

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

RESOLUCIÓN de 22 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 del Delegado Provincial de Obras Públicas y Transportes de 9.10.2006, por la que se ordena el registro y publicación del Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Bollullos de la Mitación (Sevilla), en el ámbito del Plan Parcial R1A «La Sabina».

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 9 de octubre de 2006 esta Delegación Territorial ha resuelto:

1.º Proceder al depósito e inscripción de Proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Bollullos de la Mitación (Sevilla), en el ámbito del Plan Parcial R1A «La Sabina», aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 9 de junio de 2006, y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existente, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

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

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 31 de octubre de 2006, y con el número de registro 1534, 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 Bollullos de la Mitación.

A N E X O

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I. PREÁMBULO

CAPÍTULO I. Objetivo de las Ordenanzas

CAPÍTULO II. Terminología de conceptos

TÍTULO II. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I. Afecciones y protecciones sectoriales

Sección 1.ª Dominio público hidráulico

Sección 2.ª Dominio público viario

Sección 3.ª Patrimonio histórico

CAPÍTULO II. Determinaciones de Ordenación

CAPÍTULO III. Normas generales de los usos

TÍTULO III. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO I. SECTOR PP-R1A “LA SABINA”

Sección 1.ª Ordenanzas particulares de zona

Sección 2.ª Normas para la ejecución del PP-R1a «La Sabina»

TÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Y DE LA ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO

Sección 1.^a Estudios de Detalle y Parcelaciones

Sección 2.^a Proyectos de Urbanización

Sección 3.^a Normas generales de urbanización

CAPÍTULO II. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1

Sección 1.^a Ordenanzas particulares de zona

Sección 2.^a Condiciones generales de la edificación

Sección 3.^a Normas para la ejecución de la UE-1

CAPÍTULO III. ACTUACIÓN SIMPLE DE VIARIO ASV-1

Sección 1.^a Ordenanzas particulares de zona

Sección 2.^a Normas para la ejecución de la ASV-1

TÍTULO I

PREÁMBULO

CAPÍTULO I

Objetivo de las Ordenanzas

Artículo 1.

Las presentes Ordenanzas tienen como objetivo reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito de la Modificación, de forma que al final del proceso resulte una urbanización y un conjunto edificatorio acorde con las determinaciones previamente establecidas.

Artículo 2.

El objeto de toda ordenanza es delimitar un contexto para que, sin restringir la libertad del proyectista, la arquitectura final obedezca a una serie de características determinadas. Este hecho se ha instrumentado tradicionalmente con una normativa que, cuando es demasiado exhaustiva, se hace poco operativa y, por el contrario cuando es demasiado general existe poco control sobre la solución arquitectónica final.

Por ello, independientemente de lo expuesto en las Normas de Edificación, el espíritu de estas ordenanzas es que los edificios que se autoricen tengan una determinada cualificación estética y ambiental.

CAPÍTULO II

Terminología de conceptos

Artículo 3. Definiciones.

1. Sector. Unidad territorial de planeamiento parcial.

2. Unidad de Ejecución. Ámbito territorial, personal y temporal para cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

3. Actuación Simple de Viario. Intervención urbanística para la redefinición del trazado viario de un determinado ámbito.

4. Zona. Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

5. Sistemas locales. Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para un sector o unidad de ejecución que cuando superen los mínimos legales podrán tener carácter público o privado. El suelo necesario para espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del Sector es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación por imperativo de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

6. Manzana edificable. Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio público.

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

8. Parcela mínima. Es la parcela edificable con las dimensiones mínimas admisibles, según la ordenación aprobada en el Plan Parcial, a fin de constituir fincas independientes.

9. Solar. Es la superficie de suelo apto para la edificación de acuerdo con las determinaciones del Plan.

10. Lindes o Linderos. Son las líneas perimetrales que señalan los límites de una propiedad.

11. Línea de edificación. Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

12. Alineación exterior. Línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas privadas.

13. 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.

Los volúmenes originados por elementos de instalaciones o mecánicos, computan a efecto de retranqueo.

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

15. Cuerpos salientes. Elementos habitables u ocupables que sobresalen de la alineación exterior en todas o algunas de las plantas situadas sobre la baja.

16. 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 los sótanos y semisótanos.

17. 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.

18. 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.

19. Índice de ocupación de suelo. Es la relación entre la superficie ocupada y la total de la parcela edificable.

20. Superficie edificada por planta. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta o entreplanta.

21. 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.

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

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

- No computa la edificación de los usos correspondientes a SIPS y a centros Docentes.

- 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.

- No computan los sótanos ni semisótanos.

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

Edificación adosada: Cuando la edificación se sitúa ocupando la parcela de modo que la línea de edificación se encuentra separada solo de los linderos no medianeros.

Edificación pareada: Cuando la edificación se sitúa ocupando la parcela de modo que su línea de edificación se encuentra separada tanto de la alineación exterior de la misma como del resto de los linderos, exceptuando el medianero.

Edificación aislada: Cuando la edificación se sitúa en el interior de la parcela, de modo que la línea de edificación de todas sus plantas está separada de la alineación exterior y del resto de los linderos de la parcela.

25. Los restantes conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas y estén contemplados en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bollullos de la Mitación, tendrán el mismo significado que en dicho instrumento.

TÍTULO II

NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I

Afecciones y Protecciones Sectoriales

Sección 1.ª Dominio público hidráulico

Artículo 4.

Las intervenciones se regularán según las determinaciones establecidas en la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), y en el correspondiente Reglamento de Dominio Público Hidráulico

(Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y posterior Real Decreto 606/2003), en adelante RDPH, en el Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio), en adelante PHN, el Plan Hidrológico del Guadalquivir (Real Decreto 1664/1998, de 24 de julio), en adelante PHG, y Orden Ministerial de 13 de agosto de 1999.

Además, se cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Obtener autorización previa para el abastecimiento de aguas públicas:

Aguas superficiales: Obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (artículos 122 al 125 del RDPH).

Aguas subterráneas: Respetar la declaración de sobreexplotación del Acuífero del Aljarafe, acordada por Junta de Gobierno de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (en adelante CHG) el 25 de febrero de 1988 (BOP de Sevilla de 23 de marzo de 1988) y modificada el 13 de marzo de 1991 (artículo 171 del Reglamento).

2. Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto 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. Respetar las determinaciones del Plan Hidrológico del Guadalquivir.

Artículo 5.

Medidas protectoras y correctoras.

1. Relativo a zonas inundables, las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas, de acuerdo con el artículo 28.2 del PHN.

2. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (Artículos 51 al 77; 126, 127 y 136 del RDPH).

3. En cuanto a zonas de servidumbre, se deberán respetar las bandas de 5 metros de anchura paralelas a los cauces, para permitir el uso público regulado por el RDPH; con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6, 7 y 8 del Reglamento).

4. Respecto a la zona de policía, se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar, en las bandas de 100 metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones:

- Extracciones de áridos.

- Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.

- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Acampadas colectivas que precisen autorización previa.

- Cualquier uso o actividad que suponga obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

5. En lo referente al saneamiento de aguas residuales y vertidos, se habrá de contemplar:

- El cumplimiento del Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, y las normas que lo desarrollan: el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo.

- Queda prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de la Modificación, para garantizar la no afección a las aguas subterráneas.

- 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 hasta que los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

6. Las conducciones de evacuación de aguas pluviales se dimensionarán con amplitud y se reflejará la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones.

7. Cada sector deberá especificar las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y su posterior funcionamiento. Para ello los residuos sólidos urbanos generados durante la ejecución de las obras y los que se generen en su posterior uso, deberán ser conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Sección 2.^a Dominio público viario

Artículo 6.

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Andalucía 8/2001, de 12 de julio.

Sección 3.^a Patrimonio histórico

Artículo 7. Medidas cautelares.

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 el artículo 50 de la Ley 1/91, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO II

Determinaciones de ordenación

Artículo 8. Elementos estructurantes.

La ordenación establece los elementos estructurantes que se integrarán en el planeamiento de desarrollo, tanto los accesos como los ejes estructurales del sistema viario; representados en la documentación gráfica aportada.

Artículo 9. Reservas.

La ordenación del Sector respeta los estándares y reglas sustantivas señalados en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CAPÍTULO III

Normas generales de los usos

Artículo 10. Carácter de los usos.

A los efectos de la regulación de los usos pormenorizados en el ámbito del Sector desarrollado por la presente Modificación, se establecen los siguientes tipos de usos en coherencia con las necesidades de los nuevos espacios considerados:

- a) Uso global o característico: Aquél 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: Aquél 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 11. Usos pormenorizados. Requisitos.

En el ámbito de la presente Modificación se permitirán los siguientes usos pormenorizados en desarrollo de las determinaciones establecidas para cada sector:

- a) Uso Residencial:
 - Unifamiliar aislada.
 - Unifamiliar pareada.
 - Unifamiliar adosada.
- b) Uso Equipamiento:
 - Educativo.
 - Jardines y Áreas de Juego de niños.
 - Servicios de Interés Público y Social.
 - Comercial.
 - Otros servicios urbanos.
- c) Uso Terciario:
 - Comercial.
 - Oficinas y despachos profesionales.
 - Hospedaje.
 - Hostelería.
- d) Infraestructuras urbanas:
 - Red viaria.
 - Aparcamientos.
 - Centros de transformación.
 - Etc.

TÍTULO III

NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO I

Sector PP-R1A «La Sabina»

Sección 1.ª Ordenanzas particulares de zona

Artículo 12. Ámbito y características.

Se corresponderá con el delimitado en la documentación gráfica de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Bollullos de la Mitación bajo la denominación PP-R1a «La Sabina».

Artículo 13. Uso global.

Mantiene el uso Residencial anteriormente asignado.

Artículo 14. Densidad edificatoria.

La densidad edificatoria máxima se fija en 24 viv/ha para todo el Sector.

Artículo 15. Edificabilidad.

En correspondencia con la documentación sobre el Sector en el Planeamiento vigente, la edificabilidad bruta asignada será 0,6 m²t/m²s.

Artículo 16. Altura máxima.

La altura correspondiente a dos plantas que, medida en el punto medio de la fachada, será de 8 metros entre la rasante del acerado y la cara inferior del último forjado de cubierta o alero de tejas. Se permite el aprovechamiento en cubierta en las edificaciones con cubiertas inclinadas, con el objeto de alojar elementos de instalaciones y facilitar su acceso para el mantenimiento de las mismas; en este caso, la altura máxima de todo el volumen edificatorio no podrá superar los 10 metros desde la rasante del acerado, medida en el punto medio de la fachada, y la cumbre del tejado.

La altura máxima de los castilletes de acceso a cubierta que se ejecuten con forjado plano, será de 10 metros entre la rasante del acerado y la cara inferior del mismo medida en el punto medio de la fachada.

Si el acceso se realiza mediante castilletes ejecutado con cubierta inclinada, la altura máxima será de 10 metros entre la rasante del acerado y la cara inferior del alero de la cubierta, medida en el punto medio de la fachada; los paños de la cubierta del castillete tendrán una pendiente máxima del 100%.

Las torres de refrigeración, chimeneas o elementos análogos podrán superar esta altura hasta un máximo de 12 metros sobre la rasante del acerado, medida en el punto medio de la fachada.

Sección 2.ª Normas para la ejecución del PP-R1a «La Sabina»

Artículo 17. Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística.

1. El Sector delimitado se desarrollará a partir de un único Plan Parcial de Ordenación y su posterior Proyecto de Urbanización.

2. La Unidad o Unidades de Ejecución que se delimiten se desarrollarán por el Sistema de Compensación.

3. El Proyecto de Reparcelación correspondiente, recogerá la cesión al Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación del 10% del aprovechamiento total, debidamente urbanizado (salvo que se monetarice), así como los suelos dotacionales y el viario resultante de la ordenación.

4. Como cargas adscritas y vinculadas al desarrollo del Plan Parcial, figurarán:

- La cesión de los terrenos necesarios para aumentar el ancho del eje norte-sur de conexión con la travesía de la carretera A-474 y su correspondiente ejecución.

- La financiación de las infraestructuras necesarias para el adecuado funcionamiento del Sector, esto es:

• Ejecución del viario proyectado como prolongación del citado eje hasta el nudo (UE-1 en planos).

• Ejecución de la conexión con la referida travesía (ASV-1 en planos).

Éstas, y cuantas determinaciones sean necesarias para la ejecución de las infraestructuras descritas en la presente Modificación, serán recogidas en el correspondiente convenio urbanístico que habrá de suscribirse entre los propietarios de los terrenos incluidos en el mismo.

Artículo 18. Plazos de ejecución.

1. El Plan Parcial se tramitará en el plazo de un año a partir de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación.

2. Los correspondientes Proyectos de Urbanización, se presentarán a Aprobación Inicial durante el año siguiente a la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

3. Las Obras de urbanización darán comienzo durante los seis meses siguientes a la Aprobación Definitiva del Proyecto o proyectos de Urbanización, debiendo quedar ejecutadas antes de los cuatro años siguientes a dicha aprobación.

Artículo 19. Área de reparto y aprovechamiento medio.

Para el suelo urbanizable sectorizado resultante de la Modificación se delimita un área de reparto, determinándose el aprovechamiento medio según dispone el artículo 60.a de la LOUA.

TÍTULO IV

NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SUELO URBANO

La Modificación Parcial se desarrollará según las siguientes figuras de planeamiento de orden menor, indicadas en la Sección 1.^a, que no podrán modificar las determinaciones de aquella sino solamente adaptarlas y/o completarlas. La ejecución se tramitará a través de proyectos de urbanización, referidos en la Sección 2.^a y, posteriormente, se seguirán las normas establecidas en la Sección 3.^a

Sección 1.^a Estudios de Detalle y Parcelaciones

Artículo 20. Estudios de Detalle

1. Podrán formularse para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en la presente Modificación sin reducir la anchura del espacio destinado a viales y las superficies destinadas a espacios libres, ni aumentar el volumen edificable.

2. En ningún caso podrán los Estudios de Detalle modificar el uso urbanístico del suelo, 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.

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

4. El objeto de dichos Estudios de Detalle será también la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la Modificación.

Artículo 21. Parcelaciones

1. Se podrán tramitar Proyectos de Reparcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el instrumento de gestión precedente.

2. Los Proyectos de Reparcelación se someterán a licencia municipal de acuerdo con lo establecido con el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Se permitirá la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento en la edificabilidad ni en la ocupación autorizada.

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

Sección 2.^a Proyectos de Urbanización

Artículo 22.

Considerando la especial configuración de la ordenación propuesta, los plazos vendrán marcados básicamente por la necesidad de ejecución lógica de los trabajos para ir haciendo posible la accesibilidad a las obras y a las infraestructuras necesarias para su adecuada realización. Por ello, y dado que UE-1 y ASV-1 se encuentran íntimamente relacionadas, la ejecución se programará en coordinación con ésta para, de este modo, facilitar la organización de los trabajos. El hecho de disponer de acceso directo desde la carretera A-474 permite la estructuración en fases que se considere más oportuna, una vez desarrollado el correspondiente proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización se efectuarán en el año siguiente a la Aprobación Definitiva de la Modificación.

Las obras de urbanización se iniciarán durante los seis meses posteriores a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, debiendo quedar finalizadas la totalidad de las mismas en los cuatro años posteriores a la citada aprobación.

Artículo 23. Fines y contenido

1. El Proyecto de Urbanización tendrá como finalidad la realización material de las determinaciones de la Modificación en cuanto a la ejecución de las obras de urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, jardinería y demás infraestructuras exigidas por la legislación vigente.

2. Deberá recoger y definir la ubicación de los contenedores de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos o asimilables.

3. No podrá modificar las previsiones contenidas en la Modificación sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo deberá aprobarse, previa o simultáneamente, la correspondiente Modificación Parcial.

Sección 3.ª Normas generales de urbanización

Artículo 24.

El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales, de acuerdo con los informes sectoriales emitidos con ocasión de la tramitación de la Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se desarrolla, y acreditar que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para los usos a que se destinan.

Artículo 25. Fases

1. La urbanización se ejecutará por fases completas, estableciendo la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que se establecen a medida que se urbanice.

2. En relación con la protección del patrimonio arqueológico se recuerda la aplicación del artículo 50 de la Ley del Patrimonio Histórico en caso de hallazgos casuales.

Artículo 26.

El Proyecto de Urbanización, salvo justificación en contrario, respetará las rasantes establecidas en la presente Modificación.

Artículo 27.

Las características técnicas del perfil de los viales se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico, respetando las condiciones del nuevo viario impuestas por la Modificación Parcial del artículo 79 de las Ordenanzas Regulatoras Municipales.

Artículo 28.

Las condiciones estructurales del firme cumplirán las indicaciones del artículo 78 de la citada Modificación.

Artículo 29.

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, enrasado con la capa de asfalto y con el hormigón.

Artículo 30.

Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,75 m y se realizarán con bordillo prefabricado de hormigón recto y monocapa Clase R 5,5.

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 de 14 cm, rebajados en esquinas de calles a nivel de pavimento.

Artículo 31. Condiciones de suministro 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 planes previstos en los planes urbanísticos se tendrá en cuenta una dotación de 4.000 m³/ha.

Artículo 32.

La red de abastecimiento de agua se ajustará a las especificaciones de Aljarafesa, utilizando tuberías de polietileno de alta densidad uso alimentario y, en cruces de calzadas, fundición dúctil, reuniendo la red las siguientes características:

- La red será de tipo mallada.
- El diámetro mínimo de las tuberías será de 75 mm.
- 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 especificaciones de la norma NBE-CPI/96.

Artículo 33.

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

Artículo 34.

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 35. Condiciones de las redes de alcantarillado.

Las redes de alcantarillado se establecerán por sistema unitario.

Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales, salvo justificación en contrario, se adoptará el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua y considerando una intensidad de lluvia mínima de 100 l/seg/ha.

Artículo 36.

La sección mínima de la red de alcantarillado será de 30 cm. de diámetro. La velocidad mínima será superior o igual a 0,5 m/seg y la velocidad máxima no será mayor de 3 m/seg. La pendiente mínima será de 5 por mil.

Artículo 37.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres; utilizando tuberías de PVC de pared 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 40 metros; siempre en tramos rectos.

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 38. Condiciones de las redes de energía eléctrica.

Las redes de distribución de energía eléctrica deberán cumplirán los Reglamentos vigentes y, en particular, 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.

Artículo 39.

La previsión de potencia se estima en 100 w/m² para las parcelas destinadas a equipamiento. La demanda en el resto de usos se ajustará a la ITC-BT-010 del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Artículo 40.

Las características de las redes serán las recogidas en la Normativa de la Compañía Sevillana-Endesa.

Artículo 41. Condiciones del alumbrado público

1. Las instalaciones de alumbrado público se proyectarán para que presten un servicio de calidad, maximizando el rendimiento energético en la conversión de la energía eléctrica en luminosa para una eficaz iluminación de las superficies de rodadura o peatonales.

2. El cálculo del alumbrado público se ajustará a los siguientes parámetros:

- Iluminancia media: 20-25 lux.

- Uniformidad media: 0,45-0,50.

3. Las lámparas y sus equipos de encendido se elegirán entre aquellas que tengan mejor rendimiento de lúmenes producidos por vatio de potencia; principalmente hoy de vapor de sodio de alta presión.

4. Se procurará la uniformidad de distribución de la luz mediante una adecuada distribución de los aparatos, su altura –en relación con el pavimento– y la elección de los tipos cuyos sólidos fotométricos resulten más adecuados en cada caso.

Artículo 42.

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

- La caída de tensión no superará el 3%.

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

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

Artículo 43. Red de telecomunicaciones.

Toda edificación comprendida en el ámbito de aplicación del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, deberá contar con las especificaciones indicadas en el artículo 1.2 de dicha disposición.

Artículo 44. Cerramientos de parcelas.

1. Será obligatoria la construcción del cerramiento de la parcela. Los paños de fachada se situarán en la alineación exterior.

2. La altura máxima permitida es de 2 m en fachada y 2,5 m en los restantes linderos.

3. Podrán ser opacos o transparentes 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, permitiéndose otras soluciones en caso de proyecto unitario de manzana o frente de manzana.

Artículo 45. Jardinería.

1. El Proyecto de Urbanización especificará la jardinería correspondiente, con predominio de especies arbóreas y arbustivas de fácil conservación, y combinando latifolios de hoja perenne y caduca.

2. A lo largo de toda la red viaria se plantarán árboles en alcorques con la conveniente separación para crear una barrera verde y el efecto umbráculo en las zonas de aparcamiento. Se estudiará su implantación de forma coordinada con báculos del alumbrado y accesos a parcelas. Las distancias máximas entre plantaciones serán las indicadas por el artículo 88 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 46.

En lo no especificado se cumplirán las Normas de Urbanización establecidas en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bollullos de la Mitación.

CAPÍTULO II

Unidad de Ejecución UE-1

Sección 1.ª Ordenanzas particulares de zona

Artículo 47. Ámbito y características.

1. Será el delimitado en la documentación gráfica de la presente Modificación bajo la denominación UE-1.

2. Corresponde a un suelo urbano consolidado que pasa a no consolidado para posibilitar la conexión del PP-R1a «La Sabina» con la travesía de la carretera A-474, a su paso por Bollullos de la Mitación.

Artículo 48. Uso característico.

El uso característico asignado será Terciario.

Artículo 49. Usos pormenorizados.

Comercial, hostelería, hospedaje, oficinas y despachos profesionales.

Artículo 50. Usos prohibidos.

Residencial e Industrial.

Artículo 51. Usos compatibles.

Equipamiento en todas sus categorías.

Artículo 52. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 1,3 m²t/m²s, aplicada sobre la totalidad de la superficie de la Unidad de Ejecución. Dicha volumetría será distribuida entre las parcelas resultantes de la ordenación a través del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 53. Altura máxima.

Dadas las especiales características de las edificaciones a construir en la unidad de ejecución, y la necesidad de alojamiento de instalaciones especiales, la altura máxima permitida será la correspondiente a dos plantas que, medida en el punto medio de la fachada, será de 12 metros entre la rasante del acerado y la cara inferior del último forjado de cubierta. Sobre ella, se autorizará el aprovechamiento con el objeto de alojar elementos de instalaciones y facilitar el acceso para el mantenimiento de las mismas; en este caso, la altura máxima de todo el volumen edificatorio no podrá superar los 16 metros desde la rasante del acerado, medida en el punto medio de la fachada, y la estructura de cubrición.

Las torres de refrigeración, chimeneas o elementos análogos podrán superar esta altura hasta un máximo de 20 metros sobre la rasante del acerado, medida en el punto medio de la fachada.

Artículo 54. Ocupación.

La ocupación de la edificación podrá ser del 100% de la superficie del solar.

Sección 2.ª Condiciones generales de la edificación

Artículo 55. Servicios e instalaciones.

Serán los indicados en las Normas Urbanísticas del Planeamiento General vigente en Bollullos de la Mitación.

Artículo 56. Requisitos básicos de la edificación.

Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos recogidos en la Ley de Ordenación de la Edificación.

Artículo 57. Ahorro y eficiencia energética en los edificios.

Se implementarán, en la mayor medida posible, las energías renovables en los sistemas energéticos del edificio o instalación.

Artículo 58. Condiciones estéticas y de composición de las edificaciones.

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 residencial.

2. En los Proyectos de Edificación se incluirá el tratamiento de los espacios no edificados de la parcela, pavimentaciones, vegetación y, en su caso, de cerramiento de la misma.

3. Se prohíben expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón y las imitaciones pintorescas de materiales pétreos o cerámicos en fachadas.

4. Queda prohibido el uso de amianto-cemento y fibrocemento en cubiertas y fachadas, y el recubrimiento de estas últimas con azulejos.

5. Todos los paramentos 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.

Sección 3.^a Normas para la ejecución de la UE-1

Artículo 59. Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística.

En la Unidad de Ejecución delimitada se podrá llevar a cabo directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.2.B de la LOUA; sin perjuicio de que puedan redactarse Estudios de Detalle amparados en las determinaciones dispuestas en el artículo 15 de la referida ley.

Para el desarrollo y ejecución de las infraestructuras del ámbito de la presente Modificación, habrá de suscribirse el correspondiente convenio urbanístico entre los propietarios de los terrenos incluidos en el mismo.

El sistema de actuación de la Unidad de Ejecución será el de Compensación.

El proyecto de equidistribución correspondiente recogerá la cesión al Ayuntamiento de Bollullos de la Mitación de los suelos necesarios para la ejecución del viario propuesto, debidamente urbanizados y conforme al convenio urbanístico que, previamente, habrá de firmarse.

Artículo 60. Plazos de ejecución.

1. El Proyecto de Urbanización se presentará a Aprobación Inicial durante el año siguiente a la Aprobación Definitiva de la presente Modificación.

2. Las Obras de urbanización darán comienzo durante los seis meses siguientes a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización; debiendo quedar ejecutadas en los cuatro años siguientes a dicha aprobación.

3. Las obras de edificación se iniciarán durante los tres 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, a la vista de lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 61. Área de reparto y aprovechamiento.

1. Se delimita área de reparto única y coincidente con la definida Unidad de Ejecución.

2. El aprovechamiento medio del área de reparto es de 1,35 metros cuadrados construibles de uso característico por cada metro cuadrado de suelo.

CAPÍTULO III

Actuación simple de viario ASV-1

Sección 1.^a Ordenanzas particulares de zona

Artículo 62. Ámbito y características.

1. Será el delimitado en la documentación gráfica de la presente Modificación bajo la denominación ASV-1.

2. Comprende el suelo urbano en viario público necesario para posibilitar la conexión de la Unidad de Ejecución UE-1 con la travesía de la carretera A-474 a su paso por Bollullos de la Mitación.

Artículo 63. Uso característico.

El uso característico asignado será el de Infraestructuras urbanas.

Artículo 64. Usos prohibidos.

Todos menos el uso característico asignado y sus correspondientes usos pormenorizados.

Artículo 65. Edificabilidad.

La edificabilidad será nula, permitiéndose tan sólo la construcción de edificaciones básicas necesarias para el adecuado funcionamiento de los usos asignados.

Sección 2.^a Normas para la ejecución de la ASV-1

Artículo 66. Instrumentos de desarrollo y gestión urbanística.

1. En la Actuación delimitada se podrá llevar a cabo directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

2. Para la ejecución de las infraestructuras del ámbito de la presente Modificación, habrá de suscribirse el correspondiente convenio urbanístico entre los propietarios de los terrenos incluidos en el mismo.

Artículo 67. Plazos de ejecución.

1. No se establece orden de prelación entre la presente Actuación Simple de Viario y la Unidad de Ejecución contigua, pudiendo realizarse incluso conjuntamente; al tratarse de unidades autónomas y perfectamente enlazadas con el sistema viario existente.

2. El Proyecto de Urbanización se presentará a Aprobación Inicial durante el año siguiente a la Aprobación Definitiva de la presente Modificación.

3. Las obras de urbanización darán comienzo durante los seis meses siguientes a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización; debiendo quedar ejecutadas en los cuatro años siguientes a dicha aprobación.

Sevilla, 22 de marzo de 2013.- El Delegado, Francisco Gallardo García.