

Se dotará de suministro de agua potable a las viviendas, no permitiéndose la construcción de pozos de uso doméstico de forma individual.

Las líneas eléctricas aéreas que cruzan la parcela se proyectarán subterráneas enlazándolas con la red general según instrucciones de la compañía suministradora, al objeto de que no sobrevuele el espacio residencial, debiendo haberse ejecutado antes de otorgar las licencias de ocupación.

Se realizarán entrantes en las aceras anexas a vías de tráfico rodado para la ubicación de contenedores homologados de recogida de residuos sólidos urbanos, que serán recogidos por los medios mecánicos que posee el Ayuntamiento de Benacazón.

El Ayuntamiento de Benacazón asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona que va a urbanizarse.

Se señalarán los accesos y sentidos de circulación mediante señales de tráfico verticales y horizontales, así como señales de limitación de velocidad de circulación por el sistema local de comunicaciones.

Las tierras, escombros y restos de obras generados durante la ejecución de la urbanización y la edificación y los que se deriven de su futuro uso, se trasladarán a vertederos de inertes controlados y legalizados, quedando expresamente prohibido cualquier vertido o depósito (incluso temporal) fuera de la parcela sin autorización expresa para ello por parte de los órganos competentes.

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.

Se garantizará la inexistencia de afecciones al suelo producidas por vertidos de aceite, grasas y combustible 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 la orden del 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57, de 8 de marzo).

El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de urbanización y edificación se planificará en el Proyecto de Seguridad y Salud utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana, creando si fuera necesario caminos de obra provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación fluida al atravesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.

Antes del inicio de las obras se retirará la capa superior de suelo fértil, acopiándolo en montones no superiores a dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para las obras de ajardinamiento mencionadas anteriormente.

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

Si fueran necesarias tierras de préstamo, éstas procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

a) Se realizará un seguimiento y control principalmente sobre los siguientes puntos:

- Señalización y seguridad vial.
- Cumplimiento del planeamiento y limitaciones impuestas por el propio Plan Parcial que debe contener las Normas de urbanización y edificación.
- Ordenación de usos en zonas públicas y existencia de zonas verdes.
- Control de ruidos.
- Control de efluentes líquidos.
- Control de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.
- Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras.

b) Ley de Aguas

Se cumplirán las disposiciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, quedando prohibidas las extracciones y perforaciones al acuífero.

c) Evacuación aguas pluviales

La evacuación de pluviales se realizará mediante recogida a través de imbornales conectados a la red de alcantarillado general.

Para el cálculo de secciones de tuberías se tendrá en cuenta en el Proyecto de Urbanización la pluviometría y los coeficientes de escorrentía señalados en dicho punto, siendo preceptiva la conformidad al trazado, secciones y material de la red de alcantarillado, que se incluya en el Proyecto de urbanización, de la Empresa que tenga encomendado el servicio.

d) Materiales sobrantes

Las tierras y materiales sobrantes de las Obras de Urbanización y Edificación se llevarán a vertederos controlados, debidamente legalizados.

e) Compañías suministradoras.

Los planos de las redes de servicios del Proyecto de Urbanización (abastecimiento de aguas, telefonía, electricidad y, en su caso, gas conducido) deberán ir conformados por las compañías suministradoras, con aportación de certificados acreditando la capacidad de las redes e indicando los plazos de conexión previstos.

f) Restos arqueológicos.

Si en el transcurso de las obras de edificación y/o urbanización aparecieran hallazgos fortuitos de restos arqueológicos se paralizarán éstas en la zona afectada, dando conocimiento de ello, por parte de la Dirección Facultativa de las Obras, a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y procediéndose conforme a la legislación vigente.

g) Viales y aparcamientos.

Para el dimensionado de viales internos y la localización de los aparcamientos, anexas a la red viaria, con independencia de la obligada plaza de aparcamiento en el interior de las parcelas, se estará a lo expresado en los planos correspondientes de la documentación gráfica pr.5, pr.6, pr.7.

h) Actividades comerciales.

Las actividades de carácter comercial quedan reguladas en la presente Modificación en el epígrafe 4.4 de III. Ordenanzas reguladoras.

Estos usos deberán adecuarse a las determinaciones de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y los Reglamentos que la desarrollan.

i) Mantenimiento de la parcela.

Hasta tanto den comienzo las Obras de Urbanización la parcela deberá mantenerse cerrada y limpia de escombros y rastrojos que puedan ocasionar o transmitir incendios.

Los carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

Todo lo anterior se hará extensible a las parcelas resultantes de la Parcelación si éstas no fueran edificadas simultáneamente con la edificación.

Sevilla, 1 de diciembre de 2008.- La Delegada, Rosario Ayala Valiente.

RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 2008, de la Delegación Provincial de 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 26 de septiembre de 2008, en relación con la Modificación núm. 7 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Guillena (Sevilla) (Expte. SE-413/05).

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, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 26 de septiembre de 2008, por la que se suspende la aprobación definitiva de la Modificación núm. 7 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Guillena (Sevilla).

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«Visto el proyecto de Modificación núm. 7 del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Guillena (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto la modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Guillena.

Concretamente se propone, en primer lugar, el cambio de uso de industrial (antigua fábrica de caucho) a terciario de una parcela de 3.058,10 m² de superficie ubicada en el casco urbano y la implementación del sistema general de equipamientos para dar respuesta al incremento de aprovechamiento producido y, en segundo lugar, la modificación de determinados artículos de las normas urbanísticas que regulan condiciones de la ordenación pormenorizada en suelo urbano y no urbanizable.

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 consta el informe sectorial de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente que ha informado el proyecto estableciendo la innecesariedad de someter el mismo a Declaración de Impacto Ambiental. Al mismo tiempo, señala que, en aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios estándares para la declaración de suelos contaminados, la ejecución de las actuaciones urbanísticas que impliquen cambio de uso en suelos de carácter industrial a residencial u otros, quedarán condicionadas al establecimiento de un procedimiento previo al cambio de uso y ejecución de la nueva urbanización, a los efectos de determinar la situación de los suelos sobre los que se asientan actualmente las actividades industriales.

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 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 220/2006 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Guillena para la resolución definitiva de este proyecto, 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. No obstante, presenta las siguientes deficiencias urbanísticas:

a) El proyecto mantiene la zona afectada por el cambio de uso como suelo urbano consolidado introduciendo una nueva subzona de ordenanza para regular en el mismo las condiciones de edificación. Sin embargo, el cambio de uso implica un incremento notable de aprovechamiento que conllevará una mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes. En este sentido, la calificación que corresponde a estos suelos es la de suelo urbano no consolidado, según lo referido en el art. 45.2.B.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Para el desarrollo de los mismos se debería de delimitar la correspondiente unidad de ejecución y prever el correspondiente planeamiento en el que se establezca la ordenación pormenorizada.

b) No se justifica adecuadamente el cumplimiento de lo establecido en el artículo 36.2.a)2.ª de la Ley 7/2002, acerca de que toda innovación que conlleve un incremento de aprovechamiento debe articular las medidas compensatorias necesarias para garantizar el mantenimiento de la proporción existente en el municipio entre suelos dotacionales y lucrativos. En este sentido, se hacen las siguientes consideraciones:

- El cambio de uso de industrial a terciario de la parcela donde se situaba la antigua fábrica de caucho supone, según se analiza en el propio proyecto, multiplicar el aprovechamiento de la parcela por 2,67 y aumentar la edificabilidad en 4.339,44 m²t. Para compensar este incremento de aprovechamiento, el proyecto propone ampliar el sistema general de equipamientos del municipio en una superficie igual al 20% de la superficie de la parcela. Sin embargo, no se recoge en el proyecto cuál es la proporción existente en el municipio entre suelos dotacionales y lucrativos, ni, consecuentemente, se justifica que con el incremento de superficie dotacional previsto se mantiene la referida proporción.

- No se concreta la parcela de suelo urbanizable que se va a destinar a sistema general de equipamiento deportivo para compensar el incremento de aprovechamiento. Así, ni se localiza gráficamente en los planos, ni se aporta la referencia catastral de la misma.

- El proyecto no articula las medidas necesarias para la efectiva materialización de la ampliación del sistema general de equipamiento. Así, se recoge en el proyecto que se trata de suelos que están calificados en la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística como sistema general equipamiento deportivo y se condiciona la obtención del suelo y la ejecución del mismo al desarrollo del referido instrumento de planeamiento que, en estos momentos, cuenta únicamente con aprobación inicial.

c) El proyecto permite la compatibilización en la parcela afectada por el cambio de uso entre el uso terciario y el residencial plurifamiliar. A este respecto, se hacen las siguientes consideraciones:

- Debe limitarse el número máximo de viviendas materializable.

- En relación a lo anterior, debe justificarse el adecuado cumplimiento del art. 36.2.a).5.^a, de la Ley 7/2002, que establece que toda innovación que suponga un cambio de uso de un terreno a residencial habrá de implementar o mejorar los sistemas generales en la proporción que suponga el incremento de población. En este sentido, debe justificarse que con el incremento de sistema general de equipamiento deportivo previsto se da respuesta al referido artículo.

d) En el documento de Modificación se incluyen también ciertas modificaciones del articulado de las Normas Urbanísticas del Plan General que afectan a la ordenación pormenorizada. Dado que, según establece el artículo 31.1.B.a) de la Ley 7/2002, corresponde a los municipios la aprobación definitiva de las innovaciones del Plan General que no afecten a la ordenación estructural, estas modificaciones no deben ser resueltos por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por lo que procede el desglose del presente proyecto urbanístico para eliminar del que se somete a la consideración de esta Sección de Urbanismo las modificaciones que afectan a la ordenación pormenorizada.

Quinto. Las deficiencias urbanísticas que presenta el proyecto obligan a que, previamente a la resolución definitiva del expediente, sean corregidas adecuadamente por el Ayuntamiento, tal como dispone el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Debe tenerse en consideración también el procedimiento establecido por el Real Decreto 9/2.005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y criterios estándares para la declaración de suelos contaminados, tal como señala la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en su Informe.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegada Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 220/2006, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común, ha

HA RESUELTO

Suspender la aprobación definitiva del proyecto de Modificación núm. 7 del Plan General del municipio de Guillena (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 14 de julio de 2008, para que, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el Ayuntamiento de dicha localidad se proceda a subsanar las deficiencias señaladas en los Fundamentos de Derecho Cuarto y Quinto de esta resolución.

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

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Provincial, ante el titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el plazo de un mes a contar a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente Resolución. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente.

Sevilla, 1 de diciembre de 2008.- La Delegada, Rosario Ayala Valiente.

RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 2008, de la Delegación Provincial de 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 26 de septiembre de 2008, en relación con la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Espartinas (Sevilla), en los terrenos denominados «Villa de San Juan» (Expte. SE-441/06).

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, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 26 de septiembre de 2008, por la que se suspende la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Espartinas (Sevilla), en los terrenos denominados «Villa de San Juan».

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Espartinas (Sevilla), en los terrenos denominados «Villa de San Juan», 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 aplicable,

HECHOS

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto clasificar como suelo urbanizable sectorizado unos terrenos de 159.521 m² de superficie, actualmente clasificados como suelo no urbanizable de protección del olivar, situados colindantes con núcleo urbano y apoyados en su linderro norte en la carretera A-472.

La Modificación asigna a los terrenos el uso global residencial, posibilitando la construcción de 334 viviendas libres y 140 viviendas protegidas.

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) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente emite Declaración de Impacto Ambiental considerando viable, a los efectos ambientales, la presente Modificación, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

b) La Dirección General de Transportes ha informado favorablemente el proyecto con las siguientes observaciones:

- Antes de la puesta en carga de la Modificación, debe sustituirse la actual glorieta de la intersección de las carreteras A-8076 y A-8075, de 30 m de diámetro, por la propuesta en el PGOU en tramitación y analizada en el documento entregado por el Ayuntamiento, que es de 44,00 m de diámetro.

- El tráfico estimado con el desarrollo previsto con las modificaciones ya en carga, supone un nivel de saturación del 78% en el tramo más crítico, el comprendido entre la citada glorieta y el núcleo de Espartinas. En consecuencia, se consideran necesarias para evitar un mayor uso del vehículo privado las medidas propuestas favorecedoras de viajes a pie y en bicicleta.