyendo favorablemente siempre y cuando las especificaciones del Estudio de Impacto Ambiental y el condicionado de la Declaración Previa.

Aprobación Provisional.

Con fecha 6 de marzo de 2012 se emite la Declaración de Impacto Ambiental, informando favorablemente el documento.

e) Consejería de Cultura. Delegación Provincial de Sevilla.

Aprobación Inicial.

- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de 15 de diciembre de 2010 obligando a la realización de una prospección arqueológica previa al pronunciamiento sobre la Innovación.

- Resolución de la Delegación Provincial de Cultura de fecha 26 de enero de 2011 autorizando la intervención arqueológica preventiva, prospección arqueológica superficial para la modificación tramitada.

- Resolución del Delegado Provincial de Cultura de Sevilla de 11 de marzo de 2011 sobre la Memoria Preliminar presentada el 24 de febrero de 2011 en relación con la actividad arqueológica preventiva en los terrenos afectados por la modificación, autorizando su procedencia, y resolviendo realizar un control de movimientos de tierras preventivos en dos posibles yacimientos identificados.

Aprobación Provisional

- Con fecha 9 de enero de 2012 se emite informe favorable al documento de aprobación provisional, una vez recogidos en él las advertencias realizadas en la prospección arqueológica.

f) Consejería de Turismo, Comercio y Deportes. Dirección General de Comercio.

Aprobación Inicial.

- Informe de la Dirección General de Comercio de 23 de febrero de 2010, no realizando observaciones a la modificación siempre y cuando se respeten los criterios de actuación establecidos en el POTAUS.

g) Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Informe de Incidencia Territorial.

Aprobación Inicial.

- Informe de Incidencia Territorial de 15 de marzo de 2010 redactado por la Ofician de Ordenación el Territorio de la Delegación de Sevilla, señalando que deben reconsiderarse los siguientes aspectos:

El nuevo sector no está integrado en la estructura urbanística del planeamiento vigente, ya que no propicia la continuidad con la ciudad consolidada.

La propuesta no da respuesta a los condicionantes establecidos por el planeamiento territorial para la incorporación al desarrollo urbanístico, ya que no garantiza un crecimiento ordenado de la ciudad ni acredita la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.

El uso pormenorizado de grandes superficies comerciales, específicamente permitido en el proyecto, está expresamente desaconsejado en el planeamiento subregional como criterio vinculante para el desarrollo del área de oportunidad.

En aplicación de las determinaciones del POTAUS, será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40.

Debe definir las infraestructuras y servicios para la nueva demanda, cuantificando la inversión y acreditando su viabilidad.

Debe acreditarse la no inundabilidad de los terrenos cuya clasificación como suelo urbanizable se propone.

El planeamiento general deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla.

La Comisión Interdepartamental, en su sesión del 22 de febrero de 2010, consideró que la modificación planteada tenía una incidencia territorial negativa por plantear un núcleo de actividades aislado que contraviene el modelo de ciudad compacta del POTA, así como por plantear un uso pormenorizado de gran superficie comercial que está expresamente desaconsejado en el POTAUS como criterio vinculante en el desarrollo del área de oportunidad. Asimismo, entiende que la modificación ha de realizarse en el marco de una figura de planeamiento general para cumplir las exigencias del planeamiento territorial y el desarrollo de los terrenos queda sujeta a la ejecución previa del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40.

h) Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A. Aljarafesa.

Aprobación Inicial.

Con fecha 1 de marzo de 2011, la empresa Aljarafesa emite informe sobre la infraestructura hidráulica necesaria para atender la demanda generada por la modificación propuesta, en el que dice que podrá atender la demanda de los Servicios Hidráulicos generados por la modificación. Asimismo, señala inicialmente, un punto de conexión para la red de abastecimiento y un punto de vertido para la de saneamiento, reservándose el señalamiento de instrucciones más precisas a la aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento general.

i) Sevillana Endesa

Aprobación Inicial.

Con fecha 21 de diciembre de 2010, Sevillana Endesa emite informe en relación con la modificación, señalando que la demanda de potencia del Parque Comercial no puede ser atendida desde la red actual de media y alta tensión de la zona, existiendo capacidad de acceso en barras de 66 kV de la subestación denominada "Bollullos", en el término municipal de Bollullos de la Mitación, quedando a cargo de los propietarios el desarrollo de medidas de extensión.

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 Espartinas 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. El proyecto contiene, en líneas generales, las determinaciones propias de su objeto y contenido, en relación con lo especificado por la legislación urbanística.

En virtud de lo expuesto, previo informe del Servicio de Urbanismo y en el ejercicio de las competencias atribuidas a esta Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por el art. 13.2 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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

Aprobar definitivamente, en los términos del artículo 33.2 a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Innovación, con carácter de modificación del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. de Espartinas para cambio de clasificación de suelo del ámbito «Parque Terciario, Comercial y de ocio APROCOM.

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

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

ANEXO II

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Planeamiento General vigente en Espartinas.

El Planeamiento vigente en el municipio de Espartinas es «PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Espartinas», con aprobación definitiva de fecha 30 de julio de 2009, así como la Innovación con Carácter de Modificación [Documentos I y II] de las Normas Urbanísticas del mismo, con aprobación definitiva por acuerdo plenario de fecha 18 de octubre de 2010 [BOP Sevilla núm. 29, de 5 de febrero de 2011] y 25 de febrero de 2011 [BOP Sevilla núm. 94, de 26 de abril de 2011], respectivamente.

Artículo 2. Interpretación del Planeamiento General vigente.

En ausencia de un Texto Refundido de Normas Urbanísticas que recoja el contenido normativo, la interpretación será la siguiente:

1. Prevalecerán las determinaciones reguladas por el Anexo. Normas Urbanísticas del «PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS. Municipales de Espartinas» en cuanto a que son determinaciones estructurales que se ajustan a la LOUA.

2. En segundo lugar, prevalecen las determinaciones de las dos Innovaciones con Carácter de Modificación [Documentos I y II] de las Normas Urbanísticas, en cuanto que son complementarias de las anteriores porque incluyen determinaciones de carácter pormenorizado y corrigen las deficiencias detectadas en el Texto Refundido de las NN.SS.M. y actualizan la normativa sectorial.

3. En tercer lugar, las Normas Urbanísticas del Texto Refundido de las NN.SS.M., en lo que las anteriores Normas Urbanísticas no hagan referencia.

En el caso de discordancia o imprecisión en el contenido de los diversos documentos que integran las Normas Urbanísticas Municipales vigentes se establecen los mismos criterios interpretativos para el orden de prelación documental referidos en los puntos anteriormente descritos.

Artículo 3. Aplicación de las presentes Normas Urbanísticas.

Dado el carácter restringido del Ámbito de aplicación de la presente Innovación; la especificidad de sus determinaciones y la compatibilidad con las Normas Urbanísticas vigentes, el presente articulado se integra en forma de Anexo a la Normativa Urbanística Municipal.

Artículo 4. Ámbito territorial. Objetivos. Vigencia.

1. Su Ámbito de aplicación se circunscribe a los terrenos cuya delimitación se refleja en el plano OR.ES-1 «Clasificación de Suelo», es decir, los suelo que cambian su clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado y delimitados como Sector de planeamiento «Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM», incluidos los suelos de Sistema General Viario y Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos.

2. El objetivo de esta Normativa es regular el desarrollo urbanístico de la Innovación de Planeamiento del Ámbito «APROCOM» que se promueve.

3. La vigencia de las presentes Normas Urbanísticas es indefinida una vez aprobada definitivamente la presente Innovación con carácter de Modificación Parcial del PGOU.

Artículo 5. Contenidos, documentación y criterios.

1. Los documentos que constituyen esta «Innovación con carácter de Modificación Parcial del «PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Espartinas» - Cambio de clasificación de suelo del Ámbito Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM» son:

Memoria de Información.

Memoria de Ordenación y Justificativa.

Normas Urbanísticas Planos de Información Planos de Ordenación Anexos.

2. Contenido de los distintos documentos.

Los distintos documentos de esta Innovación con carácter de Modificación Parcial de planeamiento integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento del objeto de la Modificación enunciado en la Memoria de Ordenación y Justificativa.

Para la interpretación de dichos documentos se seguirán los siguientes criterios:

A) Las Memorias señalan los objetivos generales de la ordenación y justifican los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

B) Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto del medio físico como de las infraestructuras existentes y también de las determinaciones que afecten del planeamiento territorial, general y sectorial.

C) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.

D) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico para el Ámbito de la Innovación de todos estos aspectos, que se desarrollan en los siguientes títulos de este documento.

Artículo 6. Terminología de conceptos urbanísticos.

Todos los conceptos que se utilizan en este articulado tienen el mismo significado que los que están contemplados en las Normas Urbanísticas Municipales vigentes, y en su defecto, según lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía [LOUA] y en los Reglamentos de la Ley 8/90 [TR-92] en sus apartados vigentes.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Generalidades.

La aprobación del presente instrumento de planeamiento determina la vinculación legal de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, conforme al Régimen establecido en el artículo 53 de la LOUA.

Artículo 8. Clasificación del suelo.

Se clasifica un nuevo Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado para los terrenos delimitados como Sector de planeamiento «Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM», con una superficie de 230.520 m² de suelo.

Se determina la inclusión en el Sector de un Sistema General Viario de 17.791 m², y otro de Parques, Jardines y Espacios Libres de 7.359 m² para la mejora de las Dotaciones e Infraestructuras del Municipio de Espartinas.

También existen colindante con el Sector y formando parte del Ámbito APROCOM, 6.653 m² de suelo de Sistema General Supramunicipal [Carreteras del Estado] en Suelo Sin Clasificación.

Artículo 9. Uso Característico.

Según lo determinado en el POTAUS, se establece para el Sector el Uso Global «Terciario».

Artículo 10. Área de Reparto y aprovechamiento urbanístico

1. Se delimita una nueva Área de Reparto AR-«APROCOM» con una superficie de 230.520 m² constituida por los terrenos pertenecientes al Sector y a los Sistemas Generales incluidos, con un aprovechamiento medio de 0'8018089 UA/m²s.

2. El Aprovechamiento urbanístico objetivo del Sector es de 184.833 m² edificables.

3. El Aprovechamiento Subjetivo correspondiente a la Propiedad es de 166.350 m² edificables, y el correspondiente al municipio, de cesión obligatoria y gratuita, es de 18.483 m² edificables.

Artículo 11. Obligaciones y deberes de los propietarios de suelo

1. Las obligaciones y derechos de los Propietarios del suelo del Sector incluidos los de los Sistemas Generales en el mismo son las definidas en los arts. 50 D y 51 A de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en su art. 53.

2. Como concreción de lo anterior, los derechos de los Propietarios del suelo del Sector y de los Sistemas Generales incluidos en el mismo, en relación con el presente Plan, se materializan en el derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del Área de Reparto y que asciende a 166.350 metros cuadrados edificables del uso característico para los propietarios del Sector, incluidos los Sistemas Generales.

3. La concreción de los deberes de los Propietarios del suelo del Sector se materializa en lo siguiente:

- Facilitar la transformación de los terrenos incluidos en el Sector en las condiciones exigidas por la legislación vigente y de acuerdo a las condiciones establecidas por este Instrumento de Planeamiento.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación del suelo.

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente Plan y, en su momento, del Plan Parcial correspondiente, mediante el instrumento de reparcelación, en los plazos definidos y con anterioridad a la ejecución del Plan Parcial.

- Costear la urbanización completa interior del Sector, con las redes de distribución de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, desagüe de aguas pluviales y aguas residuales, en los plazos que establezca el Plan Parcial y con carácter previo o simultáneo a la ejecución del mismo.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio de Espartinas los terrenos ya urbanizados destinados a las Dotaciones de Sistemas Local de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos, Equipamientos y Servicios [20% del total del Sector excluidos SS.GG.], así como el viario de sistema local interior del Sector y sus aparcamientos.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio de Espartinas los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente al 10% del Aprovechamiento Medio [18.483 UA] en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. En aplicación del art. 54.2b y c esta cesión se podrá sustituir, mediante resolución motivada, por el abono al Excmo. Ayuntamiento de su valor en metálico.

Artículo 12. Condiciones generales de los usos.

1. Se determina como Uso Global del Sector el «Terciario», que engloba el anterior Empresarial-Tecnológico, Centros y Servicios Terciarios.

2. Se autorizan como Usos Compatibles y Usos Pormenorizados de los Usos Globales correspondientes, los siguientes:

Uso Global Terciario	Usos Pormenorizados
3. TECNOLÓGICO EMPRESARIAL.	3.1. Investigación pura de carácter tecnológico. 3.2. Formación en nuevas tecnologías. 3.3. Investigación aplicada. 3.4. Investigación y desarrollo de empresas (industriales, agrícolas y de servicios). 3.5. Transferencias de tecnologías. 3.6. Servicios empresariales para nuevas tecnologías. 3.7. Servicios empresariales diversos. 3.8. Centros de distribución y venta. 3.9. Servicios complementarios.
4. CENTROS Y SERVICIOS TERCARIOS.	4.1. Hospedaje en todas sus categorías. 4.2. Espectáculos y Salas de Reunión. 4.3. Comercial [LCIA D.L. 1/2012, de 20 de marzo]. 4.3.1. Establecimientos comerciales, según lo establecido en el D.L. 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía. 4.4. Oficinas 4.5. Garaje-aparcamiento.
Otros Usos	Usos Pormenorizados
5. DOTACIONAL.	5.1. Educacional. 5.2. Deportivo. 5.3. S.I.P.S. 5.3.1. Sanitario.

Otros Usos	Usos Pormenorizados
	5.3.2. Asistencial.
	5.3.3. Cultural.
	5.3.4. Administrativo público.
	5.3.5. Mercado y comercio básico.
	5.3.6. Servicios urbanos.
	5.3.7. Religioso.
6. ESPACIOS LIBRES.	
	6.1. Jardines [V2]
	6.2. Parques urbanos [V1]
7. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.	
	7.1. Viario.
	7.2. Ferroviario.
8. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.	
	8.1. Gasolinera.
	8.2. Infraestructuras Urbanas básicas.

Artículo 12 bis. Condiciones de Cumplimiento de la Ley de Comercio Interior de Andalucía y del POTAUS

1. Será de obligado cumplimiento la totalidad de lo dispuesto en la Ley del Comercio Interior de Andalucía [LCIA], texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, o disposición legal que la modifique o sustituya.

2. Se limita la implantación de grandes superficies minoristas al 15% de la edificabilidad total.

3. También con objeto de cumplimentar lo establecido en el POTAUS, las reservas de dotaciones establecidas en el art. 17.1.2.^a de la LOUA lo serán en su cuantía máxima, es decir, el 20% de la superficie de suelo del Sector para el uso industrial o terciario.

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 13. Área de Reparto y Sector de planeamiento.

La Innovación con carácter de Modificación Parcial del PGOU comprende un único Sector de planeamiento y dos Sistemas Generales incluidos, cuya delimitación se refleja en el plano OR.ES-2 y que constituye una única Área de Reparto.

Artículo 14. Planeamiento de Desarrollo.

Se establece un único Plan Parcial como figura de planeamiento para el desarrollo urbanístico del Sector.

Artículo 15. Sistema de Ejecución.

Se define para el Sector el Sistema de Actuación por Compensación.

Artículo 16. Obtención de los Sistemas Generales.

Los suelos del Sistema General Viario y los de Parques, Jardines y Espacios Libres públicos, serán de cesión obligatoria y gratuita a favor del Excmo. Ayuntamiento de Espartinas según los arts. 139 a 142 de la LOUA.

Artículo 17. Condición previa del planeamiento Subregional y Municipal.

Según establece el POTAUS en sus criterios de actuación para el Área de Oportunidad TS5. Centro Comercial [APROCOM], será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40, así como del S.G. viario de conexión del Sector con el Núcleo Urbano de Espartinas.

Asumiendo la competencia que le corresponde y en cumplimiento del párrafo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas no podrá otorgar licencia de Primera Ocupación alguna en el Sector hasta la entrada en servicio del enlace de acceso a Espartinas desde la A-49 con la futura SE-40, actualmente en ejecución, y del S.G. viario de conexión del Sector con el Núcleo Urbano de Espartinas. Pudiendo tramitarse y ejecutarse entretanto el correspondiente Plan Parcial, su Urbanización y la Edificación.

Artículo 18. Condición para el planeamiento de Desarrollo.

El Planeamiento de Desarrollo de este Sector [Plan Parcial], deberá ser sometido a informe de la Administración Hidráulica, y deberá precisar el punto de conexión de las redes de abastecimiento y saneamiento a las redes generales, el punto de vertido de pluviales a cauce público y el sistema que se establezca para evitar el vertido directo de las primeras pluviales sin depurar.

TÍTULO IV

AFECCIONES DE LA NORMATIVA SECTORIAL

Artículo 19. Informe de la demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental - Don. General de Carreteras del Estado - Ministerio de fomento y Ley de Carreteras y su Reglamento General

Se cumplirá en todas sus términos el Informe de la Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental de la Don. General de Carreteras del Estado del Ministerio de Fomento en cuanto a las determinaciones que éste establezca al Documento de Aprobación Provisional y sus Anexos.

El uso y defensa de las carreteras en cuanto a limitaciones de la propiedad queda establecido conforme a la Ley 25/88, de 29 de julio, de Carreteras y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.

En el Plano OR.ES-3 se recogen las distintas zonas del dominio público, servidumbre, afección y la línea límite de edificación de acuerdo con la Ley 25/88 y en este artículo las limitaciones a la propiedad, en cuanto a obras o instalaciones, que el Reglamento General establece para cada una de ellas:

Zona de Dominio público:

1. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del Ministerio de Fomento, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y concordantes con su Reglamento.

2. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación vial, perjudiquen la estructura de la carretera y sus elementos funcionales, o impidan su adecuada explotación.

3. En la zona de dominio público se permitirán las obras relacionadas con los accesos de una estación de servicio debidamente autorizada.

4. Se podrá autorizar excepcionalmente la utilización del subsuelo en la zona de dominio público, para la implantación o construcción de infraestructuras imprescindibles para la prestación de servicios públicos de interés general, con los requisitos y procedimiento establecidos en la sección 6.^a del Título III del Reglamento.

5. En el caso previsto en el apartado anterior, las obras o instalaciones se situarán fuera de la explanación de la carretera, salvo en los casos de cruces, túneles, puentes y viaductos.

Zona de Servidumbre.

1. En la Zona de Servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento [artículo 22.2].

2. En todo caso, el Ministerio de Fomento podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera [artículo 22.3 del Reglamento].

3. La zona de servidumbre se podrá utilizar para los siguientes fines:

- a) Encauzamiento y canalización de aguas que discurran por la carretera.
- b) Depósito temporal de objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c) Estacionamiento temporal de vehículos o remolques que no puedan circular por cualquier causa.
- d) Conducciones vinculadas a servicios de interés general si no existe posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera.

e) Almacenamiento temporal de materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.

f) Otros análogos que contribuyan al mejor servicio de la carretera, tales como caminos agrícolas o de servicio, y zonas de aparcamiento.

4. El otorgamiento de las autorizaciones para la utilización por terceros de la zona de servidumbre para los fines expresados corresponderá a la Dirección General de Carreteras.

Zona de Afección:

1. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 del Reglamento.

2. En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley.

3. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años.

Línea Límite de la Edificación:

1. Se podrán ejecutar obras de conservación y mantenimiento de las construcciones existentes dentro de la línea límite de edificación, así como obras de reparación por razones de higiene y ornato de los inmuebles, previa la comunicación de su proyecto a la Dirección General de Carreteras, entendiéndose la conformidad de ésta si no manifestase reparo alguno, fundado en la contravención de lo dispuesto en la Ley de Carreteras y del Reglamento, en el plazo de un mes.

2. La Dirección General de Carreteras podrá autorizar la colocación de instalaciones fácilmente desmontables, así como de cerramientos diáfanos, entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación, siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad de la circulación vial.

3. Los depósitos subterráneos, surtidores de aprovisionamiento y marquesinas de una estación de servicio deberán quedar situados más allá de la línea límite de edificación.

4. Entre el borde exterior de la zona de servidumbre y la línea límite de edificación no se podrán ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni realizar instalaciones aéreas o subterráneas que constituyan parte integrante, de industrias o establecimientos, salvo las instalaciones que tengan carácter provisional o sean fácilmente desmontables.

5. Las limitaciones anteriormente señaladas no confieren a los titulares de derechos reales sobre las fincas incluidas en la línea límite de edificación, ningún derecho a indemnización.

TÍTULO V

CONDICIONES PARA EL PLAN PARCIAL

El Planeamiento de Desarrollo, en este caso el Plan Parcial, debe contener en sus Normas Urbanísticas las de medidas de protección y correctoras que garanticen la correcta implantación del Ámbito APROCOM y entre ellas las siguientes:

Artículo 20. Medidas protectoras y correctoras de protección del paisaje.

Los terrenos objeto de esta Innovación se sitúan en su totalidad en la Unidad Ambiental Campiña definida en el Estudio de Impacto Ambiental, fundamentalmente sobre la subunidad olivar, aunque hay una parcela «Las Esperdidillas» dedicada al cultivo intensivo de frutales, concretamente naranjos. Las porciones del territorio que contienen unos componentes paisajísticos semejantes son las unidades de paisaje, entrando el Ámbito «APROCOM» dentro de la unidad paisajística «Plataforma del Aljarafe», que es la gran unidad geomorfológica de orden comarcal en la que se integra el municipio de Espartinas, diferenciando, en este caso, el predominio del olivar y de otros cultivos.

Separada del núcleo urbano de Espartinas a escasos 500 m en línea recta, se entiende representa una zona de transición o de contacto entre el medio rural y urbano, que podemos considerar como ecotono. Por otra parte, la influencia de la A-49 en el borde sur del ámbito, afecta a la visibilidad del Ámbito, en tanto en cuanto la frecuentación sería elevada.

A este respecto deben considerarse las siguientes medidas:

- El planeamiento de desarrollo [Plan Parcial] 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, alturas de edificación, distancias entre edificaciones, o colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados [A-49, ramales de conexión con el enlace entre A-49 y SE-40 previsto, y viarios o caminos de acceso desde el núcleo urbano o fincas limítrofes], estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto.

- La tipología edificatoria de los distintos usos compatibles, que deberán venir definidos en la Normativa del Plan Parcial, deberán contemplar medidas que consigan su integración en el entorno: materiales vistos de fabricación homologados para tal fin, en las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles.

- También se incluirá en la Normativa medidas para la integración paisajística, como la utilización de colores en los frentes acordes con el medio rural circundante [teniendo en cuenta tonalidades del suelo, cultivos o construcciones tradicionales], y se realizará el diseño de las traseras de los edificios como si fueran fachadas, en aquellos espacios cuyas traseras limiten con caminos, etc.

- Se instalarán acerados amplios, bulevares y medianas que permitan la disposición de masas de arbolado.

- El planeamiento de desarrollo [Plan Parcial] incorporará el tratamiento de los bordes de contacto con las vistas más comprometidas, implantando pantallas vegetales que oculten la edificación prevista, y de la anchura necesaria para tal fin.

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

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

Artículo 21. Medidas de protección de la cobertura vegetal, espacios naturales y sistemas de espacios libres.

El Ámbito APROCOM está destinado en la actualidad uso agrícola, no ocupando terreno forestal según la definición dada por la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. La actuación prevista queda fuera del ámbito de cualquier figura de espacio protegido previsto en la normativa autonómica, así como fuera de la Red Natura 2000, no considerándose que este proceso urbanizador pueda afectar de forma apreciable a espacios pertenecientes a la Red Natura 2000.

No obstante, el Plan Parcial debe recoger las siguientes consideraciones:

- Se respetarán los posibles ejemplares arbóreos que existan en las distintas zonas del sector, mediante su correcta integración en los Sistemas de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos previstos, así como en los nuevos viarios, aparcamientos y espacios libres entre edificaciones, retranqueos de fachada o actuaciones de ajardinamiento en general, a concretar en el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización.

- Se respetarán todos los pies de olivos y naranjos posibles. También se tendrá en cuenta la vegetación de ribera en su caso, cauces privados, surcos de drenaje o zonas húmedas. Se considerará el trasplante en función del estado vegetativo y las posibilidades de éxito reales de esta actuación. En este último caso se evitará la desecación de estos pies, mediante riegos, escayolas o podas.

- Se respetarán los linderos de separación entre parcelas o setos verdes.

- Es necesario que el Plan Parcial incorpore la ordenación pormenorizada para el Sistema General y Local de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos previstos.

- Es necesario la implantación de zonas verdes consistentes en franjas arboladas en todo el perímetro de la actuación, y no solo al norte del ámbito, para mitigar el impacto desde el casco urbano pero también desde el medio rural donde se pueda situar un potencial observador. En todo caso, se incluirán acerados amplios sobre el sistema general viario que permitan la disposición de masas de arbolado.

- Las zonas verdes se situarán por tanto también interpuestas y paralelamente a los ramales del enlace previsto con la A-49 y SE-40 en el borde sureste del ámbito, además deberá quedar justificado adecuadamente el ancho de la franja elegido y evaluada la funcionalidad de este espacio.

- Las zonas verdes se diseñarán también en la zona central, en los aparcamientos y viales interiores. Es adecuado como norma general, que los Espacios Libres no se concentren exclusivamente en una zona dentro de cada sector urbanizable, sino que se extiendan de forma intercalada y dispersa con el objeto de naturalizar los nuevos ámbitos urbanísticos propuestos.

- Es necesaria la utilización de elementos vegetales acordes, con una rigurosa selección de las especies, según el fin que se pretenda alcanzar ya sea, tratamiento de los bordes para mitigar el impacto visual,

amortiguación del ruido, o uso y disfrute del espacio. Se estudiarán la forma, frondosidad/volumen de la parte aérea, el carácter caduco o perenne/ sombra proyectada, sistema radicular/fijación de suelo, temperamento/necesidades de mantenimiento, con un correcto ajardinamiento de las mismas en densidad, distribución y fracción de cabida cubierta.

Artículo 22. Medidas de Gestión de Residuos.

El Plan Parcial del Ámbito APROCOM debe incluir en su normativa 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:

- Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del Sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas [plantas de compostaje, etc.].

- 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.].

- El Excmo. Ayuntamiento de Espartinas 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 con base en el 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.

- La Mancomunidad Guadalquivir de Residuos Sólidos Urbanos asume, implícitamente, la recogida de residuos [R.U.] depositados en contenedores, la limpieza viaria y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar, salvo que se gestione por una Entidad de Conservación. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes [condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc, así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar [recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc].

- En cumplimiento del artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y del marco establecido en los Planes Directores de Gestión de Residuos Urbanos, es municipio estará obligado a disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

- El Plan Parcial que desarrolle el Sector deberá contar con la definición y concreción de la reserva de terrenos para la instalación de un punto limpio, como indican las directrices de ordenación del apartado 2.6.2. Criterios y Directrices para la Ordenación. La superficie y dimensiones serán de un tamaño proporcionado a la superficie del Ámbito, con instalaciones adecuadas en función de la naturaleza de las actividades a implantar y en un emplazamiento alejado de los puntos más transitados. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

- El Plan Parcial puede recomendar, en función del tipo de instalación comercial que se implante, la adopción de medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y dependencias auxiliares como oficinas, zonas comunes y otros usos.

TÍTULO VI

CONDICIONES PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

El Proyecto de Urbanización del Sector debe contener en sus Normas Urbanísticas las de medidas de protección y correctoras que garanticen la correcta implantación del Ámbito APROCOM y entre ellas las siguientes:

Artículo 23. Medidas protectoras y correctoras adicionales de protección del suelo.

Las pérdidas de suelo existentes en la actualidad sobre los terrenos de la actuación se deben a las prácticas culturales del laboreo tradicional y riego, a través de la escorrentía superficial, aunque de un impacto relativamente bajo debido a la escasa pendiente de la parcela.

Durante la ejecución de la urbanización del Sector se tendrán en cuenta las siguientes medidas de protección del suelo:

- Se realizará un control estricto y vigilancia de la superficie ocupada por el ámbito, inclusive espacios previstos para instalaciones auxiliares, viarios de acceso a los tajos, o lugar de acopios de materiales, excedentes de excavación o tierra vegetal, que evite la ocupación de más suelo. Así, el Proyecto de Urbanización deberán

concretar estas superficies de forma que se garantice la no afección sobre ámbitos ajenos a la presente Modificación.

- En caso de producirse compactaciones en superficies anexas no destinadas a la urbanización, se deberán corregir mediante ripado y arado de las zonas afectadas, así como restaurando la cubierta vegetal.

- Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de suelo de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la parte correspondiente a la tierra vegetal [horizonte superficial con mayor proporción de materia orgánica y que alberga el banco de semillas original] para su posterior utilización en la restauración de los terrenos alterados, sistemas de espacios libres o actuaciones de ajardinamiento en general.

- El acopio se realizará en cordones de reducida altura, inferior a 2 m, para evitar la compactación de la tierra y siempre fuera de los cauces de drenaje, minimizando así el arrastre del humus, mantillo y sustancias nutrientes. Asimismo, se deberá evitar que el tiempo en que los materiales estén acopiados, y sin reutilizar, sea prolongado y, si no pudiera evitarse, se deberán tratar con siembra y abonado para permitir la subsistencia de la microfauna y microflora originales y mantener su fertilidad.

- Durante el período de obras se garantizará la evacuación de las aguas de escorrentía evitando el arrastre de los materiales erosionables, que provoque pérdidas de suelo.

- Por otra parte durante el desarrollo y ejecución del Sector se deberá garantizar la inexistencia de afecciones a suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello, los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados.

- Los materiales de préstamo [tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos] habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

- En los espacios libres y zonas verdes los suelos serán permeables en la mayor parte, permitiendo la infiltración de las aguas pluviales. En cuanto al diseño de los viarios, acerados, bulevares y medianas, se maximizará la superficie permeable respecto de las impermeabilizadas o selladas, siempre que se garantice la funcionalidad de estos elementos.

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

Artículo 24. Medidas protectoras y correctoras adicionales de protección de la topografía y del paisaje.

- Durante las distintas fases de la ejecución se instalarán mallas protectoras para evitar el impacto visual y el arrastre de materiales, con el fin de proteger los usos colindantes, cerramientos cuyas características vendrán detalladas en el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización.

- Se vigilarán y recogerán con periodicidad los restos generados en los lugares de descanso o comida del personal, y restos de la obra, en particular en aquellas ubicaciones próximas a fincas colindantes.

- Una vez finalizadas las obras, se restituirán las superficies utilizadas para acopio de materiales, instalaciones auxiliares, viarios o accesos a tajos.

- Deberán respetarse los elementos naturales o naturalizados singulares [vegetales, geológicos, hidrográficos] preexistentes en el sistema territorial, que deberán integrarse adecuadamente, constituyendo elementos de valor.

- La urbanización [viales y parcelas] se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente, desmontes y terraplenes de excesiva altura.

- Los excedentes de excavación se llevarán a vertedero autorizado, o se dedicará a restituciones de la topografía previamente autorizadas.

Artículo 25. Medidas de protección de la cobertura vegetal, espacios naturales y sistemas de espacios libres.

Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Durante la fase de obras se jalonarán y señalarán estrictamente los límites de la parcela a transformar. Inclusive viarios de acceso y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares. Especial cuidado con la vegetación de ribera en su caso.

- En caso de producirse desgajes de ramas o heridas ocasionadas por la maquinaria al arbolado, se sanearán adecuadamente los pies arbóreos mediante poda, y se aplicarán colas o resinas para procurar una correcta cicatrización.

- 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. Los excedentes de suelos de capacidad agrológica que serán objeto de urbanización

- Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo, y escasos requerimientos hídricos. Se recomienda el uso de especies autóctonas según la definición dada por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, y en ningún caso el empleo de especies exóticas invasoras.

- Se realizará un correcto mantenimiento de estas zonas verdes durante las fases de construcción y funcionamiento [estado de alcorques, riego por goteo, podas de formación].

Artículo 26. Medidas de Gestión de Residuos.

Será condicionante de obligado cumplimiento para el Proyecto de Urbanización del Sector contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y cuantificar la cantidad de los residuos inertes a generar en la fase de ejecución, especificándose el destino exacto de los mismos [planta de reciclaje o tratamiento, etc.] y las medidas adoptadas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para la concesión de licencia de las obras de urbanización el Proyecto de Urbanización habrá de venir acompañado de informe de conformidad de la entidad gestora de la infraestructura de gestión de inertes prevista.

- 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.

- La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc, habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En este sentido, y conforme al 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. Así mismo, 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.

TÍTULO VII

MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

La Declaración Previa de Impacto Ambiental establece en su apartado 3 «Condicionado de la Declaración Previa» las condiciones ambientales a las que queda sujeta esta Innovación del Ámbito APROCOM y que se definen en los siguientes artículos

Artículo 27. Medidas correctoras y protectoras de carácter general.

Las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental se consideran vinculantes para este documento urbanístico de Innovación.

A este respecto, el Ayuntamiento de Espartinas velará por el cumplimiento de las medidas incluidas tanto en el Estudio de Impacto Ambiental como en este articulado, debiendo poner en conocimiento de la Delegación Provincial de Medio Ambiente cualquier circunstancia de carácter natural o artificial que impida la materialización o la adopción de las medidas citadas.

Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación del proyecto de urbanización, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno que conlleven la eliminación de la vegetación –tanto de origen natural como agrícola u ornamental– o movimientos de tierra.

Artículo 28. Medidas correctoras y protectoras de prevención Ambiental.

Los instrumentos de planeamiento que reclasifiquen ámbitos colindantes al de la presente Innovación se encontrarían incluidos en el punto 12.3 del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al tratarse de innovaciones del planeamiento general que afectarían a suelo no urbanizable, correspondiéndoles el instrumento de la Evaluación Ambiental de la Ley.

Por otra parte, con carácter general, se desaconseja el establecimiento de un uso global residencial en un ámbito colindante con el de la presente Modificación.

Para las actividades compatibles con el uso característico que se le otorga al Sector de la presente Innovación, y las infraestructuras e instalaciones asociadas, incluido proyectos de urbanización, habrán de ser tenidos en cuenta los instrumentos de prevención ambiental a que deben someterse, si fuere el caso, de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto

356/2010 de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, y que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007.

Artículo 29. Medidas de protección de las condiciones acústicas.

- El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley.

37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Los objetivos de calidad acústica y criterios límites de inmisión aplicables a áreas acústicas tanto interiores como exteriores serán los señalados en los Anexos del citado R.D. 1367/2007.

El Plan Parcial incluirá de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Dicha delimitación de la extensión geográfica de un área acústica estará definida gráficamente por los límites geográficos marcados en un plano de la zona a escala mínima 1/5000, o por las coordenadas geográficas o UTM de todos los vértices y se realizará en un formato de intercambio válido.

- Respecto a las afecciones que generan sobre el Ámbito APROCOM la Autovía A-49 y la Autovía SE-40, se realizará un estudio de niveles sonoros para garantizar que los niveles acústicos sean los adecuados a la zonificación acústica que exige la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y al Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre [BOE de 23 de octubre de 2007]. Dicho estudio debe incluir una normativa específica, entre otros condicionantes –que incluya el concepto de zonas de servidumbre acústica, en las cuales se podrán establecer restricciones para determinados usos del suelo–, que no podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión [ruido] medidos o calculados, incumplen los objetivos de calidad acústica [Anexos II y III del Real Decreto] que sean de aplicación.

- Las condiciones de implantación de los nuevos usos permitidos para el Suelo Urbanizable Sectorizado de carácter Terciario, habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica y las Normas de Calidad Acústica del R.D. 1367/2007, y también del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, en lo no recogido por la normativa básica estatal [límites de aislamientos, límites al ruido de impactos, instalación de equipos limitadores controladores].

Las Normas de Prevención Acústica [Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.] se regirán por el Decreto 326/2003, y habrán de ser tenidas en cuenta en su caso en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso característico Terciario, así como en las licencias de actividad a implantar. Para ello se aplicarán las Condiciones Acústicas particulares en actividades donde se generan niveles elevados de ruido establecidas en el art. 29 del citado Decreto.

- En la ejecución de las obras de urbanización del Sector y de ejecución de la edificación se controlarán el cumplimiento de las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y actividades de carga/ descarga.

Artículo 30. Medidas de protección de la calidad del aire.

- Las medidas de protección de la calidad del aire se realizan conforme a lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire. Según el art. 26 de la citada Ley, los Planes de Mejora de la Calidad del Aire y los Planes de Acción a corto plazo serán determinantes para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico.

- El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del Sector velarán por el mantenimiento y mejora de la calidad del aire, a través de la plasmación de medidas concretas, incluidas las que se refieren al control del tráfico rodado previsto.

- 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. Para minimizar este impacto se hace necesario la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con el casco urbano.

- Se entoldarán los camiones durante el traslado de residuos de construcción y demolición, tierras u otros materiales generadores de polvo.

- Corresponde al Ayuntamiento de Espartinas, según el art. 53 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la vigilancia, inspección y ejercicio de la potestad sancionadora en relación con las emisiones de las actividades del Anexo I sometidas a calificación ambiental, a excepción de las emisiones de compuestos orgánicos volátiles reguladas en el Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, y de las que estén sometidas a la autorización de emisiones a la atmósfera regulada en el artículo 56 de la Ley 7/2007.

Artículo 31. Medidas de protección frente a la contaminación lumínica.

- Las medidas de protección frente a la contaminación lumínica se realizan conforme a lo dispuesto 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. La zonificación lumínica le corresponde determinar 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 art. 13 donde se determina las características de lámparas y luminarias, art. 15 respecto al alumbrado de señales y anuncios luminosos, 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.

- El Sector APROCOM de uso característico Terciario, se puede asemejar a las zonas industriales a las que le corresponde un tipo de área lumínica E3 [Áreas que admiten flujo luminoso medio]. Los propietarios de los usos que se desarrollen en el Sector deben cumplir lo siguiente:

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 luminotécnicos 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.

Artículo 32. Medidas de protección de la fauna.

El principal eje de conectividad ecológica de la Comarca es el Corredor del Río Pudio-Majalberraque. Las especies animales tendrán que evitar el Ámbito de la presente Innovación y emplear otros pasillos alternativos, sin embargo, estos hábitats se encuentran ya muy fragmentados por la barrera al paso de la fauna que suponen la A-49 y la SE-40 en ejecución, considerando que están los pasos de fauna específicos, obras de drenaje o pasos inferiores con potencialidad para serlos, así como los nuevos desarrollos previstos hacia el núcleo urbano. No obstante se consideran las siguientes medidas:

- Durante la fase de obras se jalonarán y señalizarán estrictamente los límites de la parcela a transformar. Inclusive viarios de acceso y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares.

- Se respetarán en la medida de lo posible las lindes de las parcelas o setos verdes, la vegetación natural existente, y la vegetación de ribera si fuere el caso.

- En la fase de urbanización y construcción se efectuará una prospección previa al inicio de las obras, se respetarán los nidos detectados, y el resto de hábitats de las especies presentes.

- Se evitarán en la medida de lo posible durante la época de reproducción, voladuras, ruidos y vibraciones en las zonas de reproducción.

- Para evitar la colisión con la avifauna, el tendido eléctrico de baja tensión que atraviese el ámbito será soterrado en el área de actuación, y las mallas del cerramiento contendrán un diseño adecuado, concretados en los subsiguientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

TÍTULO VIII

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 33. Medidas de protección del patrimonio arqueológico.

En cumplimiento de la Resolución del Delegado Provincial de Cultura de Sevilla de 11 de marzo de 2011, una vez realizada la Prospección Arqueológica Superficial se deberá realizar un control arqueológico de los movimientos de tierra en los dos posibles yacimientos identificados en la prospección antes citada [parcelas

1 y 3]. Dicha intervención debe registrarse en todo momento por lo preceptuado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas.

Por otra parte, la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, en aplicación de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

FICHA DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. ÁMBITO

SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO	237.174 m ² s.
SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	6.653 m ² s.
CLASIFICACIÓN DE SS.GG. SUPRAMUNICIPALES	Sin clasificación (Afección de Carreteras del Estado)
SUPERFICIE DEL SECTOR (EXCLUIDOS SS.GG.SM)	230.520 m ² s.

2. SECTOR

SUPERFICIE DE SECTOR	230.520 m ² s.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable sectorizado
USO CARACTERÍSTICO	Terciario-Comercial
SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES	25.150 m ² s.
SUPERFICIE (EXCLUIDOS SS.GG.M.)	205.370 m ² s.
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	0,90 m ² t/m ² s.
APROV. LUCRA. TOTAL (205,370x0,90)	184.833 m ² s.

3. USO GLOBAL DEL SECTOR

TERCIARIO	
SUPERFICIE	205.370 m ² s.
EDIFICABILIDAD	0,90 m ² t/m ² s.
APROVECHAMIENTO	184.833 m ² t.

4. SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	
AFECCIÓN CARRETERAS DEL ESTADO VIARIO	6.235 m ² s.
VIARIO	418 m ² s
TOTAL SS.GG. SUPRAMUNICIPALES	6.653 m ² s.
SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES	
VIARIO	17.791 m ² s.
DE PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7.359 m ² s.
TOTAL SS.GG. MUNICIPALES	25.150 m ² s.
TOTAL SS.GG. (SUPRAMUNICIPALES +MUNICIPALES)	31,803 m ² s: (13,41% s/Sup. Ámbito)

5. ÁREA DE REPARTO

APROVECHAMIENTO MEDIO	0,8018089 UA/m ² s.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	184.833 m ² t.
APROV. EQUIVAL. MUNICIPAL (10%)	18.483 UA.
APROV. SUBJETIVO EQUIV.PROP. (90%)	166.350 UA
APROV. SUBJETIVO PROPIEDAD	166.350 m ² t.

6. DOTACIONES SISTEMAS LOCALES

s/LOUA (art. 17)
(cuantía máxima)
s/R.P. (Anexo art.12)

7. CESIONES Y COMPENSACIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO

SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES	25.150 m ² s.
10% APROVECHAMIENTO MEDIO	18.483 UA.
DOTACIONES SISTEMAS LOCALES	Totalidad (20% de Superficie Sector excluidos SS.GG.M.)

Sevilla, 4 de marzo de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.