

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 12 de marzo de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 14 de marzo de 2006, por la que se ordena el registro y la publicación de las Normas Urbanísticas correspondientes a la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras (Sevilla), Sector «Las Melgarejas» (Expte.: SE-61/05).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 14 de marzo de 2006, por la que se ordena el registro y la publicación de las Normas Urbanísticas correspondientes a la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras (Sevilla), Sector «Las Melgarejas» (Expte.: SE-61/05)

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«1.º Proceder al depósito e inscripción de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Salteras (Sevilla), Sector «Las Melgarejas», aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de fecha 10 de junio de 2005, en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y una vez acreditada la subsanación de deficiencias existentes.

2.º Publicar el presente acuerdo 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.

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

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 30 de marzo de 2006, y con el número de registro 1.069, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

A N E X O**NORMAS URBANÍSTICAS****TÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES**

- Artículo 1. Naturaleza de las presentes normas urbanísticas.
- Artículo 2. Ámbito territorial. Objetivos. Vigencia.
- Artículo 3. Contenidos, documentación y criterios.
- Artículo 4. Terminología de conceptos urbanísticos.

TÍTULO II**RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- Artículo 5. Generalidades.
- Artículo 6. Clasificación del suelo.

Artículo 7. Calificación del suelo.

Artículo 8. Área de reparto y condiciones de aprovechamiento.

Artículo 9. Obligaciones y deberes de los propietarios de suelo.

Ordenanzas del sector Las Melgarejas.

Artículo 10. Ámbito y superficies del sector Las Melgarejas.

Artículo 11. Zonificación y usos pormenorizados.

Artículo 12. Vinculación al Régimen de protección pública de viviendas.

Artículo 13. Área sujeta a los derechos de tanteo y retracto.

Artículo 14. Normas particulares para la zona de uso pormenorizado residencial unifamiliar.

Artículo 15. Normas particulares para la zona de uso pormenorizado residencial plurifamiliar en bloque.

Artículo 16. Normas particulares para la zona de dotación y uso comercial.

Artículo 17. Normas particulares para la zona de equipamiento docente.

Artículo 18. Normas particulares para la zona de equipamiento deportivo y espacios libres.

Artículo 19. Normas particulares para la zona de viario y aparcamiento.

Artículo 20. Normas particulares de urbanización.

TÍTULO III**DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

Artículo 21. Área de reparto y sector de planeamiento.

Artículo 22. Unidades de ejecución.

Artículo 23. Instrumento de gestión.

Artículo 24. Proyectos de parcelación.

Artículo 25. Proyectos de urbanización.

Artículo 26. Proyectos de edificación.

Artículo 27. Suelos de titularidad pública y privada.

TÍTULO IV**MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

Artículo 28. Medidas correctoras y protectoras de carácter general.

Artículo 29. Medidas correctoras y protectoras adicionales.

NORMAS URBANÍSTICAS**TÍTULO I****DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1. Naturaleza de las presentes normas urbanísticas.

Dada la especificidad de sus determinaciones, el carácter restringido de su ámbito de aplicación y la compatibilidad con las normas urbanísticas existentes, el presente articulado se integra en forma de anexo a la normativa urbanística que contienen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Salteras, aprobadas definitivamente por Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 2. Ámbito territorial. Objetivos. Vigencia.

1. Su ámbito de aplicación se circunscribe a los terrenos cuya delimitación se refleja en el plano correspondiente y pasan a ser clasificados como suelo urbanizable ordenado y delimitados como sector de planeamiento Las Melgarejas.

2. El objetivo de esta normativa es regular el desarrollo urbanístico de la innovación de planeamiento que se promueve, así como los proyectos de obras y urbanización y de gestión urbanística de la ordenación pormenorizada que culminan la actuación urbanística del Sector.

3. La vigencia de las presentes normas es indefinida.

Artículo 3. Contenidos, documentación y criterios.

1. Los documentos que constituyen este son:

- Introducción y Memoria Justificativa.
- Memoria Informativa.
- Memoria de ordenación.
- Memoria de ejecución.
- Normas urbanísticas y Ordenanzas del Sector.
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

2. Contenido de los diferentes documentos.

Los distintos documentos de esta modificación de planeamiento integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos generales mencionados en el preámbulo.

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

a) La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica 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 superior.

c) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.

d) Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito de la modificación de planeamiento y prevalecen sobre los restantes documentos.

e) La Programación o Plan de Etapas contenido en la memoria de ejecución tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.

f) El Estudio Económico-Financiero incluido en la memoria contiene la evaluación económica de las obras de urbanización previstas para la ejecución del planeamiento. Sus especificaciones son orientativas del volumen de inversión previsto, que se ajustará en la fase de tramitación del Proyecto Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

Todos estos aspectos se desarrollan en los siguientes títulos de este documento.

Artículo 4. Terminología de conceptos urbanísticos.

Todos los conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas tendrán el mismo significado que las que están contempladas en la normativa de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Salteras, y en su defecto según lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5. Generalidades.

La aprobación del presente instrumento de planeamiento determina la vinculación legal de los terrenos clasificados como urbanizables ordenados al proceso urbanizador y edificatorio del sector, conforme al régimen para el suelo urbanizable ordenado establecido en el artículo 54 de la LOUA.

Artículo 6. Clasificación del suelo.

Se clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado y ordenado para los terrenos delimitados como sector de planeamiento Las Melgarejas y se determina su ordenación pormenorizada, con una superficie de 82.143 m² de suelo.

Se incluye en el sector Las Melgarejas el Sistema General de Espacios Libres de 3.881,60 m²s indicado en la documentación gráfica. Su ejecución se vincula a la ejecución del sector.

Artículo 7. Calificación del suelo.

Se establece para el sector Las Melgarejas el uso global residencial unifamiliar, con una densidad de 27,4 viviendas por hectárea y 0,42 m²/m² de edificabilidad y el uso global de Sistemas Generales de Espacios Libres.

Artículo 8. Área de reparto y condiciones de aprovechamiento.

1. Se delimita una nueva área de reparto Las Melgarejas, con una superficie de 82.143 m² constituida por los terrenos pertenecientes al sector Las Melgarejas, con un aprovechamiento medio de 0,38552 m²/m².

2. El aprovechamiento urbanístico objetivo del sector Las Melgarejas es de 31.668 metros cuadrados del uso y tipología característico.

Artículo 9. Obligaciones y deberes de los propietarios de suelo.

1. Las obligaciones y derechos de los propietarios del suelo del sector y de los sistemas generales adscritos o vinculados al mismo son las definidas en los art. 50 D) y 51 C) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Como concreción de lo anterior, los derechos de los propietarios del suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al 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 incluidas en el sector o en los sistemas generales incluidos, del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y que asciende a 28.500 metros cuadrados del uso característico para los propietarios del sector y de los Sistemas Generales incluidos.

3. La concreción de los deberes de los propietarios del suelo del sector en relación con el presente plan parcial se materializa en lo siguiente:

- Facilitar la transformación de los terrenos objeto de este plan 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, mediante el instrumento de reparcelación correspondiente, en los plazos definidos y con anterioridad a la ejecución del plan.

- Costear la urbanización completa interior al sector, las conexiones a las redes generales viarias, de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones, aguas residuales y las ampliaciones previstas de las redes generales de servicios, en los plazos establecidos por este plan parcial.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio de Salteras los terrenos ya urbanizados destinados a las dotaciones de equipamiento social, deportivo, aparcamientos y espacios libres, así como el viario interior.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio de Salteras los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a 3.168 metros cuadrados de uso y tipología característicos 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 municipio de su valor en metálico en las condiciones establecidas por dicho artículo.

ORDENANZAS DEL SECTOR LAS MELGAREJAS

Artículo 10. Ámbito y superficie del sector Las Melgarejas.

1. El Sector Las Melgarejas está delimitado al Este por el núcleo urbano de Salteras y al Oeste, Norte y Sur por fincas agrícolas privadas.

2. Su superficie es de 82.143 m². Tiene vinculada la ejecución del sistema general de Espacios Libres incluido.

Artículo 11. Zonificación y usos pormenorizados.

1. Se califican varias zonas, destinadas a los usos pormenorizados siguientes:

Zona residencial unifamiliar, denominada zona R-U, con dos subzonas, U-1 y U-2.

Zona residencial plurifamiliar en bloque, denominada zona R-B.

Zona de equipamiento deportivo.

Zona de servicio social.

Zona de dotación comercial.

Zona comercial.

Zona de espacios libres.

Zona de viario y aparcamiento.

2. Se entenderá que cada zona abarca el suelo que tiene una misma calificación en función de su uso y tipología preferente y según se encuentran grafadas en el plano de ordenación correspondiente.

3. Se admite una tolerancia para todas las zonas del 10% en los distintos parámetros dimensionales relativos a las condiciones de parcelación, forma y posición de la edificación.

Artículo 12. Vinculación al régimen de protección pública de viviendas.

Las manzanas R3, R4.a y R5 se vinculan, en la totalidad de su edificabilidad, a la ejecución de viviendas de protección pública de acuerdo a la definición establecida en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 13. Área sujeta a los derechos de tanteo y retracto.

En aplicación del capítulo III del Título II de la LOUA y con el fin de garantizar los objetivos del planeamiento y los fines de la actuación inmobiliaria en materia de vivienda protegida, se delimita un área sujeta al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento de Salteras.

En aplicación del art. 78.2 de la citada Ley se establece para este área que las transmisiones sujetas al ejercicio de estos derechos se refieren a los terrenos sin edificar, tengan o no la condición de solares así como los terrenos con edificaciones en construcción.

Quedan asimismo sujetas al ejercicio del derecho de tanteo y retracto por el Ayuntamiento de Salteras las primeras como ulteriores transmisiones onerosas de las viviendas incluidas en el área delimitada, con el plazo de establecido por Ley.

El ámbito del área delimitada se corresponde con las manzanas R1 y R2 definidas por la ordenación pormenorizada.

Artículo 14. Normas particulares para la zona de uso pormenorizado residencial unifamiliar.

1. Condiciones de uso y tipología.

- El uso pormenorizado es el de vivienda unifamiliar, con dos subzonas, denominadas U-1 y U-2. Incluye los suelos de uso residencial de carácter lucrativo con sus usos complementarios de carácter privado: espacios libres, viarios interiores y aparcamientos.

- Se destinará a vivienda con alguna de las condiciones de protección, de acuerdo a la LOUA.

- La tipología en la subzona U.1 será de conjunto residencial, con disposición de las viviendas en hilera, adosada o aislada.

- La totalidad de la subzona U1 queda adscrita a un área delimitada al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

- La tipología de la subzona U2 será unifamiliar adosada.

- Se admiten además, como usos complementarios, los siguientes: aparcamientos, infraestructuras de servicios, espacios libres, instalaciones deportivas privadas, equipamiento lúdico y para la subzona U-2 el comercial compatible en plantas bajas.

- Se garantizará una dotación de aparcamientos privados de al menos una plaza por cada 200 metros cuadrados construidos destinados a vivienda.

2. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- La edificabilidad máxima de cada subzona es la definida para cada una de las manzanas en el plano de ordenación denominado Zonificación y Usos pormenorizados y son las siguientes:

Ámbito y Uso	Superficie suelo (m ²)	Superficie Edificable (m ²)	Viviendas unidades
Manzana R1	11.663	8.540	61
Manzana R2	12.530	8.960	64
Manzana R3	6.420	5.720	44
Manzana R4a	2.240	2.080	16
Manzana R4b	2.514	2.880	16

3. Condiciones de parcelación.

- La superficie mínima de las parcelas o de la superficie de suelo adscrita a cada unidad de vivienda destinadas al uso pormenorizado residencial será el siguiente:

Subzona U-1: La parcela mínima será cada una de las manzanas definidas.

Subzona U-2: 140 m², con fachada mínima de seis metros (6,00 m).

4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

- La ocupación máxima en planta baja de la edificación para la tipología U-1 será del sesenta y cinco por ciento (65%) de la superficie de la parcela, y para la tipología U-2 será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela o de la superficie de suelo adscrita a cada unidad de vivienda.

- La ocupación bajo rasante coincidirá en porcentaje con la ocupación máxima en planta baja, pudiéndose disponer libremente.

- La edificación principal se retranqueará una distancia mínima de cinco metros del linderó frontal, salvo en la manzana R4b, que se alineará a vial. Dentro de la zona de retranqueo se permitirán construcciones destinadas a aparcamiento, piscinas o pérgolas y otros elementos ligeros. En los casos de actuaciones unitarias en todo el frente de las manzanas definidas en plano de zonificación se permitirá libremente el retranqueo o no de la edificación respecto de la alineación exterior.

- No se imponen otras restricciones en cuanto a la posición de la edificación dentro de la parcela.

- Se autoriza una altura máxima de dos plantas (PB+1) y los áticos con un máximo de ocupación del 20% de la planta inmediatamente inferior.

- Se autorizan libremente los cuerpos salientes, terrazas y retranqueos en las plantas bajas y altas.

- Los cerramientos de parcela a la alineación exterior serán preferentemente vegetales, con un zócalo construido de 1,10 metros de altura máxima. En los casos de actuaciones unitarias en todo el frente de una manzana se permitirá un tratamiento distinto del cerramiento si es de forma uniforme en el frente de la alienación e incluso la incorporación de la zona de retranqueo al espacio de la acera, sin cerramiento.

- El cerramiento de parcela a la alineación exterior o su modificación individualizada por vivienda se definirá mediante proyecto y requerirán licencia de obras por parte del Ayuntamiento.

Artículo 15. Normas particulares para la zona de uso pormenorizado residencial plurifamiliar en bloque.

1. Condiciones de uso y tipología:

- El uso pormenorizado es el de vivienda plurifamiliar.
 - Se destinará a vivienda con alguna de las condiciones de protección, de acuerdo a la LOUA.
 - La tipología en la subzona U.2 será plurifamiliar.
 - Se admiten además, como usos complementarios, los siguientes: aparcamientos, infraestructuras de servicios, espacios libres de jardines y recreo, instalaciones deportivas privadas, equipamiento lúdico y comercial privado.
 - Se garantizará una dotación de aparcamientos privados de al menos una plaza por cada 200 metros cuadrados construidos destinados a vivienda.

2. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- La edificabilidad máxima es la definida para la manzana en el plano de ordenación denominado Zonificación y Usos pormenorizados, y es la siguiente:

Ámbito y Uso	Superficie suelo (m ²)	Superficie Edificable	Viviendas Unidades
Manzana R5	1.011	2.045	13

3. Condiciones de parcelación:

- La parcela mínima se corresponde con la manzana R5.

4. Condiciones de posición y forma de la edificación.

- La ocupación máxima en planta baja de la edificación será del cien por cien (100%) de la superficie de la parcela, y del ochenta por ciento (80%) en las superiores.

- La edificación se podrá disponer libremente sobre la parcela.

- Se autoriza una altura máxima de dos plantas (PB+1) y un ático con superficie máxima del 50% de la de la planta inmediatamente inferior.

- Se autorizan libremente los cuerpos salientes, terrazas y retranqueos en las plantas bajas y altas.

Artículo 16. Normas particulares para la zona de dotación y uso comercial.

El equipamiento comercial está incluido dentro de la manzana denominada «C-2» en el plano de Zonificación, las otras zonas vinculadas a usos comerciales están incluidas en la manzana C1.

1. Condiciones de uso y tipología:

- Uso: Equipamiento lúdico-comercial en todas sus formas.
 - Tipología: La edificación se dispondrá libremente en la parcela.

2. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- La edificabilidad máxima en la manzana C-1 destinada a uso comercial es de 0,70 m² edificable por cada metro cuadrado de parcela.

- La edificabilidad máxima en la manzana C-2 destinada a dotación comercial es de 0,80 m² edificable por cada metro cuadrado de parcela.

3. Condiciones de parcelación, posición y forma de la edificación:

- La parcela mínima será de 100 metros cuadrados, con una fachada mínima de diez metros.

- La ocupación máxima por la edificación de la superficie de la parcela será del 70%. Para la manzana C-1 y del 80% para la manzana C-2.

- Altura de la edificación: PB+1 plantas.

- Las edificaciones se alinearán a vial, permitiéndose retranqueos parciales no superiores al 40% de la longitud de la alineación.

Artículo 17. Normas particulares para la zona de equipamiento docente.

El equipamiento docente se corresponde con la manzana denominada «E» en el plano de Zonificación.

Condiciones de uso y tipología:

- Uso: Equipamiento docente en todas sus formas.

- Tipología: La edificación se dispondrá libremente en la parcela.

3. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento:

- No se fijan límites a la superficie edificable, que quedará determinada por los requerimientos de la actividad.

4. Condiciones de parcelación, posición y forma de la edificación.

- Separación de linderos: Las edificaciones se dispondrán libremente en la parcela. Los espacios no ocupados por la edificación se urbanizarán adecuadamente como accesos, aparcamiento, paseos, zonas deportivas, piscinas, jardines, etc.

Artículo 18. Normas particulares para la zona de equipamiento deportivo y espacios libres.

1. Las áreas libres públicas ocupan las zonas denominadas EL.

En áreas libres se permite cualquier uso que implique actividades usuales y relacionadas con los parques, jardines y demás áreas libres. También se entenderán como uso complementario y compatible con este uso, aquéllos relacionados con la actividad de áreas de juego y recreo de niños, zonas arboladas o ajardinadas.

Espacios libres locales		9.382 m ²	10,35%
Zona EL1	Jardines	5.097 m ²	6,21 %
Zona EL2	Jardines	3.145 m ²	3,83 %
Zona EL3	Juegos	692 m ²	0,84 %
Zona EL4	Juegos	448 m ²	0,54 %

Las zonas de espacios libres de dominio y uso público grafiadas en el plano de zonificación son destinadas a jardines sin aprovechamiento ni posibilidades de edificación alguna a no ser que se trate de mobiliario urbano, de algún elemento de infraestructura para el servicio del sector y/o cualquier construcción al servicio de dichas áreas libres, con la edificabilidad máxima de 0,05 m²/m².

2. El equipamiento deportivo estará incluido dentro de la zona reservada y recogida con esta denominación en el plano de Zonificación como zona D. En zonas de Equipamiento Deportivo, se permite cualquier uso vinculado a actividad deportiva: campos de deporte de todo tipo, locales destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares.

Se admite como uso compatible para las áreas libres el Deportivo al aire libre en todas sus formas; piscinas, campos de deporte y similares, así como implantaciones que mejoren o sean complementarias de este uso.

3. Edificabilidad máxima.

Para la zona deportiva la superficie máxima edificable no se limita y se ajustará a los requerimientos de la actividad y para los espacios libres no se permite la edificación salvo pequeñas construcciones destinadas a usos complementarios, con una

edificabilidad máxima de 0,05 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie.

Artículo 19. Normas particulares para la zona de viario y aparcamiento.

La superficie de viario que queda grafiada en el plano de alineaciones y rasantes se destinará al tráfico peatonal y rodado y al estacionamiento de vehículos. La dotación de aparcamientos deberá cumplir las estipulaciones legalmente establecidas en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento para personas con minusvalías.

Sólo se permitirá en esta zona construcciones que estén relacionadas con la señalización de información, tráfico, pequeño mobiliario urbano, kioscos de pequeños servicios y otras relacionadas con la infraestructura al servicio del Sector. Se prohíbe el uso de abastecimiento de carburantes.

Se recomienda para esta zona la plantación de árboles y plantas.

Artículo 20. Normas particulares de urbanización.

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

El sistema viario se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y transversales a los establecidos en el presente documento, con las correcciones que se deban establecer en función de los estudios sobre el terreno o adaptación a su topografía.

Las características técnicas del perfil del vial se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico. A este efecto en el presente plan se prevé un solo tipo de vial.

Las condiciones mínimas de los perfiles serán las siguientes:

Firme flexible con base granular compuesto por:

Explanada mejorada 95% P.N.

Sub-base albero compactado 95% P.N. de 20 cm.

Base de zahorra artificial 95% P.N. de 20 cm de espesor.

Riego de imprimación.

Capa intermedia de asfalto de 4 cm de espesor.

Fórmula de trabajo mínima 45% y densidad 2,35.

Riego de adherencia.

Capa de rodadura de asfalto de 4 cm. de espesor.

Fórmula de trabajo mínima 5,5%.

Las zonas para aparcamientos serán de al menos de firme rígido de hormigón H-125 de 15 cm. de espesor con juntas de retracción cada 5,00 m y terminación con adoquín de hormigón, todo ello sobre base de zahorra artificial de 20 cm de espesor compactada al 95% P.N.

En su encuentro con el asfalto se colocará una hilada de bordillo de separación.

Las aceras se realizarán con bordillo prefabricado de hormigón de dimensiones de 17x28 cm.

La zona de solería se dispondrá sobre una solera de hormigón H-125 de 15 cm de espesor sobre firme de albero de 20 cm de espesor y explanada mejorada compactada al 95% P.N.

En las zonas ajardinadas se colocarán bordillos de jardín de 12 x 24 cm. delimitando las zonas ajardinadas y explanadas y caminos de albero compactado al 95% P.N. de 15 cm. de espesor.

2. Red de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.

Condiciones de suministro de agua. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

3. Red de telefonía.

Condiciones del suministro de teléfonos. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras

4. Red de alcantarillado.

Condiciones de las redes de alcantarillado. Cumplirán con las determinaciones de la Normativa y Planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras y autorización de la Confederación del Guadalquivir.

5. Red de distribución eléctrica en Media y baja tensión.

Condiciones de las Redes de Energía Eléctrica. Cumplirán con las determinaciones de la normativa y planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

6. Alumbrado público.

Condiciones de Alumbrado Público. Cumplirán con las determinaciones de la normativa y planeamiento vigente, así como de las Compañía/s suministradoras.

7. Jardinería.

Los espacios vegetales que han de plantearse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo cuando sea necesario.

TÍTULO III

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 21. Área de reparto y sector de planeamiento.

La modificación de planeamiento comprende un único sector de planeamiento de 82.142,79 m², cuya delimitación se refleja en el plano correspondiente y constituye una única área de reparto.

Artículo 22. Unidades de ejecución.

Dentro del Sector Las Melgarejas se delimita una única Unidad de Ejecución pudiéndose delimitar más unidades en caso de que fuese necesario para el desarrollo del mismo, según el procedimiento establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 23. Instrumento de gestión.

Se define el sistema de actuación por compensación.

Artículo 24. Proyectos de parcelación.

1. Los proyectos de parcelación serán necesarios para la subdivisión en parcelas de las distintas manzanas.

Estos proyectos no podrán modificar las alineaciones exteriores de la manzana ni aumentar la edificabilidad total de la manzana o de la zona que se fija en el Plan.

Tampoco se podrá disminuir el suelo libre de edificación, ni el número de aparcamientos en la finca resultante de la parcelación.

Se permite la agrupación de parcelas siempre que eso no implique un aumento de edificabilidad, ni en la ocupación autorizada y siempre que la ordenanza específica no disponga lo contrario.

2. El contenido de los proyectos de parcelación será al menos el siguiente:

División de parcelas edificables con carácter de indivisibles, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.

Cédula Urbanística de cada parcela en que se determinen, superficie, edificabilidad, altura, ocupación, distancia a linderos y regulación del uso.

Indicación de las características de la parcela mínima para cada zona.

Artículo 25. Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización se ejecutarán por fases completas, correspondientes a cada Unidad de Ejecución que se delimite, estableciendo los servicios e infraestructuras de acuerdo con las previsiones.

El proyecto de Urbanización tendrá como finalidad, la realización material de las determinaciones de este Plan en cuanto se refiere a la ejecución de:

Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal.

Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado para aguas pluviales y residuales.

Red de distribución eléctrica en Media y Baja Tensión.

Red de Alumbrado Público.

Red de Telefonía.

Jardinería y mobiliario urbano.

Además deberá resolver el enlace con las infraestructuras generales del municipio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atender la demanda.

Artículo 26. Proyectos de edificación.

Se redactarán y tramitarán los Proyectos de obras de Edificación e Instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, y ajardinamiento que se consideren necesarios, así de viales interiores y privativos complementarios de la edificación.

Artículo 27. Suelos de titularidad pública y privada.

1. Suelo de titularidad pública:

a) Por cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y gravámenes, pasará a titularidad pública del Ayuntamiento de Salteras el siguiente suelo:

1. Viario local y dotación de aparcamientos.

2. Áreas libres, espacios arbolados y zonas peatonales definidos como públicos por la ordenación pormenorizada.

3. Suelo para dotaciones públicas de equipamiento definido por la ordenación pormenorizada.

4. El suelo que según Ordenanzas admite el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, correspondiente a 3.168UA.

Los parámetros referentes a los suelos de titularidad pública quedan definidos en la Memoria de Ordenación, así como en el articulado de la presente Normativa.

2. De titularidad privada se establece el tipo de suelo destinado a usos lucrativos residenciales y usos comerciales cuya delimitación queda definida en la documentación gráfica adjunta y cuyos parámetros quedan definidos en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación, así como en las presentes Ordenanzas.

Cada tipo de suelo tendrá regulada una edificabilidad reflejada en las respectivas Ordenanzas de zona.

TÍTULO IV

MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 28. Medidas correctoras y protectoras de carácter general.

1. Relativas a la minimización de los impactos negativos durante la fase de construcción y urbanización:

- Reducción de ruidos y vibraciones.

- Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fango, al presentar la zona de actuación pendientes de cierta entidad. Los posteriores documentos de desarrollo de la actuación recogerán la necesidad de garantizar la suficiente capacidad de desagüe de las zonas a ordenar.

- Minimizar las afecciones a las carreteras mediante la regulación del tráfico de maquinaria de obra.

2. Relativas a la reducción de los impactos derivados de la implantación de las nuevas edificaciones:

- Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos.

- Garantizar la ausencia de afección por ruidos y demás formas de contaminación atmosférica.

- Garantizar el desarrollo adecuado del suelo previsto para áreas libres.

3. La implantación de actividades queda condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE) y Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) exigibles en virtud del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

4. Para la futura implantación de actividades, y en tanto se trate de supuestos contemplados en la normativa de prevención ambiental (Ley 7/94 de Protección Ambiental y Reglamentos de Desarrollo), habrá de incluirse mención expresa a la necesidad de cumplimentar el procedimiento de prevención ambiental correspondiente con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán y se resolverán en base a los siguientes criterios:

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

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

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

Artículo 29. Medidas correctoras y protectoras adicionales.

1. Relativas al saneamiento de aguas residuales y vertidos:

- Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales del sector. A estos efectos deberá priorizarse a nivel municipal la ejecución de los colectores necesarios y su conexión a los emisarios y estación depuradora.

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

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

- Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal.

Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

2. Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir 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 vertederos controlados y legalizados.

- Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

- 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.

- Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el sector.

3. Medidas a aplicar en la fase de obras:

- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

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

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

- Los materiales de obra procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

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

- Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones deberán ser autóctonas y estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

- Como condición estética en las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles solo se emplearán como materiales vistos aquéllos cuyo acabado de fabricación está previsto y homologado para dicha finalidad.

- Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimiento de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas de perfil existente.

- Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

4. La aparición de cualquier resto arqueológico o paleontológico durante el desarrollo de los trabajos habrá de ser comunicado a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

Sevilla, 12 de marzo de 2007.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

RESOLUCIÓN de 12 de marzo de 2007, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 25 de enero de 2007, en relación con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Alcalá del Río (Sevilla), Sector SUB-AR6 (Expte.: SE-146/06).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la

Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 25 de enero de 2007, por la que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Alcalá del Río (Sevilla), Sector SUB-AR6.

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«Visto el proyecto de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Alcalá del Río (Sevilla), Sector SUB-AR6, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto la modificación de la delimitación del sector de suelo urbanizable industrial SUB- AR6 y la introducción en el mismo de un nuevo parámetro de parcela mínima. Dicho sector fue establecido por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá del Río, aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 27.4.01.

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

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) El Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, ha informado el proyecto en relación con la carretera A-8006 (antigua A-431) de Villaverde del Río a Sevilla, haciendo las siguientes observaciones:

- Se establece la línea de no edificación a 25 m. del borde exterior de la calzada de la carretera, conforme a lo informado por esta Delegación con fecha 22 de marzo de 1999, para la aprobación del PGOU.

- El acceso no será a través de la carretera A- 8006, sino a través de la travesía de la C- 433, cedida al Ayuntamiento.

b) El Servicio de Protección Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente ha informado el proyecto estableciendo que no introduce nuevos elementos que afecten al medio ambiente que hagan necesario el sometimiento del proyecto a evaluación de impacto ambiental.

c) Sevillana Endesa, S.A., empresa encargada del suministro de energía eléctrica ha informado favorablemente la presente Modificación, señalando que el sector SUB- AR6 está incluido en el convenio firmado entre la referida compañía y el Ayuntamiento de Alcalá del Río para la ejecución de las infraestructuras comunes a los diferentes sectores recogidos en el PGOU.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la