

**PLAN PARCIAL**  
**"PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM"**  
**ESPARTINAS - SEVILLA**  
**-Documento de Aprobación Provisional-**  
**Diciembre 2014**





## **PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM"**

**ESPARTINAS - SEVILLA. DICIEMBRE 2014**

### **INTRODUCCIÓN**

Este documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial de Ordenación "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", recoge los cambios efectuados al documento presentado en febrero de 2014 y que fue Aprobado Provisionalmente el 26 de Febrero de 2014.

Este documento, se ha completado por los Arquitectos Fernando Carrascal Calle y José M<sup>o</sup> Fdez. de la Puente Irigoyen colegiados, con los números respectivos, 1.522 y 1.557, en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, debido al fallecimiento del Arquitecto Luis Recuento Aguado, por encargo de "Innovación y Comercio Urbano, S.L.", que dispone de opción de compra.

Los cambios que se introducen en el documento de Aprobación Provisional de febrero de 2014, aparte de pequeñas correcciones de erratas en la memoria, y la inclusión en el índice general del apartado XI. ANEXOS II: Informes Sectoriales al documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial Febrero 2014, consisten en:

MEMORIA. Se modifican algunos apartados de la misma, tales como:

- Capítulo II Ordenación. (de la "Memoria Justificativa de la Ordenación) los apartados 2.5.2 "Aparcamientos" y 2.5.3 "Justificación suficiencia de aparcamientos.
- 2.6.3 Redes de Infraestructuras, Red de Energía Eléctrica.
- Sección quinta: Aparcamientos y Accesos. Artículo 7.4.7. "Aparcamientos y Accesos". Servicios Terciarios Integrados.

PLANOS DE INFORMACION.

- El plano IN-14, "Imagen Arquitectónica Orientativa", junto al esquema del nudo proyectado se elimina leyenda "En Ejecución", como lo requiere el informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, de Octubre de 2014, que se adjunta en el Anexo de Informes Sectoriales al documento de Aprobación Provisional.

## PLANOS DE ORDENACIÓN.

- En todos los planos de ordenación y en los planos RES 02 y 03, se ha modificado el trazado de conexión del Camino de Servicio con el viario de conexión de la A-49 con Espartinas, del Sistema General Viario. Este nuevo trazado, se ha realizado para cumplimentar lo requerido en el informe del Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, de Abril de 2014.
- Los planos OR-2, OR-2.1, OR-2.2 y OR-2.3, de "Alineaciones y Rasantes". En el primero de ellos se han modificado las cotas de rasantes de los viarios, lo que conlleva las modificaciones de los perfiles longitudinales y transversales, planos OR-2.1, OR-2.2 y OR-2.3.
- El plano OR-4, "Esquemas de Infraestructuras: Red de Pluviales", se ha modificado parte de su trazado para incorporar la red de pluviales del Sistema General Viario (conexión con Espartinas), al resto del trazado de la red de pluviales del Sector, tal como lo ha requerido la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Sevilla, en su informe favorable condicionado de fecha 17 de Junio de 2014.
- En el plano OR-6, "Esquemas de Infraestructuras: Electricidad", se ha introducido el esquema de la instalación a desarrollar hasta la Subestación Aljarafe, según el informe de Endesa de Octubre de 2014.

Sevilla, Diciembre de 2014.



Fdo.: Fernando Carrascal Calle  
Col. 1522 COAS



Fdo.: José Mª Fdez. de la Puente Irigoyen  
Col. 1557 COAS

## ÍNDICE GENERAL

### **I. MEMORIA INFORMATIVA**

### **II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**

### **III. ORDENANZAS REGULADORAS**

### **IV. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN**

### **V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

### **VI. PLAN DE RESTAURACIÓN, CALIDAD DEL AIRE Y GESTIÓN R.S.U.**

### **VII. PLANOS DE INFORMACIÓN**

**IN-1 SITUACIÓN Y RELACIÓN DE PLANOS**

**IN-2 ESTADO ACTUAL**

**IN-3 ORTOFOTOS 2006 Y 2010**

**IN-4 HIPSOMETRÍA**

**IN-5 CLINOMETRÍA**

**IN-6 ORIENTACIÓN DEL TERRENO**

**IN-7 RELIEVE ACENTUADO**

**IN-8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y PROYECTADAS**

**IN-9 ESTRUCTURA DE PROPIEDAD**

**IN-10 PARCELAS CATASTRALES**

**IN-11 CLASIFICACIÓN DEL SUELO s/ INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO**

**IN-12 USOS GLOBALES DE SUELO Y SISTEMAS GENERALES s/  
INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO**

**IN-13 DIRECTRICES DE ORDENACIÓN s/ INNOVACIÓN DE  
PLANEAMIENTO**

**IN-14 IMAGEN ARQUITECTÓNICA ORIENTATIVA**

## **VIII. PLANOS DE ORDENACIÓN**

- OR-1 ZONIFICACIÓN**
- OR-2 VIARIO: ALINEACIONES Y RASANTES**
- OR-2.1 SECCIONES TRANSVERSALES**
- OR-2.2 SECCIONES LONGITUDINALES**
- OR-2.3 SECCIONES LONGITUDINALES**
- OR-3 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA**
- OR-4 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: RED DE PLUVIALES**
- OR-5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: RED DE SANEAMIENTO**
- OR-6 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: ENERGÍA ELÉCTRICA**
- OR-7 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: ALUMBRADO PÚBLICO**
- OR-8 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS: TELECOMUNICACIONES**
- OR-9 PLAN DE ETAPAS, GESTIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL 10% APROVECHAMIENTO MUNICIPAL**

## **IX. PLANOS DE RESTAURACIÓN, CALIDAD DEL AIRE Y GESTIÓN R.S.U.**

- RES-1 PAISAJE ACTUAL**
- RES-2 ORDENACIÓN SOBRE TERRITORIO**
- RES-3 IMAGEN FINAL [ORIENTATIVA]**

## **X. ANEXOS I**

**Acta de Compromisos entre Ayuntamiento, Urbanizador y Propietarios y Sistema de Actuación para la Conservación de las Obras de Urbanización.**

**Resumen Ejecutivo del Plan Parcial**

## **XI. ANEXOS II: INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL FEBRERO DE 2014**

**PLAN PARCIAL**

**"PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM"**

**ESPARTINAS - SEVILLA**

**-Documento de Aprobación Provisional-**

**I. MEMORIA INFORMATIVA**

# **I. MEMORIA INFORMATIVA**

## **ÍNDICE**

### **I. INTRODUCCIÓN**

#### **1.1. OBJETO DEL TRABAJO Y REDACTOR**

#### **1.2. PROMOTOR Y URBANIZADOR**

### **II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

#### **2.1. INFORMACIÓN MEDIO FÍSICO**

- 2.1.1. Situación y límites
- 2.1.2. Superficie
- 2.1.3. Topografía y Edificaciones
- 2.1.4. Estructura Geológica y Geotécnica
- 2.1.5. Hidrología
- 2.1.6. Climatología
- 2.1.7. Vegetación
- 2.1.8. Paisaje
- 2.1.9. Inexistencia de restos arqueológicos
- 2.1.10. Zonas óptimas de edificación

#### **2.2. INFORMACIÓN JURÍDICA**

- 2.2.1. Linderos
- 2.2.2. Propiedad del Suelo
- 2.2.3. Servidumbres aparentes
- 2.2.4. Construcciones Existentes
- 2.2.5. Vertidos y/o Escombreras
- 2.2.6. Usos existentes
- 2.2.7. Vías Pecuarías y Caminos

#### **2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

- 2.3.1. Viarios
- 2.3.2. Abastecimiento de Agua
- 2.3.3. Saneamiento y Depuración
- 2.3.4. Energía Eléctrica
- 2.3.5. Telecomunicaciones
- 2.3.6. Red de Gas
- 2.3.7. Gestión de Residuos

#### **2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL**

- 2.4.1. Ordenación Pormenorizada
- 2.4.2. Criterios y Directrices para la Ordenación
- 2.4.3. Desarrollo de Planeamiento
- 2.4.4. Características Urbanísticas Generales s/Innovación  
Planeamiento General

## **I. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. OBJETO DEL TRABAJO Y REDACTOR**

Constituye el objeto del trabajo la redacción del Documento de Aprobación Provisional del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM".

El Plan Parcial está establecido por la *"Innovación con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. de Espartinas: Cambio de Clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado del Ámbito "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCÓM"*, aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 2012 y publicada en el BOJA de 8 de marzo de 2013, constituyendo su planeamiento de desarrollo.

El Plan Parcial fue aprobado inicialmente el 17 de diciembre de 2010 y publicada en el BOP el 26 de marzo de 2011 y aprobado provisionalmente en febrero de 2014

Se redacta por el Arquitecto Luis Recuenco Aguado, colegiado en el de Sevilla con el nº 770, por encargo de "Innovación y Comercio Urbano, S.L.", que dispone de opción de compra sobre el 46'08% del Sector.

## **1.2. PROMOTOR Y URBANIZADOR**

Según lo establecido en la Innovación de Planeamiento General, "Innovación y Comercio Urbano S.L." promueve como Urbanizador la tramitación del Plan Parcial y Sasti Servicios Inmobiliario S.L. y Sotero Romero Anguiano y Dolores Salado Pichardo como propietarios con un porcentaje total del 50'83 % de la superficie del Sector.

## II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

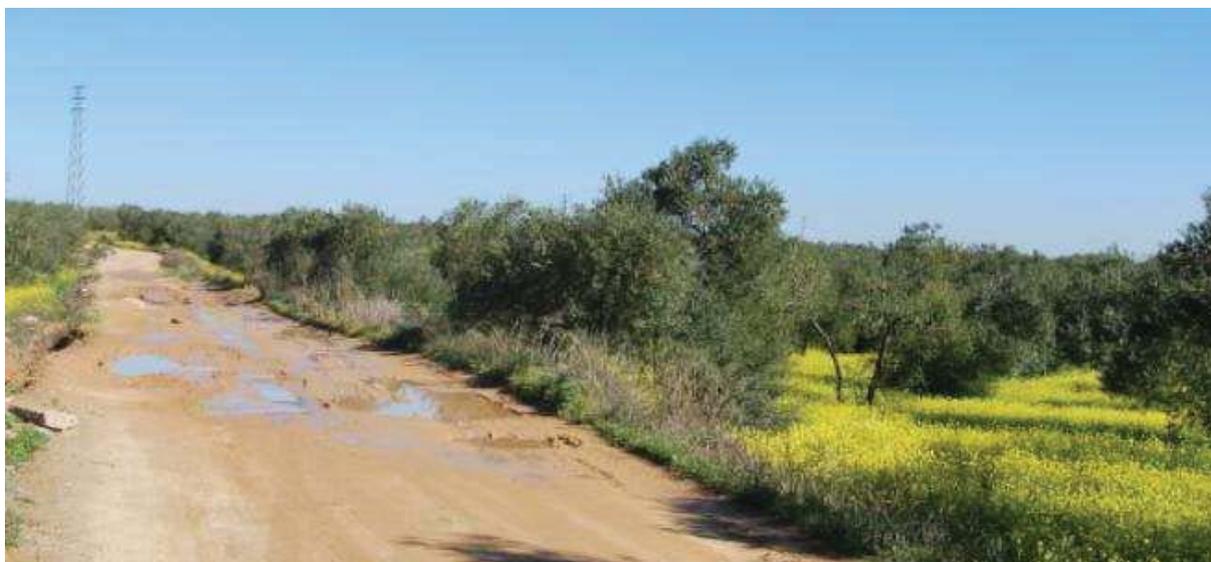
### 2.1. INFORMACIÓN MEDIO FÍSICO

#### 2.1.1. Situación y límites

Los terrenos objeto de ordenación pormenorizada por este Plan Parcial se hallan situados contiguos al Enlace proyectado entre la A-49 y la SE-40, al sur del Núcleo Urbano de Espartinas, siendo sus linderos:

Norte:	Fincas de "Estacada Larga" y "Las Provincias" que lo separan del actual Núcleo Urbano de Espartinas.
Sur:	Nuevo Enlace proyectado de acceso a Espartinas desde la A-49 y de la nueva SE-40 y finca "La Lancera".
Este:	Fincas del Paraje "Los Pollos" y "La Huerta" que lo separan de la nueva SE-40 en ejecución.
Oeste:	Camino de Bollullos de la Mitación y Límite del Término Municipal de Espartinas.

Los terrenos se encuentran circundados casi en su totalidad por caminos públicos de acceso a las fincas colindantes.



Camino al oeste de la Parcela

La situación y límites quedan recogidos en el plano IN-1 "Situación y Relación de Planos".

### **2.1.2. Superficie**

La medición real efectuada para la elaboración de este documento arroja una superficie para el Sector de 229.840 m<sup>2</sup> incluidos los Sistemas Generales Municipales. En consecuencia, es la que se ha tomado como base y referencia para la fijación precisa de los parámetros urbanísticos.

### **2.1.3. Topografía y Edificaciones**

La Topografía del Sector queda recogida y detallada en los planos IN-4 a IN-7. Al nordeste se encuentran las cotas más altas, de 116 m. y en el sur las más bajas, de 104 m.

El Sistema General Viario conecta en el Sector en la cota 116 m. y llega a la urbanización del PP. C-18 con la cota 113,50 m.

Las pendientes de los suelos quedan recogidas en el plano IN-5 "CLINOMETRÍA", y las Orientaciones en el IN-6 "ORIENTACIÓN DEL TERRENO".

En los terrenos, y según puede verse en el plano IN-3 "ORTOFOTOS 2006 y 2010", existen dos edificaciones aisladas, que son las siguientes:

- En la parcela 148 del polígono 6 finca "El Escribano", existe una edificación de una planta de 361 m<sup>2</sup> construidos, según cartografía disponible; y una caseta agrícola de aproximadamente 24 m<sup>2</sup>.
- En la parcela 150 del polígono 6 finca "Las Esperdidillas", existe una caseta agrícola de aproximadamente 33 m<sup>2</sup>



Parcela 148



Parcela 150

#### **2.1.4. Estructura Geológica y Geotécnica**

Todo el territorio del Área Metropolitana de Sevilla pertenece geológicamente a la Falla del Guadalquivir, siendo su tectónica actual consecuencia del hundimiento del Valle Penibético y de su relleno posterior por depósitos secundarios y terciarios ocultos en gran parte por los aluviones del Cuaternario. Al ir bajando el nivel de la base del Río Guadalquivir fueron apareciendo sobre él y sus subcuencas algunos promontorios miocénicos y una serie de terrazas cuaternarias cada vez más bajas. Los terrenos Cuaternarios que ocupan gran parte de esta zona están constituidos por sedimentos de arenas, gravas y gravillas que varían notablemente en su composición de unos lugares a otros.

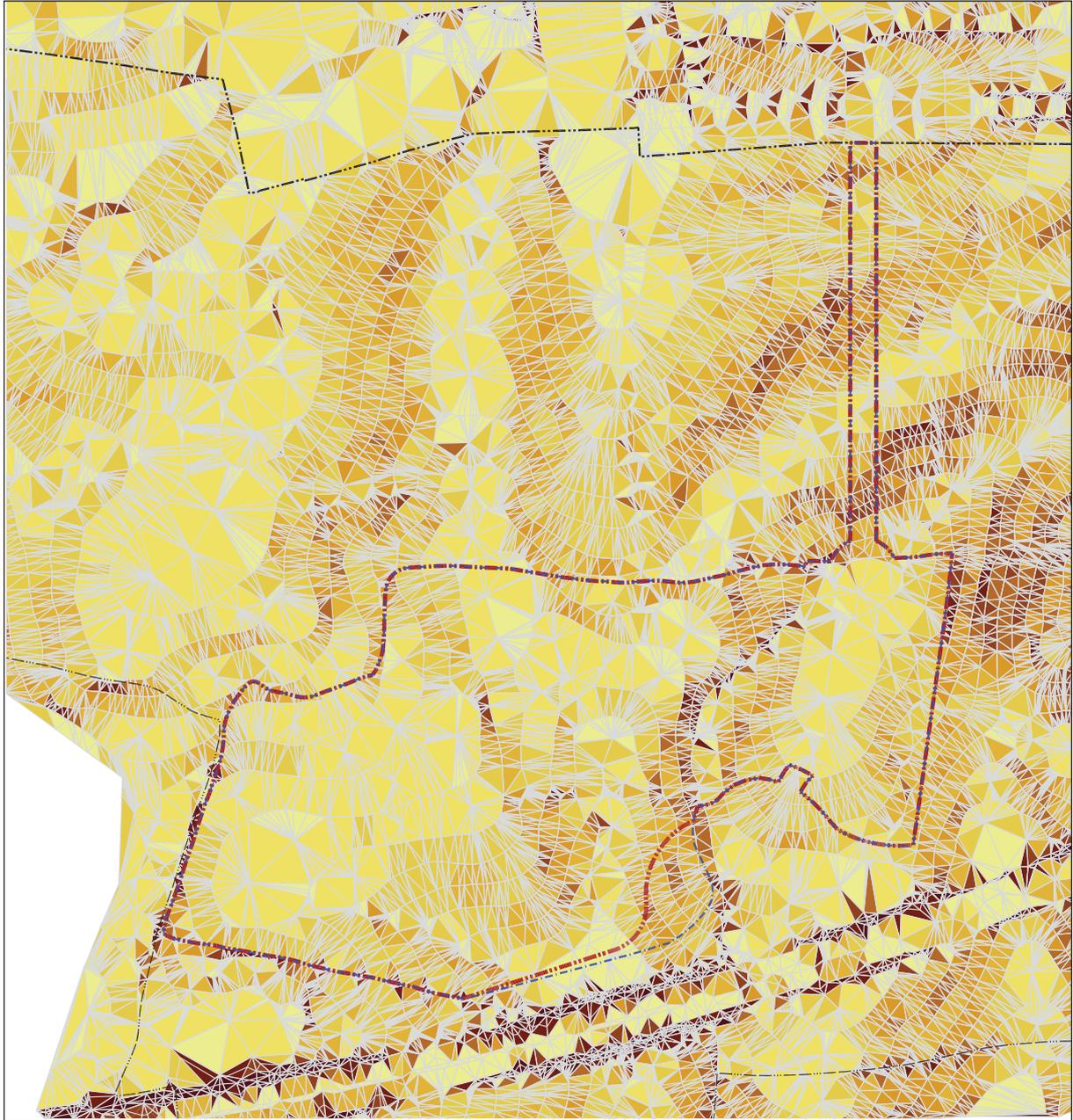
El término de Espartinas está situado en el centro de la plataforma del Aljarafe, emergida sobre la margen derecha del río Guadalquivir, dentro de una gran unidad estructural que conforma la depresión del mencionado cauce, constituida casi en su totalidad por sedimentos neógenos transgresivos sobre el paleozoico del borde de la Meseta.

Esta plataforma, cuyos límites geográficos están formados por los ríos Guadalquivir (al este) y Guadiamar (al oeste), las margas azules y la Vega de Gerena al norte, y los materiales pliocénicos y las marismas al sur, presenta un suave relieve ondulado derivado de la naturaleza marga-limosa de los sedimentos, hecho que unido a factores naturales (intensa meteorización) y antrópicos (intenso cultivo de las tierras) han dado lugar a una extraordinaria escasez de afloramientos rocosos.

Ya de forma más concreta la zona de actuación se encuentra enclavada en la denominada Región II [Recintos Hundidos de la Depresión del Guadalquivir] y sus materiales pertenecen a la llamada Área II-2, compuesta por materiales detríticos y algún que otro paquete arcilloso, cuya alteración da lugar a la formación de calizas arenosas, arcillas limosas, limos arcillosos, areniscas de grano fino y arenas. Su estabilidad natural es buena y sus materiales se consideran en general como semipermeables, con marcada tendencia a la permeabilidad, lo que condiciona un drenaje por parcelación y escorrentía aceptable.

Los terrenos se incluyen dentro de la "Formación Amarilla", unidad estratigráfica que representa la facies regresiva terminal del Andaluciense. Pertenecen a una serie de arenas limoso-arcillosas, que se encuentra sobre el tramo de alternancias en la margen derecha del río Guadalquivir, y como cambio lateral de facies de las "calcarenitas" de Carmona en la otra margen.

Se trata de arenas limoso arcillosas, con pasadas muy locales [20 cm] y poco frecuentes de areniscas fuertemente cementadas por cemento calcáreo y con cantidades variables pero apreciables de glauconita.



IN-6 Clinometria

## **Litología**

Desde el punto de vista estratigráfico se encuentran representadas en el territorio municipal las siguientes unidades litológicas:

### **Unidad A: alternancia de margas arenosas y arenas**

Sobre las margas gris-azuladas, que constituyen la base de las formaciones del valle del Guadalquivir, aparece una alternancia de margas arenosas y arenas (datación: Mioceno Superior), con una potencia variable, pero que puede alcanzar los 40 m. de espesor.

### **Unidad B: limos arenosos amarillos**

Sobre la alternancia de margas pardas y arenas, sin una discordancia visible, se encuentran los limos amarillentos, que marcan la última fase, regresiva, del Andaluciense. La potencia máxima observable es de unos 40 m., aunque en general resulta difícil de ver en su totalidad, ya que las partes altas se encuentran en general erosionadas y coluvionadas.

El paso de la alternancia subyacente a estos limos es muy difícil de generalizar, ya que hacia el oeste es brusco, mientras que hacia el este es más gradual, incluso inapreciable.

Son unas arenas extraordinariamente finas, limos arenosos de color amarillo claro, que en ocasiones pasa al amarillo azafranado o incluso al rojo, aunque es posible que estas formaciones últimas no sean singenéticas al depósito, sino rubefacciones locales, posteriores a la emersión de estos sedimentos.

Se han encontrado frecuentemente nódulos calizos de fractura arcillosa y zonas de coloración blanquecinas, aunque al igual que en las coloraciones ferruginosas anteriores, puede que se deba a fenómenos calcimórficos posteriores a la emersión.

No se ha encontrado una macrofauna realmente abundante ni significativa. La microfauna de estas arenas es en general poco indicativa, aunque abundante.

Esta unidad litológica es la más representativa en Espartinas, dado que ocupa la totalidad del término (incluyendo la zona de estudio) excepción hecha de las formaciones aluviales asociadas al Arroyo Repudio y las margas arenosas ya comentadas.

### **Unidad C: Aluvial**

La escorrentía y la red de drenaje superficial, funcionan de forma continua o estacional, denudan y depositan restos de las formaciones de limos arenosos en las que se encajan, dando incluso pequeños niveles de terraza, que conforman esta unidad litológica. Es importante su desarrollo, singularmente en las márgenes y

laderas que confluyen en el Arroyo Repudio.

Forma una banda en dirección N-S, que recorre todo el término, de unos 2 Km. en su parte más ancha.

Los Terrenos objeto del Plan Parcial se enmarcan en su totalidad dentro de la Unidad B: limos arenosos amarillos.

### **2.1.5. Hidrología**

#### **Drenaje Superficial**

Considerando que el sistema hidrológico no se restringe a la parcela sino que se incluye en una red relacionada, en el contexto destaca como vertiente principal el Arroyo Repudio, cauce que vena junto a la cabecera del Majalberraque el término de Espartinas y que discurre en dirección norte-sur por la zona oriental del mismo.

El Repudio nace en Olivares y cruza los términos de Espartinas, Bormujos, Bollullos de la Mitación y otros, hasta Coria del Río, constituyendo el curso de agua de mayor entidad de la plataforma del Aljarafe. Su cuenca vertiente tiene una extensión de 80 km<sup>2</sup> y en época de lluvias se convierte en un importante colector alcanzando los 200 m<sup>3</sup>/s en su tramo final, en avenidas ordinarias.

La función que antiguamente desempeñó este cauce fue la de servir como colector, recogiendo los vertidos de los núcleos asentados en su cuenca y transportándolos hasta su desembocadura en el río Guadalquivir. Como consecuencia de esta práctica, a lo largo del curso, presentaba niveles de contaminación altos debido a la presencia de sustancias orgánicas fácilmente hidrolizables ricas en nitrógeno y fósforo (de procedencia urbana, industrial y agrícola).

En la actualidad no existen vertidos al Repudio.



*Imagen actual de la escorrentía de régimen temporal-estival que discurre por la parcela*

En los terrenos objeto del Plan Parcial, la morfología se traduce en un área sensiblemente plana venada por una escorrentía paralela al Repudio de sentido norte-sur. Esta escorrentía drena hacia el Repudio que corre al este del término municipal y de la parcela, ya fuera del Término Municipal de Espartinas.

En la Innovación del Planeamiento General se ha desarrollado el Estudio Hidrológico de esta escorrentía por el Ingeniero de Caminos D. Javier Tavira Díaz de INYSUR Ingenieros, concluyéndose la inexistencia de cauce público en el Sector.

## **Hidrología Subterránea**

Desde el punto de vista hidrogeológico, el término municipal de Espartinas se asienta sobre formaciones de materiales detríticos del Mioceno que tienen como sustrato impermeable grandes acúmulos de margas azules.

El comportamiento de estos materiales, básicamente permeables, por porosidad intergranular, y la presencia del sustrato impermeable, da lugar a la formación de un acuífero detrítico libre de permeabilidad media-baja, con niveles de agua que oscilan entre 5 y 15 m, aunque localmente pueden superar los 25 m. Su drenaje natural, a través de salidas difusas y pequeños manantiales, se produce hacia el río Guadalquivir. Este acuífero, denominado del Aljarafe, pertenece al Sistema Acuífero nº 27 Almonte-Marismas, de acuerdo con la nomenclatura utilizada en el Mapa Síntesis de Sistemas Acuíferos (IGME, 1972).

Seguidamente, se exponen las características generales de este acuífero, su evolución y problemas, así como la zonificación establecida para una correcta gestión del recurso, en base a la información suministrada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

El acuífero está constituido por materiales detríticos del Mioceno superior, con una potencia máxima de unos 80 m., en el que se distinguen un tramo inferior formado por alternancias de margas arenosas y arenas (unidad litológica 1), y uno superior con arenas finas y limos arenosos (unidad litológica 2).

Los límites del acuífero, subyacente en la totalidad del término de Espartinas, son los ríos Guadalquivir (al este) y Guadiamar (al oeste), las margas azules y la Vega de Gerena al norte [Campo de Tejada], y los materiales pliocénicos y las marismas al sur, si bien, se prolonga por debajo de ésta, pasando de ser un acuífero libre a estar semiconfinado por los limos de base de las marismas.

El acuífero es bastante homogéneo desde el punto de vista geológico, formado por margas arenosas, arenas y limos arenosos andalucenses, con transiciones graduales difíciles de identificar cartográficamente. En algunas zonas aparecen arenas blancas del Plioceno y Cuaternario y la llamada formación roja cuaternaria compuesta por cantos rodados cuarcíticos, arenas y arcillas que tienen menor importancia que los anteriores. El espesor total del acuífero varía aproximadamente entre los 10 y los 80 metros.

El volumen de agua extraído del acuífero del Aljarafe ha crecido notablemente en los últimos años. De una explotación insignificante en 1967, según indica el Informe FAO sobre la Cuenca del Guadalquivir se ha pasado a los 14 Hm<sup>3</sup>/año estimados en el "Estudio Hidrogeológico del Aljarafe" del ITGE (1983) y a una demanda actual, de más de 30 Hm<sup>3</sup>/a, a pesar de la disminución de las extracciones para abastecimiento, que ahora utiliza el agua superficial suministrada por Aljarafesa. El acuífero, por tanto, ha visto duplicarse su explotación en veinte años.

La recarga del acuífero por infiltración del agua de lluvia se estima por diversas fuentes en un valor medio de unos 26 Hm<sup>3</sup>/a, y puede bajar notablemente en años secos. Si se tiene en cuenta que no hay otra aportación adicional de recarga más que la debida al retorno del agua aplicada a los riegos, y que hay salidas del acuífero por drenaje a los ríos y la Marisma, se comprende que la situación actual del acuífero es muy crítica, particularmente si se dan años secos que reducen notablemente la recarga y aumentan la demanda de riegos.

Ante esta circunstancia, la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir declaró provisionalmente al acuífero en situación de sobreexplotación con fecha 23 de marzo de 1988.

Ambientalmente, además de la pérdida del recurso agua, la sobreexplotación produce otros efectos. Hay que destacar la salinización progresiva causada, según un estudio realizado por el IGME en 1987, por la lixiviación de las sales de las margas.

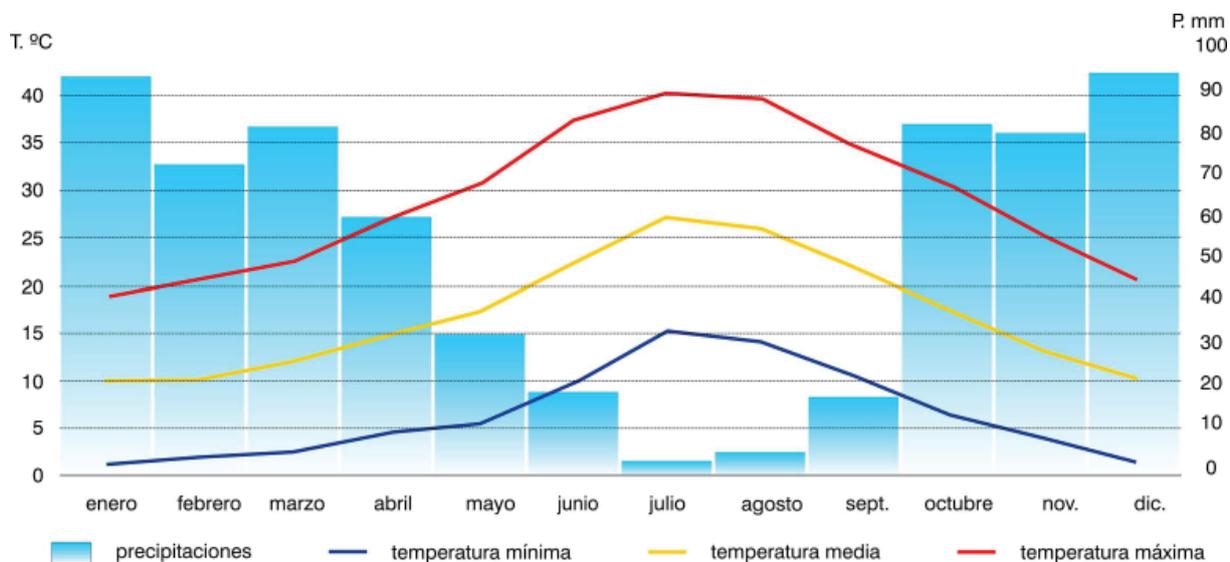
## 2.1.6. Climatología

Los terrenos del Sector no presentan ninguna característica microclimática diferencial respecto del Municipio de Espartinas y del Aljarafe en general. Las características climáticas de la zona de estudio están ligadas, de forma general, a las de la cuenca del Guadalquivir (clima de tipo templado cálido mediterráneo), si bien la diversidad de relieves que existen en este ámbito regional produce algunas variaciones locales.

Para el estudio de la climatología de Espartinas se han tenido en cuenta los datos suministrados por la estación de Espartinas-El Loreto (serie 1955-1982), situada a 140 m., presentados en el SinambA (1997).

### Temperaturas

La temperatura media anual es de 19,0 °C, presentándose en diciembre el valor medio más bajo (10,6 °C) y en el mes de julio el más alto (28,1°C). A continuación se indican las temperaturas medias mensuales de la estación considerada:



Curvas de medias de temperaturas y precipitación (diagrama ombrotérmico). Fuente: Rediam -2010

Las temperaturas en otoño muestran una marcada irregularidad. En esta época del año existe un fuerte descenso en la oscilación térmica diaria, lo que hace que los datos medios sean paulatinamente más regulares, pero que los valores absolutos sean muy dispares. La oscilación térmica en invierno es la más pequeña del año, siendo sus valores máximos regulares, presentando los mínimos una mayor dispersión. Los riesgos de que aparezcan heladas durante el invierno son muy reducidos. Por el contrario, los veranos son prolongados y calurosos, llegándose normalmente a medir temperaturas superiores a los 40°C.

Debido a su emplazamiento sobre la plataforma del Aljarafe, el municipio posee un régimen térmico más suave, con valores máximos de la media de las temperaturas máximas (44,0°C) más bajos que los de otros municipios situados en el valle del Guadalquivir, aunque las diferencias en realidad no son demasiado significativas. Igual sucede con los valores mínimos de la media de las temperaturas mínimas (0,1°C).

## **Pluviometría**

La topografía elevada de la plataforma del Aljarafe sobre el conjunto de la depresión del Guadalquivir, hace que el nivel de precipitaciones sea sensiblemente superior en estos municipios. La estación de Espartinas-Loreto registra una precipitación media anual de 801,4 mm., mientras que en Sevilla-Tablada este valor es de 577 mm.

A lo largo del año, los registros de precipitaciones más altos corresponden a los meses de diciembre (88,9 mm.), enero (101 mm.) y febrero (88,8 mm.), con lo que el invierno se convierte en la estación más lluviosa. Por contra, los valores más bajos de precipitaciones se producen en julio (0,2 mm.) y agosto (5,5 mm.). Pueden existir diferencias ostensibles entre las precipitaciones producidas en un mismo mes en años distintos (incluso el mes más lluvioso tiene valores nulos). Las variaciones anuales de precipitación estriban entre los 300 mm. en años secos a 1200 mm. en años muy lluviosos.

La duración del período seco (considerando mes seco aquel cuyo nivel de precipitación es igual o menor del doble de la temperatura), es de 4,5 meses. Corresponde a los meses de junio, julio, agosto, septiembre y la primera mitad de octubre. La sequía estival, sigue siendo pues el rasgo más característico de la climatología de la zona, circunstancia habitual en latitudes de clima mediterráneo.

No se dispone de datos en cuanto a granizadas o grandes tormentas. No obstante, se sabe que estos fenómenos se presentan con una gran irregularidad, aunque su importancia (por los daños que puede causar en los cultivos) es mayor en primavera-verano, cuando coinciden con la floración de las distintas especies. Las nevadas sólo se dan de forma muy excepcional.

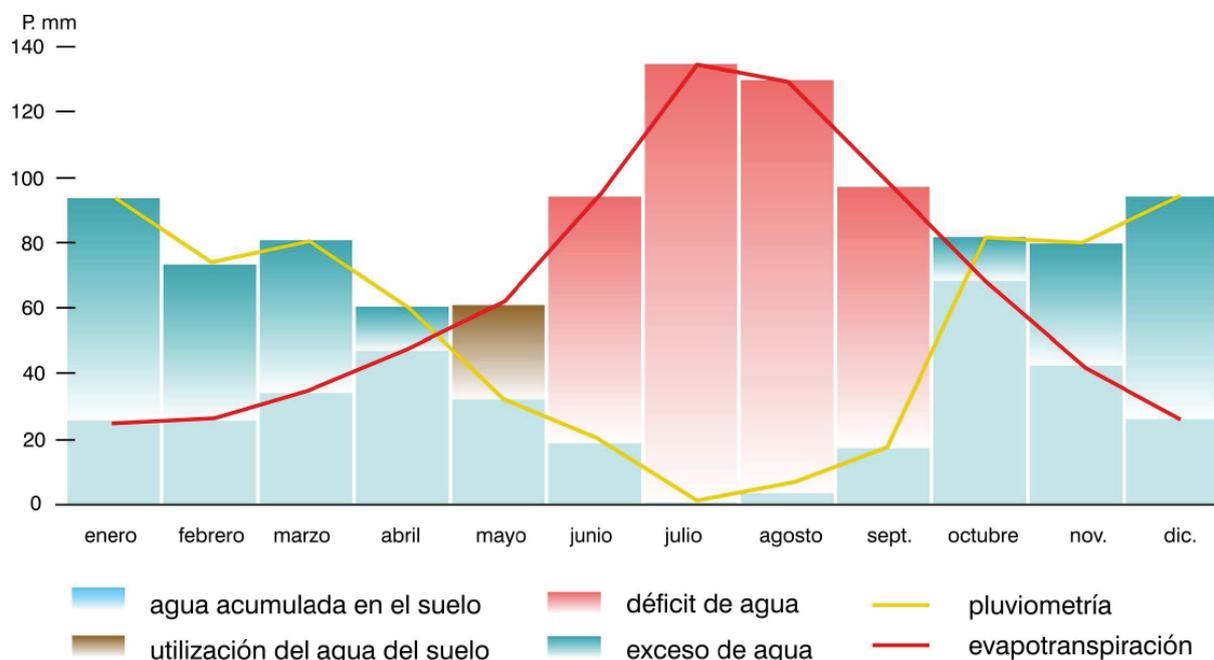
## **Balance Hídrico**

La sequía estival, propia del clima mediterráneo, se siente aquí de forma acusada entre los meses de junio y octubre. Durante estos cinco meses el balance hídrico resulta ser deficitario, al superar en todos ellos la evapotranspiración potencial al volumen de las precipitaciones. Este déficit llega a ser máximo en el mes de julio, siendo entonces del orden de los 144,1 mm.

Los datos de evapotranspiración potencial (ETP) se toman de la ficha hídrica de la estación de Espartinas-Loreto que incluye el Sinamba, y que se refleja en el gráfico anterior. La ETP se ha calculado mediante el método Thornthwaite, basándose en los valores de temperatura y estableciendo la capacidad de retención de agua en el suelo en 100 mm/m<sup>2</sup>.

La distribución de las precipitaciones a lo largo del año muestra una tendencia inversa a la curva de ETP, con incremento de las precipitaciones cuando la ETP es mínima y disminución de las precipitaciones cuando la ETP es máxima.

La acumulación de agua en el suelo se inicia durante el otoño, concretamente en noviembre, y continúa hasta diciembre. En enero se inicia una fase de exceso de humedad que dura hasta marzo. A partir de aquí, al aumento de evapotranspiración potencial y a la disminución de precipitaciones se une un período durante el cual se utiliza la humedad acumulada en el suelo (mayo) como reserva, finalizando con un estrés intenso por falta de agua, patente en el verano y comienzos del otoño.



Balance hídrico. Ficha de Thornwaite. Rediam2010

## Vientos Dominantes

Dado que la estación Espartinas-Loreto no realiza toma de datos de vientos, el estudio de los vientos dominantes se basa en los datos del observatorio más próximo (Sevilla-Tablada).

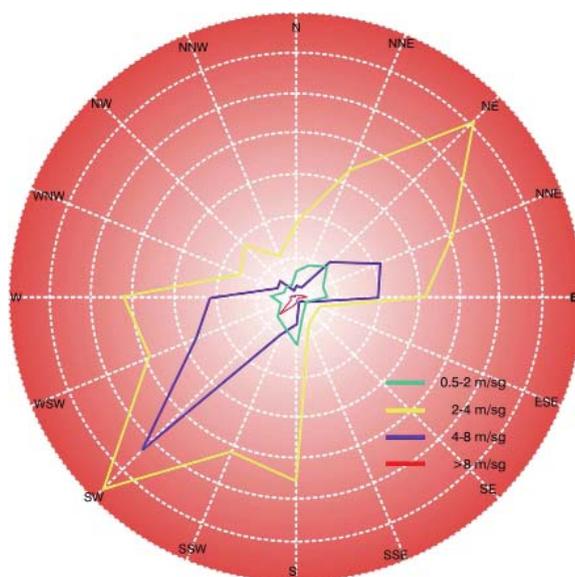
En dicha estación se observa una gran mayoría de vientos de dirección SO., siguiendo los de componente NE. con notable diferencia. En los meses de noviembre y diciembre domina esta última dirección, mientras que en el resto de los meses lo hace el SO. También las velocidades medias de los vientos del SO. son las más elevadas, con excepción de las del viento S., que resultan algo mayores, aunque en cambio la frecuencia de estos vientos es mucho menor.

Las velocidades en general no son altas, la más elevada media mensual por rumbo, corresponde al S, con 19 Km/h en febrero y la menor de 6 Km/h en varios meses y direcciones.

El recorrido medio diario del viento es de 135 Km/h. El máximo recorrido en un día (registrado en un periodo 1901-1970) es de 758 Km.

El valor medio de las velocidades de las rachas máximas anuales del viento es de 86 Km/h.

A continuación se representa la rosa de vientos correspondiente a esta estación Sevilla-Tablada.



Rosa de vientos. Fuente: DG Instituto Nacional de Meteorología

## Clasificación Climática e Índice de Potencialidad Agrícola

Las características climáticas de Espartinas, según la clasificación agrológica de Papadakis, corresponden a un invierno tipo "Citrus" y a un verano tipo "Algodón más cálido". El régimen térmico es "Subtropical cálido" y el de humedad "Mediterráneo seco".

Según la clasificación de Thornthwaite, el clima de Espartinas corresponde a Mesotérmico-seco-subhúmedo, con moderado exceso de agua en invierno.

El índice de potencialidad agrícola de L.TURC, obtenido mediante la integración factorial de una serie de elementos climáticos (temperatura, humedad, radiación, etc.) alcanza los siguientes valores:

	Invierno	Primavera	Verano	Otoño	Anual
Condiciones de secano	3,9	11,6	0,0	2,0	17,5
Condiciones de regadío	3,9	15,6	22,2	12,3	54,1

Estos valores guardan una estrecha relación con la alta productividad agrícola existente en el término municipal.

El conocimiento de este índice de potencialidad agrícola en un lugar y para períodos considerados (mes, estación, año, etc.) resulta de gran utilidad, ya que disponiendo de los valores que alcanza la producción de las distintas plantas en esos mismos períodos de tiempo, se puede establecer la relación producción/índice, lo que permitirá predecir, con posterioridad, la producción esperable de ese cultivo en cualquier otro período. Aunque la relación producción/índice sea diferente para los distintos cultivos, es evidente que el solo valor numérico del índice permite jerarquizar zonas por su mayor o menor capacidad productiva.

### 2.1.7. Vegetación

La intensa actividad agrícola a la que se ha visto sometida históricamente la plataforma del Aljarafe, ha propiciado la práctica desaparición de la vegetación potencial climática descrita en el apartado anterior y ha relegado a zonas muy puntuales la vegetación natural que aún puede encontrarse dentro del término de Espartinas.

Esta vegetación natural se divide en dos grandes grupos: la vegetación herbácea oportunista y la vegetación asociada a cursos de agua.



*Vegetación herbácea oportunista en la parcela junto con el cultivo de olivar*

En los terrenos objeto del Plan Parcial se localizan especies del primer grupo, que se reparte por la práctica totalidad de la superficie del término. La vocación eminentemente agrícola de estas tierras de limos arenosos ha determinado el tipo de vegetación dominante, mostrando un claro predominio la especies nitrófilas de estrategia ruderal, oportunistas y con gran capacidad de resistencia a herbicidas.

Prácticamente la totalidad de la superficie del Plan Parcial, dos de las cuatro fincas, "El Escribano" y "La Marquesa", están ocupadas por un olivar residual. Este cultivo agrícola ha sufrido una evolución, pudiendo diferenciarse entre el estrato arbóreo, representado exclusivamente por el olivo, ["*Olea europaea*"], y el estrato herbáceo, formado principalmente por especies tanto gramíneas como leguminosas, que crecen en el subpiso del olivar. [Planos IN-2 e IN-3]

En este sentido, la zona afectada posee una escasa calidad de vegetación, dado su carácter agrícola antropizado y alejado de la vegetación climática evolucionada correspondiente a estos lugares.

La tercera finca "Las Esperdidillas", y según puede apreciarse en la ortofoto recogida en el plano IN-2, está ocupada por un naranjal, con cultivo intensivo de regadío.

La cuarta finca "Las Provincias", donde se desarrolla el viario de conexión con el Núcleo de Espartinas, es en la actualidad un terreno sin cultivar.



IN-7 Relieve Acentuado [Elaboración Propia]

### **2.1.8. Paisaje**

Desde el punto de vista paisajístico el olivar es, en principio, la plantación característica del Aljarafe. Sin embargo, la percepción del paisaje de olivar como “bosque autóctono geometrizado” requiere una continuidad visual que ya se ha perdido en los terrenos contiguos al Núcleo de Espartinas, en los que el olivar es meramente un resto de paisaje sin continuidad visual.

El “Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCÓM”, objeto de este Plan Parcial junto con los futuros crecimientos previstos en la aprobación inicial del P.G.O.U., vienen a completar y a colmatar definitivamente el territorio comprendido entre el Núcleo Urbano de Espartinas y la autovía A-49. En esta zona del término municipal quedará libre todo el valle del Repudio con su paisaje característico de olivar, atravesado por la gran infraestructura viaria de la SE-40 y su nudo de conexión con la A-49, ambos en ejecución.

### **2.1.9. Inexistencia de restos arqueológicos**

Según la información facilitada por el Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico no existen en la parcela objeto del Plan Parcial restos arqueológicos, ni estructuras arqueológicas que indujeran a prever la existencia en el subsuelo de restos arqueológicos.

En la Innovación del Planeamiento General se ha realizado por el Arqueólogo Ramón Corzo Sánchez la Prospección Arqueológica Superficial Intensiva para toda la superficie del Sector, concluyéndose la inexistencia de restos arqueológicos.

La Declaración Previa de Impacto Ambiental en su punto 3.2.13. “Protección del patrimonio arqueológico”, determina lo siguiente:

*“La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Sevilla como cautela arqueológica, y con arreglo a lo dispuesto en el vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas, instó a la realización de una intervención arqueológica preventiva consistente en una prospección superficial en el ámbito del Parque. El objetivo de esta prospección superficial era la necesidad de localizar posibles evidencias arqueológicas que pudieran existir en la zona de afección y evaluarlas.*

*La Prospección Arqueológica Superficial fue realizada durante la primera semana del mes de febrero de 2011, dándose posteriormente conformidad a tal actividad por parte de la Delegación Provincial de Cultura.*

A la vista de lo anterior y mediante Resolución del Delegado Provincial de Cultura de Sevilla de 11 de marzo de 2011, se insta a realizar un control arqueológico de los movimientos de tierra en dos posibles yacimientos identificados en la prospección antes citada (parcelas 1 y 3). Dicha intervención debe regirse en todo momento por lo preceptuado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas”.

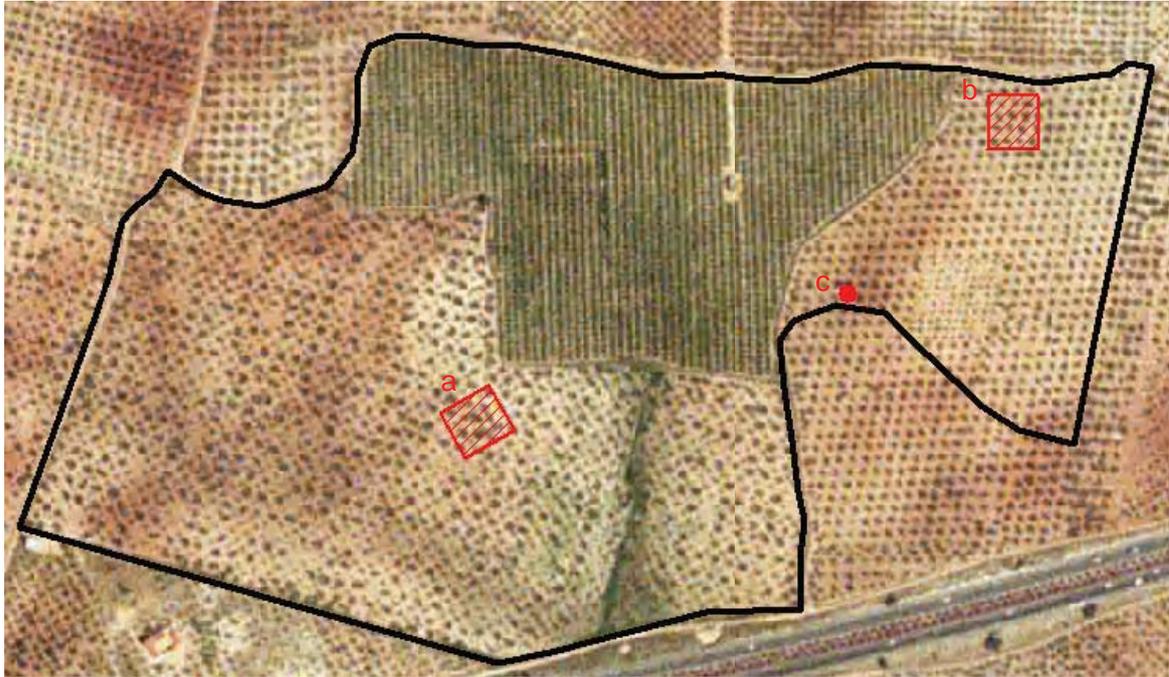


Figura 11. Vestigios detectados en la prospección arqueológica

#### **2.1.10. Zonas óptimas de edificación**

Tras lo expuesto en los anteriores apartados, puede considerarse como edificable la totalidad de los terrenos que constituyen el Plan Parcial, no habiendo lugar a proceder a una clasificación en tal sentido de sus diversas zonas por cuanto todos sus puntos poseen análogas características e idénticos datos valorativos en orden a su aptitud para la construcción.

## 2.2. INFORMACIÓN JURÍDICA

### 2.2.1. Linderos

Según quedó expresado en el apartado 2.1.1. son los siguientes:

- Norte: Fincas de "Estacada Larga" y "Las Provincias" que lo separan del actual Núcleo Urbano de Espartinas.
- Sur: Nuevo Enlace proyectado de acceso a Espartinas desde la A-49 y de la nueva SE-40 y finca "La Lancera".
- Este: Fincas del Paraje "Los Pollos" y "La Huerta" que lo separan de la nueva SE-40 en ejecución.
- Oeste: Camino de Bollullos de la Mitación y Límite del Término Municipal de Espartinas.

### 2.2.2. Propiedad del Suelo

La estructura de propiedad es la que se recoge a continuación, estando formado por 4 fincas de distinta propiedad, con una superficie total del Sector de 229.840 m<sup>2</sup> [Plano IN-9].

PROPIEDAD	SUPERFICIE	%
SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.	105.898	46,08
HNAS. GÓMEZ CARMONA	66.417	28,90
SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ	46.600	20,27
SOTERO ROMERO ANGUIANO	10.925	4,75
<b>TOTAL</b>	<b>229.840</b>	<b>100</b>

### **2.2.3. Servidumbres aparentes**

No existe servidumbre aparente alguna en los terrenos ordenados por el Plan Parcial.

### **2.2.4. Construcciones Existentes**

En los terrenos, y según puede verse en el plano IN-3 "ORTOFOTOS 2006 y 2010", existen dos edificaciones aisladas, que son las siguientes:

- En la parcela 148 del polígono 6, existe una edificación de una planta de 361 m<sup>2</sup> construidos, según cartografía disponible; y una caseta agrícola de aproximadamente 24 m<sup>2</sup>.
- En la parcela 150 del polígono 6 existe una caseta agrícola de aproximadamente 33 m<sup>2</sup>.



Parcela 148



Parcela 150

### **2.2.5. Vertidos y/o Escombreras**

No existen vertidos ni escombreras en el ámbito del Plan Parcial.

### **2.2.6. Usos existentes**

En los terrenos no existe actividad urbana, limitándose a la agrícola.

### **2.2.7. Vías Pecuarias y Caminos**

Las Vías Pecuarias constituyen testimonios físicos de un modo de aprovechamiento, utilización del territorio, y desarrollo económico basado en la utilización primaria de los recursos naturales, que a lo largo de los años han ido perdiendo importancia en pos del avance tecnológico e industrial.

La regulación jurídica de estos bienes a través de legislación estatal (Ley 3/1995 de Vías Pecuarias) y autonómica (Reglamento de las Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por decreto 155/1998, de 21 de julio) tiene por objeto la defensa y protección de un patrimonio público idóneo para satisfacer intereses generales de la población. En los suelos objeto del Plan Parcial no se han detectado ninguna vía pecuaria.

Por ello, las vías pecuarias en la actualidad están llamadas a tener un papel protagonista en la mejora de calidad de vida del hombre moderno, que puede realizar en ellas una gran variedad de actividades (senderismo, equitación, observación de aves, etc.) compatibles con los fines ambientales que justifican su protección (intercambio genético de especies faunísticas y florísticas, la movilidad territorial de la vida salvaje y la mejora y diversificación del paisaje entre otros, sin olvidar su objetivo primitivo que es el movimiento y trashumancia de ganado).

No existen en el Sector Vías Pecuarias ni caminos públicos o privados, salvo los de contorno de las fincas.

La Declaración Previa de Impacto Ambiental de la Innovación del Planeamiento General, en su punto 3.2.12 "Protección de las Vías Pecuarias", determina lo siguiente:

*"Examinada la documentación aportada por el promotor tras la aprobación inicial, la planimetría asociada, y una vez una vez consultado el archivo obrante en el Departamento de Vías Pecuarias, así como el correspondiente Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias existentes en este t.m., se informa que el emplazamiento de la actividad no afecta al dominio público de vías pecuarias, por lo que no se consideran medidas a este respecto".*

## **2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

### **2.3.1. Viarios**

Los viarios existentes, todos ellos exteriores al Sector, quedan recogidos en el plano correspondiente de información IN-2 "ESTADO ACTUAL" e IN-3 "ORTOFOTOS 2006 y 2010".

### **2.3.2. Abastecimiento de Agua**

La Declaración de Impacto Ambiental en su punto 3.2.6. "Protección del Sistema Hidrológico" determina en su apartado "Disponibilidad de Recursos Hídricos" lo siguiente:

*"El desarrollo de la Modificación Puntual supondrá la creación de un sector de Suelo Urbanizable con uso global Empresarial-Tecnológico, Centros y Servicios Terciarios, ocupando una superficie total de 22,16 ha. Por ello, teniendo en cuenta una dotación máxima anual de 4.000 m<sup>3</sup>/ha como se establece el artículo 13 del vigente Plan Hidrológico de cuenca, se estima que la demanda de agua para abastecimiento no debería superar un valor máximo anual de 88.640 m<sup>3</sup>.*

*Mediante escrito de 15 de abril de 2010, la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitió informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda, siempre que la entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos en alta que conforman la unidad de demanda urbana de Sevilla (Sistema de Explotación 2) considere que el incremento de consumo planteado por Espartinas pueda ser asumible por el conjunto de municipios que integra el Sistema de Abastecimiento".*

La entidad supramunicipal a que se refiere este Informe es la Mancomunidad ALJARAFESA, que en su Informe de 1 de marzo de 2011 afirma que se podrá atender la demanda de los Servicios Hidráulicos generados por el Sector APROCÓM siempre que se realicen las obras de Infraestructura general de conexión con la red de abastecimiento existente.

En el apartado "Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua" expresa:

*"Según la documentación aportada, la conexión de la red de abastecimiento de agua potable se realizará previsiblemente al cinturón de  $\varnothing$  300 mm ubicado en la intersección del Camino de la Pañoleta con el Camino de las Provincias, gestionado por la Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A. [ALJARAFESA]"*

Existe una tubería de abastecimiento de alta presión de  $\varnothing$  900 que discurre en paralelo a la A-49 y que en la actualidad se está modificando su trazado debido a la ejecución del nuevo acceso viario desde la A-49 y la SE-40 a Espartinas, como queda recogido en el plano IN-8 y según información facilitada por ALJARAFESA

### **2.3.3. Saneamiento y Depuración**

La Declaración de Impacto Ambiental en su punto 3.2.6. "Protección del Sistema Hidrológico" determina en su apartado "Infraestructuras del Ciclo Integral del Agua" lo siguiente:

*"El saneamiento de este Sector se realizará a través de su conexión con la EDAR Guadalquivir Aljarafe gestionada por la Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A. [ALJARAFESA], a través del emisario E-2.1.*

*Con carácter general, los nuevos planeamientos deben realizar un estudio sobre la estimación de los caudales y las cargas contaminantes generadas, por lo que deberá prever las actuaciones precisas para que los incrementos de carga previstos no interfieran en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste así como formular la solicitud de revisión de la autorización de vertido.*

*En cualquier caso, dadas las características de gestión del ciclo integral del agua del municipio de Espartinas, que se ajustan a lo determinado en el Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía, los citados estudios pueden avalarse a través de informes de viabilidad emitidos por la Empresa de gestión de los servicios del agua que atienden al municipio. Por ello, con fecha 1 de marzo de 2011, ALJARAFESA emitió informe de viabilidad, en relación a la prestación de los servicios hidráulicos en el ámbito, siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en el mismo, entre los que se encuentra la suscripción con los Promotores y/o Propietarios al oportuno Convenio".*

### **2.3.4. Energía Eléctrica**

Según el Informe de la Compañía SEVILLANA de 15 de diciembre de 2010 [apartado 9.1. del Anexo 1: Informes Sectoriales], afirma que se podrá atender la demanda de potencia eléctrica en la Subestación de "Bollullos" [PIBO] con capacidad de acceso en barras de 66KV, siempre que se realicen por parte del Sector APROCÓM las obras de Infraestructura generales de extensión a dicha subestación.

Podrá atenderse la demanda con otras alternativas para la atención del suministro eléctrico al Parque APROCÓM de acuerdo con la Compañía SEVILLANA y el Ayuntamiento de Espartinas.

### **2.3.5. Telecomunicaciones**

Las canalizaciones generales de Telecomunicación discurren según se recoge en el plano IN-8.

### **2.3.6. Red de Gas**

En la actualidad se está implantando la red de gas en el T.M. de Espartinas.

El Plan Parcial establecerá convenio con "GAS NATURAL ANDALUCÍA S.A." para la dotación de gas natural. Las características técnicas de la red se establecerán en el Proyecto de Urbanización.

### **2.3.7. Gestión de Residuos**

La Declaración de Impacto Ambiental en su punto 3.2.7. "Residuos" determina lo siguiente:

*"En cumplimiento del artículo 103 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y del marco establecido en los planes directores de gestión de residuos urbanos, los municipios estarán obligados a disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.*

a) *Como recoge el Estudio de Impacto Ambiental, en cumplimiento del artículo 103 de la ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio, para lo cual los instrumentos de planeamiento deberán incluir las reservas de terrenos necesarias. En este caso concreto, el documento de la Aprobación Provisional de la Modificación deberá contemplar la instalación de un punto limpio para el polígono, y el Plan Parcial que desarrolle el sector deberá contar con la definición y concreción de esta reserva de terrenos, que será de un tamaño proporcionado a la superficie del ámbito de la presente Modificación, con instalaciones adecuadas en función de la naturaleza de las actividades a implantar y en un emplazamiento alejado de los puntos más transitados. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.*

*El uso global de los terrenos será Terciario-Comercial, destinados a la instalación de pequeño y mediano comercio, en la que no deberían plantearse grandes superficies comerciales convencionales, tal como dispone el POTAUS. No obstante, si fuera de otra forma, éstas deberían adoptar las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes”.*

## **2.4. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL**

La normativa a desarrollar es la establecida por el Planeamiento General, es decir, la *“Innovación con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. de Espartinas: Cambio de Clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado del Ámbito “Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCÓM”* y se reproduce en los apartados siguientes.

Las determinaciones fundamentales a cumplimentar en el Plan Parcial están recogidas gráficamente en los planos IN-11 a IN-13”.

### **2.4.1. Ordenación Pormenorizada**

Los Usos Pormenorizados, vienen establecidos en el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA, aprobado por Resolución de la alcaldía de fecha 25 de junio de 2013, en el BOP nº 205 de 4 de septiembre de 2013.

Estos usos pormenorizados se han adaptado a lo establecido en la Ley del Comercio Interior de Andalucía, texto refundido aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, así como también a lo determinado en el POTAUS para el Área de Oportunidad “TS5 Centro Comercial APROCÓM”.

Por tanto los Usos Pormenorizados, englobando el Uso Tecnológico-Empresarial y Centros y Servicios Terciarios al actual Uso Global Terciario, son los siguientes:

## **USO GLOBAL TERCIARIO**

## **USOS PORMENORIZADOS**

### **1. TECNOLÓGICO EMPRESARIAL.**

- 1.1. Investigación pura de carácter tecnológico.
- 1.2. Formación en nuevas tecnologías.
- 1.3. Investigación aplicada.
- 1.4. Investigación y desarrollo de empresas (industriales, agrícolas y de servicios).
- 1.5. Transferencias de tecnologías.
- 1.6. Servicios empresariales para nuevas tecnologías.
- 1.7. Servicios empresariales diversos.
- 1.8. Centros de distribución y venta.
- 1.9. Servicios complementarios.

### **2. CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.**

- 2.1. Hospedaje en todas sus categorías.
- 2.2. Espectáculos y Salas de Reunión.
- 2.3. Comercial. [LCIA. D.L. 1/2012 de 20 de marzo]
  - 2.3.1. Establecimientos comerciales, según lo establecido en el D.L. 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
- 2.2. Oficinas
- 2.5. Garaje-aparcamiento.

## **OTROS USOS**

## **USOS PORMENORIZADOS**

### **3. DOTACIONAL.**

- 3.1. Educacional.
- 3.2. Deportivo.
- 3.3. S.I.P.S.
  - 3.3.1. Sanitario.
  - 3.3.2. Asistencial.
  - 3.3.3. Cultural.
  - 3.3.4. Administrativo público.
  - 3.3.3. Mercado y comercio básico.
  - 3.3.6. Servicios urbanos.
  - 3.3.7. Religioso.

### **4. ESPACIOS LIBRES.**

- 4.1. Jardines [V2]
- 4.2. Parques urbanos [V1]

## 5. TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS.

5.1. Viario.

5.2. Ferroviario.

## 6. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS.

6.1. Gasolinera.

6.2. Infraestructuras Urbanas básicas.

### **2.4.2. Criterios y Directrices para la Ordenación**

Las Directrices para la ordenación del Sistema Viario, que cumplimentan lo establecido en el anterior P.G.O.U. aprobado inicialmente y en la ficha de Ordenación del Área de Oportunidad TS5 "Parque Comercial APROCÓM" del "POTAUS", están recogidas en el plano OR.PO-1 "Directrices de Ordenación" y son vinculantes en cuanto a la continuidad de los viarios señalados y su latitud mínima. El trazado podrá modificarse, para su mejora, según las necesidades derivadas de la ordenación pormenorizada debidamente justificada en el Planeamiento de Desarrollo [artº 13.1.b. de la LOUA].

Las Directrices sobre la localización del Sistema Local de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos son orientativas, y podrán modificarse en el Planeamiento de Desarrollo, manteniendo siempre la superficie mínima obligada en la LOUA [mínimo 10% s/superficie Sector, excluidos los SS.GG.]. Los Parques, Jardines y Espacios Libres de régimen privado no computarán a todos los efectos.

Las Directrices sobre la localización del Sistema Local de Servicios Urbanos Básicos del Punto Limpio son orientativas, y podrán modificarse en el Planeamiento de Desarrollo, ajustando su superficie a las necesidades de la actuación y en virtud de la mejor localización y accesibilidad para su correcto funcionamiento.

Las Directrices sobre el trazado del Carril Bici son orientativas, y podrán modificarse en el Planeamiento de Desarrollo, en virtud de mejorar su trazado y accesibilidad en beneficio del usuario del Parque Comercial APROCÓM.

En el viario de régimen privado podrá disponerse Estación de Abastecimiento de Carburantes.

Las Directrices sobre el trazado del Camino de Servicio son orientativas, y podrán modificarse en el Planeamiento de Desarrollo, permitiendo la modificación de su trazado en virtud de mejorar la conexión por el interior del Sector del camino de servicio de la A-49 con el viario a Espartinas. Es vinculante la latitud de este viario que debe ser de 6 metros mínimo.

### **2.4.3. Desarrollo de Planeamiento**

El desarrollo del Sector se efectuará mediante un único Plan Parcial que abarcará la totalidad del mismo, incluidos los Sistemas Generales Municipales.

Las Directrices de Ordenación contenidas en el plano OR.PO-1 podrán adecuarse, para su mejora, de forma justificada a las necesidades derivadas de la ordenación pormenorizada contenida en el Planeamiento Parcial, manteniendo en todo caso su intencionalidad formalizadora de la trama urbana y su funcionalidad.

### **2.4.4. Características Urbanísticas Generales s/Innovación Planeamiento General**

#### **1. ÁMBITO**

SUPERFICIE TOTAL ÁMBITO	237.174 m <sup>2</sup> s.
SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES	6.653 m <sup>2</sup> s.
CLASIFICACIÓN DE SS.GG. SUPRAMUNICIPALES Afección de Carreteras del Estado]	Sin Clasificación
SUPERFICIE DEL SECTOR [EXCLUIDOS SS.GG.SM]	230.520 m <sup>2</sup> s.

#### **2. SECTOR**

SUPERFICIE DE SECTOR	230.520 m <sup>2</sup> s.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbanizable Sectorizado
USO CARACTERÍSTICO	Terciario-Comercial
SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES	25.150 m <sup>2</sup> s.
SUPERFICIE [EXCLUIDOS SS.GG.M.]	205.370 m <sup>2</sup> s.
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	0,90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.
APROV. LUCRA. TOTAL [205.370 x 0'90]	184.833 m <sup>2</sup> t.

### 3. USO GLOBAL DEL SECTOR

#### TERCIARIO

SUPERFICIE	205.370 m <sup>2</sup> s.
EDIFICABILIDAD	0,90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
APROVECHAMIENTO	184.833 m <sup>2</sup> t.

### 4. SISTEMAS GENERALES

#### SISTEMAS GENERALES SUPRAMUNICIPALES

AFECCIÓN CARRETERAS DEL ESTADO VIARIO	6.235 m <sup>2</sup> s. 418 m <sup>2</sup> s.
<b>TOTAL SS.GG. SUPRAMUNICIPALES</b>	<b>6.653 m<sup>2</sup>s.</b>

#### SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES

VIARIO	17.791 m <sup>2</sup> s.
DE PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	7.359 m <sup>2</sup> s.
<b>TOTAL SS.GG. MUNICIPALES</b>	<b>25.150 m<sup>2</sup>s.</b>

**TOTAL SS.GG. [SUPRAMUNICIPALES + MUNICIPALES]** **31.803 m<sup>2</sup>s.**  
[13,41% s/Sup. Ámbito]

### 5. ÁREA DE REPARTO

**"APROCÓM"**

APROVECHAMIENTO MEDIO	0'8018089 UA/m <sup>2</sup> s.
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	184.833 m <sup>2</sup> t.
APROV. EQUIVAL. MUNICIPAL [10%]	18.483 UA.
APROV. SUBJETIVO EQUIV. PROP. [90%]	166.350 UA.
APROV. SUBJETIVO PROPIEDAD	166.350 m <sup>2</sup> t.

### 6. DOTACIONES SISTEMAS LOCALES

s/LOUA [artº 17]  
[cuantía máxima]  
s/R.P. [anexo artº12]

## 7. CESIONES Y COMPENSACIONES AL EXCMO. AYUNTAMIENTO

SISTEMAS GENERALES MUNICIPALES	25.150 m <sup>2</sup> s
10% APROVECHAMIENTO MEDIO	18.483 UA.
DOTACIONES SISTEMAS LOCALES	Totalidad
	[20% de Superficie Sector excluidos SS.GG.M.]

Sevilla, febrero 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luis Alvarez", written over a horizontal line.

Arquitecto Col. COAS nº 770



**PLAN PARCIAL**

**"PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM"**

**ESPARTINAS - SEVILLA**

**-Documento de Aprobación Provisional-**

**II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**



## **II. MEMORIA USTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**

### **ÍNDICE**

#### **I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

#### **II. ORDENACIÓN**

##### **2.1. ESTRUCTURA DE CONJUNTO**

##### **2.2. ASIGNACIÓN DE USOS SS.GG. MUNICIPALES**

2.2.1. S.G. Municipal Viario

2.2.2. S.G. Municipal de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos

##### **2.3. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DOTACIONALES DE SISTEMAS LOCALES**

2.3.1. De Parques, Jardines y Espacios Libres de Dominio y Uso Público

2.3.2. Dotaciones y Equipamiento de Régimen Municipal Patrimonial

2.3.3. Cuantificación total Dotaciones

##### **2.4. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS**

2.4.1. Servicios Terciarios Integrados

2.4.2. Servicios Terciarios Hotelero

##### **2.5. REDES DE COMUNICACIÓN**

2.5.1. Red Viaria

2.5.2. Aparcamientos

2.5.3. Justificación suficiencia de aparcamientos

##### **2.6. REDES DE INFRAESTRUCTURA**

2.6.1. Red de Abastecimiento de agua

2.6.2. Red de Saneamiento

2.6.3. Red de Energía Eléctrica

2.6.4. Red Alumbrado Público

2.6.5. Red de Telecomunicaciones

2.6.6. Red de Gas

2.6.7. Recogida de Residuos Sólidos Urbanos

### **III. CONDICIONES TÉCNICAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **3.1. NORMATIVA DEL AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS**

#### **3.2. NORMATIVA ESPECÍFICA**

- 3.2.1. Red de Agua
- 3.2.2. Redes de Saneamiento
- 3.2.3. Red de Energía Eléctrica
- 3.2.4. Red de Alumbrado Público
- 3.2.5. Red de Gas
- 3.2.6. Recogida de Residuos Sólidos Urbanos
- 3.2.7. Gestión de Residuos De La Construcción
- 3.2.8. Mobiliario Urbano
- 3.2.9. Telecomunicaciones
- 3.2.10. Protección Contra Incendios

### **IV NORMATIVA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **4.1. SUELO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

#### **4.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS**

#### **4.3. VIALIDAD**

#### **4.4. INSTALACIONES**

- 4.4.1. Red de Abastecimiento Urbano de Agua
- 4.4.2. Red de Alcantarillado, Depuración y Reutilización de Aguas Usadas
- 4.4.3. Distribución de Energía Eléctrica
- 4.4.4. Red de Alumbrado Urbano
- 4.4.5. Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones
- 4.4.6. Energías Renovables
- 4.4.7. Protección Contra Incendios
- 4.4.8. Combustibles

#### **4.5. PRODUCTOS, EQUIPOS Y SISTEMAS**

- 4.5.1. Marcado "CE"
- 4.5.2. Cementos y Cales
- 4.5.3. Aceros
- 4.5.4. Cerámica
- 4.5.5. Hormigones

#### **4.6. OBRAS**

- 4.6.1. Control de Calidad
- 4.6.2. Homologación, Normalización y Certificación
- 4.6.3. Proyectos y Dirección de Obras
- 4.6.4. Contratación

**4.7. PROTECCIÓN**

4.7.1. Accesibilidad.

4.7.1. Medio Ambiente

4.7.2. Patrimonio Histórico

4.7.3. Seguridad y Salud

**4.8. OTROS**

4.8.1. Parques Infantiles

**V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA**

**5.1. ACCESIBILIDAD**

**5.2.. DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

**5.3. DE LA LEGISLACIÓN DE COMERCIO**

**VI. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

**VII. EQUIDISTRIBUCIÓN**

**7.1. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**

**7.2. APROVECHAMIENTOS**

**7.3 REPARTO APROVECHAMIENTOS**

**VIII. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS**

**8.1. JUSTIFICACIÓN RESERVA DE DOTACIONES**

8.1.1. Sistema Local de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos

8.1.3. Cuantía máxima de las dotaciones

**8.2. LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO MUNICIPAL**

**IX. ACTA DE COMPROMISOS ENTRE AYUNTAMIENTO, URBANIZADOR Y PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LOS SERVICIOS**

**X. MEDIOS ECONÓMICOS DISPONIBLES**

## **XI. CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS**

- 11.1. SUPERFICIES**
- 11.2. APROVECHAMIENTOS**
- 11.3. OTRAS CARACTERÍSTICAS**
- 11.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN**
- 11.5. PLAN DE ETAPAS**

## **XII. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE ESPARTINAS**

- 12.1. CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA: INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL. [15 DE MARZO DE 2010]**
- 21.2. MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO: INFORME DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS-DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA. [18 DE MAYO DE 2010]**
- 12.3. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD. [10 DE FEBRERO DE 2010]**
- 12.4. CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA: RESOLUCIÓN DEL DELEGADO PROVINCIAL DE CULTURA DE SEVILLA. [11 DE MARZO DE 2011]**
- 12.5. CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO. [23 DE FEBRERO DE 2010]**
- 12.6. MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR: INFORME DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA. [15 DE ABRIL DE 2010]**

- 12.7. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y CONFORMIDAD DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. [13 DE OCTUBRE DE 2011]**
- 12.8. ALJARAFESA, EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE: INFORME DE ALJARAFESA. [1 DE MARZO DE 2011]**
- 12.9. SEVILLANA ENDESA: INFORME DE SEVILLANA ENDESA. [15 DE DICIEMBRE DE 2010]**
- 12.10. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD SOBRE EL ANEXO COMPLEMENTARIO AL ESTUDIO DE MOVILIDAD. [22 DICIEMBRE DE 2011]**
- 12.11. INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA INNOVACIÓN. [9 ENERO DE 2012]**
- 12.12. RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE. [6 MARZO DE 2012]**

## **I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

El presente documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial de Ordenación "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM" de diciembre de 2014 constituye el desarrollo del modificado del documento de Aprobación Provisional aprobado el 26 de febrero de 2014, incorporando los requerimientos de los informes sectoriales. Este documento modificado no incluye reformas estructurales para lo que se solicita su aprobación municipal dejando a criterio del Ayuntamiento de Espartinas si se somete a exposición pública si este estimara que contuviera modificaciones sustanciales respecto al documento de Aprobación Provisional anterior.

El Plan Parcial es el desarrollo de las Determinaciones establecidas por la *"Innovación con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. de Espartinas: Cambio de Clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado del Ámbito "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCÓM"* aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 2012 y publicado en el BOJA de 8 de marzo de 2013.

En consecuencia el Plan Parcial desarrolla las determinaciones del Planeamiento General, de especial interés económico y social por tratarse de un Área de Actividad Terciaria que genera un gran número de puestos de trabajo en el Municipio de Espartinas en el que el Uso Residencial está muy extendido.

Además, la actuación desarrolla un Área de Actividad incluida en el "POTAUS" como "Área de Oportunidad TS-5 APROCOM"

## II. **ORDENACIÓN**

La ordenación pormenorizada se recoge fundamentalmente en los planos OR-1 “Zonificación” y OR-2 “Viario, Alineaciones y Rasantes”.

Está fundamentada sobre lo dispuesto en la Innovación de Planeamiento de la que este Plan Parcial constituye su desarrollo acorde.

### 2.1. **ESTRUCTURA DE CONJUNTO**

Los suelos se han ordenado pormenorizadamente en base a los siguientes usos [Plano OR-1]:

- **Dotación de Sistemas Generales Municipales**

- Sistema General Viario

- Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos

- **Dotaciones de Sistemas Locales**

- Parques, Jardines y Espacios Libres de Dominio y Uso Público

- Dotaciones y Equipamiento de Régimen Municipal Patrimonial

- **Viaros Locales de Dominio y Uso Público**

- **Usos Lucrativos**

- Servicios Terciarios Integrados

- Servicios Terciarios Hotelero

Su localización y superficies quedan recogidos en el plano OR-1 “Zonificación” y en esta Memoria de Ordenación.

## **2.2. ASIGNACIÓN DE USOS SS.GG. MUNICIPALES**

La superficie total de SS.GG. Municipales Ascende a 25.173 m<sup>2</sup>s, correspondiendo a los establecidos en la *“Innovación con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA”* con el ajuste correspondiente a la superficie real del Sector.

### **2.2.1. S.G. Municipal Viario**

Su localización es la establecida en la *“Innovación con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA”* y coincide con el acceso general a Espartinas desde el enlace de la S-40 con la A-49, por lo que resulta idónea.

Su superficie total es de 17.750 m<sup>2</sup>s,

### **2.2.2. S.G. Municipal de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos**

Su localización es la establecida en la *“Innovación con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA”* y coincide con el frente de la parcela a la autovía A-49 y a la rotonda de acceso al Parque Terciario, Comercial y de Ocio y al Núcleo de Espartinas, por lo que conforma la fachada de todo el conjunto.

Su superficie total es de 7.423 m<sup>2</sup>s.

## **2.3. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DOTACIONALES DE SISTEMAS LOCALES**

La superficie total de SS.LL. excluido el viario es de 40.939 m<sup>2</sup>s, lo que supone más del 20% de la superficie del Sector [excluidos los SS. GG. Municipales] establecido por la *“Innovación con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA”*.

### **2.3.1. De Parques, Jardines y Espacios Libres de Dominio y Uso Público**

Su localización se ha llevado a cabo atendiendo a los siguientes criterios:

- Adecuación a lo establecido en la *“Innovación con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA”* [Plano OR.PO-1].
- Distribución de la superficie para facilitar su utilización.
- Formar, junto con el S.G. de Parques, una gran fachada verde a la A-49 y a la Rotonda de Acceso.

Su superficie total computable a efectos del mínimo 10% es de 23.233 m<sup>2</sup>s y su superficie total es de 32.030 m<sup>2</sup>s, quedando referenciadas en el plano OR-1 *“Zonificación”*.

La totalidad de los Parques, Jardines y Espacios Libres públicos son de cesión obligatoria y gratuita a titularidad municipal con régimen de Dominio y Uso Público.

La superficie total del Sector es de 229.840 m<sup>2</sup>s. Deduciendo los Sistemas Generales Municipales resta una superficie de 204.667 m<sup>2</sup>s, sobre la que se computa el 10% [20.467 m<sup>2</sup>s] de Parques, Jardines y Espacios Libres públicos precisas. La Ordenación arroja una superficie computable de 23.233 m<sup>2</sup>s, superior a la exigida. Además existen un total de 8.797 m<sup>2</sup>s no computables a efectos del 10% por no poder inscribirse un círculo de 30 m., por lo que en total el S.L. es de 32.030 m<sup>2</sup>s [15'65%].

### **2.3.2. Dotaciones y Equipamiento de Régimen Municipal Patrimonial**

Su localización es al norte y en el límite del Plan Parcial, con objeto de poder servir también al cercano Núcleo de Espartinas.

La Superficie Total de es de 8.909 m<sup>2</sup>s. Dado que la superficie del Sector [excluidos los Sistemas Generales] es de 204.667 m<sup>2</sup>, esta superficie de Equipamiento supone el 4'35%, superior a la exigida.

### **2.3.3. Cuantificación total Dotaciones**

La superficie total del SS.LL. de dotaciones es de 40.939 m<sup>2</sup>s, lo que supone el 20 % de la Superficie del Sector, excluidos los SS.GG. Municipales. Se cumplimenta así la obligación de que las dotaciones alcancen la cuantificación máxima establecida en el artº 17 de la LOUA.

## **2.4. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS LUCRATIVOS**

Se han establecido dos Usos Lucrativos. La superficie total de suelo de uso lucrativo es de 135.144 m<sup>2</sup>s. La superficie se subdivide en dos manzanas, según queda expresado en el plano OR-1 "Zonificación".

### **2.4.1. Servicios Terciarios Integrados**

Se dispone en 1 manzana [T.1]. Su superficie Total es de 127.436 m<sup>2</sup>s, con un total de 165.667 m<sup>2</sup>t edificables [1'30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s].

### **2.4.2. Servicios Terciarios Hotelero**

Se dispone en 1 manzana [T.2]. Su superficie Total es de 7.718 m<sup>2</sup>s, con un total de 18.523 m<sup>2</sup>t edificables [2'4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s].

## **2.5. REDES DE COMUNICACIÓN**

Son dos: La Viaria, que incluye la Peatonal y Carril-Bici, y el Camino de Servicio Público.

Se estructuran según lo dispuesto en la *“Innovación Parcial con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA”* que desarrolla este Plan Parcial.

La Red Viaria es de Dominio y Uso Público y su superficie total es de 46.324 m<sup>2</sup>s, de los que 17.750 m<sup>2</sup>s corresponden al Sistema General Viario, 26.859 m<sup>2</sup>s del Sistema Local Viario y 1.715 m<sup>2</sup>s del Camino de Servicio Público, quedando recogidas en el plano OR-1 *“Zonificación”*, y en el plano OR-2 *“Viario: Alineaciones y Rasantes”*.

### **2.5.1. Red Viaria**

Son dos redes intercomunicadas que corresponden a la Rodada y Peatonal y Carril-Bici, diferenciándose por el tráfico asumido: vehículo y peatón y bicicletas respectivamente.

La Red de tráfico rodado se dispone para distribuir la accesibilidad en todo el Plan Parcial.

La Red Peatonal está formada por los acerados y sendas y el Carril-Bici y discurre en paralelo e integrada con la de tráfico rodado. El acerado mínimo es de 2,00 metros en general y 2,50 metros en viarios principales. Al menos una acera irá arbolada y en avenidas grandes las dos aceras.

Los viarios quedan recogidos en el plano OR-2 *“Viario: Alineaciones y Rasantes”*, y también en los planos OR-2.1 y OR-2.2, donde quedan reflejados los perfiles transversales y longitudinales de los viarios nuevos a ejecutar por la urbanización.

### **2.5.2. Aparcamientos**

La normativa urbanística exige para este Plan Parcial una reserva de 1.842 plazas de aparcamiento, de las cuales 921 plazas deben ser de régimen público distribuidas en raquetas encastradas en el acerado del viario público y/o distribuidos según el diseño definido en el Plan Parcial de acuerdo con la normativa municipal, de esas 921 plazas públicas 23 deben ser de minusválidos. El resto de las plazas reservadas pueden estar distribuidas de acuerdo con la ordenación del Plan Parcial bien sobre rasante o en el subsuelo.

Los aparcamientos se distribuirán regularmente garantizando el perfecto servicio a todas las parcelas y dotaciones.

Se dispondrá un aparcamiento de discapacitados por cada 40 plazas o fracción, cumpliendo el Decreto 293/09, de dimensiones mínimas que serán en batería o semibatería de 5'00 x 3'60 metros y en línea de 6'50 x 3'60 metros. El resto de las plazas tendrán una dimensión mínima de 4'50 x 2'30 metros.

### **2.5.3. Justificación suficiencia de aparcamientos**

La L.O.U.A. [Artº 17.1.2ªb] determina entre 0'5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup>t. Dado que la edificabilidad máxima lucrativa es de 184.200 m<sup>2</sup>t, el número de plazas de aparcamiento público es de 1.842, de las que 47 deben ser de minusválidos, con el criterio de aplicar el máximo de las dotaciones del artículo 17 de la L.O.U.A.

El Anexo del Reglamento de Planeamiento [Artº 11.3] establece que el módulo mínimo de reserva será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t, sin especificar su régimen público o privado, lo que supone un total de 1.842 plazas.

De la aplicación de ambas regulaciones se deduce que deben establecerse al menos 1.842 plazas de aparcamiento, de las que 921 deben ser públicas y 921 pueden ser privadas.

## **2.6. REDES DE INFRAESTRUCTURA**

Son las que se referencian a continuación:

### **2.6.1. Red de Abastecimiento de agua**

El Servicio de Planificación Hidrológica de la Dirección General del Dominio Público Hidráulico ha estimado en su informe de 15 de abril de 2010 un consumo anual de 88.640 m<sup>3</sup>, considerando la suficiencia de recursos para asumir este consumo. El abastecimiento de agua lo gestiona Aljarafesa.

La red interior que se proyecta es una malla formada por anillos para permitir una presión homogénea y una mejor conservación. Discurren por las sendas peatonales y acerados. Conectada para su servicio, al cinturón de Ø300 mm ubicado en la intersección del Camino de la Pañoleta con el Camino de las Provincias en el T.M. de Espartinas.

Queda recogida en el plano OR-3 *“Esquemas de Infraestructuras: Abastecimiento de Agua”*.

Por otra parte, existe una tubería de abastecimiento de alta presión de Ø900 que discurre en paralelo a la A-49 y que modifica su trazado debido a la ejecución del nuevo acceso viario desde la A-49 y la SE-40 a Espartinas, según queda recogido en el plano OR-3.

### **2.6.2. Red de Saneamiento**

Es separativa. La red de pluviales vierte directamente a la escorrentía que llega al “Repudio”, y la de aguas negras al emisario del “Repudio” de ALJARAFESA y que a su vez vierten a la EDAR Guadalquivir Aljarafe con capacidad suficiente.

Todo según queda señalado en los planos OR- 4 *“Esquemas de Infraestructuras: Red de Pluviales”* y OR-5 *“Esquemas de Infraestructuras: Red de Saneamiento”*.

### **2.6.3. Red de Energía Eléctrica**

El abastecimiento se efectuará mediante la ejecución de una acometida desde la Subestación de Aljarafe, tal como se recoge en el informe sectorial de Endesa de 16 de Octubre de 2014, que se adjunta en el ANEXO: Informes Sectoriales.

El suministro público se efectuará en baja tensión mediante anillos que discurren por sendas y acerados y que saldrán a través del correspondiente cuadro de B.T. desde los transformadores que se instalarán dentro de la delimitación del Plan Parcial. Queda recogida en el plano OR-6 *“Esquemas de Infraestructuras: Energía Eléctrica”*.

El Plan Parcial participa en las nuevas instalaciones externas de alimentación eléctrica para el futuro desarrollo de Espartinas.

#### **2.6.4. Red Alumbrado Público**

Con base en los cuadros de alumbrado previstos, se proyectará la red de alumbrado público, que cubrirá el servicio en los viarios de tráfico rodado y Espacios Públicos. En el esquema que se incluye en este P.P. se ha utilizado la disposición lateral y a tresbolillo, al objeto de obtener una mayor uniformidad en la iluminación.

Con respecto a la zona de Parques y Jardines, no precisa de un rigor técnico en cuanto a la disposición de los puntos de luz y esto motiva su no grafiado, satisfaciendo principalmente motivaciones de carácter estético que se establecerán en el Proyecto de Urbanización.

Queda recogida en el plano OR-7 *“Esquemas de Infraestructuras: Alumbrado”*.

#### **2.6.5. Red de Telecomunicaciones**

Se ha esquematizado la red de subterránea de telecomunicaciones que sólo se realizará tras el proyecto correspondiente. Cumplirá la N.T.E. - I.A.T. y, como orientación, la norma 434.013 de Telefónica *“Canalización en zonas residenciales y urbanizaciones”*. Se cumplirá la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones, aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo.

Queda recogida en el plano OR-8 *“Esquemas de Infraestructuras: Telecomunicaciones”*.

#### **2.6.6. Red de Gas**

En la actualidad se está implantando la red de gas en el T. M. de Espartinas.

El Plan Parcial establecerá convenio con *“GAS NATURAL ANDALUCÍA S.A.”* para la dotación de gas natural. Las características técnicas de la red se establecerán en el Proyecto de Urbanización.

### **2.6.7. Recogida de Residuos Sólidos Urbanos**

Se propone la recogida neumática como la solución óptima para la recogida selectiva y funcional.

El Proyecto de Urbanización establecerá la Recogida de Residuos Sólidos Urbano, en la ubicación indicada en el plano OR-1 "Zonificación" mediante contenedores soterrados integrados cumplimentando la normativa de la "Mancomunidad GUADALQUIVIR" de gestión pública de Residuos Urbanos, que deberá informar dicho Proyecto.

### **III. CONDICIONES TÉCNICAS PARA LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **3.1. NORMATIVA DEL AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS**

##### **CAPÍTULO 1º. Disposiciones Generales.**

Artículo 6.1.1.- Aplicación.

Las NU contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal de Espartinas, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

Artículo 6.1.2.- Ejecución de las Obras de Urbanización.

Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Espartinas, y en los plazos fijados al efecto.

El proyecto de Urbanización deberá estimar en su caso las posibles etapas y prever la consiguiente sectorización de las instalaciones de tal forma que para cada promoción inmobiliaria el funcionamiento de las redes quede resuelto completamente sin depender del resto de la obra.

Artículo 6.1.3.- Eliminación de barreras urbanísticas.

El diseño de calles, plazas y otros espacios públicos deberá adecuarse al Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía que establece el Decreto 293/2009 de la Presidencia de la Junta de Andalucía.

##### **CAPÍTULO 2º. La Urbanización de los Espacios Viarios.**

Artículo 6.2.1.- Definición de Red Viaria.

Se entenderá por Red Viaria aquellos espacios que se destinen a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el aparcamiento de vehículos.

Artículo 6.2.2.- Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones.

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de doscientos (200) centímetros en general y de doscientos cincuenta (250) centímetros en viarios principales.; en las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

No obstante, atendiendo a la especial configuración del Centro Histórico, de las barriadas tradicionales y autoconstruidas, y parcelaciones periféricas existentes, se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de setenta y cinco (75) centímetros, salvo cuando se prevé una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de doscientos (200) centímetros. En los supuestos en que dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida" (artículo 6.2.6).

2. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%).

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Para pendientes inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b) Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública como rellanos ciento cincuenta (150) centímetros de longitud, mínima pendiente del ocho por ciento (8%) y contrahuellas de dieciséis (16) centímetros.

c) Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las características de su pavimento serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, atendiendo a lo establecido en el artículo 6.2.5.

Artículo 6.2.3.- Condiciones de Diseño del Viario.

1. Los elementos de la red viaria cuya traza discurra por suelo no urbanizable, se diseñarán con arreglo a lo que disponen las Instrucciones de Carreteras y las normas e instrucciones de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma.

2. Las carreteras convencionales de nueva construcción y aquellas en las que se realicen obras de acondicionamiento, ensanche o modificación, cumplirán las condiciones exigidas en la Legislación de Carreteras.

3. El resto de las vías urbanas se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas NU. En todo caso la sección o latitud mínima de todas las vías públicas de nueva ejecución, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, será de diez (10) metros, con un mínimo de dos (2) metros de acerado.

4. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del PGOU es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representara modificación del PGOU, habrá de atenderse al resto de los criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

5. Para el dimensionamiento del resto de las vías se atenderá a los siguientes criterios:

a) Aceras, los establecidos en el artículo 6.2.2.

b) Calzadas:

b.1) Las bandas de estacionamiento estarán prohibidas en carreteras. En las vías primarias, si las hubiere, serán en línea, con una sección a ser posible de doscientos treinta (230) centímetros. En el viario medio serán preferentemente en líneas.

b.2) Las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en carreteras, y con una sección recomendada de trescientos veinticinco (325) centímetros de ancho en vías primarias y trescientos (300) centímetros en viario medio, atendiendo a los condicionantes de velocidad, seguridad y mejor organización del tráfico en cada uno de los tipos de vías.

6. Todas las calles irán arboladas, en una sola acera si se trata de viales secundarios o en las dos para viales principales.

7. Queda prohibida la construcción de estructuras elevadas para salvar cruces en el sistema viario, salvo aquellas específicamente señaladas en la documentación gráfica del PGOU y en estas NU, para las vías de rango metropolitano e interurbano, o para los pasos del ferrocarril.

Artículo 6.2.4.- Accesos de las vías particulares a la red de carreteras.

1. Quedan prohibidos los accesos con giro a la izquierda de las vías de carácter particular a las carreteras excepto las comarcales en las condiciones siguientes.

2. En las carreteras comarcales podrán permitirse accesos con giro a la izquierda, siempre que las condiciones del trazado sean aptas para ello, si la distancia del acceso previsto a otros existentes es superior a dos mil (2.000) metros y si la Intensidad Media Diaria (IMD) de la vía prevista es inferior a cincuenta (50) vehículos.

3. Podrá accederse con giro a la izquierda a las carreteras locales, siempre que las condiciones del terreno lo consientan. Podrá permitirse, entre accesos, distancias de quinientos (500) metros.

4. Los accesos a las carreteras comarcales de vías con IMD inferiores a los cincuenta (50) vehículos, con incorporación al sentido de tránsito, podrán permitirse siempre que las condiciones del terreno lo permitan a distancias superiores a dos mil (2.000) metros. En las carreteras locales, esta distancia podrá disminuir hasta quinientos (500) metros.

5. En cualquier tipo de conexión con las vías comarcales, cuando en las vías particulares que se proyecten se prevean IMD superiores a cincuenta (50) vehículos, se requerirá proyecto especial del acceso aprobado por la oficina técnica del Organismo competente, siempre que la distancia entre accesos de características análogas sea superior a dos mil (2.000) metros.

#### Artículo 6.2.5.- Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriva en de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecido esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

En términos generales los diferentes elementos que componen el acerado se resolverán del siguiente modo:

a) Los tipos de Bordillos a emplear serán los siguientes:

Tipo 1. De acerado. Hormigón 25x15x100, mínimo 12 cm. por encima del asfalto.

Tipo 2. De separación acerado carril-bici. Hormigón 20x10x100.

Tipo 3. De separación acerado áreas libres. Hormigón 25x10x100.

Tipo 4. Unión acerado y asfalto. Bordillo rigola Hormigón 10x20x40-50 o plano 5x20x40-50

Tipo 5. Bordillo para vado de coches. Hormigón de 24x l Sx l 00-85-60. En estos casos la rasante del acerado se mantendrá horizontal

a) Baldosa hidráulica, cigarrillo gris y rojo en aceras 30x30 o modelo a proponer al Ayuntamiento (habrá de entregarse un porcentaje del 1%).

b) En general se dispondrán obligatoriamente alcorques en una de las aceras de los viales secundarios y en las dos en los viales principales. Se ubicarán los alcorques en los extremos exteriores del acerado de dimensión mínima de 1x1 m para arbolado de gran porte. En su defecto se ejecutará el alcorque de tal modo que permita paso libre de 1'20 m, cubierto con reja de fundición o adoquín de 10x10 sobre arena gorda. Si existiera banda de aparcamientos colindante al acerado los alcorques se ubicarán sobre la calzada entre las plazas de aparcamiento y junto al bordillo del acerado, ejecutándose también cubiertos.

c) Para vados de minusválidos solería de 40x40, baldosa hidráulica roja (se admite de cualquier tipo: punta de diamante, estrella, botones,...)

d) Como base del pavimento se colocará solera armada de 15cm de espesor y mallazo de 15x15x4.

4. El pavimento de la calzada de circulación de tráfico rodado facilitará la cómoda circulación de vehículos. En términos generales los diferentes firmes para los distintos tipos de calzada se resolverán del siguiente modo:

a) Firme superior de alquitrán será de 10 cm de espesor total para las vías principales y estará compuesto de dos capas pudiendo adaptarse a las siguientes soluciones:

- S-12 de espesor de 4 cm y G-20 de 6 cm de espesor
- O bien, S-12 de 5 cm de espesor y G-20 de 5 cm.

Para las vías secundarias el espesor total del firme de alquitrán será de 8 cm también en dos capas:

- S-12 de espesor de 4 cm y G-20 de 4 cm de espesor

a) Base zahorra de 20 cm de espesor para las vías principales ó de 15 cm para las vías secundarias.

b) Subbase de 20 cm de albero compactado al 95% P.M.

Se pedirán ensayos de compactado de las diferentes capas.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc, se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

#### Artículo 6.2.6.- Calles de Circulación Compartida.

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera, por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de las calles. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehículo deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible para el usuario.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros. Estas ordenaciones pueden ser ondulaciones del pavimento, itinerarios serpenteantes, etc.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se diferenciarán con claridad de los destinados a la circulación. Es recomendable que estas áreas de juego estén físicamente separadas de los espacios utilizables por vehículos.

#### Artículos 6.2.7.- Vías para Bicicletas.

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

2. Estas vías para bicicletas se ejecutarán con solera de hormigón armado con mallazo de 15x15x6, de espesor 20cm, y acabado en slurry de color rojo. Preferentemente se dispondrán elevadas, es decir, con su rasante a nivel de acerado.

#### Artículo 6.2.8.- Estacionamiento en Vía Pública.

1. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o ambos lados):

- Aparcamiento en línea, tres (3) metros
- Aparcamiento en batería, cinco (5) metros
- Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en batería, seiscientos ochenta (680) centímetros.
- Aparcamiento en espina, quinientos cincuenta (550) centímetros.

2. Cada dos (2) plazas de aparcamiento en línea o cada tres (3) plazas en batería, se plantará un árbol que, además de aportar sombra, discipline la posición de los vehículos.

3. Se dispondrán de acuerdo con lo establecido en la Normalización de Elementos Constructivos del Ayuntamiento. En general Los aparcamientos a vial podrán ejecutarse alquitranados, con la misma composición que el firme de calzada, o con solera de hormigón armada con mallazo de 15x15x6 y espesor 20cm.

### **CAPÍTULO 3º. La urbanización de los Espacios Libres.**

#### **Artículo 6.3.1.- Urbanización.**

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular en las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

#### **Artículo 6.3.2.-Servidumbre de Infraestructuras.**

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

En los espacios libres en general deberán quedar previstas preinstalaciones eléctricas y de aguas principalmente en acerados, medianas y rotondas a una profundidad superior a 1 m., que permita plantaciones de arbolado de gran porte.

#### **Artículo 6.3.3.- Acondicionamiento y Mobiliario urbano.**

Las diferentes zonas de estancia o paseo habrán de ser acondicionadas de acuerdo a los siguientes elementos constructivos y de equipamientos de mobiliario urbano:

a) Tanto para zonas de estancia o paseo en jardines se pueden prever solados con mezcla de albero de 15 cm de espesor, siendo los 6 últimos centímetros mezclados con cal en proporción 1:12.

b) En las zonas de estancia de los espacios libres, podrán utilizarse bancos de fundición, modelo Huelva (Maceda, Caetano) preferentemente o a proponer al Ayuntamiento. Bajo estos bancos, se colocará una solería de adoquín de 18x10x5 de granito natural.

c) Zonas de juego de niños llevarán arena gorda como medida de protección y alrededor de cada juego se preverá un espacio de 2 m libres.

d) Fuente bebedero en cada zona verde.

f) Papeleras cada 50 metros y en general en las confluencias de las calles.

g) Contenedores soterrados según población prevista, con instalación de boca de riego anexa para limpieza y baldeo del recinto.

## **CAPÍTULO 4º Las Infraestructuras Urbanas Básicas.**

### **Artículo 6.4.1.- El Dimensionamiento de Redes.**

Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán en función de los usos e intensidades previstos, teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

### **Artículo 6.4.2.- Red de Abastecimiento de agua.**

1. En cada núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezcan el Ayuntamiento y ALJARAFESA.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. Se dispondrán bocas de incendio suficientes según el uso y el riesgo existente y, como mínimo, una cada 200 m. de viario. Asimismo, se dispondrán bocas de riego en los espacios ajardinados e incluso Preinstalación de Riego por Goteo en medianas, rotondas, plazas y alcorques de acerado. En caso de que exista pozo en el interior del Plan Parcial poner en uso público para abastecer de riego las zonas verdes incluyendo automatización y canalizaciones necesarias para su uso.

### **Artículo 6.4.3.- Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimientos.**

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar será la que establezca el Ayuntamiento de Espartinas y ALJARAFESA.

2. El diámetro mínimo será de noventa (90) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendidas entre 0,5, y 1,5 metros por segundo.

### **Artículo 6.4.4.- Condiciones de Potabilidad.**

El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

### **Artículo 6.4.5.- Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.**

El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

### **Artículo 6.4.6.- Drenaje de Aguas Pluviales en Areas de Baja Densidad.**

1. En áreas de baja densidad la red de drenaje, que recoja las aguas pluviales de

suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red será de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias.

Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetro inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

5. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

Artículo 6.4.7.- Prohibición del Uso de Fosas Sépticas y Pozos negros.

Queda prohibido el uso de las fosas sépticas y pozos negros en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 6.4.8.- Disposiciones Generales para otras Conducciones.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. Las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de núcleos o zonas de expansión, se circunscribirán a vigilar la compatibilidad de la ocupación del dominio público municipal, con su afectación primigenia y básica y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación del dominio público municipal, con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.

3. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se enterrará o trasladará a sus límites los tendidos de baja tensión que precisen atravesarla.

4. Será obligatoria la instalación de la red para gas natural.

5. Para la realización de Instalaciones de alumbrado público se exigirá proyecto específico de alumbrado que en cualquier caso habrá de contemplar los siguientes aspectos:

a) Niveles mínimos de iluminancia 20 lux y 50% de uniformidad media.

b) Farolas de 3 a 3´5 m de altura en calles secundarias y 9 metros de altura para calles principales.

c) Báculo sección circular, normalizado, preferentemente en fundición (hierro o aluminio) o terminado en galvanizado para más de 6 m. de altura.

d) Farola modelo fernandina o de fundición a proponer al Ayuntamiento, para altura de 3 m.

e) Luminarias vendrán equipadas con grupos ópticos reflectores y clase mínima de estanqueidad IP-66 (según EN 60598). El cuerpo de la luminaria será de Aluminio Inyectado (nunca de material plástico). Luminarias de altura menor a 6 m se equiparán con protectores resistentes a los impactos (policarbonato) IK-10 y resistentes a la Radiación UV.

f) Lámparas de 150 w de Vapor de Sodio de Alta Presión en báculos de 3 m de alto y de 250 w de Vapor de Sodio de Alta Presión en báculos de 9 m.

g) Se exige en la instalación el doble nivel (reductor de flujo) y relojes astronómicos en los cuadros de alumbrado.

h) Arquetas de puesta a tierra de 40x40 para cada farola.

Artículo 6.4.9.- Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras.

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la faja de servidumbre la hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 6.4.10.- Tendidos aéreos en el Casco Histórico.

En los proyectos de reurbanización en las calles del Casco Histórico, se incluirá la instalación subterránea de la red de energía eléctrica y telecomunicaciones.

Queda prohibido cualquier tendido aéreo en el Casco Histórico.

Artículo 6.4.11.- Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones.

1. Cualquier actuación urbanizadora deberá justificar la dotación de energía eléctrica suficiente en función de la población e intensidad de usos prevista y su distribución hasta cada una de las parcelas, edificios públicos y elementos del alumbrado público, mediante certificación expedida por la compañía suministradora de este servicio.

La red se diseñará de acuerdo con los criterios técnicos e instrucciones de dicha compañía y cumpliendo las disposiciones legales, en especial el Reglamento sobre acometidas eléctricas y las Normas Tecnológicas y ordenanzas municipales al efecto. Los tendidos serán subterráneos, disponiéndose a lo largo de las calles y bajo las

aceras las canalizaciones correspondientes. Los centros de transformación en lo posible serán también subterráneos.

En los proyectos se preverán las canalizaciones para las redes telefónicas y de otras infraestructuras de telecomunicaciones que se implantarán por las compañías titulares o concesionarias del servicio.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas. En términos generales el Proyecto de Urbanización habrá de contener las siguientes determinaciones constructivas para este tipo de infraestructuras:

- Habrá que dejar en todos los cruces de calle pasa-tubos extra para ampliaciones eléctricas además de los convencionales que necesite la red, que entren en el acerado y pasen el bordillo. Se preverán o bien 1 de diámetro interior 110 ó 2 de diámetro interior 63 bien de tipo corrugado ó color teja reforzado.

- Arquetas de 50x50x60 con tapa de fundición de Sevillana, resistentes al tráfico rodado.

4. En el suelo urbano todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias para ello podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén acabadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

5. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

6. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

**Artículo 6.4.12.- Ordenación del Subsuelo.**

Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

Se prohíbe cualquier tendido aéreo en Áreas de nueva urbanización, tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable.

**Artículo 6.4.13.- Ejecución de obras de calas.**

Las obras a ejecutar en la vía pública o espacios libres municipales de dominio y uso público se regularán según lo establecido en el Reglamento Municipal para la ejecución de calas en las vías públicas.

**Artículo 6.4.14.- Coordinación de las obras en las redes de infraestructuras.**

Las obras de implantación o reforma de las redes de infraestructuras requerirán licencia municipal, en cuya concesión el Ayuntamiento de Espartinas podrá establecer condiciones en orden a que se coordinen en el tiempo las intervenciones en los diversos servicios con el fin de causar el mínimo de molestias a la población y de gastos de reposición de pavimentos

## 3.2. **NORMATIVA ESPECÍFICA**

### 3.2.1 **Red de Agua**

Para el cálculo de las redes que en su día cubran las necesidades de la ordenación planteada, se tendrá en cuenta:

#### Consumo

- Uso doméstico .....	300	l/hab/día
- Terciario .....	10	l/m <sup>2</sup> t x día
- Limpieza y riego .....	1,8	l/m <sup>2</sup> t x día
- Parques y Jardines .....	4,8	l/m <sup>2</sup> s x día
- Incendios .....	2x1.000	l/min

Pérdidas : 10%

La velocidad máxima no debe sobrepasar los 1,5 m/seg. Las presiones a caudal máximo deben superar al menos en 5 m. la cota más alta de las edificaciones.

Las conducciones irán enterradas bajo las aceras y sendas a una profundidad mínima de 0,90 m. El paso bajo las calzadas de tráfico rodado se efectuará con tubería de fundición de diámetro igual al de la red.

La red interior que se proyecta es una malla formada por anillos conectada para su servicio, al cinturón de Ø300 mm ubicado en la intersección del Camino de la Pañoleta con el Camino de las Provincias en el T.M. de Espartinas.

Las canalizaciones serán de Polietileno de Alta Densidad Banda Azul en el recorrido por acerados y jardines, y de Fundición en zonas no pavimentadas y pasos de viarios, se podrá usar otro material garantizando la seguridad a las diferentes presiones a que se encuentre sometido y esté homologado y aceptado por ALJARAFESA. . Los diámetros que componen la Red irán desde 90 mm hasta 160 mm.

Las zonas ajardinadas irán provistas con bocas de riego y preinstalación de riego por goteo en medianas, rotondas, plazas y alcorques de acerado. También se tendrá en cuenta la colocación de bocas de incendio según el uso y el riesgo existente y, como mínimo, una cada 200 m.

### 3.2.2. Redes de Saneamiento

Para el cálculo del caudal a verter como base para el dimensionado de las redes de pluviales y aguas negras se tendrá en cuenta:

- Caudales:
  - aguas residuales de uso doméstico ..... 100 l/hab/día
  - pluviales ..... 250 l/seg/ha.
- Coefficiente de escorrentía:
  - cubiertas impermeables ..... 0,85
  - zonas asfaltadas ..... 0,50
  - zonas ajardinadas ..... 0,20

Quedan reflejadas ambas redes en los Planos OR-4 y OR-5.

La Red de Pluviales estará compuesta por tubos de hormigón o PVC con un diámetro inicial, en la parte donde se recogen las aguas del terreno limítrofe, de 1'20 m y llegando a 1'50 en el encuentro con el paso bajo la A-49.

El ramal que discurre por el Sistema General Viario que enlaza la A-49 con Espartinas será de diámetro 315 mm.

Para el dimensionado y trazado de las redes en el Proyecto de Urbanización se cumplirá las Normas de "ALJARAFESA".

### **3.2.3. Red de Energía Eléctrica**

Previsión de Potencia:  $193.109 \text{ m}^2 \times 100 \text{ w/m}^2 = 19'31 \text{ Mw}$

Los Centros de Transformación irán interconectados entre sí por un anillo de M.T. y también con los exteriores al P.P. La canalización será de tubería de PVC o Polietileno según las NTP de Sevillana-Endesa.

Las conducciones de B.T. irán enterradas bajo las aceras y sendas a una profundidad de 0,80 m., y las de M.T. a 1,20 m. Las canalizaciones serán de diámetro 200 mm y 160 mm, cumpliendo con las NTP de Sevillana-Endesa

El paso de las líneas bajo las calzadas de tráfico rodado, se efectuará mediante tubos de protección y reserva con tubo de igual diámetro que la canalización.

Para cumplir con las recomendaciones municipales, se dejarán pasa-tubos extra para ampliaciones eléctricas además de los convencionales que necesite la red, que entren en el acerado y pasen el bordillo, se preverán o bien 1 de Ø interior 110 ó 2 de Ø interior 63 de tipo corrugado ó color teja reforzado.

Las arquetas tendrán la denominación A1 y A2, con tapa de fundición, todo el material deberán cumplir las NTP de Sevillana-Endesa .

Tanto para el cálculo como para el trazado de las redes se cumplirá la NTE-IEF (fuerza) y la Normativa Particular de "ENDESA", así como los Reglamentos correspondientes vigentes

Queda recogida en el Plano OR-6.

### **3.2.4. Red de Alumbrado Público**

Para la realización de Instalaciones de alumbrado público se exigirá proyecto específico de alumbrado

- a) Como base de los cálculos de iluminación se tendrá en cuenta los siguientes niveles de iluminación a conseguir:
  - Vías de tráfico rodado ..... 25 lux
  - Aparcamientos ..... 20 "
  - Áreas Libres ..... 20 "
- b) El tendido de las conducciones irá bajo las aceras y sendas a una profundidad de 0,90 m. El paso bajo las calzadas de tráfico rodado se efectuará mediante tubos de protección y reserva de Ø 140 mm.
- c) Las arquetas de 40x40x70 cm. con pica de tierra dentro, debajo de cada farola, la tapa será de fundición dúctil con logotipo de "Alumbrado Público".
- d) Farolas de 3 a 3,5 metros de altura en Áreas libres y de 6 y 8 metros de altura en calles principales, separación de 20 a 32 m. En el Proyecto de Urbanización se podrá optar por combinar las farolas sobre poste de 3,50 m. con otras sobre báculo de 6 y 8 m. de altura para garantizar una perfecta visibilidad en aquellos puntos de cruce de viario y bulevares.
- e) Báculo de sección circular o troncocónica.
- f) Lámparas de 150 w. de vapor de sodio en báculos de 3,50 m. de alto y de 250 w. de vapor de sodio en báculos de 6 y 8 m.
- g) Se recomienda por la ordenanza municipal el farol modelo "Salteras" de acero galvanizado pintado en negro [Maceda, Fregemar]. Sin embargo, se deja abierta la posibilidad de utilizar otro modelo si se considera que su diseño es más apropiado para este área de suelo Terciario de nueva creación.

Tanto para el cálculo como para el trazado de las redes se cumplirá la NTE-IER [alumbrado exterior], así como los Reglamentos y las normas de "ENDESA".

La Red queda recogida en el Plano OR-7.

### **3.2.5. Red de Gas**

Actualmente no existe una red de gas en el entorno del ámbito del presente Plan Parcial, según informa Gas Natural. Se podrá plantear una red interior en el Sector que podrá conectarse a la red general cuando ésta llegue al mismo entorno que aquí nos compete.

Se dotará de las correspondientes infraestructuras para la alimentación de gas en las todas las parcelas edificables. Se dispondrá una estación de regulación y medida [ERM]. Las canalizaciones proyectadas estarán constituidas por tuberías de PE para gas de 160, 110 y 63 mm de diámetro, cuyas dimensiones vendrán determinadas por los consumos, cuyo estudio será objeto en el Proyecto de Urbanización.

### **3.2.6. Recogida de Residuos Sólidos Urbanos**

En la redacción del Proyecto de Urbanización se diseñará la Recogida de Residuos Sólidos Urbanos como parte integrante de la infraestructura básica de urbanización, con las características suficientes para la totalidad de las áreas edificadas, incluidos los Sistemas Generales y Locales.

La recogida neumática se realizará mediante contenedores soterrados integrados, según las indicaciones de la Mancomunidad "GUADALQUIVIR", encargada de la recogida de los residuos sólidos, que deberá informar favorablemente el Proyecto de Urbanización.

### **3.2.7. Gestión de Residuos de la Construcción**

Se cumplirá con la normativa vigente en cuanto a selectividad, separación de gestión de los Residuos producidos por las Obras de Construcción, conteniendo el Proyecto de Urbanización el correspondiente Estudio de Gestión de Residuos de la Construcción y Demolición. Los materiales se reciclarán en la Obra y el no reutilizable se llevará a Planta de revalorización de los Residuos.

### **3.2.8. Mobiliario Urbano**

Se cumplimentarán las Ordenanzas Municipales sobre espacios libres.

- a) En las zonas ajardinadas, bajo los bancos, se colocará una solería de adoquín de 18x10x5 cm. de granito natural.
- b) En jardines se podrán disponer solados con mezcla de albero de 15 cm. de espesor, siendo los 6 últimos centímetros mezclados con cal en proporción 1:12.
- c) Bancos de fundición modelo "Huelva" [Maceda, Caetano] u otro modelo si se considera que su diseño es más apropiado para este área de suelo tecnológico de nueva creación.
- d) Alcorques de adoquín de 10 x 10 sobre arena gorda, que cumpla el paso de 90 cm.
- e) Fuente bebedero en cada zona de Parque y Jardín Público.

### **3.2.9. Telecomunicaciones**

La Red proyectada es un anillo que enlazará con las instalaciones existentes en el P.P. C-18.

El Proyecto de Urbanización debe contar con el correspondiente Proyecto Técnico de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones según es obligatorio por Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo y las ICT complementarias

### **3.2.10. Protección Contra Incendios**

La red viaria que rodea a la totalidad de los edificios asegura el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios a los mismos. [Plano OR-3].

Los hidrantes dispuestos en la Urbanización garantizan el abastecimiento de los vehículos del Servicio de Extinción desde la red de agua.

El Proyecto de Urbanización cumplimentará la normativa de Protección contra incendios de acuerdo con este Plan Parcial.

## **IV NORMATIVA PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

### **Nomenclatura:**

<b>Normativa Estatal</b> .....	<b>normal</b>
<b>Normativa de Andalucía</b> .....	<b>en cursiva</b>
<b>Corrección de errores</b> .....	<b>un asterisco.</b>
<b>Modificaciones o disposiciones complementarias...</b>	<b>dos asteriscos.</b>

### **4.1. SUELO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ley 7/2002, de 17 de diciembre. BOJA 31.12.2002.

\*\* (Ley 18/2003) BOJA 31.12.03

\*\* (Ley 13/2005, medidas para la vivienda protegida y el suelo) BOJA 21.11.05

\*\* (Ley 1/2006). BOJA 24.05.06

\*\* (Ley 11/2010, de 3 diciembre, medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad) BOJA 243-15.12.2010

\*\* (Ley 13/2011, de 23 diciembre, de turismo de Andalucía). BOJA 255-31.12.2011

\*\* (Ley 2/2012 de 30 enero) BOJA 26-08.02.2012

\*\* (DL 5/2012 de 27 noviembre, medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral)

\*\* (DL 1/2013 de 29 enero) BOJA 25-05.02.2013

\*\* (Ley 3/2014 de 1 octubre, medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas) BOE 255-21.10.2014

Texto Refundido de la Ley del Suelo

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. BOE 26.06.08. BOE 24.12.08\*\*(Ley 2/2008)

### **REGLAMENTOS DE APLICACIÓN SUPLETORIA**

Reglamento de Planeamiento

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 15.09.78.

Reglamento de Gestión Urbanística

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. BOE 31.1.79. BOE 18.3.93\*\*(Real Decreto 304/1993). BOE 23.07.97\*\*(Real Decreto 1093/1997)

### **4.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS**

PG 4/88 Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes

Orden 2.07.76 (BOE 7.07.76). BOE 22.7.76\*. BOE 3.02.88\*\* (Orden 21.01.88). BOE 18.05.89\*\* (Orden 8.05.89). BOE 9.10.89\*\* (Orden 28.12.89). BOE 22.01.00\*\* (Orden 27.12.99). BOE 28.01.00\*\* (Orden 28.12.99). BOE 6.03.02\*\* (Orden FOM/475/2002). BOE 11.06.02\*\* (Orden FOM/1382/2002)

### **4.3. VIALIDAD**

Drenaje

Orden 21.06.65. BOE 17.09.65

PG 4/88 Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes

Orden 2.07.76 (BOE 7.07.76). BOE 22.7.76\*. BOE 3.02.88\*\* (Orden 21.01.88). BOE 18.05.89\*\* (Orden 8.05.89). BOE 9.10.89\*\* (Orden 28.12.89). BOE 22.01.00\*\* (Orden 27.12.99). BOE 28.01.00\*\* (Orden 28.12.99). BOE 6.03.02\*\* (Orden FOM/475/2002). BOE 11.06.02\*\* (Orden FOM/1382/2002)

Marcas viales, de la Instrucción de Carreteras

Orden 16.07.87. BOE 04.08.87. BOE 29.09.87\*.

Drenaje superficial

Orden 14.05.90. BOE 32.05.90

Trazado, de la Instrucción de Carreteras

Orden 27.12.99. BOE 02.02.00. BOE 26.12.01\*\* (Orden 13.09.01)

Rehabilitación de firmes, de la Instrucción de Carreteras

Orden FOM 3459/2003, de 28 de noviembre. BOE 12.12.03.

Secciones de firme, de la Instrucción de Carreteras

Orden FOM 3460/2003, de 28 de noviembre. BOE 12.12.03.

### **4.4. INSTALACIONES**

#### **4.4.1. Red de Abastecimiento Urbano de Agua**

Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías

Orden 28.07.74. BOE 0.10.74. BOE 30.10.74\*. BOE 30.06.75\*\* (Orden 20.06.75)

Libre circulación de productos de construcción, en aplicación de la Directiva 89/106/EEC

Real Decreto 1630/1992, de 12 de diciembre. BOE 9.2.93. BOE 19.08.95\*\* (Real Decreto 1398/1995)

*Excepciones a la concentración máxima admisible de parámetros en las aguas potables de consumo público*

*Decreto 146/1995, de 6 de junio. BOJA 28.06.95. BOJA 18.08.95\*. BOJA 9.03.05\*\* (Decreto 61/2005)*

Texto Refundido de la Ley de Aguas

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. BOE 24.07.01. BOE 30.11.01\*. BOE 1.12.01\*. BOE 31.12.01\*\* (Ley 24/2001). BOE 02.07.02\*\* (Ley 16/2002). BOE 31.12.02\*\* (Ley 53/2002). BOE 24.05.03\*\* (Ley 13/2003). BOE 31.12.03\*\*

(Ley 62/2003). BOE 23.06.05\*\*(Ley 11/2005). BOE 14.04.07 (Real Decreto Ley 4/2007). BOE 14.12.07\*\*(Ley 42/2007)

Criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo

Real Decreto 140/2003, del 7 de febrero. BOE 21.02.03. BOE 04.03.03\*. BOE 01.04.03\*. BOE 1.12.05\*\* (Orden SCO/3719/2005)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

Real Decreto 865/2003, de 4 de julio. BOE 18.07.03.

Reglamento de Planificación Hidrológica

Real Decreto 907/2007, de 6 de julio. BOE 07.07.07.

#### **4.4.2. Red de Alcantarillado, Depuración y Reutilización de Aguas Usadas**

Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. BOE 30.04.86. BOE 02.07.86\*. BOE 1.12.92\*\*(Real Decreto 1315/1992). BOE 14.04.93\*\*(Real Decreto 419/1993). BOE 19.08.94\*\*(Real Decreto 1771/1994). BOE 20.06.00\*\*(Real Decreto 995/2000). BOE 06.06.03\*\*(Real Decreto 606/2003). BOE 07.07.07\*\*(Real Decreto 907/2007). BOE 08.12.07\*\*(Real Decreto 1620/2007). BOE 16.01.08\*\* (Real Decreto 9/2008)

Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones

Orden 15.09.86. BOE 23.09.86. BOE 28.02.87\*.

Normas sobre emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos  
Orden 12.11.87. BOE 23.11.87. BOE 18.04.88\*. BOE 02.03.91\*\*(Orden 27.02.91). BOE 08.07.91\*\*(Orden 28.06.91). BOE 29.05.92\*\*(Orden 25.05.92). BOE 02.07.02\*\*(Ley 16/2002)

Protección, utilización y policía de costas

Ley 22/1988, de 28 de julio. BOE 29.07.88. BOE 24.03.95\*\*(Real Decreto 268/1995). BOE 30.12.95\*\*(Real Decreto Ley 11/1995). BOE 2.07.02\*\*(Ley 16/2002). BOE 31.12.02\*\*(Ley 53/2002). BOE 24.05.03\*\*(Ley 13/2003). BOE 14.12.07\*\*(Ley 42/2007)

Normativa general sobre vertidos de sustancias peligrosas desde tierra

Real Decreto 258/1989, de 10 de marzo. BOE 16.05.89. BOE 02.07.02\*\*(Ley 16/2002)

Libre circulación de productos de construcción, en aplicación de la Directiva 89/106/EEC

Real Decreto 1630/1992, de 12 de diciembre. BOE 9.2.93. BOE 19.08.95\*\* (Real Decreto 1398/1995)

Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (1995-2005)  
Resolución 28.04.95. BOE 12.05.95

Normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas  
Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre. BOE 30.12.95.

*Reglamento de la calidad de las aguas litorales.*

*D. 14/1996, de 16.01.96, de la Cª de Medio Ambiente. BOJA 08.02.96. BOJA 04.03.97\*\**

*Pliego de condiciones generales para el otorgamiento de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre*

*Orden 24.07.97. BOJA 13.093.97. BOJA 9.07.98\**

Texto Refundido de la Ley de Aguas

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. BOE 24.07.01. BOE 30.11.01\*. BOE 1.12.01\*. BOE 31.12.01\*\* (Ley 24/2001). BOE 02.07.02\*\*(Ley 16/2002). BOE 31.12.02\*\*(Ley 53/2002). BOE 24.05.03\*\*(Ley 13/2003). BOE 31.12.03\*\* (Ley 62/2003). BOE 23.06.05\*\*(Ley 11/2005). BOE 14.04.07 (Real Decreto Ley 4/2007). BOE 14.12.07\*\*(Ley 42/2007)

Prevención y control integrado de la contaminación

Ley 16/2002, de 1 de julio. BOE 02.07.02. BOE 28.08.04.\*\* (Real Decreto Ley 5/2004). BOE 19.07.06\*\* (Ley 27/2006). BOE 16.11.07\*\*(Ley 37/2007). BOE 14.12.07\*\*(Ley 42/2007)

Reglamento de Planificación Hidrológica

Real Decreto 907/2007, de 6 de julio. BOE 07.07.07.

#### **4.4.3. Distribución de Energía Eléctrica**

Condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

R.D. 3275/1982, de 12.11.82, del Mº de Industria y Energía. BOE 01.12.82 BOE 18.01.83\*

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación

Real Decreto 3275/1982. BOE 1.12.82. BOE 18.01.83\*

Normas de ventilación y acceso a ciertos centros de transformación.

Res. de la Dirección General de Energía de 19.06.84 del Mº de Industria y Energía. BOE 26.06.84

Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

Orden de 6.07.84 del Ministerio de Industria y Energía. BOE 1.08.84  
BOE 25.10.84\*\* (complemento); BOE 05.12.87\*\* BOE 03.03.88\* (MIE-RAT 13 Y MIE-RAT 14); BOE 05.07.88\*\* BOE 03.10.88\*(diversas MIE-RAT). BOE 05.01.96\*\* (MIE-RAT02), BOE 23.02.96\*. BOE 23.03.00\*\* (Modif. MIE-RAT01,02,06,14,15,16,17,18 y 19), BOE 18.10.00\*.

Seguridad del material eléctrico destinado a ser utilizado en determinados límites de tensión

Real Decreto 7/1988, de 8 de enero. BOE 14.01.88. BOE 03.03.95\*\*(Real Decreto 154/1995)

Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico

RESOLUCIÓN de 18.01.88, de la Dirección General de Innovación Industrial B.O.E.: 19.02.88

Regulación del sector eléctrico.

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, BOE 28.11.97. BOE 31.12.97\*\* (Ley 66/1997). BOE 08.12.98\*\* (Ley 34/1998). BOE 31.12.98\*\* (Ley 50/1998). BOE 24.06.00\*\* (Real Decreto Ley 6/2000). BOE 30.12.00\*\* (Ley 14/2000). BOE 03.02.01\*\* (Real Decreto Ley 2/2001). BOE 5.06.01\*\* (Ley 9/2001). BOE 31.12.01\*\* (Ley 24/2001). BOE 31.12.02\*\* (Ley 53/2002). BOE 24.05.03\*\* (Ley 13/2003). BOE 12.11.03\*\* (Ley 36/2003). BOE 31.12.03\*\* (Ley 62/2003). BOE 14.03.05\*\* (Real Decreto Ley 5/2005). BOE 19.11.05\*\* (Ley 24/2005). BOE 24.06.06\*\* (Real Decreto Ley 7/2006). BOE 05.07.07\*\* (Ley 17/2007). BOE 08.11.07\*\* (Ley 33/2007). BOE 26.01.08\*\* (Real Decreto Legislativo 1/2008)

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre. BOE 27.12.00. BOE 13.03.01\*. BOE 30.03.01\*. BOE 24.12.04\*\* (Real Decreto 2351/2004). BOE 23.12.05 (Real Decreto 1454/2005). BOE 26.05.07\*\*(Real Decreto 661/2007). BOE 04.03.08\*\*(Real Decreto 325/2008)

*Normas aclaratorias para la autorización administrativa de instalaciones de producción, de transporte, distribución y suministro eléctrico*

*Instrucción de la Dir. Gral. De Industria, Energía y Minas, de 27.03.01. BOJA 12.05.01.*

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones técnicas complementarias ITC BT.

Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto. BOE 18.09.02.

Condiciones básicas de los contratos de adquisición de energía y de acceso a las redes en baja tensión

Real Decreto 1435/2002, de 27 de diciembre. BOE 31.12.02. BOE 23.12.05\*\* (Real Decreto 1454/2005)

*Normas particulares y condiciones técnicas y de seguridad de ENDESA Distribución.*

*(NOTA. Estas normas son de aplicación únicamente para en el ámbito de actuación de ENDESA en Andalucía).*

*Resolución 05.05.2005, de la Dir. Gral. de Industria, Energía y Minas. BOJA 7-6-2005*

*Normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión  
Decreto 178/2006, de 10 de octubre. BOJA 27.10.06*

*Régimen de inspecciones periódicas de instalaciones eléctricas de baja tensión.  
Orden 17.05.07 BOJA 16.06.07.*

*Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09  
Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero. BOE 19.03.08. BOE 17.05.08\*. BOE 19.07.08\*.*

#### **4.4.4. Red de Alumbrado Urbano**

*Modificación Real Decreto 2642/1985, de 18-12-1985, sobre sujeción a especificaciones técnicas y homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico)  
Real Decreto 401/1989, de 14 de abril. BOE 26.04.89.*

*Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior e Instrucciones Técnicas Complementarias (entrada en vigor 1 de abril de 2009)  
Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre. BOE (19.10.08)*

#### **4.4.5. Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones**

*Ley de Ordenación de las telecomunicaciones  
Ley 31/1987 de 24.04.87 de la Jefatura de Estado BOE 19.12.87*

*Régimen jurídico del servicio de televisión local por ondas terrestres  
Ley 41/1995, de 22 de diciembre. BOE 27.12.95. BOE 8.06.99\*\* (Ley 22/1999).  
BOE 31.12.02 \*\* (Ley 53/2002). BOE 31.12.03\*\* (Ley 62/2003). BOE 4.12.04\*\* (Real Decreto 2268/2004) BOE 15.06.05\*\* (Ley 10/2005)*

*Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable  
Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre. BOE 26.09.96.*

*Régimen jurídico de las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación  
Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero. BOE 28.02.98. BOE 06.11.99\*\* (Ley 38/1999). BOE 15.06.05\*\* (Ley 10/2005)*

*Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para*

el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones  
REAL DECRETO 401/2003, de 4 de abril, Mº de Ciencia y Tecnología.. BOE 14/05/2003

Desarrollo del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes. R.D. 401/2003 .  
Orden CTE 1296/2003 de 14 de mayo. BOE 27/05/2003

Ley General de Telecomunicaciones

Ley 32/2003, de 3 de noviembre. BOE 4.11.03. BOE 19.03.04\*. BOE 1.04.04\*. BOE 30.12.04\*\* (Ley 4/2004). BOE 15.06.05\*\* (Ley 10/2005) BOE 19.10.07\*\* (Ley 25/2007). BOE 29.12.07\*\* (Ley 56/2007)

#### **4.4.6. Energías Renovables**

Conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión  
Real Decreto 1663/2000, de 29 de septiembre. BOE 30.09.00.

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, del Mº de Economía. BOE nº 310, de 27/12/2000; BOE nº 62, de 13/03/2001\*.

Modelo de contrato tipo y modelo de factura para las instalaciones solares fotovoltaicas conectadas a la red de baja tensión.

Resolución de 31.05.01, de la Dirección General de Política Energética y Minas. BOE nº148, de 21.06.2001.

*Puesta en servicio de las instalaciones fotovoltaicas conectadas a red.*  
*Instrucción de 21 de enero de 2004. BOJA 9.02.04*

*Normas complementarias conexión instalaciones generadoras de energía eléctrica. (Normas complementarias para la obtención de punto de conexión de generadores fotovoltaicos o de otra naturaleza, contemplados en el RD 436/2004, de 12 de marzo, de potencia no superior a 100 kW, susceptibles de conectarse a la red de distribución de baja tensión).*

*Resolución de 23.02.2005, de la Dir. Gral de Industria, Energía y Minas. BOJA 22.03.2005*

*Procedimiento administrativo a seguir para la tramitación de las instalaciones de generación de energía eléctrica en régimen especial*

*Orden 8.07.05. BOJA 4.08.05. BOJA 31.01.08\*\*(Resolución 30.10.07). BOJA 19.03.08\*\*(Orden 29.02.08)*

*Procedimiento de puesta en servicio de las instalaciones fotovoltaicas conectadas a la red*

*Instrucción de 12 de mayo de 2006. BOJA 19.06.06.*

*Fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía  
Ley 2/2007, de 27 de marzo. BOJA 10.04.07.*

**Producción de energía eléctrica en régimen especial**

Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo. BOE 26.05.07. BOE 25.07.07\*BOE 26.07.07\*. BOE 29.09.07\*\*(Orden ITC/2794/2007) BOE 18.03.08\*\* (Real Decreto 222/2008). BOE 28.06.08\*\*(Orden ITC/1857/2008). BOE 27.09.08\*\*(Real Decreto 1578/2008)

*Regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial  
Instrucción de 20 de junio de 2007. BOJA 17.07.07.*

**Reglamento unificado de puntos de medida del sistema eléctrico**

Real Decreto 1110/2007, de 24 de agosto. BOE 18.09.07.

*Procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar  
fotovoltaica*

*Decreto 50/2008, de 19 de febrero. BOJA 4.03.08.*

#### **4.4.7. Protección Contra Incendios**

**Reglamento de instalaciones de protección contra incendios**

Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre. BOE 14.12.93. BOE 07.05.94\*. BOE 28.04.98\*\* (Orden 16.04.98)

#### **4.4.8. Combustibles**

**Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG  
Orden 26.10.83 del Mº. de Industria y Energía. BOE 08.11.83. BOE 23.07.84\*.  
BOE 21.3.94\*\*(Orden 9.03.94)**

**Reglamento de instalaciones petrolíferas.**

Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre BOE 27.01.95 BOE 22.10.99\*\*

**Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos  
de autorización de instalaciones de gas natural**

Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre (BOE 31.12.02). BOE 14.03.05\*\* (Real Decreto Ley 5/2005). BOE 3.08.05\*\* (Real Decreto 942/2005). BOE 29.12.07\*\* (Real Decreto 1766/2007)

**Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus  
instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.**

R.D. 919/2006, de 28 de julio, del Mº de Industria, Turismo y Comercio. BOE nº 211, de 04.09.06. BOJA 21.03.07\*\*.

*Normas aclaratorias para las tramitaciones a realizar de acuerdo con el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos (aprobado mediante R.D. 919/2006).*

*Instrucción de 22.02.07, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas. BOJA nº 57, de 21.03.07.*

## **4.5. PRODUCTOS, EQUIPOS Y SISTEMAS**

### **4.5.1. Marcado "CE"**

Disposiciones para la libre circulación de productos de construcción, en aplicación de la directiva 89/106/CEE.

Real Decreto 1630/1992, de 29 de diciembre, BOE 09.02.1993.

Real Decreto 1328/1995 por el que se modifica, en aplicación de la en aplicación de la Directiva 93/68/CEE el RD 1630/1992, BOE 19.08.1995. BOE 07.10.1995\*

Disposiciones del M<sup>o</sup> de Ciencia y Tecnología sobre entrada en vigor del Mercado CE para determinados materiales de la construcción. (Actualizado en mayo 2006)

Orden de 3 de abril de 2001 (BOE 11.04.2001) «PAQUETE 1»

Orden de 29 de noviembre de 2001 (BOE 07.12.2001) «PAQUETE 2»

Resolución de 6 de mayo de 2002 (BOE 30.05.2002) «PAQUETE 3»

Resolución de 3 de octubre de 2002 (BOE 31.10.2002) «PAQUETE 4»

Resolución de 16 de enero de 2003(BOE 06.02.2003) «PAQUETE 5»

Orden CTE/2276/2002 de 4 de Septiembre (BOE 17.09.2002) «PAQUETE DITE 1»

y Resolución de 26 de noviembre de 2002 (BOE 19.12.2002) «PAQUETE DITE 2»

Resolución de 14 de abril de 2003 (BOE 28.04.2003) «PAQUETE-6»

Resolución de 12 de junio de 2003 (BOE 11.07.2003) «PAQUETE-7»

Resolución de 10 de octubre de 2003 (BOE 31.10.2003) «PAQUETE 8»

Resolución de 14 de enero de 2004 (BOE 11.02.2004) «PAQUETE 9»

Resolución de 16 de marzo de 2004 (BOE 06.04.2004) «PAQUETE DITE 3»

Resolución de 28 de junio de 2004 (BOE 16.07.2004) «PAQUETE 10»

Resolución de 25 de octubre de 2004 (BOE 29.11.2004) «PAQUETE DITE 4»

Resolución de 1 de febrero de 2005 (BOE 19.02.2005) «PAQUETE 11»

Resolución de 6 de junio de 2005 (BOE 28.06.2005) «PAQUETE-12»

Resolución de 30 de septiembre de 2005 (BOE 21.10.2005) «PAQUETE DITE 5»

Resolución de 9 de noviembre de 2005 (BOE 01.12.2005) «PAQUETE 13»

Resolución de 10 de mayo de 2006 (BOE 06.06.2006) «PAQUETE 14»

Resolución de 13 de noviembre de 2006 (BOE 20.12.2006) «PAQUETE 15»

Resolución de 17 de abril de 2007 (BOE 05.05.2007) «PAQUETE 16»

Resolución de 13 de mayo de 2008 (BOE 02.06.2008) «PAQUETE 17»

Resolución de 15 de septiembre de 2008 (BOE 02.10.2008) «PAQUETE DITE 6»

#### **4.5.2. Cementos y Cales**

Normalización de conglomerantes hidráulicos.

Orden de 24.06.64, del Mº de Industria y Energía. BOE 08.07.64 BOE 14.01.66\*\*  
(Instrucciones para la aplicación de la Orden 24.06.64). BOE 20.01.66\*

Obligatoriedad de la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados.

Real Decreto 1313/1988, de 28.10.88, Mº Industria y Energía. BOE 04.11.88 BOE 30.06.89\*\* BOE 29.12.89\*\* BOE 11.02.92\*\* BOE 26.05.97\*\* BOE 14.11.02\*\*. BOE 14.12.06\*\*. BOE 06.02.07\*.

Certificado de conformidad a normas como alternativa de la Homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos.

Orden de 17.01.89 del Mº de Industria y Energía. BOE 25.01.89

Instrucción para la recepción de cementos RC-08.

Real Decreto 956/2008, de 06.06.2008, del Mº de Presidencia. BOE 19.06.2008. BOE 11.09.08\*

#### **4.5.3. Aceros**

Especificaciones técnicas de los tubos de acero inoxidable soldados longitudinalmente.

Real Decreto 2605/1985, de 20 de noviembre, del Mº de Industria y Energía. BOE. 14.01.86, B.O.E. 13.02.86\*

Recubrimientos galvanizados en caliente sobre productos, piezas y artículos diversos contruidos o fabricados con acero u otros materiales féreos.

Real Decreto 2531/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía. BOE 03.01.86

#### **4.5.4. Cerámica**

Disposiciones específicas para ladrillos de arcilla cara vista y tejas cerámicas.

Resolución 15.06.88, de la Dir. Gral. de Arquitectura y Vivienda. BOE 30.06.88

#### **4.5.5. Hormigones**

Fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas

Real Decreto 1630/1980 de 18.07.80 de la Presidencia del Gobierno BOE 8.08.80

Instrucción de hormigón estructural (EHE-08)

Real Decreto 1427/2008, de 18.06.08, del Ministerio de la Presidencia. BOE 22.8.08. BOE 24.12.08\*

## **4.6. OBRAS**

### **4.6.1. Control de Calidad**

*Regulación del control de calidad de la construcción y obra pública.*

*Decreto 13/1988, de 27.01.88, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. BOJA 12.02.88*

*Registro de entidades acreditadas para la prestación de asistencia técnica a la construcción y obra pública.*

*Orden de 15.06.89, de la Cª de Obras Públicas y Transportes. BOJA 23.06.89*

### **4.6.2. Homologación, Normalización y Certificación**

*Documento de Idoneidad Técnica de materiales no tradicionales.*

*Decreto 3652/1963, de 26.12.63, de la Presidencia del Gobierno. BOE 11.01.64*

*Especificaciones técnicas de los perfiles extruidos de aluminio y sus aleaciones y su homologación por el Mº industria y energía.*

*Real Decreto 2699/1985, de 27 de diciembre. BOE 22.2.86*

*Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial.*

*Real Decreto 2200/1995, de 28.12.95, del Mº de Industria y Energía. BOE 06.02.96  
BOE 26.04.97\*\**

*Regulación del Registro General del Código Técnico de la Edificación*

*Orden VIV/1744/2008. BOE 19.06.08*

### **4.6.3. Proyectos y Dirección de Obras**

*Modelo de libro incidencias correspondientes a obras en las que sea obligatorio un Estudio de seguridad e higiene en el trabajo.*

*Orden de 20.09.86, del Mº de Trabajo y Seguridad Social. BOE 13.10.86 BOE 31.10.86\**

*Modelo de certificado de instalaciones eléctricas de baja tensión.*

*Resolución de 11 de noviembre de 2003, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas. BOJA 02.12.2003*

### **4.6.4. Contratación**

*Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.*

*Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16.06.00, del Mº de Hacienda. BOE. 21.06.00.  
BOE.21.09.00\*, BOE. 30.10.07\**

Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.  
Real Decreto 1098/2001, de 12.10.01, del Mº de Hacienda. BOE, 26.10.01.  
BOE.13.12.01\*

Ley reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción  
Ley 32/2006, de 18.10.06, de Jefatura del Estado. BOE 19.10.06.  
Real Decreto 1109/2007, de 24.08.07 Mº de Trabajo y Asuntos Sociales. BOE  
25.08.07\*\*.

Procedimiento de habilitación del Libro de Subcontratación, regulado en el Real  
Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de  
18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la Construcción.  
Orden 22.11.07 Cª Empleo. BOJA 20.12.07.  
Ley de Contratos del Sector Público.  
Ley 30/2007, de 30.10.07, de la Jefatura del Estado. BOE. 30.10.07

## **4.7. PROTECCIÓN**

### **4.7.1. Accesibilidad.**

Integración social de los minusválidos.  
Ley 13/1982, de 07.04.82, de la Jefatura del Estado. BOE 30.04.82

*Orden de la Cª de Asuntos Sociales sobre Normas técnicas para la accesibilidad y la  
eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.  
Orden de 5.9.96 de la Cª de Asuntos Sociales. BOJA 26.9.96*

*Atención a las personas con discapacidad  
Ley 1/1999, de 31.03.99 de la Presidencia BOJA 17.04.99*

Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de  
las personas con discapacidad (LIONDAU)  
Ley 51/2003, de 02.12.2006, de la Jefatura del Estado. BOE.03.12.2003

Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con  
discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y  
edificaciones  
Real Decreto 505/2007, Mº Presidencia. BOE 11.05.07. BOE 11.03.10

*Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el  
urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.  
D. 293/2009, de 07.07.09, de la Consejería de la Presidencia. BOJA 21.07.09*

Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización  
de los espacios públicos urbanizados  
Orden VIV/561/2010, de 1.02.2010, del Mº de Vivienda. BOE 11.03.10

#### **4.7.1. Medio Ambiente**

##### **Normativa ambiental nacional**

Ley de calidad del aire y protección de la atmósfera.  
Ley 34/2007, Jefatura del Estado. BOE 16.11.07.

Texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos  
Real Decreto Legislativo 1/2008. BOE 26.01.08

##### **Normativa ambiental andaluza**

*Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*  
Ley 7/2007, de 9 de julio, de la Consejería de Presidencia. BOJA 20.07.07.

##### **Aguas litorales**

*Reglamento de la Calidad de las aguas litorales.*  
Decreto 14/1996, de 16.01.96, de la Cª de Medio Ambiente. BOJA 08.02.96

*Clasificación de las aguas litorales andaluzas y establecimiento de los objetivos de la calidad de las aguas afectadas directamente por los vertidos*  
Orden de 14.02.97 de la Cª de Medio Ambiente BOJA 04.03.97

##### **Residuos**

*Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*  
Decreto 283/1995, de 21.11.95, de la Cª de Medio Ambiente .BOJA19.12.95

De residuos  
Ley 10/1998 de 21.04.98 de la Jefatura de Estado BOE 22.04.98. BOE 16.11.07\*\*.

*Plan de gestión de residuos peligrosos de Andalucía*  
Decreto 134/1998, de 23.06.98, de la Cª de Medio Ambiente BOJA 13.09.98

Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.  
Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, del Mº de Presidencia. BOE 13.02.08.

##### **Emisiones radioeléctricas**

Condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.  
Real Decreto 1066/2001, de 28.09.01, del Mº de Presidencia. BOE 234 29.9.01.  
BOE 26.10.01\*.

## **Certificación energética**

*Fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética  
Ley 2/2007, de 27 de marzo, de la Cª de Presidencia. BOJA 10.04.07.*

### **4.7.2. Patrimonio Histórico**

Patrimonio Histórico Español.

Ley 16/1985, de 25.06.85, de Jefatura del Estado. BOE 29.05.85  
BOE 28.01.86\*\* (RD 111/1986 desarrollo parcial Ley 16/1985) BOE 02.03.94\*\*  
BOE 28.11.91\*\* (RD 1680/1986 desarrollo parcial Ley 16/1985)  
BOE 09.02.2002 (RD 162/2002 modifica art. 58 RD 111/1986)\*\*

*Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.  
Decreto 19/1995, de 07.02.95, de la Cª de Cultura. BOJA 17.03.95*

*Reglamento de Actividades Arqueológicas.  
Decreto 168/2003 de 07.02.1995, de la Cª de Cultura. BOJA 15.07.2003*

*Patrimonio Histórico de Andalucía.  
Ley 14/2007, de 26.11.07, de Presidencia. BOJA 19.12.07*

### **4.7.3. Seguridad y Salud**

Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Derogados Títulos I y III  
Orden de 09.03.71, del Mº de Trabajo. BOE 16.03.71 BOE 17.03.71 BOE 06.04.71\*

Prevención de Riesgos Laborales.

Ley 31/1995 de 08.11.95 de la Jefatura del Estado. BOE 10.11.95 BOE  
31.12.98\*\* (Ley 50/1998) BOE 13.12.2003\*\* (Ley 54/2003)

Reglamento de los servicios de prevención

Real Decreto 39/1997 de 17.01.97 del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales BOE  
31.01.97 BOE 30.04.97\*\*

Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el  
trabajo.

Real Decreto 485/97 de 14 .4.97 de M. de Trabajo y Asuntos Sociales. BOE 23.4.97

Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de  
carga que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.

Real Decreto 487/1997 DE 14.04.97 del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales BOE  
23.04.97

Disposiciones mínimas de seg. y salud relativas a la utilización por los trabajadores  
de equipos de protección individual

Real Decreto 773/1997 de 30.05.97 del M° de la Presidencia BOE 12.06.97

Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo

Real Decreto 1215/1997 de 18.07.97 del M° de la Presidencia BOE 7.08.97. BOE 13.11.04\*\*

Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción

Real Decreto 1627/97 24.10.97 del M. De la Presidencia BOE 26.10.97

Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.

Real Decreto 374/2001. De 6 de abril. M° de la Presidencia. BOE 104 de 1.5.01. BOE 129 de 30.5.01\*. BOE 149 de 22.6.01\*

## **V. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA**

### **5.1. ACCESIBILIDAD**

En este apartado se justifica el Decreto 293/2009, de 7 de julio de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social, que aprueba el Reglamento de Accesibilidad en las Infraestructuras, Urbanismo, Edificaciones y Transporte de Andalucía.

En este planeamiento, y en su posterior desarrollo mediante el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación y Urbanización Complementaria, será obligatorio que los elementos de urbanización y edificación sean accesibles a personas con movilidad reducida y dificultades sensoriales, y se cumplirá especialmente:

#### **Itinerarios Peatonales. [artº 34.3]**

Ancho mínimo siempre superior a 1,20 m. [El ancho mínimo de acera proyectada es 2,50 m., 1,50 si es contigua a Parques y Jardines].

Las pendientes proyectadas son inferiores al 6%.

Las alturas de bordillos generales en los vados y en pasos de peatones se definirán en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con el Decreto 283/2009.

#### **Pavimentos. [Sección 6ª, artºs 31 y 32]**

La calidad de los pavimentos, la situación de los registros y los alcorques se definirán en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las determinaciones estos artículos del Decreto 293/2009.

#### **Vados y Pasos de Peatones.**

El diseño de vados y pasos de peatones quedarán igualmente definidos en el Proyecto de Urbanización.

#### **Reserva plazas aparcamientos. [artº 29]**

En los aparcamientos proyectadas en este Plan Parcial se dispondrán un mínimo de una plaza por cada 40 aparcamientos o fracción, reservadas para personas con movilidad reducida.

Las plazas estarán siempre en contacto con el acerado o senda peatonal, que cumpla con las condiciones de itinerarios practicables. Todo ello deberá recogerse en el Proyecto de Urbanización y en los Proyectos de Edificación.

### **Condiciones Técnicas de las plazas. [artº 30]**

Dimensiones mínimas en batería o semibatería de 5'00 x 3'60 m., y en línea de 6'50 x 3'60 m

### **Mobiliario Urbano y Señalizaciones.**

El Proyecto de Urbanización definirá la situación y características según lo establecido en el capítulo II del Decreto 29/2009. [artºs 48 a 59].

La ficha que se acompaña a continuación justifica el cumplimiento por este documento de Reglamento que Regula las Normas de Accesibilidad en las infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

**Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.**

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009. Corrección errores BOJA 219, de 10 noviembre de 2009.

**JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO QUE REGULA LAS NORMAS PARA LA ACCESIBILIDAD EN LAS INFRAESTRUCTURAS, EL URBANISMO, LA EDIFICACIÓN Y EL TRANSPORTE EN ANDALUCÍA**



Símbolo Internacional de Accesibilidad:  
Figura en blanco sobre fondo azul  
Formato cuadrado de dimensiones genéricas:  
0.30 x 0.30 m. en exteriores  
0.15 x 0.15 m. en interiores

**TÍTULO: Plan Parcial “Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCÓM”**

**UBICACIÓN: Espartinas, Sevilla**

**ENCARGANTE (promotor): Innovación y Comercio Urbano, S.L.**

**TÉCNICO (proyectista): Luis Recuenco Aguado, Col. COAS. nº 770**

ENTRADA EN VIGOR DEL DECRETO 293/2009. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y EXCEPCIONES.

**Publicación:**.....21 de julio de 2009.

**Vigencia:**.....21 de septiembre de 2009.

**Ámbito de aplicación:**

El Reglamento se aplica a actuaciones públicas o privadas en materia de:

- Instrumentos de planeamiento y de ordenación urbanística.

- Proyectos de urbanización e infraestructuras.

- Edificios, establecimientos e instalaciones.

- Transporte.

**Excepciones de aplicación:**

- Las obras en ejecución y los proyectos o documentos técnicos que tengan concedida licencia de obras antes del 21 de septiembre de 2009.

- Proyectos o documentos técnicos visados por los Colegios Profesionales o aprobados por las Administraciones Públicas antes del 21 de septiembre de 2009, siempre que se solicite licencia en un plazo máximo de seis meses (antes del 21 de marzo de 2010).

- Los cambios de uso o actividad, las instalaciones fijas o eventuales en las que se desarrollen actividades temporales, ocasionales o extraordinarias, para los que se hubiera solicitado permisos o autorizaciones administrativas, o se hubiere iniciado su implantación antes del 21 de septiembre de 2009, y que no esté dentro de alguno de los casos anteriores.

- Los proyectos de urbanización que se encuentren en redacción el 21 de septiembre de 2009 deberán adaptarse a este Reglamento, salvo que implique la necesidad de modificar el planeamiento urbanístico cuyas previsiones ejecutan.

TIPO DE ACTUACIÓN Y FICHAS JUSTIFICATIVAS

- **Redacción de instrumentos de planeamiento y de ordenación urbanística**.....  
*Ficha 1*

TABLAS DE PRESCRIPCIONES POR USOS. (Anexo III del Reglamento)

- Exigencias mínimas particulares según uso, actividad, superficie, capacidad o aforo. Aplicables a los edificios, establecimientos e instalaciones de los siguientes usos:

**Alojamiento** (Establecimientos , apartamentos turísticos, etc., residencias de estudiantes, campamentos de turismo y campings).....  
*Tabla 1*

**Comercial** (Establecimientos comerciales, mercados de abastos, ferias de muestras y análogos).....  
*Tabla 2*

**Sanitario** (Hospitales y clínicas, centros de atención primaria y especialidades, centros de rehabilitación).....  
*Tabla 3*

**Servicios Sociales** (Residencias, centros ocupacionales y unidades de estancia diurna para personas dependientes, centros de día para mayores y otros centros de servicios sociales).....  
*Tabla 3*

**Actividades culturales y sociales** (Museos, salas de conferencias, salas de exposiciones, centros cívicos, bibliotecas, recintos y casetas de feria, palacios de congresos y exposiciones).....  
*Tabla 4*

**Hostelería** (Restaurantes, autoservicios, cafeterías bares, pubs).....  
*Tabla 5*

**Administrativo** (Centros de las Administraciones Públicas, registros de la propiedad y Notarías, oficinas de atención al público de compañías suministradores, bancos, entidades de seguros).....  
*Tabla 6*

**Centros de enseñanza** (Reglada - infantil, primaria y secundaria, educación especial y universitaria- y no reglada).....

Tabla 7

**Transportes** (estaciones-tren, metro, autobús-, áreas de servicio en autopistas y autovías, gasolineras, aeropuertos, puertos marítimos y fluviales).....

Tabla 8

**Espectáculos** (teatros, cines, circos, estadios, polideportivos, circuitos de velocidad, hipódromos, auditorios y plazas de toros).....

Tabla 9

**Religioso** (templos e iglesias, tribunas temporales y graderíos en festividades religiosas-semanas santas y otras festividades análogas en espacios exteriores o interiores de edificios o en espacios públicos).....

Tabla 10

**Actividades recreativas** (parques de atracciones temáticos, bingos, salones de juegos, de celebración, parques acuáticos, gimnasios, piscinas, complejos deportivos, casinos).....

Tabla 11

**Garajes y aparcamientos**, en superficie o subterráneos.....

Tabla 12

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS QUE INCIDEN EN EL EXPEDIENTE

Se cumplen todas las disposiciones del Reglamento.

FECHA Y FIRMA

En Sevilla, mayo de 2010

A handwritten signature in black ink, reading "Luis Recuenco Aguado". The signature is written in a cursive style and is underlined with a single horizontal line.

Fdo.: Luis Recuenco Aguado

## FICHA 1

Redacción de instrumentos de planeamiento y de ordenación urbanística  
Proyectos de urbanización  
Actuaciones de infraestructura y urbanización, de titularidad pública o privada  
Actuaciones en el mobiliario urbano, de titularidad pública o privada

NORMA      PROYECTO

### NORMAS GENERALES (Sección 1ª)

### ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES (Sección 2ª)

CONDICIONES GENERALES (Art. 15)			
-Ancho mínimo (Garantizando paso, cruces, giros y cambios de dirección)		≥ 1,50 m	
-Altura mínima libre de obstáculos		≥ 2,20 m	
-De existir elementos puntuales ancho libre mínimo		≥ 0,90 m	
-Pendientes longitudinales: - en tramos < 3 m., pendiente - en tramos < 6 m., pendiente - en tramos ≥ 6 m., pendiente		≤ 10% ≤ 8% ≤ 6%	
-Pendiente transversal		≤ 2%	
-Altura de bordillos (Debe ser rebajado en pasos peatonales mediante vados)		≤ 12 cm	
VADOS PARA PASO PEATONES (Art. 16)			
-Próximos a cruces de calles o vías de circulación		Si / No cumple	
-Pendiente longitudinal		≤ 8%	
-Pendiente transversal		≤ 2%	
-Anchura del vado		≥ 1,80 m	
-Ausencia de cualquier elemento de equipamiento en el contacto con la zona peatonal que reduzca el paso (bolardos o análogos)		Si / No cumple	
-Rebaje enrasado a nivel de la calzada		Si / No cumple	
-Textura del pavimento de vado diferente al de la acera, mediante botones normalizado u otro que cumpla normativa sectorial		Si / No cumple	
VADOS PARA PASO VEHÍCULOS (Art. 16)			
Diseño	-El itinerario peatonal será prioritario, y no se verá afectado por cambios de pendientes derivados del paso de vehículos		Si / No cumple
	Cuando no sea viable:	-Pendiente longitudinal: - en tramos < 3 m, pendiente - en tramos ≥ 3m, pendiente	= 8% = 6%
		-Pendiente transversal (el mínimo será 1% para garantizar la evacuación de aguas)	≤ 2%
	-Ausencia de franjas señalizadoras para evitar que se confundan con vados para pasos peatonales		Si / No cumple
-Las salidas de emergencia de establecimientos públicos se señalizan visual y acústicamente en el recorrido peatonal		Si / No cumple	
PASOS PEATONALES (Art. 17)			
-El paso de peatones sobre la calzada se iguala a la cota de la acera o el desnivel se salvará con un vado de paso de peatones		Si / No cumple	
-Señalizado con pintura antideslizante en la calzada y señalización vertical para vehículos, con visibilidad suficiente.		Si / No cumple	
Características de las isletas	-Situadas al nivel de la calzada y de anchura igual al vado		Si / No cumple
	-Misma textura y color que adaptación de la acera		
	-Si hay parada intermedia entre las dos aceras, las dimensiones mínimas: (Ancho, Largo)		A ≥ 1,80 m L ≥ 1,20 m.

-Los pasos se señalizan en la acera con franja , desde el centro del paso de peatones hasta la línea de fachada (A= ancho) -Si no existe línea de fachada la franja será (L = longitud)		A =1,20 m.  L = 4 m.	
<b>CARRILES PARA BICICLETAS (cuando discurren en unión a Itinerarios peatonales) (Art. 18)</b>			
-El pavimento se diferencia en textura y color		Si / No cumple	
-Tendrán pasos de peatones coincidentes con los pasos de peatones de viales y paradas de bus, y señalizados en acera igual que los pasos de peatones de viales.		Si / No cumple	
-Si es paralelo al itinerario peatonal discurrirá próximo al bordillo de la calzada y el peatonal próximo a la línea de fachada.		Si / No cumple	
-Los pasos de peatones y sus vados en cruce de calzadas no serán compartidos con el paso de bicicletas		Si / No cumple	
<b>PUENTES, PASARELAS Y PASOS SUBTERRANEOS (Art. 19 y 20)</b>			
-Se complementan por rampas, ascensores o tapices rodantes, cuando existan escaleras		Si / No cumple	
-Conectados con un itinerario accesible		Si / No cumple	
-Anchura mínima libre de obstáculos en tramos horizontales		≥ 1,60 m	
-Pendiente longitudinal		≤ 8%	
-Pendiente transversal		≤ 2%	
-Al inicio y final se coloca franja señalizadora con el ancho del itinerario peatonal		≥ 0,60 m	
Puentes y pasarelas:	-Tendrán protección lateral a ambos lados con barandillas o antepechos, provistas de pasamanos o barandillas continuos en todo el recorrido	Si / No cumple	
Pasos subterráneos:	-Su iluminación será permanente y uniforme con un mínimo de	200 lux	
<b>ACCESO A DISTINTOS NIVELES (Art. 21)</b>			
-Cualquier desnivel en un itinerario peatonal, se salvará con rampa, ascensor o tapiz rodante		Si / No cumple	
<b>RAMPAS (Art. 22)</b>			
-Directriz recta o curva con radio mínimo de 50m, medido a 1/3 del ancho de la rampa desde el interior.		Si / No cumple	
-Anchura mínima libre ≥ 1,50 m		≥ 1,50 m	
-Pavimento antideslizante, en seco y mojado		Si / No cumple	
-Pendientes longitudinales: - en tramos < 3 m., pendiente - en tramos < 6 m., pendiente - en tramos ≥ 6 m., pendiente		≤ 10% ≤ 8% ≤ 6%	
-Longitud máxima del tramo en proyección horizontal sin descansillo		≤ 9 m.	
-Las mesetas tendrán la anchura min. de la rampa y longitud libre de obstáculos		≥ 1,50 m.	
En cambios de dirección entre dos tramos, la anchura de la rampa no se reducirá a lo largo de la meseta.		Si / No cumple	
Las rampas y sus zonas de embarque y desembarque están libres de obstáculos. No hay puertas ni pasillos inferiores a 1,20 m a menos de 1,50 m de arranque de un tramo		Si / No cumple	
-Pendiente transversal		≤ 2%	
-Mesetas de embarque y desembarque señalizadas con franja de diferente textura y color, con ancho de la meseta y fondo de		≥ 0,60 m	
-Pasamanos a ambos lados, continuos en su recorrido prolongando al inicio y al final del mismo y colocados a dos alturas		0,65-0,75 m 0,90-1,10 m	
-La dimensión mayor del sólido capaz que define la sección del pasamanos tendrá será, está comprendida en el intervalo		45 y 50 mm	
-Separación del pasamanos del paramento (sin que la sujeción del mismo interrumpa el paso continuo de la mano)		≥40 mm	
-Pasamanos intermedio si la anchura de la rampa -Separación entre pasamanos intermedios		> 4,80 m ≤ 4,80 m	
- Salvo que la diferencia de cotas sea menor a 15 cm, las rampas que no estén cerradas por muros, tendrán barandillas o antepechos que no serán escalables, (No hay puntos de apoyo en la altura comprendida entre 20 y 70 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la rampa, y no hay aberturas que puedan ser atravesadas por una esfera de 10cm de diámetro)		Si / No cumple	

- Las barandillas o antepechos medida desde el pavimento hasta el remate superior de los pasamanos estará comprendida entre...	90 y 110 cm	
-No se admite la colocación de elementos sueltos sobre el pavimento que puedan deslizarse	Si / No cumple	
<b>ESCALERAS (Art. 23)</b>		
-Directriz recta o curva con radio mínimo de 50 m, medido a 1/3 del ancho de la escalera desde el interior.	Si / No cumple	
-Libre de obstáculos en su recorrido	Si / No cumple	
-Mesetas de embarque y desembarque con anchura igual a los peldaños y longitud...	≥ 1,50 m	
-Anchura mínima libre de los peldaños	1,20 m	
-Mesetas de embarque y desembarque señalizadas con franja de diferente textura y color, con ancho de la meseta y fondo	≥ 0,60 m	
-Nº de peldaños seguidos sin mesetas o descansillos	≤10	
-Anchura libre de los peldaños	≥ 1,20 m	
-Dimensiones de huellas	≥ 0,30 m	
-Contrahuellas, iguales en un mismo tramo, y de dimensiones	≤ 0,16 m	
-Escaleras sin tabicas y carecerán de bocel	Si / No cumple	
-Si existen mesetas partidas o con ángulo se podrá inscribir circunferencia de Ø en cada una de las particiones	≥ 1,20 m	
-En escaleras descubiertas o con posible entrada de agua, la huella se construirá con material antideslizante.	Si / No cumple	
-Las escalera descubiertas, para facilitar la evacuación del agua, tendrán una pendiente al exterior de	≤ 1,5 %	
- En escaleras no expuestas a la entrada de agua, al menos el borde de la huella dispondrá de un material o tira antideslizante firmemente unida a ésta	Si / No cumple	
-Las escaleras cerradas por muros tendrán pasamanos continuos a ambos lados:	Si / No cumple	
-Pasamanos intermedios si la anchura es	> 4,80 m	
-Separación entre pasamanos intermedios	≤ 4,80 m	
-La altura del pasamanos y la de las barandillas entre:	0,90-1,10 m	
-Pasamanos separado del paramento como mínimo (sin que el sistema de sujeción interfiera en el paso de la mano)	≥ 40 mm	
-Las escaleras no cerradas tendrán barandillas o antepechos no escalables	Si / No cumple	
- Los antepechos o barandillas, para que no sean escalables, no presentarán puntos de apoyo entre 20 y 70 cm sobre el nivel del suelo o sobre la línea de inclinación de la escalera.	Si / No cumple	
- La separación libre entre barrotes o elementos verticales será...	≤ 10 cm	
<b>ASCENSORES (Art. 24)</b>		
-Medidas interiores: - Ancho - Fondo (Salvo lo dispuesto en el Real Decreto 1544/2007, de 23/11,dimensiones de cabinas de ascensores de edificios e instalaciones situados en los medios de transporte)	≥ 1,00 m ≥ 1,25 m	
-Puertas automáticas con paso libre	≥ 0,80 m	
-Sensor de cierre en toda la altura de la puerta y botón de apertura desde cabina	Si / No cumple	
-Botonera exterior a una altura de...	≤ 1,20 m	
-Se indicará el número de planta en braille, con carácter arábigo en relieve a una altura de 1,20 m ó se utiliza sintetizador de voz	Si / No cumple	
- En el espacio de acceso, habrá indicadores luminosos y acústicos de llegada, y luminosos que indiquen sentido de desplazamiento	Si / No cumple	
- La botonera de la cabina, cumplirá: -Situada a una altura de... -Dotados de números en braille y arábigos, botón de alarma identificado por triángulo equilátero o campana en relieve -Los botones de planta se iluminarán al ser pulsados -Mecanismo que señale el tránsito por cada planta	≤ 1,20 m Si / No Si / No Si / No	
-Indicador acústico en cabina que señale apertura automática de puerta	Si / No cumple	
-En cabina indicador sonoro de parada e información verbal de planta	Si / No cumple	
-En interior, pasamanos a una altura entre	0,80-0,90 m	
-Precisión de la nivelación del ascensor	≤ 0,02 m	
-El ascensor llegará a todas las plantas del edificio comunicando los espacios comunes	Si / No cumple	

TAPICES RODANTES (Art. 24)		
-Luz libre	≥ 1 m	
-Las áreas de entrada y salida desarrollan un plano con la horizontal	Si / No cumple	
-Para tapices inclinados, pendiente	≤ 12%	
-Pasamanos a ambos lados de altura... -Pasamanos prolongados...	≤ 0,90 m ≥ 0,45 m	
ESCALERAS MECÁNICAS (Art. 24)		
-Luz libre	≥ 1 m	
-Velocidad	≤ 0,5 m/s	
-Número de peldaños enrasados a la entrada y salida	≥ 2,5	
-Pasamanos prolongados en áreas de acceso y desembarque, siempre que no interfirieran en otros espacios de uso	≥ 0,45 m	
-Al principio y al final existe una anchura libre	≥ 1,20 m.	
AYUDAS TÉCNICAS (Art. 25)		
Solo se han dispuesto ayudas técnicas en caso de obras de reforma y cuando ha sido imposible cumplir las determinaciones establecidas en los artículos, bajo la concurrencia de los supuestos siguientes:	Si / No	
a) Obras realizadas en espacios públicos, infraestructuras, urbanizaciones, edificios o, establecimientos o instalaciones existentes, o alteraciones de usos o de actividades de los mismos		
b) Las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, imposibilitan el total cumplimiento de la norma y sus disposiciones de desarrollo		
Características de las ayudas técnicas (Definidas en el art.75)		
Pertenece a alguno de los grupos siguientes:	Si / No cumple	
a) Plataformas salvaescaleras		
b) Plataformas elevadoras verticales		
c) Cualquier otra de naturaleza análoga		
- Posibilitan salvar desniveles de forma autónoma a personas usuarias de sillas de ruedas:	Si / No cumple	
- Están instaladas de forma permanente:	Si / No cumple	
- En el embarque y desembarque se puede inscribir una circunferencia de:	Ø 1.20 m	
- Cumplen condiciones de seguridad exigidas por la normativa sectorial de aplicación.	Si/ No cumple	
- Las plataformas salvaescaleras no invaden el ancho libre de la escalera en su posición recogida.	Si/ No cumple	
- Rampas desmontables: Sólo se permite su uso de forma ocasional. Cumple requisitos del art. 22. (Véanse en esta misma sección) Son sólidas y estables. Se mantienen a lo largo del horario de servicio al público.	Si/ No cumple	

#### ASEOS DE USO PÚBLICO (Sección 3ª)

ASEOS DE USO PÚBLICO (Art. 26)		
-En aseos aislados de uso públicos, será accesible y adaptado, con un mínimo de uno...	1 / 10 o fracción	
-En núcleos de aseos se dispondrán al menos 1 inodoro y 1 lavabo adaptados. -En caso de los núcleos se diferencien por sexos, lo anterior se cumplirá para cada uno de los sexos.	Si/ No cumple	

#### OBRAS E INSTALACIONES (Sección 4ª)

OBRAS Y ELEMENTOS PROVISIONALES (Art.27)		
-Las zanjas, andamiajes y ocupaciones provisionales en vías públicas o itinerarios peatonales se señalan con vallas estables y continuas en todo el perímetro, separadas de la obra o acopios una distancia de...	≥ 0,50 m	
-Altura de vallas -Sólidamente instaladas, con bases de apoyo sin invadir el itinerario peatonal. –Contrastadas con el entorno y con baliza luminosas intermitentes, para las horas que no tengan suficiente luminosidad	≥ 0,90 m Si / No Si / No	
-Los andamios o estabilizadores de fachada con túneles inferiores como itinerario peatonal, estarán suficiente iluminados y de dimensiones( A=ancho, Al=altura)	A ≥ 0,90 m Al ≥ 2,20 m	

-Los contenedores de obras en vías públicas están señalizados en su contorno superior con una franja reflectante	≥ 0,10 m	
-Si se interrumpen itinerarios peatonales, habrá itinerarios alternativos que cumplen las condiciones para itinerarios peatonales	Si / No cumple	
<b>INSTALACIONES, CONSTRUCCIONES Y DOTACIONES PARA ACTIVIDADES TEMPORALES, OCASIONALES O EXTRAORDINARIAS (Art.28)</b>		
- Aplicable a (indíquese la opción): a) Cualquier actividad recogida en el Nomenclátor de Espectáculos Públicos, actividades recreativas y Establecimientos Públicos b) Ferias de muestras c) Mítines d) Actos conmemorativos e) Mercadillos f) Semana Santa u otros actos religiosos g) Actividades comerciales y administrativas h) Otras actividades y eventos análogos a los relacionados		
-Cumplirán las mismas condiciones que en edificios, establecimientos e instalaciones fijas de concurrencia pública	Si / No cumple	
-En los espacios públicos y/o infraestructuras ya existentes donde se implanten estas instalaciones, construcciones o dotaciones, se asegurará la accesibilidad	Si / No cumple	

#### ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS (Sección 5ª)

<b>RESERVA DE PLAZAS (Art.29)</b>		
-Para zonas de estacionamiento, ya estén en superficie o subterráneas, sean de propiedad pública o privada, siempre que se destinen a uso colectivo o concurrencia pública, se reservan plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida como mínimo	1 cada 40 o fracción	
<b>CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS PLAZAS RESERVADAS (Art.30)</b>		
-Situadas lo más cerca posible de los accesos peatonales, a la entrada accesible de edificios, centros de medios de transportes y servicios públicos	Si / No cumple	
-Señalizados de forma visible, con el símbolo internacional de accesibilidad, vertical y horizontalmente	Si / No cumple	
-Dimensiones de la plaza en batería, o semibatería -Dimensiones de la plaza en línea (incluyendo la zona de transferencia)	5,00x3,60 m 6,50x3,60 m	
-Anchura zona de transferencia  (se puede compartir con más de una plaza cuando están en batería)	1,40 m.	
-La zona de transferencia se comunica con la vía pública mediante un itinerario accesible	Si / No cumple	

#### PAVIMENTOS (Sección 6ª)

<b>PAVIMENTOS EN PLAZAS, ESPACIOS LIBRES E ITINERARIOS PEATONALES (Art.31)</b>		
-Pavimentos antideslizantes, en seco y mojado, sin excesos de brillo e indeformables (salvo zonas infantiles, actividades deportivas o análogas)	Si / No cumple	
-Firmemente fijados sin cejas ni rebordes entre las piezas	Si / No cumple	
- No se ha dispuesto grava suelta	Si / No cumple	
<b>REJILLAS Y REGISTROS (Art.32)</b>		
-Se sitúan en el mismo plano que el pavimento, serán antideslizantes	Si / No cumple	
-Si se utiliza enrejado, anchura del interior huecos en ambos sentidos	≤ 2 cms	
-En caso de huecos rectangulares, el lado mayor estará dispuesto en sentido perpendicular a la marcha y el lado menor tendrá hueco de dimensiones	≤ 2 cms	

JARDINERIA (Sección 7ª)

ELEMENTOS VEGETALES (Art.33)

-Salvo en zonas terrazas, los alcorques de árboles en itinerarios peatonales se cubren con rejillas u otros elementos resistentes, con las características de las rejillas y registros	Si / No cumple	
-Los árboles o arbustos en itinerario peatonal tendrán sus ramas a una altura - -Y dejarán una anchura libre	≥2,20 m ≥ 0,90 m	
-Las especies de ramas péndulas se ubican con las copas fuera del itinerario	Si / No	

PARQUES, JARDINES PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS (Sección 8ª)

REQUISITOS GENERALES (Art.34)

-Los itinerarios peatonales accesibles, de estar pavimentados con tierras, estarán compactados (superior al 90% del ensayo proctor modificado)	Si / No cumple	
-En itinerarios peatonales, se disponen áreas de estancias cada...	≤ 50 m	
-Las áreas de descanso estarán dotadas de banco, papelera y espacio libre de dimensiones mínimas de 0,90 m x 1, 20 m, pudiendo accederse desde un espacio libre de obstáculos de 0,80 m	Si / No cumple	
-Los accesos disponen de señalización de servicios e instalaciones del recinto, indicando cuáles son accesibles	Si / No cumple	
-Si hubiera aseos, al menos uno será accesible	Si / No cumple	
-Existe señalización visual de los recorridos, dotaciones y las salidas	Si / No cumple	

ESPACIOS RESERVADOS (Art.35)

-Si se disponen asientos para cualquier uso o actividad deberán cumplir las condiciones para espacios reservados	Si / No cumple	
--	----------------	--

ESPACIOS NATURALES ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Sección 10ª)

ACCESO A APARCAMIENTOS Y PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO (Art.44)

-En las zonas de aparcamientos próximas a los accesos para visitantes, las plazas reservadas estarán conectadas por itinerario peatonal accesible con al menos un acceso accesible.	Si / No cumple	
-Lo establecido en el apartado interior será de aplicación a las paradas de transporte público próximas a los accesos para visitantes	Si / No cumple	

ACCESOS (Art.45)

-Al menos uno de los habilitados para el público será accesible, sin escalón aislado ni tramo de escalera exclusivo .anchura libre .altura libre	Si / No ≥ 1,20 m ≥ 2,20 m	
--	---------------------------------	--

DOTACIONES (Art.46)

-Las infraestructuras y edificios, permanentes o temporal, y el mobiliario urbano deberán ser accesibles	Si / No cumple	
--	----------------	--

ITINEARIOS ACCESIBLES (Art. 47)

-Al menos uno, de los itinerarios, senderos o recorridos por los espacios naturales, cumplirá con el diseño de itinerarios peatonales accesibles	Si / No cumple	
-Conecta la entrada con los edificios, equipamientos, dotaciones y servicios de uso público	Si / No cumple	
-Recorrido interior por los espacios naturales y elementos singulares	Si / No cumple	



CABINAS TELEFÓNICAS (Art.52)		
-Los aparatos y diales de teléfono situados a una altura	≤ 1,20 m	
-Las repisas tendrán el ancho y fondo libre que permitan la aproximación de personas usuaria de silla de ruedas y a una altura de	0,80 m	
-Teclas de marcación sobre elevada, con macro caracteres contrastados y un punto en relieve en el número 5	Si / No cumple	
-Volumen del auricular autoajustable	Si / No cumple	
-Tienen dispositivo para enviar mensajes de texto	Si / No cumple	
MÁQUINAS EXPENDEDORAS E INFORMATIVAS (Art.53)		
-Accesibles por ubicación	Si / No cumple	
- Máquinas informativas que no requieran manipulación serán fácilmente legibles, y deben ser colocadas a una altura de	1,60 m	
-Altura de elementos que requieran manipulación entre	0,90-1,20 m	
-Las máquinas expendedoras con Instrucciones de uso, dispondrán de sistema braille e información sonora	Si / No cumple	
-Máquinas expendedoras, accesibles frontalmente y las ranuras estarán a una altura de	0,70 m	
PAPELERAS Y BUZONES (Art.54)		
-Accesibles por diseño y ubicación, altura de boca entre	0,70-1,20 m	
-Coloración estable y contrastada con el entorno	Si / No cumple	
FUENTES BEBEDERAS (Art.55)		
-Accesible a una persona usuaria de silla de ruedas y contará con un caño, grifo o pulsador a una altura	≤ 0,70 m	
-Accesibles y manejables por personas con problemas de manipulación	Si / No cumple	
-El pavimento circundante a los elementos más salientes, de distinta textura en una franja mínima de	0,50 m	
-Acumulación de agua resuelta mediante rejillas, sumideros u otros	Si / No cumple	
BANCOS (Art.56)		
- Uno por cada 10 o fracción reúne las siguientes condiciones: - Resguardados del flujo peatonal y próximos a accesos y zonas de recreo - Altura entre - Profundidad entre - Respaldo a una altura respecto al asiento entre - Reposabrazos en los extremos a una altura respecto al asiento entre - Ángulo de inclinación del respaldo - Dotado de un soporte firme en la región lumbar de - Espacio libre al mismo nivel a un lado del banco de - Diferenciados cromáticamente del entorno	Si / No 43-46 cm 40-45 cm 40- 50 cm 18 - 20 cm ≤ 105° 15 cm 1,20x0,80 m Si / No	
BOLARDOS (Art.57)		
-Altura	≥ 0,70 m	
-Señalizados en coronación con una franja reflectante o material análogo	Si / No cumple	
-Alineados , (no estarán unidos por cadenas ) y separados entre sí	≥ 1,20 m.	
-En aceras se sitúan en el tercio exterior si el paso libre restante es	≥ 1,50 m	
-Si se disponen en itinerarios mixtos, anchura libre restante	≥ 1 m	

**PARADAS DE AUTOBUSES (Art.58)**

Además de lo establecido por el Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.

-La marquesina será accesible y mejor ubicada en plataforma adicional que ensanche el paso peatonal	Si / No cumple	
-Información básica situada a una altura entre	1,45-1,75 m	
-Altura libre bajo la marquesina	≥ 2,20 m	
<b>CONTENEDORES PARA RECOGIDA DE RESIDUOS (Art.59)</b>		
-Instalados para que no haya cambios de nivel con el pavimento circundante	Si / No cumple	
-Altura de la boca o elementos que requieran manipulación entre	0,90-1,20m	
-Cualquier interacción manual será accesible	Si / No cumple	

### ANEXO III

## EXIGENCIAS MÍNIMAS PARTICULARES SEGÚN USO, ACTIVIDAD, SUPERFICIE, CAPACIDAD O AFORO

TABLA 1								
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES						
		ACCESOS (Art. 64)		ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	DORMITORIOS (art. 79)	DUCHAS (art. 78)	GRÚAS DE TRANSFERENCIAS (art. 79.2)	ASEOS (art. 77)
		Hasta 3	>3					
<b>DE ALOJAMIENTO</b>								<b>PROYECTO</b>
Hoteles, hoteles-apartamentos, hostales, pensiones, moteles, restantes establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos (villas, chalés, bungalows, casas rurales), residencias de tiempo libre por turnos, albergues y balnearios	Hasta 75 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	1		1	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
	De 76 a 150 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	2		1	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
	De 151 a 300 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	3		2	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
	> 300 habitaciones	1	2	1 cada 5 o fracción	3+1% (nº habitaciones – 300)		2	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
Residencias de estudiantes	Todas	1	1	1 cada 5 o fracción	1			1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
Campamentos de turismo y campings	Hasta 500 m <sup>2</sup>	1	1			4		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
	De 500 a 1.000 m <sup>2</sup>	1	1			6		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados
	>1.000 m <sup>2</sup>	1	2			1 cada núcleo		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados

TABLA 2							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
		ACCESOS (art. 64)		ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	PROBADORES (art. 78)	ASEOS (art. 77)	
		Hasta 3	>3				
<b>COMERCIAL</b>							<b>PROYECTO</b>
Grandes establecimientos comerciales	>1.000 m <sup>2</sup>	Todos	Todos	Todos	1 cada 15 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	
Establecimientos comerciales	Hasta 80 m <sup>2</sup>	1	2	1	1		
	> 80 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada 20 o fracción	1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	
Mercados y plazas de abastos	Todos	2	3	1 cada 3 o fracción		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	
Ferias de muestras y análogos	Hasta 1.000 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 3 o fracción		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	
	>1.000 m <sup>2</sup>	Todos	Todos	Todos		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	

TABLA 3							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
		ACCESOS (art. 64)		ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	DORMITORIOS (art. 79)	ASEOS (art. 77)	
		Hasta 3	>3				
<b>SANITARIO</b>							<b>PROYECTO</b>
Hospitales y clínicas	Todos	2	3	Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Centros de atención primaria y de especialidades	Todos	2	3	Todos		1 cada 2 núcleos 1 cada 5 aislados	
Centros de rehabilitación	Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
<b>SERVICIOS SOCIALES</b>							<b>PROYECTO</b>
Centros residenciales para personas en situación de dependencia	Todos	2	3	Todos	Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	Todos	
Centros ocupacionales y unidades de estancia diurna para personas en situación de dependencia	Todos	2	3	Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Centros de día de mayores, centros de servicios sociales comunitarios y otros centros de servicios sociales	Todos	2	3	1 cada 2 o fracción	Todos los destinados a personas usuarias de silla de ruedas	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	

TABLA 4							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					
		ACCESOS (art. 64)		ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS (art. 76)	ASEOS (art. 77)	
		Hasta 2	>2				
<b>DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES</b>							<b>PROYECTO</b>
Museos	Hasta 1.000 m <sup>2</sup>	1	1	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados	
	> 1.000 m <sup>2</sup>	1	3	2 cada 3 o fracción		1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	
Salas de conferencias	Hasta 100 pax	1	1		2		
	De 101 a 500 pax	1	2		1,5 %	1 cada núcleo 1 cada 5 aislados	
	> 500 pax	1	3		8+ 0,5% (aforo -500)		
Salas de Exposiciones	Hasta 1.000 m <sup>2</sup>	1	1	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados 1 cada núcleo	
	> 1.000 m <sup>2</sup>	1	2			1 cada 5 aislados 1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados 1 cada núcleo	
Centros cívicos	Hasta 1.000 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 3 o fracción		1 cada 5 aislados 1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados 1 cada núcleo	
	> 1.000 m <sup>2</sup>	1	3			1 cada 5 aislados 1 cada núcleo	
Bibliotecas, ludotecas, videotecas y hemerotecas	Hasta 1.000 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 3 o fracción		1 cada 2 núcleos 1 cada 10 aislados 1 cada núcleo	
	> 1.000 m <sup>2</sup>	1	3			1 cada 5 aislados 1 cada núcleo	
Recintos de ferias y verbenas populares	Todos	Todos				1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Casetas de feria	Todas	Todos				1	
Palacios de exposiciones y congresos	Todos	Todos		Todos		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	

TABLA 5						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS (art. 64)		ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	ASEOS (art. 77)	
		Hasta 2	>3			
DE HOSTELERÍA						PROYECTO
Restaurantes, autoservicios, cafeterías, bares-quiosco, pubs y bares con música	≤ 80 m <sup>2</sup>	1	1	1 cada 3 o fracción	1	
	> 80 m <sup>2</sup>	1	2			

TABLA 6						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				
		ACCESOS (art. 64)		ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	ASEOS (art. 77)	
		Hasta 3	>3			
ADMINISTRATIVO						PROYECTO
Centros de las Administraciones públicas en general	Hasta 1.000 m <sup>2</sup>	1	1	1 cada 3 o fracción	1 aseo por planta	
	>1.000 m <sup>2</sup>	Todos	Todos	1 cada 3 o fracción		
Registros de la Propiedad y Notarías	Hasta 80 m <sup>2</sup>	1	1	1		
	> 80 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 5 o fracción		
Oficinas de atención de Cías, suministros de gas, teléfono, electricidad, agua y análogos	Todas	1	1	1 cada 5 o fracción		
Oficinas de atención al público de entidades bancarias y de seguros	≤ 80 m <sup>2</sup>	1	1	1		
	> 80 m <sup>2</sup>	1	2	1 cada 5 o fracción		

TABLA 7								
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES							
	ACCESOS ENTRADAS COMUNES (art. 64)		ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	VESTUARIOS Y DUCHAS (art. 78)	GRÚAS DE TRANSFERENCIAS (art. 79.2)	AULAS	ASEOS (art. 77)	
	Hasta 3	>3						
CENTROS DE ENSEÑANZA								
Reglada	Infantil	1	2	Todos			Todas	1
	Primaria y Secundaria	2	3	Todos	2	1	Todas	1 cada planta
	Educación especial	2	3	Todos	Todos	1 cada 40 puestos de personas con discapacidad	Todas	Todos
	Universitaria	2	3	Todos	2		Todas	1 cada planta
No reglada		1	2	Todos			Todas	1

TABLA 8						
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				PROYECTO
		ACCESOS ENTRADAS COMUNES (art. 64)	ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	ASEOS (art. 77)		
TRANSPORTES						
Estaciones	Tren	Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
	Metro	Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
	Autobús	Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Áreas de servicio en autopistas y autovías		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Gasolineras		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Aeropuertos		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
Puertos (marítimos, fluviales)		Todas	Todos	Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	

TABLA 9							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				ASEOS (art. 77)	PROYECTO
		ACCESOS (art. 64)	ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS (art. 76)			
DE ESPECTÁCULOS							
Teatros, cines y circos	Hasta 100 pax	Todos	Todos	2		1	
	De 101 a 500 pax	Todos	Todos	4		1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	
	> 500 pax	Todos	Todos	4 + 0,2% (aforo - 500)		1 cada núcleo	
						1 cada 3 aislados	
Estadios, pabellones polideportivos, circuitos de velocidad e hipódromos	Todos	Todos	Todos	≤5.000 asientos	>5.000 ≤20.000 asientos	>20.000 asientos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
				1%	0,5%	0,25%	
Auditorios y plazas de toros	Todos	Todos	Todos	≤5.000 asientos	>5.000 ≤20.000 asientos	>20.000 asientos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados
				1%	0,5%	0,25%	

TABLA 10							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES					PROYECTO
		ACCESOS (art. 64)		ESPACIOS RESERVADOS PERSONAS USUARIAS DE SILLAS DE RUEDAS (art. 76)			
		≤ 3	>3	≤500 asientos	>500 asientos		
RELIGIOSO							
Templos e iglesias	≤1.000 m <sup>2</sup>	1	2	1%	5+0,5% (aforo - 500)		
	>1.000 m <sup>2</sup>	Todos		1%	5+0,5% (aforo - 500)		
Tribunas temporales y graderíos en festividades religiosas (Semana Santa y otras festividades análogas en espacios exteriores o interiores de edificios o vías o espacios públicos)	Todas			≤ 5.000 asientos	> 5.000 asientos		
				2%	100+0,3% (aforo 5.000)		

TABLA 11							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				PROYECTO	
		ACCESOS (art. 64)		ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	ASEOS (art. 77)		VESTUARIOS Y DUCHAS (art. 78)
		Hasta 2	>2				
DE ACTIVIDADES RECREATIVAS							
Parques de atracciones y temáticos	Todos	Todos		Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados		
Salas de bingo, salones de juego, salones recreativos, cibernetas, boleras, salones de celebraciones y centros de ocio y diversión	Todos	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados		
Parques acuáticos	Todos	Todos		Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados	
Gimnasios, piscinas y establecimientos de baños	Todos	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados	
Complejos deportivos	Todos	Todos		Todos	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada núcleo 1 cada 10 aislados	
Casinos	Todos	Todos		1 cada 3 o fracción	1 cada núcleo 1 cada 3 aislados		

TABLA 12							
USO DE EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS E INSTALACIONES	SUPERFICIE CAPACIDAD AFORO	NÚMERO DE ELEMENTOS ACCESIBLES				PROYECTO	
		ACCESOS (art. 64)		ASCENSORES TAPICES RODANTES (art. 69)	ASEOS (art. 77)		PLAZAS RESERVADAS (art. 126)
		Hasta 3	>3				
Garajes y aparcamientos (en superficie o subterráneos)	Todos	1	2	1 cada 3 o fracción	1 cada 2 núcleo 1 cada 3 aislados	1 cada 40 o fracción	

Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores frente a los riesgos derivados o que puedan derivarse de la exposición a vibraciones mecánicas.  
Real Decreto 1311/2005, de 04.01.2005, Mº de Trabajo y AA.SS. BOE 265 de 05.11.2005

Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.  
Real Decreto 286/2006, de 10.03.2006, Mº de la Presidencia. BOE 60 de 11.03.2006. BOE 62 de 14.03.2006\*. BOE 71 de 24.03.2006\*.

Disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.  
Real Decreto 396/2006, de 31.03.2006, Mº de la Presidencia. BOE 60 de 11.04.2006.  
Orden 12.11.07 BOJA 28.11.07\*\*.

## **4.8. OTROS**

### **4.8.1. Parques Infantiles**

*Medidas de seguridad en los parques infantiles*  
*Decreto 127/2001, de 5 de junio. BOJA 9.06.01. BOJA 21.06.01\**

## 5.2.. DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

A continuación se recogen las determinaciones urbanísticas correspondientes al aprovechamiento lucrativo y al % obligado de dotaciones a cumplimentar y su asunción por el Plan Parcial.

	Innovación Parcial	Plan Parcial
Superficie Sector [excluidos SS.GG. Municipales]	205.370 m <sup>2</sup> s	204.667 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad	0'9 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0'9 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Lucrativo Sector	184.833 m <sup>2</sup> t	184.200 m <sup>2</sup> t
SS.GG. Municipales	25.150 m <sup>2</sup> s	25.173 m <sup>2</sup> s
Dotaciones SS.LL. [20% Superficie del Sector]	41.074 m <sup>2</sup> s [20 %]	40.933 m <sup>2</sup> s [20 %]

## 5.3. DE LA LEGISLACIÓN DE COMERCIO

Se cumplimentará el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, así como el Decreto-ley 1/2013, de 29 de enero, que lo modifica y establece otras medidas urgentes en el ámbito comercial, turístico y urbanístico

## **VI. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El Sistema de Actuación será el de Compensación en los términos establecidos por la *“Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía”* [L.O.U.A.], concretamente en su *“Sección Cuarta”, “Sistema de Compensación”* [artº 129 a 138].

## **VII. EQUIDISTRIBUCIÓN**

### **7.1. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN**

Se justifican a continuación los Valores y Coeficientes utilizados para la Equidistribución entre los Propietarios de Suelo con las correspondientes Cesiones Obligatorias y Gratuitas al Ayuntamiento de Espartinas.

#### **1 Valoración de las Construcciones**

Se ha seguido el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, "por el que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración y el Cuadro Marco de Valores del suelo y de las Construcciones para determinar el Valor Catastral de los Bienes de Naturaleza Urbana".

Concretamente se ha seguido el "Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones" del anexo del R.D., considerando una categoría media [4 de 9] en todos los casos. El cuadro otorga el coeficiente 1 de referencia a la tipología constructiva "vivienda colectiva de carácter urbano en manzana cerrada".

Según esto los coeficientes utilizados son:

**Servicios Terciarios Integrados..... Coeficiente 1'3**

Es el correspondiente a uso "Comercial", clase "Comercio en Edificio mixto", modalidad "Galerías Comerciales", en la categoría 4.

**Servicios Terciarios Hotelero ..... Coeficiente 1'75**

Es el correspondiente al uso "Comercial", clase "Comercio" en "Edificio Exclusivo", modalidad "en varias plantas", en la categoría 4.

## 2 Coeficiente de Uso y Tipología

Se ha asignado el **coeficiente 1** al uso y tipología característico mayoritario, que corresponde al de "**Servicios Terciarios Integrados**, edificabilidad 1'30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s".

Sobre este coeficiente de referencia, se ha asignado el **coeficiente 1'15** al uso y tipología "**Servicios Terciarios Hotelero**, edificabilidad 2'40 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s" y ello porque, al uso terciario, añade la posibilidad del uso hotelero, lo que aumenta su valor.

## 3. Coeficiente de Localización

Se ha asignado el **coeficiente 1** al uso y tipología característico mayoritario, que corresponde al de "**Servicios Terciarios Integrados**".

En cuanto al uso característico de "**Servicios Terciarios Hotelero**" se le ha asignado el **coeficiente 1'05**, ya que está contiguo al enlace entre A-49 y la S-40 y en el acceso al Núcleo de Espartinas, es decir, en la localización más valorable del Plan Parcial.

USO GLOBAL TERCIARIO					
Uso Pormenorizado	m <sup>2</sup> Edificables	R.D 1020/93 Valor	Coeficiente Uso y Tipol.	Coeficiente localización	Coeficiente Resultante
Servicios Terciarios Integrados	165.667	1'3	1'00	1'00	<b>1'3000</b>
Servicios Terciarios Hotelero	18.523	1'75	1'15	1'05	<b>2'1131</b>
<b>TOTAL</b>	<b>184.190</b>				

## 7.2. APROVECHAMIENTOS

Los Aprovechamientos homogenizados son los siguientes:

USO	Manzana	Superficie [m <sup>2</sup> s]	Edificabilidad [m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s]	Aprovechamiento Objetivo [m <sup>2</sup> ]	Coficiente Homogenizado	Aprovechamiento Homogenizado [U.A.s.]
<b>Servicios Terciarios Integrados</b>	T-1	127.436	1'30	165.667	1'3000	215.367
<b>Servicios Terciarios Hotelero</b>	T-2	7.718	2'40	18.523	2'1131	39.141
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>		<b>135.154</b>	<b>1'3628</b>	<b>184.190</b>		<b>254.508</b>

### 7.3 REPARTO APROVECHAMIENTOS

■ **Excmo Ayuntamiento:** 10% aprovechamiento

10% s [254.508 U.A.S] ..... **25.451 U.A.s.** [10'0000%]

■ **Propietarios de Suelo:** 90 % aprovechamiento [Aprovechamiento Subjetivo Equivalente]

90% s [254.508 U.A.s.] ..... 229.057 U.A.s.

• Sasti, Servicios Inmobiliarios, S.L.  
46'075% s [229.057 U.A.s.] ..... **105.538 U.A.s.**

• Hermanas Gómez Carmona  
28'897 % s [229.057 U.A.s.] ..... **66.191 U.A.s.**

• Serafín Falla Periañez  
20'275 % s [229.057 U.A.s.] ..... **46.441 U.A.s.**

• Sotero Romero Anguiano  
4'753 % s [229.057 U.A.s.] ..... **10.887 U.A.s.**

**TOTAL.....229.057 U.A.s.**

## **VIII. CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS**

La totalidad de los suelos de cesión obligatoria y gratuita se inscribirán a titularidad municipal, libres de cargas, a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

- Serán de cesión obligatoria y gratuita la totalidad de los suelos de Sistemas Generales Municipales y de Sistemas Locales públicos que se establecen en este Plan Parcial.
- Será de cesión y gratuita el 10% del aprovechamiento lucrativo [10% del Aprovechamiento Medio], con un total de 25.451 U.A.s. s/Plan Parcial, pudiendo sustituirse esta cesión por compensación económica en los términos establecidos por la normativa urbanística; en este caso, también habrá de efectuarse el abono a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- Será de cuenta del obligado a las cesiones todos los gastos que se deriven del otorgamiento de escritura y de inscripción registral.

## **8.1. JUSTIFICACIÓN RESERVA DE DOTACIONES**

### **8.1.1. Sistema Local de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos**

De acuerdo con el artículo 17.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía [L.O.U.A.], el sistema de espacios libres en suelos industriales y terciarios debe contemplar zonas para Parques y Jardines ocupando un 10% de la superficie ordenada excluido el S.G. De esta forma la superficie mínima deberá ser al menos:  $10\% \times 204.667 \text{ m}^2\text{s} = 20.466\text{m}^2\text{s}$ .

La superficie ocupada por el sistema de Parques, Jardines y Espacios Libres es de  $32.030 \text{ m}^2\text{s}$ , superior a la mínima exigible y que queda reflejada en la correspondiente documentación gráfica [plano OR-1]. De esta superficie, son computables a efectos del 10%,  $23.233 \text{ m}^2\text{s}$  [superior a lo obligado] y no computables a estos efectos  $8.797 \text{ m}^2\text{s}$  [por no poder inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro].

### **8.1.2. Equipamiento de Uso Dotacional**

La determinación del suelo de reserva Dotacional para el Plan Parcial se establece en el artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía [L.O.U.A.] y 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento [4% de la superficie del Sector], lo que supone:  $4\% \text{ sobre } [204.667] = 8.187 \text{ m}^2\text{s}$ .

Las reservas de equipamiento para Dotacional tiene una superficie de  $8.909\text{m}^2\text{s}$ , lo que supera el 4 % de la superficie del Sector.

### **8.1.3. Cuantía máxima de las dotaciones**

Según lo establecido en la Innovación de Planeamiento General, las dotaciones deben alcanzar la cuantía máxima dispuesta en el artículo 17.2 de la LOUA, este es, el 20% de la superficie del Sector excluidos los SS.GG. Municipales.

La superficie del sector excluidos los SS.GG. Municipales es de  $204.667 \text{ m}^2\text{s}$ , por lo que la superficie de las dotaciones debe ser:  $20\% \text{ sobre } 204.667 \text{ m} = 40.933 \text{ m}^2\text{s}$ .

La superficie total de Dotaciones del Plan Parcial es de  $40.939$ , ligeramente superior al 20% establecido.

## 8.2. LOCALIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN 10% DE APROVECHAMIENTO MEDIO MUNICIPAL

Queda fijado en el plano OR-9, situándose en la parcela T-2 y contiguo al enlace entre la A-49 y la S-40 y el acceso al Núcleo de Espartinas, disponiendo de la mejor localización y accesibilidad.

Al Excmo. Ayuntamiento le corresponden 25.451 U.A.s. [10 % s- 254.508 U.A.s.].

Este aprovechamiento subjetivo corresponde a un aprovechamiento objetivo de 12.044 m<sup>2t</sup> del uso característico "Servicios Terciarios Hotelero", que es el de la parcela T-2.

$$25.451 \text{ U.A.s.} : 2'1131 = 12.044 \text{ m}^2\text{t}$$

Dado que la edificabilidad de la parcela es 2'40 m<sup>2t</sup>/m<sup>2s</sup> la superficie correspondiente al Excmo. Ayuntamiento es la siguiente:

$$12.044 \text{ m}^2\text{t} : 2'40 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 5.018 \text{ m}^2\text{s}$$

En consecuencia la localización y características de la cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento en concepto de 10 % de aprovechamiento medio es la siguiente:

Aprovechamiento Subjetivo.....	25.451 U.A.s.
Parcela .....	T-2
Superficie .....	5.018 m <sup>2s</sup>
Edificabilidad .....	2'40 m <sup>2t</sup> /m <sup>2s</sup>
Aprovechamiento Objetivo.....	12.044 m <sup>2t</sup>
Uso característico .....	"Servicios Terciarios Hotelero"

**IX. ACTA DE COMPROMISOS ENTRE AYUNTAMIENTO, URBANIZADOR Y PROPIETARIOS PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y LOS SERVICIOS**

Se adjunta en el Anexo el documento que recoge el Acta de Compromisos entre Ayuntamiento, Urbanizador y Propietarios y Sistema de Actuación para la Conservación de las Obras de Urbanización, según modelo vigente en el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas.

## **X. MEDIOS ECONÓMICOS DISPONIBLES**

La Urbanizadora, "Innovación y Comercio Urbano S.L.", tiene una opción de compra sobre el 46'08% del suelo del Sector. Dispone de medios económicos bastantes y disponibilidades crediticias suficientes para garantizar la urbanización y desarrollo del Plan Parcial para lo que, además, podrá responder con el valor de los terrenos del Sector.

La viabilidad económica de la actuación queda asegurada en el "Estudio Económico-Financiero" que forma parte de este documento de Plan Parcial.

## XI. CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS

Manzana	Superficie [m <sup>2</sup> s]	Edificabilidad [m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s]	Aprovechamiento [m <sup>2</sup> t]	% Suelo [m <sup>2</sup> s]
T.1	127.436	1.300	165.667	
<b>Servicios Terciarios Integrados</b>	<b>127.436</b>	<b>1.300</b>	<b>165.667</b>	<b>55.45</b>
T.2	7.718	2.400	18.523	
<b>Servicios Terciarios Hotelero</b>	<b>7.718</b>	<b>2.400</b>	<b>18.523</b>	<b>3.36</b>
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>135.154</b>	<b>1.3628</b>	<b>184.190</b>	<b>58.80</b>
S.G. - VIARIO	17.750	-----		
<b>Total Sistema General Viario</b>	<b>17.750</b>	<b>-----</b>		<b>7.72</b>
S.G. - P.J.E.L.	7.423	0.1	742	
<b>Total Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos</b>	<b>7.423</b>	<b>0.1</b>	<b>742</b>	<b>3.23</b>
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>25.173</b>		<b>742</b>	<b>10.95</b>
S.L. - P.J.E.L. 1	20.218	0.1	2.022	
S.L. - P.J.E.L. 2	3.015	0.1	302	
<b>Total Sistema Local de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos [Computable]</b>	<b>23.233</b>	<b>0.1</b>	<b>2.323</b>	<b>10.11</b>
S.L. - 1	2.588			
S.L. - 2	238			
S.L. - 3	2.171			
S.L. - 4	287			
S.L. - 5	1.032			
S.L. - 6	2.481			
<b>Total Sistema Local de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos [No Computable]</b>	<b>8.797</b>	<b>0.1</b>	<b>880</b>	<b>3.83</b>
S.L. - D.E.	8.281	1.2	9.937	
S.L. - I.U.B.	628	1.2	754	
<b>Total Sistema Local de Dotaciones y Equipamientos</b>	<b>8.909</b>	<b>1.2</b>	<b>10.691</b>	<b>3.88</b>
V-1 Viarios Públicos	26.859	-----		
V-2 Camino de Servicio Público	1.715	-----		
<b>Total Viarios Públicos</b>	<b>28.574</b>	<b>-----</b>		<b>12.43</b>
<b>TOTAL SISTEMAS LOCALES</b>	<b>69.513</b>		<b>13.894</b>	<b>30.24</b>
<b>TOTAL SISTEMAS</b>	<b>94.686</b>		<b>14.636</b>	<b>41.20</b>
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>229.840</b>		<b>198.826</b>	<b>100.00</b>

## 11.1. SUPERFICIES

### **Sistemas Generales Municipales [Cesión gratuita]**

Viario .....	17.750 m <sup>2</sup> s
Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos.....	7.423 m <sup>2</sup> s
<b>Total Sistemas Generales.....</b>	<b>25.173 m<sup>2</sup>s</b>

### **Sistemas Locales [Cesión gratuita]**

Parques, Jardines y Espacios Libres [Computables 10%].....	23.233 m <sup>2</sup> s
Parques, Jardines y Espacios Libres [No Computables 10%] .....	8.797 m <sup>2</sup> s
Dotaciones y Equipamiento [Municipal Patrimonial] .....	8.909 m <sup>2</sup> s
Viarios .....	28.574 m <sup>2</sup> s
<b>Total Sistemas Locales.....</b>	<b>69.513 m<sup>2</sup>s</b>

**Suelo Lucrativo** **135.154 m<sup>2</sup>s**

**Superficie total del Sector [Incluidos SS.GG.]** **229.840 m<sup>2</sup>s**

## **11.2. APROVECHAMIENTOS**

### **Aprovechamientos Lucrativos**

<b>Total Aprovechamiento lucrativo</b>	<b>184.200 m<sup>2</sup>t</b>
--	-------------------------------

### **Aprovechamientos No Lucrativos**

Sistema General Parques, Jardines y Espacios Libres	742 m <sup>2</sup> t
---	----------------------

Sistema Local, Parques, Jardines y Espacios Libres	3.203 m <sup>2</sup> t
--	------------------------

Sistema local Dotaciones y Equipamiento	10.691 m <sup>2</sup> t
---	-------------------------

<b>Total Aprovechamiento No lucrativos</b>	<b>14.636 m<sup>2</sup>t</b>
--	------------------------------

## **11.3. OTRAS CARACTERÍSTICAS**

Aparcamientos	921 Uds.
---------------	----------

Aparcamientos en interior de parcelas	921 Uds.
---------------------------------------	----------

<b>Total Aparcamientos</b>	<b>1.842 Uds.</b>
----------------------------	-------------------

## **11.4. SISTEMA DE ACTUACIÓN**

**COMPENSACIÓN**

## **11.5. PLAN DE ETAPAS**

**TRES ETAPAS**

## **XII. JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES SECTORIALES AL DOCUMENTO DE INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE ESPARTINAS.**

En la tramitación de la Innovación del Planeamiento se gestionaron la totalidad de los Informes Sectoriales precisos, justificándose su cumplimiento.

En la tramitación del documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial de febrero de 2014, se realizó la exposición pública del documento y la remisión a las distintas administraciones y organismos para la ratificación de los informes ya emitidos.

Se recogerá a continuación los Informes Sectoriales y su justificación.

# 12.1. CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA: INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL. [15 DE MARZO DE 2010]

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Provincial de Sevilla

### 3.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.-

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

### 3.5 PROTECCIÓN DEL TERRITORIO Y PREVENCIÓN DE RIESGOS.-

El proyecto deberá acreditar la no inundabilidad de los terrenos cuya clasificación como suelo urbanizable se propone. Las determinaciones y conclusiones de los estudios complementarios necesarios deberán ser informadas favorablemente por el organismo sectorial responsable.

## 4.- CONCLUSIONES.-

### 4.1 SÍNTESIS DE LA VALORACIÓN TERRITORIAL DEL PLAN GENERAL.

A la vista del análisis efectuado en el punto anterior se ponen de manifiesto los principales aspectos que deben reconsiderarse en relación con los principios y objetivos de sostenibilidad establecidos en el planeamiento territorial de aplicación:

- La clasificación de suelo propuesta por la presente Modificación propone la creación de un núcleo de actividades terciarias que no está integrado en la estructura urbanística del planeamiento vigente, ya que el proyecto se limita a clasificar un nuevo sector aislado apoyado en un enlace propuesto en la autovía A-49 sin propiciar la continuidad con la ciudad consolidada.
- Aunque la consideración de los terrenos aptos de la modificación como área de oportunidad en el marco del POTAUUS, conlleva en sí misma su incorporación al sistema de asentamientos de la Aglomeración Urbana de Sevilla, el proyecto no da respuesta a los condicionantes establecidos por el planeamiento territorial para su incorporación al desarrollo urbano, ya que no garantiza un crecimiento ordenado de la ciudad ni acredita la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada. Consecuentemente, se considera necesario llevar a cabo la ordenación de los terrenos en el marco de una figura de planeamiento general que permita dar respuesta a las exigencias establecidas por el planeamiento territorial vigente garantizando la integración del nuevo sector en la ciudad consolidada.
- Aunque la ordenación de usos del sector se adapta, en líneas generales, a los criterios de actuación establecidos por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, se pone de manifiesto que el uso pormenorizado de grandes superficies comerciales, específicamente permitido por el proyecto, está expresamente desaconsejado por el planeamiento subregional como criterio vinculante para el desarrollo del área de oportunidad.
- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.

6

Plaza de San Andrés, 2. 41003 Sevilla. Telf. 955 057 100. Fax 955 057 179

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
Delegación Provincial de Sevilla

- En aplicación de las determinaciones del POTAUUS será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40.
- El Plan debe definir adecuadamente las infraestructuras y servicios necesarios para satisfacer la demanda de los nuevos crecimientos previstos, cuantificando justificadamente la inversión y acreditando la viabilidad de las mismas por parte de los organismos responsables.
- El proyecto deberá acreditar la no inundabilidad de los terrenos cuya clasificación como suelo urbanizable se propone.

### 4.2 VALORACIÓN GENERAL DE LA COMISIÓN INTERDEPARTAMENTAL.

La Comisión Interdepartamental, en su sesión del 22 de febrero de 2.010, adoptó el siguiente acuerdo:

*"La Comisión considera que la modificación del PGOU de Espartinas (Sevilla), Parque Terciario, Comercial y de Ocio "APROCOM", tiene una incidencia territorial negativa, por plantear la creación de un núcleo de actividades terciarias aislado que contraviene al modelo de ciudad compacta del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como plantear un uso pormenorizado de gran superficie comercial que está expresamente desaconsejado por el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUUS) como criterio vinculante para el desarrollo del área de oportunidad. Asimismo, la modificación ha de realizarse en el marco de una figura de planeamiento general para cumplir las exigencias del planeamiento territorial y el desarrollo de los terrenos queda sujeto a la condición previa de la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40.*

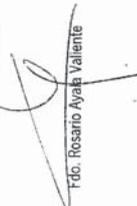
*La Comisión considera conveniente que, a través de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se continúe con la colaboración entre el Ayuntamiento y las Consejerías implicadas en la redacción del Plan General a fin de adaptar sus propuestas a las observaciones y recomendaciones realizadas, así como a las previsiones de programación e inversión de las Administraciones Públicas."*

### 4.3 VALORACION FINAL DEL PLAN GENERAL.-

Teniendo en cuenta lo establecido en el presente informe, dada la incidencia territorial negativa de la Modificación de referencia del Plan General de Ordenación Urbanística de Espartinas, se han de introducir las modificaciones oportunas al objeto de que guarde una mayor coherencia con las determinaciones de la planificación territorial que le afectan y las previsiones de las Administraciones Públicas.

Sevilla, 15 de marzo de 2.010

LA DELEGAD@ PROVINCIAL

  
Fdo. Rosario Ayala Valiente

7

Plaza de San Andrés, 2. 41003 Sevilla. Telf. 955 057 100. Fax 955 057 179

## **21.2. MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO: INFORME DE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE PLANIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS-DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA. [18 DE MAYO DE 2010]**

Lo demandado en el Informe [apartado 2.2. del Anexo 1: Informes Sectoriales] queda subsanado en esta Innovación, cumplimentándose cada uno de los puntos de la siguiente forma:

Punto 1: Queda cumplimentado con el Informe favorable del Sr. Director General de Carreteras al expediente de "Informe de viabilidad de nuevos accesos en el Enlace de las SE-40 y la A-49, T.M. Espartinas [Sevilla] para la ubicación del Parque Empresarial y de ocio APROCÓM", [apartado 2.4 del Anexo 1: Informes Sectoriales] según se determina en la Resolución de la de 4 de junio de 2010 [apartado 2.3 del Anexo 1: Informes Sectoriales]

Punto 2: Queda cumplimentado con el Plano OR.ES-3 "Afecciones Viarias" y en el artículo 19 de las Normas Urbanísticas.

Punto 3: Queda cumplimentado en el Plano IN-19 "Modificación Nudo de Acceso".

Punto 4: Queda cumplimentado en el Plano IN-18 "Determinaciones s/P.O.T.A.U.S."

Punto 5: Queda cumplimentado en el artículo 29 de las Normas Urbanísticas.



MINISTERIO DE FOMENTO

MINISTERIO DE FOMENTO  
REGISTRO GENERAL

006806 20.05.10

07 REGISTRO DE SALIDA

24 MAY 2010

Entrada

Demarcación de Carreteras en Estado en Andalucía Occidental, 28/6/10

SREF. PU-SE-0520.1

FECHA 18.05.2010

ASUNTO

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL  
C/ Américo Vespucio, 5 Portal 1 - 1º pl.  
41071 SEVILLA

SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN



Ley 25/98, de 28 de julio, de Carreteras, y su Reglamento General, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre,

3. Se graficará en la documentación de la Modificación Puntual, el enlace entre la S-40 y la A-49 actualmente aprobado y en fase de ejecución, tal y como se recoge en el proyecto "Autovía S-40, Tramo: Enlace SE-648 (Almensilla)-Enlace A-49 (Huelva)" de clave 48-SE-4540.

4. Se hará constar en la documentación de la Modificación Puntual claramente, de acuerdo con lo recogido en el POAJALS, que antes del desarrollo del parque empresarial y de ocio, objeto de la Modificación Puntual, se debe haber ejecutado el ruido de acceso a Espartinas desde la SE-40.

5. Es necesario incorporar en la normativa de las nuevas construcciones, la obligatoriedad de realizar un estudio de niveles sonoros para garantizar que los niveles acústicos sean los adecuados a la zonificación acústica que exige la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre (BOE de 23 de octubre de 2007). En dicha normativa se especifica, entre otros condicionantes -que incluyen el concepto de zonas de servidumbre acústica, en las cuales se podrán establecer restricciones para determinados usos del suelo-, que no podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión (ruido) medidos o calculados, incumplen los objetivos de calidad acústica (anexos II y III del Real Decreto) que sean de aplicación.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, con el ruego de su traslado al interesado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL ADJUNTO DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN,

Fdo.: Agustín Sánchez Rey

NOTA: Se devuelve la documentación enviada.



MINISTERIO DE FOMENTO

MINISTERIO DE FOMENTO  
REGISTRO GENERAL

006806 20.05.10

07 REGISTRO DE SALIDA

24 MAY 2010

Entrada

Demarcación de Carreteras en Estado en Andalucía Occidental, 28/6/10

SREF. PU-SE-0520.1

FECHA 18.05.2010

ASUNTO

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL  
C/ Américo Vespucio, 5 Portal 1 - 1º pl.  
41071 SEVILLA

SECRETARÍA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS  
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN

Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial del P.G.O.U. de Espartinas a la L.O.U.A. Provincia de Sevilla.  
Interesado: Ayuntamiento de Espartinas.

En relación con el asunto indicado, le comunico que el Sr. Director General de Carreteras, con fecha 12.05.2010, ha resuelto lo siguiente:

I. Informar desfavorablemente la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial del P.G.O.U. de Espartinas a la L.O.U.A. provincia de Sevilla, debiéndose tener en cuenta las siguientes consideraciones para su eventual aceptación en el futuro:

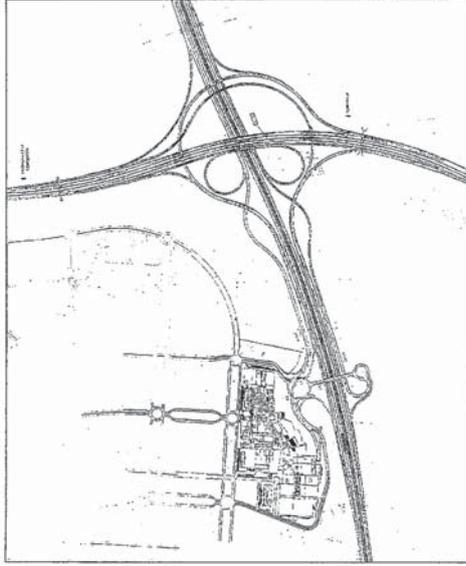
1. Deberá presentarse para su autorización, en su caso, un proyecto de acceso al Parque Empresarial de Ocio que tenga en consideración el tráfico generado por el mismo y sea compatible con la obra en ejecución de clave 48-SE-4540. Se conectará para ello un estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia de los desarrollos urbanísticos en el nivel de servicio de la carretera. En dicho estudio se incluirá expresamente el análisis de la capacidad de los enlaces para atender la demanda de salida de la carretera en horas punta.
2. Se reflejará en los planos, a una escala adecuada, y en la documentación de la Modificación Puntual, las limitaciones a la propiedad establecidas (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la línea límite de edificación, así como la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas) desde dicha línea hasta la carretera, de la Autovía SE-40 y de los ramales que conforman el enlace entre la SE-40 y la A-49, según establece la

### **12.3. CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD. [10 DE FEBRERO DE 2010]**

La modificación del nudo de acceso a Espartinas debido a la ubicación del Parque Terciario APROCÓM, y el acceso al mismo, ha obligado a la elaboración de un nuevo documento que se denomina "Anexo de Estudio de Tráfico y Movilidad", en el que se recogen las modificaciones de la estructura viaria y los requerimientos tanto de la Dirección General de Transportes y Movilidad de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía como los del Ministerio de Fomento.

El "Anexo de Estudio de Tráfico y Movilidad" se incluye como Anexo 3 de este Documento de Innovación y da cumplimiento al Informe de la Don. General de Transportes y Movilidad [apartado 3.1. del Anexo 1: Informes Sectoriales], incluyendo un análisis más detallado del funcionamiento de la glorieta y de los viarios de conexión para los escenarios considerados, y también los parámetros que permiten valorar el funcionamiento de los mismos.

Para ilustrar las propuestas de entrada y salida, se presenta el siguiente plano:



Cabe señalar como normas específicas a cumplir en esta actuación, la Normativa 6.1.I.C. "Trazado de Carreteras" en sus aspectos relativos en materia de accesos. Además, deberá garantizar unos niveles de servicio aceptables según el Manual de Capacidad (HCM-2000) para el año de puesta en servicio del Parque Comercial (2013) y el año horizonte de vida de la infraestructura (2030).

Con las modificaciones realizadas en la red viaria se aprecian mejoras en el funcionamiento y en los niveles de servicio, tanto para la hora punta de entrada como la de salida, y para ambos escenarios horizontes, 2013 y 2030.

De acuerdo a lo que recoge el documento, los accesos propuestos permiten garantizar una capacidad viaria suficiente, de acuerdo a la normativa vigente, así como la no afectación al nivel de servicio que dispondrá la red viaria existente y/o futura, prevista por la Administración. No obstante, debido a la ubicación y a la elevada carga de tráfico a la cual será sometida, se requiere un análisis más detallado del funcionamiento de la glorieta de entrada a la actuación, para ambos escenarios considerados, en hora punta de entrada y de salida.

En este sentido, para completar el análisis de la glorieta principal se considera necesario disponer de datos numéricos de parámetros que permitan valorar el funcionamiento de la misma, tales como:

3

- Matriz de flujos en la glorieta para las horas de estudio.
- Demora media (segundos) en las secciones.
- Longitud máxima de cola en sus ramales de acceso.
- Flujo/Capacidad para las secciones.

Información que solicitamos al efecto de emitir el informe definitivo.

Sevilla, 10 de febrero de 2010

El Jefe del Servicio de Planificación  
y Explicación del Transporte



Juan Millán Rincón

4

#### **12.4. CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA: RESOLUCIÓN DEL DELEGADO PROVINCIAL DE CULTURA DE SEVILLA. [11 DE MARZO DE 2011]**

Tal y como se indica en el apartado segundo de la Resolución [apartado 4.3. del Anexo 1: Informes Sectoriales], será obligatorio el control de movimientos de tierra en los yacimientos identificados en las parcelas 1 y 3, denominadas "La Marquesa" y "El Escribano" respectivamente, descritas en la Figura 3 del Documento de Prospección Arqueológica superficial Intensiva [apartado 4.2. del Anexo 1: Informes Sectoriales] y recogido en el apartado 1.11 de la Memoria de Información.

Esta determinación queda recogida en el Título VIII., artículo 33 de las Normas Urbanísticas

El objetivo de esta prospección superficial, sobre una superficie total de 221.629 m<sup>2</sup>, era la localización de posibles evidencias arqueológicas que pudieran existir en la zona de afección y evaluarla; tanto sobre aquellos yacimientos que se pudieran identificar tras la prospección en la zona de afección del futuro "Parque Empresarial".

La actividad de referencia, una Prospección Arqueológica Superficial, ha sido realizada durante la primera semana del mes de febrero de 2011 y una vez analizado el documento de referencia, se constata el cumplimiento de lo establecido en la Resolución de Autorización. Desde el punto de vista técnico damos nuestra conformidad a la actividad y a este documento de Memoria Única, que desde nuestro punto de vista aporta toda la documentación requerida para este tipo de actividad.

Habiéndose dado por finalizada la actividad arqueológica y teniendo en cuenta que se han delimitado dos posibles yacimientos en las parcelas 1 y 3, proponemos que desde el punto de vista de la protección del patrimonio arqueológico, por parte del Sr. Delegado Provincial, se resuelva indicando la necesidad de establecer un control arqueológico de los movimientos de tierras para los posibles yacimientos identificados. Activad esta que habrá que efectuar de conformidad con el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía.

De todo ello se informa para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 32.33 y 34 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas en Andalucía."

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** - La Delegación Provincial es competente para dictar la resolución prevista en el artículo 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, en el supuesto de actividades arqueológicas preventivas, al amparo de lo dispuesto en el artículo 33 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

**SEGUNDO.** - En el aspecto material, los artículos 50 y 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, relativos a la necesidad de autorización previa de la Consejería de Cultura para la realización de excavaciones y prospecciones arqueológicas; y los artículos 32 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, que aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, en cuanto a la obligación de presentación de la memoria preliminar por la dirección de la obra y la obligación de la Administración de dictar resolución sobre la misma.

**TERCERO.** - En cuanto al procedimiento, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y el Título III del vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado por Decreto 168/2003, de 17 de junio.

En base a los anteriores hechos y fundamentos jurídicos, y la legislación aplicable anteriormente citada,

#### RESUELVO

**PRIMERO.** - Autorizar, en el ámbito de nuestras competencias, la procedencia de la Memoria Preliminar de la intervención arqueológica preventiva, prospección arqueológica superficial en los terrenos afectados por la Modificación Puntual de la Revisión de las NN.SS. denominada Parque Empresarial, Comercial y de Ocio Aprocom, término municipal de Espartinas (Sevilla), a los efectos de lo previsto en los artículos 48 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico, y 33 del Decreto 168/03, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

**SEGUNDO.** - Se realizará un control de movimientos de tierra en dos posibles yacimientos identificados en las parcelas 1 y 3.

Dicha intervención, se regirá en todo momento por lo preceptuado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse Recurso de Alzada ante el Excmo. Sr. Consejero de Cultura, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de su notificación, conforme a lo establecido en los artículos 11.4 y siguientes de la Ley 30/92, en su redacción dada por la Ley 4/1999. En Sevilla a 11 de marzo de 2011. EL DELEGADO PROVINCIAL. Fdo. Bernardo Bueno Beltrán"

LA JEFA DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo. M<sup>a</sup>. Antonia Teva Sarrón

## **12.5. CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO. [23 DE FEBRERO DE 2010]**

La valoración y conclusión de este Informe [apartado 5.1. del Anexo 1: Informes Sectoriales], da su conformidad a esta Propuesta de Innovación de Planeamiento General para la clasificación del Sector como Suelo Urbanizable para el Uso Global "Terciario" siempre que cumpla lo dispuesto en el POT AUS en cuanto a sus Criterios de Actuación, como se indica en el apartado 2.9.2. de la Memoria de Ordenación.

Además, y con posterioridad al informe, se ha adecuado el documento al texto refundido de la Ley de Comercio de Andalucía, aprobado por Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo.

el que la ciudad central empieza a perder peso poblacional y económico relativo a favor de los municipios y núcleos de su primera o segunda corona metropolitana, como es el caso de Espartinas.

**B) EL MUNICIPIO.**

El municipio tiene una población de 12.648 habitantes distribuidos espacialmente en 8 núcleos. Por otra parte carece de la calificación de municipio con relevancia territorial conforme al Decreto 150/2003, de 10 de junio.

**CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA.**

El POTAUUS contempla en el municipio de Espartinas el área de oportunidad "TSS Centro Comercial APROCOUM", que coincide con el proyecto presentado, con una superficie total de 25 ha., delimitando el tipo de Área como "Terciario" con el uso global "Terciario-Comercial".

En cuanto a los "Criterios de Actuación" establece los siguientes:

- El uso global de los terrenos será Terciario-Comercial, destinados a la instalación de pequeño y mediano comercio, huyendo de las grandes superficies comerciales convencionales.
- El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acrediando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.
- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.
- Será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40.

**CARÁCTER DEL INFORME**

La Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, establece la obligatoriedad de informe de la Consejería competente en materia de comercio sobre el planeamiento urbanístico general, que prevea la localización de grandes establecimientos comerciales o disponga sobre determinados terrenos la compatibilidad de dicho uso, siendo el carácter de tal informe no vinculante.

**VALORACIÓN Y CONCLUSIÓN**

Es de destacar la importancia de las nuevas formas del espacio comercial, particularmente aquellas que tienen que ver con la progresiva implantación de grandes establecimientos comerciales que tienen cada vez mayor repercusión sobre los modelos de ciudad, alejando de manera decisiva a múltiples aspectos de la organización urbana (particularmente en la generación de flujos de transportes internos e interurbanos), así como a la supervivencia de formas de comercio tradicional que constituyen un elemento básico de la

identidad urbana y social de las ciudades históricas.

Para la valoración de la propuesta adoptada se ha tenido en cuenta la documentación aportada y la normativa mencionada anteriormente.

A la vista del objeto y su conformidad con lo dispuesto en el POTAUUS no se realiza observaciones por parte de esta Dirección General, siempre que se respeten los criterios de actuación establecidos en dicho plan territorial.

Sevilla, 23 de febrero de 2010.

DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO.



Fdo.: María Dolores Alienza Mantero.

## **12.6. MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE Y MEDIO RURAL. CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR: INFORME DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA. [15 DE ABRIL DE 2010]**

La Oficina de Planificación Hidrológica emite informe favorable de suficiencia de recursos para la Modificación Parcial del "Parque APROCÓM" [apartado 6.1. del Anexo 1: Informes Sectoriales] siempre que la entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos en alta que conforman la unidad de demanda urbana de Sevilla [Sistema de Explotación 2] considere que el incremento de consumo pueda ser asumible por el conjunto de municipios que integra el Sistema de Abastecimiento.

La entidad supramunicipal a que se refiere en este Informe es la Compañía ALJARAFESA, que en su Informe de 1 de marzo de 2011 [apartado 8.1. del Anexo 1: Informes Sectoriales] afirma que se podrá atender la demanda de los Servicios Hidráulicos generados por el Sector APROCÓM siempre que se realicen las obras de Infraestructura generales descritas en el mismo, como se justifica en el apartado 2.14.2. de la Memoria de Ordenación y Justificativa.



CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR OFICINA DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA

2 0 ABR. 2010

SMNDA II.º 2736/35

AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

15 de Abril de 2010

SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PARA ATENDER LA MODIFICACIÓN PARCIAL PGOU del MUNICIPIO DE ESPARTINAS (SEVILLA), APROCOOM

PD-41040/09.064

OFICIO

SÍREF. NÍREF. FECHA ASUNTO

2 6 ABR. 2010

AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

15 de Abril de 2010

SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PARA ATENDER LA MODIFICACIÓN PARCIAL PGOU del MUNICIPIO DE ESPARTINAS (SEVILLA), APROCOOM

PD-41040/09.064

OFICIO

SÍREF. NÍREF. FECHA ASUNTO

2 6 ABR. 2010

AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

15 de Abril de 2010

SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PARA ATENDER LA MODIFICACIÓN PARCIAL PGOU del MUNICIPIO DE ESPARTINAS (SEVILLA), APROCOOM

PD-41040/09.064



A efectos de asignación y reserva de recursos, se considera satisfecha la demanda urbana con garantía cuando la curva del objeto en 10 años consecutivos no sea superior al 8% de la demanda total, criterio establecido por la Instrucción Hidrológica (ORDEN ARM/2688/2008, de 10 de Septiembre de 2008). En el caso de el sistema de abastecimiento formado por el Aljarrate (UDA 02A02) y Sevilla y entorno (UDA 02A01), para la redacción del nuevo Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir, se ha calculado el nivel de garantía haciendo uso del modelo de simulación de gestión de cuencas administradas SIMGES (Universidad Politécnica de Valencia), estimándose que, si se adoptan medidas de ahorro en el abastecimiento, un consumo de 146,187 Hm³/año en 2015 cumple con los criterios de garantía establecidos.

En consecuencia, basándose en el margen existente entre los consumos reales en el año 2008 del Sistema de distribución en alta formado por el Aljarrate (UDA 02A02) y Sevilla y entorno (UDA 02A01), cifrado en 116,43 Hm³/año, y el nivel de garantías establecido en 146,187 Hm³/año, si el incremento del consumo fuera elevado, existen recursos regulados disponibles para atender la demanda de 88,840 m³/año, estimada para el suministro de la modificación parcial del Parque Terciario Comercial y de Ocio APROCOOM del PGOU de ESPARTINAS. Si bien, para asegurar la disponibilidad de recursos en un Sistema de distribución en alta a municipios que comparten un mismo origen del suministro (Sistema de Explotación 2), es necesario valor por el crecimiento ordenado del conjunto de las demandas, y debo realizarse un inventario que tenga en cuenta las provisiones de evolución del total de la población abastecida.

Por tanto, esta Oficina de Planificación Hidrológica, ante informe favorable de suficiencia de recursos para la modificación parcial del Parque Terciario Comercial y de Ocio APROCOOM del P.G.O.U. en el término municipal de ESPARTINAS, siempre que la entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos en alta que conforman la unidad de demanda urbana de Sevilla (Sistema de Explotación 2) consiguiera que el incremento de consumo planteado por ESPARTINAS pueda ser asumible por el conjunto de municipios que integra el Sistema de Abastecimiento.

Por último, en cuanto a la posible repercusión del estudio climático sobre las aptitudes en esta Demarcación y en lo que respecta a la garantía de abastecimiento a la población servida, se deberá tener en cuenta una perspectiva global del marco de referencia de las operaciones hidráulicas. El valor de reducción que establece la IPH (Instrucción de Planificación Hidrológica) para la Demarcación es del 8%, en función del comportamiento del fenómeno, este porcentaje se irá ajustando a lo largo del tiempo.

CONFORME EL JEFE DE LA OFICINA DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA

Agustín Yuste Martínez

EL JEFE DE SERVICIO

Francisco Lerdo de Tejada

AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

15 de Abril de 2010

SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PARA ATENDER LA MODIFICACIÓN PARCIAL PGOU del MUNICIPIO DE ESPARTINAS (SEVILLA), APROCOOM

PD-41040/09.064



CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR OFICINA DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA

2 0 ABR. 2010

SMNDA II.º 2736/35

AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

15 de Abril de 2010

SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PARA ATENDER LA MODIFICACIÓN PARCIAL PGOU del MUNICIPIO DE ESPARTINAS (SEVILLA), APROCOOM

PD-41040/09.064

OFICIO

SÍREF. NÍREF. FECHA ASUNTO

2 6 ABR. 2010

AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

15 de Abril de 2010

SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PARA ATENDER LA MODIFICACIÓN PARCIAL PGOU del MUNICIPIO DE ESPARTINAS (SEVILLA), APROCOOM

PD-41040/09.064

OFICIO

SÍREF. NÍREF. FECHA ASUNTO

2 6 ABR. 2010

AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

15 de Abril de 2010

SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PARA ATENDER LA MODIFICACIÓN PARCIAL PGOU del MUNICIPIO DE ESPARTINAS (SEVILLA), APROCOOM

PD-41040/09.064

Con relación a la solicitud de informe en materia de suficiencia de recursos hidráulicos para atender la demanda de abastecimiento como consecuencia de la modificación parcial del PGOU en el ámbito del "Parque Terciario Comercial y de Ocio APROCOOM" del TM de Espartina (SEVILLA), esta Oficina de Planificación Hidrológica emite el siguiente informe:

El municipio de Espartinas, según la redacción del nuevo Plan Hidrológico de la Demarcación del Guadalquivir, se encuentra dentro del Sistema de Explotación 2 que agrupa tres unidades de distribución en alta: Sevilla y entorno (UDA 02A01), Aljarrate (UDA 02A02) y Huelva (UDA 02A03). Para el análisis de garantías de abastecimiento al municipio de Espartina, perteneciente al Aljarrate (UDA 02A02), se han de considerar a todas las unidades de demanda urbana que componen el mismo origen del suministro actualizado. Por tanto, ya que los municipios pertenecientes al Aljarrate (UDA 02A02) y Sevilla y entorno (UDA 02A01) cuentan con el abastecimiento común desde los embalses de Aracena, Zúñiga, La Millilla, Cala, Gargal y Molineras, las garantías estimadas en este informe contemplan un balance global de los recursos y demandas compartibles.

Según consta en este Organismo de Cuencas, en el año 2008, el Sistema de distribución en alta gestionado por EMASESA, que agrupa al Aljarrate (UDA 02A02) y Sevilla y entorno (UDA 02A01), declaró un consumo de 116,43 Hm³/año para los 310.038 habitantes abastecidos; lo que supone una dotación media de 241,24 litros por habitante y día, valor conforme a la dotación que establece el Plan Hidrológico vigente para el Sistema Aljarrate más Sevilla y entorno, que cuenta con una población atendida superior a los 200.000 habitantes. La modificación parcial del PGOU de ESPARTINAS en el ámbito del "Parque Terciario Comercial y de Ocio APROCOOM" determina un cambio de clasificación del suelo, con un uso característico definido como "Empresarial Tecnológico - Centros y Servicios Terciarios", ocupando una superficie total de 22,16 Ha. Por tanto, conforme a la dotación anual máxima de 4000 m³/ha que establece el artículo 13 del vigente PHCG, se estima que la demanda de agua para abastecimiento necesaria no debería superar un valor máximo anual de 88,840 m³/año.

En el actual Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir (PHCG), aprobado por Real Decreto 1864/1998, de 24 de Julio, en su capítulo IV sobre la asignación y reserva de recursos, dejó la aludada dotación del Sistema SEVILLA (SER 13) y para atender las demandas futuras en el escenario materializado en el año 2002, se consiguiera la necesidad de incrementar los recursos totales del Sistema con repeticiones de uso al embalse de Molineras y del Hueso. Sin embargo, en el año 2007, después de varios años de labor intensa por reducir el consumo e incrementar la eficiencia del Sistema, el Plan Especial de Aducción en Situación de Alerta y Emergencia Regula de la Cuenca del Guadalquivir, menciona una importante reducción de la demanda, con consumo en embalse de unos 130 Hm³ para el abastecimiento a Sevilla y su Área Metropolitana. El valor anterior era considerado un mínimo histórico y pensaba en posibles incrementos (un 10% de incremento de consumo) de 168 Hm³ para la demanda de referencia del Sistema.

CONFORME EL JEFE DE SERVICIO

Agustín Yuste Martínez

EL JEFE DE SERVICIO

Francisco Lerdo de Tejada

AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA

DIRECCIÓN GENERAL DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO SERV. DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA SEVILLA

15 de Abril de 2010

SOLICITUD DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS PARA ATENDER LA MODIFICACIÓN PARCIAL PGOU del MUNICIPIO DE ESPARTINAS (SEVILLA), APROCOOM

PD-41040/09.064

## **12.7. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA Y CONFORMIDAD DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. [13 DE OCTUBRE DE 2011]**

Las conclusiones del Informe elaborado por la Delegación Provincial de Medio Ambiente del Dominio Público Hidráulico y ratificado por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público y por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir [apartado 7.3. del Anexo 1: Informes Sectoriales], obliga a cumplir las siguientes prescripciones:

- 1º: Que el Planeamiento de Desarrollo sea sometido a informe de la Administración Hidráulica.  
Esta determinación queda recogida en el artículo 18 de la Normas Urbanísticas.
  
- 2º: Que el Documento de esta Innovación debe contener una evaluación económica que incluya una valoración de los costes de ejecución de las infraestructuras hidráulicas que se definen en el apartado 4 "Infraestructuras del ciclo integral del agua" de ese Informe.  
Esta valoración se recoge en el apartado 2.14.2. de la Memoria de Ordenación y Justificativa.

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial de Sevilla

El Planeamiento de Desarrollo de esta Sector deberá precisar el punto de conexión de las redes de abastecimiento y saneamiento a las redes generales, el punto de vertido de pluviales a cauce público y el sistema que se establezca para evitar el vertido directo de las primeras pluviales sin depurar. Ese documento deberá ser remitido a la Secretaría General de Agua para la comprobación y emisión del correspondiente informe.

### 5. FINANCIACIÓN DE ESTUDIOS E INFRAESTRUCTURAS

El documento de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprocom" debe contener una evaluación económica que incluya una valoración de los costes necesarios para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas del sector y sus conexiones a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, así como los mecanismos necesarios para su financiación.

### CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto se emite INFORME FAVORABLE CONDICIONADO en relación al documento de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprocom", debiéndose cumplir todas las prescripciones contenidas en el presente informe, que se resumen a continuación:

- El planeamiento de desarrollo de este sector (Plan Parcial) deberá ser sometido a Informe de la administración hidráulica.
- El documento de esta Modificación Puntual debe contener una evaluación económica que incluya una valoración de los costes necesarios para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas así como los mecanismos necesarios para su financiación.

EL JEFE DEL SERVICIO

Fdo. Juan González Campos

Delegación Provincial de Sevilla  
Área de Recursos y Estudios Urbanos  
41071 SEVILLA  
Tel: 955 00 20 11 - Fax: 955 00 20 51

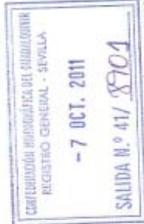


MINISTERIO  
DE MEDIO AMBIENTE,  
Y MEDIO RURAL Y MARINO

Fecha: 1-6 OCT 2011

Ref: PD.41040/M/09.064

Asunto: solicitud de conformidad  
Aprobación Inicial de la Modificación  
Puntual de la Adaptación Parcial a la  
LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla)  
en el ámbito del "Parque Comercial  
Aprocom"



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
SECRETARÍA GENERAL DE AGUA  
DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL  
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO  
Plaza de España - Sector II  
(41071) SEVILLA

El artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía.

El Convenio de colaboración suscrito el 7 de abril de 2011 entre la Administración General del Estado (Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino) y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Consejería de Medio Ambiente), establece en su apartado 2.8º de la cláusula segunda el encargo a la Junta de Andalucía de la tramitación de los procedimientos, hasta la propuesta de resolución inclusive, relativos a la emisión de los informes en materia de urbanismo y ordenación del territorio de los municipios andaluces de la cuenca del Guadalquivir.

A tales efectos, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico propone a esta Confederación para su conformidad el Informe de la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprocom".

Revisado el mencionado informe, se comunica la conformidad de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al informe elaborado por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

EL PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

Fdo. Joaquín Castillo Semper

CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL  
GUADALQUIVIR

AVDA. REPÚBLICA  
ARGENTINA, 1  
41071 SEVILLA

## **12.8. ALJARAFESA, EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE: INFORME DE ALJARAFESA. [1 DE MARZO DE 2011]**

Este Informe [apartado 8.1. del Anexo 1: Informes Sectoriales], afirma que la Compañía ALJARAFESA podrá atender la demanda de los Servicios Hidráulicos generados por el Sector APROCÓM siempre que este realice las obras de Infraestructura generales descritas en el mismo. Dichas obras de Abastecimiento y Saneamiento quedan recogidas en los planos OR.PO-2; OR.PO-3 y OR.PO-4 y justificada su viabilidad en el apartado 2.14.2. de la Memoria de Ordenación y Justificativa.



**ALJARAFESA**  
EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFESA

Dicho Informe de Viabilidad, que tendrá que ser previo a la autorización por parte de ese Ayuntamiento de esos instrumentos urbanísticos, se emitirá por ALJARAFESA una vez quede suscrito con los Promotores y/o Propietarios afectados el oportuno Convenio, en el que, conforme a la reglamentación y normativa aplicable, se determinen los puntos de conexión a los sistemas hidráulicos locales de ese Municipio, las infraestructuras hidráulicas a ejecutar, los Derechos Económicos que hubiesen de abonar, actualmente los Derechos de Acometida y Cuota de Inversión, y cualquier otra obligación de los Promotores y/o Propietarios del suelo de índole administrativa, económica o técnica, que la prestación de los servicios hidráulicos requiera.

En cualquier caso, los Promotores y/o Propietarios de dicho suelo habrán de ejecutar, por su cuenta y cargo, además de las instalaciones hidráulicas indicadas en el referido informe, las precisas para la garantía de los Servicios de Abastecimiento y Saneamiento a dicho sector, en las que se incluyen tanto las interiores de su actuación urbanística, como los enlaces de éstas con las instalaciones generales locales, y los refuerzos, ampliaciones o mejoras, en su caso, de éstas últimas; instalaciones todas ellas que, por otro lado, no podrán ser llevadas a cabo sin la conformidad previa de su Proyecto y posterior ejecución por parte de los Servicios Técnicos de esta Empresa, actuaciones que deberán cumplimentarse con las prescripciones que establezca el propio Convenio a que se hace referencia en el párrafo anterior, que habrá de ser previo al visado del citado Proyecto.

Por último, debemos señalar que el Proyecto de referencia deberá incluir las oportunas reservas de terrenos para las instalaciones de abastecimiento y saneamiento a que se refiere el Informe trascrito, que habrán de discurrir por zonas de dominio público y libre acceso, estableciéndose, en su caso, las correspondientes servidumbres permanentes de acueducto subterráneo.

Así pues, con los condicionantes establecidos en el Informe trascrito, y los que se refieren en el presente escrito, ALJARAFESA podrá atender la demanda de los Servicios Hidráulicos generados por la Modificación de referencia.

Es todo cuanto tenemos que comunicar a V.I.

EL DIRECTOR GERENTE

  
**ALJARAFESA**  
EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFESA  
DIRECTOR: Fdo. Carlos Moreno Pacheco

Plaza del Agua, s/n. 41940 Tomares (Sevilla).  
Tel.: 955 606 100. Fax: 955 608 114

Línea de atención al cliente 902 121 262  
www.aljarafesa.es

N.I.E.: A-41092022. Inscrita en el Registro de la Provincia de Sevilla, tomo 517, libro 317 de la Sección 1ª de Sociedades, folio 230, hoja 9.267.

*Independientemente de lo anterior hay que señalar, en primer lugar, que es previsible que las instalaciones generadas del servicio destinadas al abastecimiento y saneamiento a esa localidad permitan atender en la actualidad los servicios hidráulicos para el suelo previsto en esa Modificación, si bien las infraestructuras locales que hubiesen de ejecutar los Promotores y/o Propietarios para la garantía definitiva de esos servicios se determinarán a la vista de los instrumentos urbanísticos que desarrollen la Modificación de referencia, que en todo caso comprenderán las precisas y necesarias para hacer efectivos los puntos de conexión indicados en los párrafos siguientes.*

*Atendiendo precisamente a las condiciones actuales de dichas instalaciones generales locales y para garantizar adecuadamente la prestación de los servicios hidráulicos citados al suelo integrado en esa Modificación, se pueden prever inicialmente unos puntos de conexión provisionales que podrían permitir en estos momentos una adecuada garantía de la prestación de los servicios, y que serían los siguientes:*

*1º Respecto al abastecimiento, en el cinturón 300 mm. de diámetro ubicado en la intersección del Camino de la Pañoleta con el Camino de las Provincias.*

*2º Referente al saneamiento, se deberá adoptar un sistema separativo para las aguas pluviales y residuales.*

*En cuanto a las aguas pluviales, se verterán a cauce receptor más próximo, debiendo para ello de solicitar la oportuna autorización de vertido al Organismo de Cuenca Competente.*

*Por lo que respecta a las aguas residuales, en el emisario 2.1., cuyo trazado discurre paralelo a la margen derecha del Río Púdio.*

*Todas las instalaciones a ejecutar se localizarán, en la medida de lo posible, por zonas de dominio público y libre acceso, debiendo disponer, en caso contrario, de las correspondientes autorizaciones de los propietarios, y servidumbres permanentes de acueducto...*

Este informe señala que es previsible que las instalaciones generales permitan atender en la actualidad los servicios que demande el suelo previsto en esa Modificación, considerando la actualización de las mismas por los Promotores y/o Propietarios de ese suelo conforme a las obras indicadas, si bien se debe destacar que el mismo no determina las infraestructuras locales precisas para la garantía definitiva de esos servicios, que se verificarán en consideración a las instalaciones hidráulicas existentes en el momento en que se solicite a esta Empresa el previo y preceptivo Informe de Viabilidad para los instrumentos urbanísticos que desarrolle la Modificación de referencia, a la vista de la demanda efectiva de los servicios y las condiciones de los mismos.

## 12.9. SEVILLANA ENDESA: INFORME DE SEVILLANA ENDESA. [15 DE DICIEMBRE DE 2010]

Este Informe [apartado 9.1. del Anexo 1: Informes Sectoriales], afirma que la Compañía SEVILLANA podrá atender la demanda de potencia eléctrica en la Subestación de "Bollullos" con capacidad de acceso en barras de 66 KV, siempre que se realicen por parte del Sector APROCÓM las obras de Infraestructura generales de extensión a dicha subestación. Dichas obras de Infraestructura quedan recogidas en el plano OR.PO-5. y justificada su viabilidad en el apartado 2.14.2. de la Memoria de Ordenación y Justificativa.

	
	<b>EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS</b> Parque Ntra. Señora del Rocío, nº 1 41.807 – Espartinas (Sevilla)
Referencia: LA-2784	Fecha: 15/12/2010

Contestamos su solicitud de informe, referente a la electrificación de la Modificación Puntual de la Adaptación a la L.O.U.A. del P.G.O.U. de Espartinas, en el ámbito del Parque Comercial Aprocom.

Atendiendo esta petición, Endesa Distribución Eléctrica S. L. (Unipersonal), informa:

- Que para la demanda de potencia eléctrica del citado **Parque Comercial Aprocom**, de acuerdo con las características de la ordenación de parcelas, hace que la misma no pueda ser atendida desde la red actual de media y alta tensión en la zona, existiendo capacidad de acceso en **barras de 66 KV de la subestación denominada "Bollullos"** en el T.M. de Bollullos de la Mitación (Sevilla).
- Este desarrollo de las infraestructuras de extensión, igual que las infraestructuras dotacionales de dicha actuación y modificaciones necesarias, se ejecutarán a cargo de los solicitantes del nuevo suministro, según establece el Artículo 45 del R.D. 1955/2000.
- Toda la infraestructura eléctrica futura así como las posibles modificaciones que se realicen sobre las existentes deberán cumplir, tanto las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como las establecidas por Sevillana Endesa. Las instalaciones de extensión y las dotacionales de cada actuación, pasarán a ser propiedad de Sevillana-Endesa, previa inspección y comprobación de su ajuste a la normativa eléctrica vigente.
- Las condiciones expuestas tienen un plazo de validez de seis meses a partir de la fecha del presente escrito.
- Para cualquier aclaración al respecto y antes de comenzar los trabajos, le rogamos se ponga en contacto con nuestro técnico Fernando Javier Carrizosa Monterrubio, en nuestras oficinas de Tomares (Sevilla), avenida del Aljarafe s/n, teléfono 954 15 64 44 y fax 954 15 65 59.

  
Fdo.: Jose Recacha Maguilla  
Responsable Área Sevilla Oeste

Endesa Distribución Eléctrica, S.L.  
Departamento Sevilla

Endesa Distribución Eléctrica, S.L. - Avda. del Paral·lel, 51 - 08004 Barcelona

**12.10. INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD  
SOBRE EL ANEXO COMPLEMENTARIO AL ESTUDIO DE MOVILIDAD.  
[22 DICIEMBRE DE 2011]**

El Anexo complementario al Estudio de Movilidad esta incluido en el Anexo 3 de este Documento.

## JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA  
Dirección General de Transportes

### INFORME SOBRE EL ANEXO COMPLEMENTARIO AL ESTUDIO DE MOVILIDAD DEL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM". ESPARTINAS (SEVILLA)

#### Antecedentes

El Parque terciario, comercial y de ocio APROCOM se incluye en la "innovación con carácter de modificación parcial de la adaptación parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas. Cambio de clasificación de suelo no urbanizable a suelo urbanizable sectorizado".

El Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla recoge en sus determinaciones generales que las modificaciones de planeamiento urbanístico que impliquen cambios en los usos del suelo, deberán analizar su incidencia sobre el sistema de transporte.

El Parque dispone de 221.631 m<sup>2</sup> de superficie total, y una edificabilidad de 173.779,59 m<sup>2</sup>. La parcela en estudio se recoge en el POT AUS como un Área de Oportunidad, donde se define que el planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura vial supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla, y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.

En enero de 2010 la Dirección General de Transportes recibe por parte del Ayuntamiento de Espartinas el Estudio de Movilidad del Parque terciario, comercial y de ocio APROCOM. En febrero de 2010 se remite un escrito requiriendo un análisis completo del funcionamiento de la glorieta Norte de acceso al desarrollo para completar el Estudio.

El objeto del presente informe es analizar el Anexo complementario solicitado en febrero de 2010 y entregado a la Dirección General de Transportes en diciembre de 2011.

#### Análisis del Anexo complementario al Estudio de Movilidad

El Estudio de tráfico y movilidad, recibido en enero de 2010, se adapta a las propuestas recogidas en el Anexo complementario, manteniéndose las hipótesis de reparto de tráfico que vienen en el Estudio.

Se realizan propuestas de mejoras que se resumen en los siguientes puntos:

- Se aumenta de dos carriles a tres carriles la glorieta Norte
- Se aumenta el diámetro de la glorieta Sur
- Se elimina la salida desde el aparcamiento subterráneo, repartiéndose por los accesos en superficie a la glorieta Norte.

El anexo presenta un análisis detallado del funcionamiento de la glorieta de entrada a la actuación para el año de la puesta en servicio (2013) y el año horizonte (2030) para las dos hipótesis de hora punta de entrada y hora punta de salida.

El documento muestra el flujo de vehículos en la glorieta para cada periodo y refleja los resultados de las variables características del tráfico solicitadas, como flujo/capacidad, longitud máxima de cola (veh) y tiempo de demora (segundos).

#### Conclusiones

El documento cumple con los parámetros solicitados en el informe de febrero de 2010. Se puede comprobar que la red vial tiene capacidad suficiente y funciona aceptablemente, garantizando un nivel de servicio adecuado. En consecuencia informamos favorablemente por lo que respecta a la compatibilización de esta actuación con el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla.

Sevilla, 22 de diciembre de 2011



## 12.11. INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA INNOVACIÓN. [9 ENERO DE 2012]

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA  
Delegación Provincial de Sevilla

### INFORME SOBRE EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PARCIAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE ESPARTINAS "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM".

El municipio Espartinas cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas definitivamente con fecha 5 de junio de 2000. Actualmente se encuentra en redacción un Plan General de Ordenación Urbanística que ha obtenido aprobación inicial el 18 de diciembre de 2006. Protegidos por la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico aparecen en su término municipal los siguientes Bienes de Interés Cultural:

- Convento de Nuestra Señora de Loreto y Hacienda de Loreto y su Entorno, declarados Monumento con fecha 6 de noviembre de 2007 y publicado en BOJA de 29 de noviembre de 2007.
- Torre Mocha de El Loreto, declarada Monumento con fecha 22 de abril de 1949 y publicado en BOE de 5 de mayo de 1949.

Además aparecen 3 inmuebles incluidos en la Base de Datos del Patrimonio Arquitectónico SIBIA-ETNO y 17 yacimientos arqueológicos inventariados, si bien no se ha realizado prospección actualizada con metodología arqueológica del término Municipal.

Con fecha 10 de noviembre de 2010 tuvo entrada en esta Delegación Provincial ejemplar sin diligenciar en soporte digital de la Innovación arriba referenciada, remitida por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, dentro del procedimiento de evaluación ambiental. El quince de diciembre es evaluada en sesión de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, llegando al acuerdo que se transcribe a continuación:

*Analizada la documentación contenida en el expediente así como el informe del Departamento de Protección, ésta Comisión Provincial de Patrimonio Histórico considera que se ha de realizar una prospección arqueológica previa a cualquier pronunciamiento sobre los objetivos de la Innovación con carácter de Modificación Puntual de la adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Plan General de Ordenación Urbanística de Espartinas, sector "Parque terciario, comercial y de ocio APROCOM".*

El 9 de diciembre de 2011 es remitido por el Ayuntamiento de Espartinas ejemplar diligenciado en soporte digital correspondiente a la aprobación provisional obtenida en sesión extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrada el 2 de diciembre de 2011.

Analizada la documentación remitida se comprueba que incluye entre sus determinaciones las condiciones expuestas en Resolución del Delegado Provincial en

Sevilla de la Consejería de Cultura de fecha 11 de marzo de 2011, una vez realizada la prospección arqueológica demandada, donde se indica que deberá realizarse un control arqueológico de los movimientos de tierra en los dos posibles yacimientos identificados en la prospección citada. Dicha intervención deberá regirse en todo momento por lo preceptuado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Este procedimiento queda incluido en el Título VIII de las Normas Urbanísticas de la Innovación con carácter de Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espartinas, sector "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", por lo que se considera no existe inconveniente para que continúe su tramitación con las actuales determinaciones.

Sevilla, 9 de enero de 2012

LA JEFA DE SERVICIO DE  
BIENES CULTURALES:

  
Fdo.: María Antonia Teva Sarrión.

## **12.12. RESOLUCIÓN AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE. [6 MARZO DE 2012]**

A continuación se presentan las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental a la Innovación así como su Resolución y sus Anexos. La Declaración de Impacto Ambiental completa está incluida en el Anexo 4 de este Documento.

**B) MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RESPECTO AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL.**

El documento de la Aprobación Provisional recoge el contenido de los distintos informes sectoriales recabados en el procedimiento, y modifica los Sistemas Generales Municipales inicialmente planteados. De esta forma desaparecen de la ordenación estructural los destinados a Dotaciones y Equipamientos, se introduce el destinado a Vialidad para conexión con el núcleo urbano, un Sistema General Supramunicipal de Atención de Carreteras del Estado, y se reduce la superficie del de Parques, Jardines y Espacios Libres en el ámbito.

En esta modificación que ahora se plantea existe afectación por ocupación de nuevo suelo no urbanizable que se destina a Sistema General Vial, sin embargo, no introduce elementos que afecten potencialmente al medio ambiente y que no se hubiesen puesto de manifiesto en el documento de la Aprobación Inicial, debiendo quedar afectado dicho suelo en cualquier caso por las medidas protectoras y correctoras contempladas en la Declaración Previa que les puedan ser de aplicación. No se considerarán, por tanto, modificaciones de la actuación que resulten sustanciales a efectos ambientales.

Por otra parte, con la asunción en la documentación de la Aprobación Provisional (Títulos V, VI y VII de las Normas Urbanísticas) de las medidas protectoras y correctoras tanto de carácter general como adicionales que se han reproducido anteriormente, se satisfacen las exigencias de la Declaración Previa, algunas de las anteriores medidas debían materializarse en este momento del procedimiento.

Completando a los Sistemas Generales las directrices de ordenación pormenorizada han definido espacios dedicados a Sistemas Locales de Parques, Jardines y Espacios Libres interpuestos y paralelamente a los ramales del enlace previsto con la A-49 y S-40 en el borde sureste del ámbito, y al norte del mismo. Además, se ha plasmado gráficamente (plano OR-PO-1), susceptible de reajuste en el Plan Parcial, la reserva de terrenos pertenecientes a un *punto limpio* para el sector en el extremo suroeste del ámbito.

El documento asimismo contiene una evaluación económica que incluye una valoración de los costes necesarios para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas del sector y sus conexiones a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, no obstante, se recuerda que el Planeamiento de Desarrollo de este Sector (Plan Parcial) deberá contar con el informe favorable de la administración hidráulica. Por otra parte, se han contemplado las medidas referentes a la zonificación acústica y al estudio de los niveles sonoros, las cuales se proponen materializar durante la fase de desarrollo.



<p>Código Seguro de verificación: 081P7VZ-UXMRB8SCCJ182CULYVAUJ181J. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="http://www.juntadeandalucia.es/informacion/validador/">http://www.juntadeandalucia.es/informacion/validador/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.</p>	
FIRMA	FERNANDEZ HERNANDEZ FRANCISCO JAVIER
FECHA	06/03/2012
PÁGINA	23 / 28
<p>081P7VZ-UXMRB8SCCJ182CULYVAUJ181J</p>	

El documento de la Aprobación Provisional recoge también una propuesta de movilidad urbana detallada en el Anexo 3, que da respuesta ya en esta fase del planeamiento a lo requerido en la Declaración Previa.

Por último, se reitera, ampliando lo dicho en el apartado de la Declaración Previa 3.2.1.-*Prevención ambiental*, que el Proyecto de Urbanización que desarrolle urbanísticamente el Sector estaría sometido al Instrumento de la Autorización Ambiental Unificada, de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, y el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, y que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, dado que el epígrafe 7.14 del Anexo I establece que los proyectos de urbanización serán sometidos a Autorización Ambiental Unificada, siempre que se de alguno de los cinco casos contemplados, entre ellos: "d) Que ocupen una superficie igual o superior a 10 ha".



<p>Código Seguro de verificación: 081P7VZ-UXMRB8SCCJ182CULYVAUJ181J. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="http://www.juntadeandalucia.es/informacion/validador/">http://www.juntadeandalucia.es/informacion/validador/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.</p>	
FIRMA	FERNANDEZ HERNANDEZ FRANCISCO JAVIER
FECHA	06/03/2012
PÁGINA	24 / 28
<p>081P7VZ-UXMRB8SCCJ182CULYVAUJ181J</p>	



**PLAN PARCIAL**

**"PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM"**

**ESPARTINAS - SEVILLA**

**-Documento de Aprobación Provisional-**

**III. ORDENANZAS REGULADORAS**



### **III. ORDENANZAS REGULADORAS**

#### **ÍNDICE**

#### **TÍTULO I ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN**

#### **TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**2.1 USO GLOBAL**

**2.2 USOS PORMENORIZADOS**

#### **TÍTULO III REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y PARCELACIONES**

**3.1 PLANEAMIENTO INTERMEDIO**

**3.2 PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**3.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

**3.4. UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**3.5 ESTUDIOS DE DETALLE**

**3.6 PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL**

**3.7 PARCELACIONES**

**3.8 PROYECTO DE PARCELACIÓN**

#### **TÍTULO IV GESTIÓN URBANÍSTICA**

**4.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN**

**4.2 INNECESARIEDAD JUNTA DE COMPENSACIÓN**

**4.3 COSTES DE URBANIZACIÓN**

**4.4 COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS**

## **TÍTULO V CESIONES OBLIGATORIAS Y COMPENSACIONES**

- 5.1 CONCEPTO**
- 5.2 CUANTÍA DE LAS CESIONES**
- 5.3 APROVECHAMIENTO MUNICIPAL**
- 5.4 LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES**

## **TÍTULO VI REGULACIÓN DE LOS USOS POR ZONAS**

- 6.1 USOS**
- 6.2 LOCALIZACIÓN**
- 6.3 NORMAS GENERALES DE LOS USOS**
- 6.4 USO PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS [S.G. Y S.L.]**
- 6.5 USO DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS [S. L.]**
- 6.6 USO VIARIO Y APARCAMIENTOS [S.G. Y S.L.]**
- 6.7 USO SERVICIOS TERCIARIOS INTEGRADOS**
- 6.8 USO SERVICIOS TERCIARIOS HOTELERO**

## **TÍTULO VII NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **A) CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

- 7.1 PARCELAS**
- 7.2 SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**
- 7.3 NORMATIVA ESPECÍFICA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO**

**B) CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA**

**7.4 SERVICIOS TERCIARIOS INTEGRADOS**

**7.5 SERVICIOS TERCIARIOS HOTELERO**

**7.6 DOTACIONAL [EQUIPAMIENTO]**

**TÍTULO VIII NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

**8.1. DE CARÁCTER GENERAL**

**8.2. DE PROTECCIÓN DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS**

**8.3. DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE**

**8.4. DE PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA**

**8.5. DE PROTECCIÓN DE LA FAUNA**

**TÍTULO IX NORMAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

**9.1. PROTECCIÓN DEL SUELO**

**9.2. PROTECCIÓN DE TOPOGRAFÍA Y DEL PAISAJE**

**9.3. DE LA COBERTURA VEGETAL**

**9.4. DE GESTIÓN DE RESIDUOS**

**TÍTULO X NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

**TÍTULO XI EJECUCIÓN MATERIAL, CONTROL MUNICIPAL Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS**

**11.1 EJECUCIÓN MATERIAL**

**11.2 CONTROL MUNICIPAL**

**11.3 GARANTÍAS**

**11.4 RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS**



## **TÍTULO I ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN**

### **Art 1.1 Objeto y Ámbito**

El presente Documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial tiene por objeto el desarrollo del Sector Parque Terciario, Comercial y de Ocio "APROCÓM" de la "Innovación con carácter de Modificación Parcial del PGOU, Adaptación Parcial NN.SS. de Espartinas", mediante su ordenación detallada y completa.

Su ámbito territorial es el delimitado por la Innovación con carácter de Modificación Parcial del PGOU, Adaptación Parcial NN.SS. Municipales para el Sector.

Queda recogido en el plano OR-1.

### **Art 1.2 Vigencia, Revisión y Modificación**

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Espartinas, y tendrá vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible Revisión o Modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.
2. Se entenderá por Revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación pormenorizada que, según la legislación aplicable o el PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales a la LOUA vigente, sea considerado supuesto de Revisión.
3. Se entenderá por Modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de Revisión en el apartado 2 de este artículo.
4. No se entenderán como modificaciones del Plan todos aquellos ajustes de actualización de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad previstas para el desarrollo del presente Plan Parcial [Proyectos de Urbanización, de Parcelación, y Estudios de Detalle], siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos, descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y estos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.

5. No se considerarán Modificaciones los reajustes y adaptaciones de alineaciones y rasantes, la ordenación de los volúmenes y el trazado de viario secundario y localización de suelo dotacional público que puedan ser introducidas por los instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, dentro de las competencias propias de cada uno, siempre según lo determinado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos vigentes.

### **Art 1.3 Efectos**

La entrada en vigor del Plan, a la aprobación definitiva, le confiere los siguientes efectos:

1. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
2. Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y demás Organismos de la Administración Pública, como para los Particulares.

### **Art 1.4 Documentación: contenido y valor de sus elementos**

1. Los distintos documentos del Plan Parcial integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, atendida la realidad social del momento en que se aplique.
2. En casos de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) La **Memoria Justificativa** del Plan señala los objetivos generales de la ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Ordenanzas.
  - b) Plano de **Zonificación** [OR-1] a escala 1:1.000, que expresa los usos pormenorizados del suelo. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

- c) Plano de **Viaro: Alineaciones y Rasantes** [OR-2] a escala 1:1.000. Contiene las alineaciones exteriores e interiores, y las rasantes básicas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.
  - d) Planos de **Infraestructuras** [OR-3 a OR-8] a escala 1:1.000 en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, energía eléctrica y telecomunicaciones. Son planos de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.
  - e) **Plan de Etapas, Sistema de Actuación, Gestión y Localización 10% Aprovechamiento Municipal** [OR-9]. Fija el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación. Sus previsiones en lo relativo a la ejecución de la obra urbanizadora vincula a los Promotores del Plan. Establece el dimensionado y localización del suelo donde se localiza el 10% de aprovechamiento municipal
  - f) **Estudio Económico-Financiero**, con el contenido de evaluación económica que establece el art. 63 del Reglamento de Planeamiento.
  - g) Las presentes **Ordenanzas** constituyen el cuerpo normativo específico regulador de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.
  - h) El resto de la documentación del Plan [**Memoria Informativa y Planos de Información**] tienen un carácter meramente informativo y exponen cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de ordenación.
3. Si, no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el epígrafe anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejora del paisaje y la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

## **Art 1.5**     **Definiciones**

### **Alineación exterior oficial**

Se entenderán por tales alineaciones las líneas marcadas en el plano OR-1 y OR-2 de ordenación que separan los suelos privados o de cesión obligatoria y gratuita con los viales de dominio y uso público o con terrenos no incluidos en el Plan Parcial.

### **Alineación interior oficial**

Es la delimitación establecida para el interior de los espacios privados entre las zonas edificables y aquellas que han de quedar sin construir en dominio privado. Quedan marcadas en el plano OR-1 y están referidas a la afección de Carreteras del Estado.

### **Altura edificable**

Es la distancia máxima medida verticalmente y en la alineación exterior entre la rasante oficial y la cara inferior del último forjado.

### **Altura máxima edificable**

Es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

### **Manzana**

Es la superficie interior delimitada por las alineaciones exteriores oficiales. Están marcadas en el plano OR-1.

### **Parcela edificable**

Es la definida como tal en un Proyecto de Parcelación aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas y cuya superficie sea superior a la mínima especificada por estas Ordenanzas Regulatoras.

### **Rasante oficial**

Es la definida para cada punto de los viales por los perfiles longitudinales contenidos en este Plan Parcial en los planos OR-2.1 y OR-2.2 de ordenación.

### **Solar**

Es aquella parcela edificable que cuenta con los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, recogida de residuos, telecomunicaciones y acceso rodado pavimentado, capaces de

satisfacer las necesidades de la edificación que vaya a soportar, y cuya superficie sea superior a la considerada como mínima por estas Ordenanzas.

### **Separación a linderos**

Distancia horizontal entre fachadas del edificio y el lindero, medido en una perpendicular a este.

### **Retranqueos**

Distancia horizontal entre un plano de fachada y la línea que define su situación límite. Los retranqueos podrán afectar a la totalidad de las plantas de un edificio, o solo a algunas de ellas.

### **Separación entre Edificios**

Distancia mínima entre sus fachadas medida sobre rectas perpendiculares a cada una de sus fachadas.

### **Área de Movimiento de la Edificación**

Área definida, cuyo perímetro fija las posiciones límites de la fachada de los edificios, excluyendo vuelos. Desde estas líneas, la edificación podrá retranquearse hacia el interior del área.

El Plano OR-1 establece como Área de Movimiento de la Edificación las manzanas T-1 [127.436 m<sup>2</sup>s], T-2 [7.718 m<sup>2</sup>s] y las manzanas dotacionales S.L.D.E. [8.281 m<sup>2</sup>s] y S.L.-IUB [628 M<sup>2</sup>S].

### **Ocupación**

Superficie de suelo ocupada por la edificación. Se obtiene mediante proyección vertical de los planos de fachadas y se excluyen los vuelos, aleros, cuerpos volados y elementos similares. Se expresa en % sobre la superficie de la parcela neta a la que pertenece.

### **Ocupación Bajo Rasante**

Superficie de suelo a la que afecta el sótano o semisótano.

### **Construcciones Auxiliares**

Cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a seguridad, porterías, garaje particular, depósito de materiales de jardinería, piscinas, vestuarios, aseos, invernaderos y similares.

## **Altura del Edificio**

Distancia existente entre la cota media de la rasante de referencia [rasante oficial] del perímetro del edificio y la cara superior del forjado que cubre la última planta, exceptuando las edificaciones autorizables sobre la altura máxima.

## **Planta Baja**

Tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo forjado de suelo coincide con la rasante de referencia de acceso, [rasante oficial], y se encuentra en su totalidad por encima de dicha rasante.

## **Vuelo**

Superficie abierta, situada en el exterior del cerramiento de los edificios y adosada a ellas.

## **Cuerpo Volado**

Superficie cerrada de los edificios que sobresale de las líneas límites de las áreas de movimiento.

## **Uso Pormenorizado**

Aquel definido por el Plan Parcial que no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

## **Linderos Frontales**

Es el de la parcela que da fachada a vía pública.

## **Linderos Laterales y de Fondo**

El resto de los de una parcela.

## **TÍTULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **ART 2.1 USO GLOBAL**

Este Plan ordena el territorio con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino a uso global Terciario: Tecnológico-Empresarial y Centros y Servicios Terciarios, según se establece en la Innovación del Planeamiento General aprobada definitivamente el 30 de noviembre de 2012 y publicada en el BOJA de 8 de marzo de 2013.

### **ART 2.2 USOS PORMENORIZADOS**

El Plan Parcial, en el ámbito del Sector, divide en las zonas establecidas en la documentación gráfica [plano OR-1], indicándose en cada una de ellas el uso pormenorizado asignado, así como la naturaleza del dominio o destino que les corresponde, sin perjuicio de las determinaciones sobre los usos pormenorizados que establece de forma genérica la Adaptación Parcial a la LOUA y su normativa:

#### **a) Sistema General Viario**

Suelo de Titularidad Municipal, destinado a Viario. Tiene una superficie de 17.750 m<sup>2</sup>s. Queda regulado según lo establecido en la Adaptación Parcial a la LOUA y en estas Ordenanzas.

#### **b) Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres**

Se califica así el suelo con destino a Jardines y a Parques de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano OR-1 de Zonificación del Suelo y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento, así como al recreativo. Tiene una superficie de 7.423 m<sup>2</sup>s. Queda regulado según lo establecido en la Adaptación Parcial a la LOUA y en estas Ordenanzas.

#### **c) Sistema Local de Parques, Jardines y Espacios Libres**

Se califica así el suelo con destino a Jardines y a Parques de dominio, titularidad y uso público. Se delimita en el Plano OR-1 de Zonificación del Suelo y queda restringido al uso público de estancia y esparcimiento, así como al recreativo. Tiene una superficie de 32.030 m<sup>2</sup>s [23.233+8.797]. Queda regulado según lo establecido en la Adaptación Parcial a la LOUA y en estas Ordenanzas.

#### **d) Sistema Local de Dotaciones y Equipamiento**

Suelo de titularidad Municipal Patrimonial, destinado a centros de actividades propias de los servicios educacionales y de interés social. El Ayuntamiento, en función de las necesidades, determina los usos específicos. Tiene una superficie de 8.909 m<sup>2</sup>s. Queda regulado según lo establecido en la Adaptación Parcial a la LOUA y en estas Ordenanzas según el Artº 6.5.1.

#### **e) Sistema Local Viario Público**

Suelo con destino a calles, de titularidad y dominio público, para el tránsito de peatones y vehículos, carril bici y aparcamiento y Camino de Servicio Público. Se concreta en el Plano OR-2 y queda restringido al uso público del tránsito de peatones y vehículos. Tiene una superficie de 28.574 m<sup>2</sup>s. Queda regulado según lo establecido en la Adaptación Parcial a la LOUA y en estas Ordenanzas.

#### **f) Usos lucrativos**

Suelo de uso y dominio privado. Se califica como uso productivo destinado a la edificación en las distintas tipologías y condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- f.1) Servicios Terciarios Integrados
- f.2) Servicios Terciarios Hotelero

## **TÍTULO III REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO Y PARCELACIONES**

### **ART 3.1 PLANEAMIENTO INTERMEDIO**

No es necesario el desarrollo de ningún Planeamiento intermedio entre este Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización, por cuanto el Plan Parcial contiene toda la ordenación pormenorizada precisa.

Cuando así se establezca en las condiciones particulares de zona, o lo determine el Ayuntamiento de Espartinas para la obtención de las perceptivas licencias de obras de edificación de uso lucrativo se precisará la tramitación y aprobación previa de un Estudio de Detalle de la totalidad o parte de la manzana de uso lucrativo, en el que se definan al menos:

- Los volúmenes edificables y su localización por parcela.
- la alineación y rasante de los viarios que circunvalen la manzana.
- La composición de fachadas resultantes, con expresión de la altura máxima edificable y de la línea de la cara superior del forjado de última planta.

En todo caso deberá quedar garantizado el cumplimiento de la totalidad de parámetros urbanísticos establecidos en este Plan Parcial y la idoneidad de la estructura volumétrica y composición de las fachadas generales.

## **3.2 PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

### **Art 3.2.1 Ámbito**

Se tramitará un único Proyecto de Urbanización, correspondiente a la totalidad del Sector.

Las infraestructuras exteriores al Sector de Abastecimiento de Agua y de Abastecimiento de Energía Eléctrica, y cualquier otra en general así como las conexiones con las mismas, serán objeto de Proyectos específicos que se tramitarán de forma independiente y se ejecutarán en paralelo y simultáneamente con el Proyecto de Urbanización del Sector.

### **Art 3.2.2 Contenido**

Su contenido se ajustará a la totalidad de la normativa expresada en la "Memoria Justificativa de la Ordenación" del presente Documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial y a la totalidad de Normativa Técnica y Jurídica de aplicación, debiendo ser sometido al Procedimiento de Autorización Ambiental Unificada según se establece en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental.

El Proyecto de Urbanización se ajustará exactamente a todas las directrices que indique el Ayuntamiento [secciones viarios, localización del carril-bici en la calzada, disposición de aparcamientos y cualquier otra]. Estas directrices deberán recogerse en el Proyecto de Urbanización previamente a su trámite y aprobación.

### **Art 3.2.3 Ejecución Material**

La Ejecución de las obras de Urbanización correrá a cargo de la Propiedad del suelo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía [L.O.U.A.], y el artículo 58 del Reglamento de Gestión Urbanística.

### **Art 3.2.4 Plazos**

Los plazos para su formulación son los especificados en el Plan de Etapas de este P.P.

### **Art 3.2.5 Limitaciones**

El Ayuntamiento de Espartinas no podrá aprobar ningún Proyecto de Urbanización que:

- a) Modifique la ordenación establecida en este Plan Parcial, sin perjuicio de que se puedan efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo y subsuelo, la ejecución material de las obras el mantenimiento del arbolado y las determinaciones de Administraciones Sectoriales competentes.
- b) No contengan alguna de las redes de infraestructuras y servicios que se muestran en los planos de ordenación ó modifique el trazado de las mismas sustancialmente.
- c) No coordine se ejecución con la de todas las infraestructuras precisas exteriores al Sector.

## **3.3. PROYECTO DE REPARCELACIÓN**

### **Art 3.3.1 Concepto**

Es el documento público donde se contienen las transferencias en suelo y/o económicas entre los propietarios de cada Unidad de Ejecución para el justo reparto de las cargas y beneficios derivados del Plan Parcial, y se efectúan las cesiones obligatorias y gratuitas a titularidad municipal. [Artº 129.2 L.O.U.A.]

### **Art 3.3.2 Formulación y Procedimiento**

Se desarrollará según lo dispuesto en el Artº 136 de la L.O.U.A. y resto de normativa de aplicación.

### **3.4. UNIDADES DE EJECUCIÓN**

#### **Art 3.4.1 Concepto**

Es el Ámbito de Gestión por el que se delimitan las superficies de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad o una parte de la superficie del Plan Parcial.

#### **Art 3.4.2 Formulación**

Se delimitarán una o varias Unidades de Ejecución para la totalidad del ámbito del Plan Parcial.

## **3.5 ESTUDIOS DE DETALLE**

### **Art 3.5.1 Concepto**

Los Estudios de Detalle son documentos de Planeamiento complementarios y no necesarios excepto en lo regulado en estas Ordenanzas.

Podrán formularse con la finalidad de [artº 15 L.O.U.A.]:

- a) Adaptar las alineaciones y rasantes.
- b) La ordenación de los volúmenes y aprovechamientos edificatorios disponibles de acuerdo con las determinaciones y especificaciones del Plan Parcial.
- c) El trazado del viario secundario, y localización del suelo dotacional público.

### **Art 3.5.2 Formulación**

Es obligatoria la tramitación y aprobación de sendos Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes y Adaptación de alineaciones y rasantes, para las parcelas T-1, correspondiente al Uso "Servicios Terciarios Integrados", y T-2, correspondiente al Uso "Servicios Terciarios Hotelero". Los Proyectos de Edificación a desarrollar sobre estas parcelas deberán ajustarse al Estudio de Detalle.

La redacción de los Estudios de Detalle podrá iniciarse por los Particulares interesados o por el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas, correspondiendo su coste a la Propiedad del Suelo.

## **3.6 PROYECTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL**

### **Art 3.6.1 Concepto**

Los Proyectos de Ejecución Material son proyectos técnicos que tienen por objeto llevar a la práctica las determinaciones del Plan, y que habrán de redactarse con la suficiente precisión para que puedan ser ejecutados por técnicos distintos del autor del proyecto.

El Ayuntamiento de Espartinas podrá optar por Proyectos de Obras ordinarias de los definidos en la Legislación de Régimen Local y Reglamentos complementarios para la ejecución material de las zonas que, en su caso, le correspondan en virtud del presente Plan Parcial.

## **3.7 PARCELACIONES**

### **Art 3.7.1 Concepto**

Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

### **Art 3.7.2 Limitaciones**

Se prohíbe toda parcelación en el Sector sin que previamente haya sido aprobado el correspondiente Proyecto de Parcelación.

## **3.8 PROYECTO DE PARCELACIÓN**

### **Art 3.8.1 Concepto**

Es el documento público en el cual se contiene la división en parcelas segregables y edificables independientes, también será posible la segregación en parcelas con el Proyecto Básico y de Ejecución de las manzanas resultantes del Proyecto de Reparcelación

### **Art 3.8.2 Formulación**

La redacción del Proyecto de Parcelación podrá iniciarse:

- a) Por el Ayuntamiento de Espartinas.
- b) Por las Propietarios de la Unidad de Ejecución o del predio parcelable.

### **Art 3.8.3 Limitaciones**

1. Se podrán tramitar Proyectos de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee introducir o modificar la Parcelación que, en su caso, establezca el Proyecto de Reparcelación.
2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el Art. 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía [L.O.U.A.] y Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
3. Los Proyectos de Parcelación no podrán establecer parcelas que no cumplan con las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.
4. Los Proyectos de Parcelación incluirán la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes de la superficie edificable que le corresponda respecto del total de la manzana.

## **TÍTULO IV GESTIÓN URBANÍSTICA**

### **ART 4.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN**

El de Compensación definido en los artículos 129 al 138 de la “Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía” [L.O.U.A.].

### **ART 4.2 INNECESARIEDAD JUNTA DE COMPENSACIÓN**

Según lo dispuesto en el artº 129.1 de la L.O.U.A. no será precisa la constitución de Junta de Compensación si todos los terrenos pertenecen a un titular y éste asume la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador conforme a lo previsto en el artº 138 de esta Ley.

### **ART 4.3 COSTES DE URBANIZACIÓN**

- Corresponden a los Propietarios del Suelo del Sector los siguientes costes [artº 129.2 LOUA y artºs 58 y 59 R.P]:
  - 1.- Los de la totalidad de la urbanización interior del Sector correspondiente a los Sistemas Locales, tanto públicos como privados, con una superficie de 28.574 m<sup>2</sup>s de viario y 30.030 m<sup>2</sup>s de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos.
  - 2.- La ejecución del Sistema General de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos, con una superficie de 7.423 m<sup>2</sup>s.
  - 3.- La parte proporcional correspondiente al Sector de los abastecimientos generales exteriores.
  - 4.- Los costes de redacción y tramitación del Planeamiento Parcial, de los Proyectos de Urbanización y de los gastos de Reparcelación [artº 61 R.G.].
  - 5.- Los costes de la Urbanización del Sistema General Viario que constituye el acceso general al Núcleo de Espartinas desde el nudo de la A-49 con la S-40, con una superficie de 17.750 m<sup>2</sup>s.

#### **ART 4.4 COSTES DE LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS**

Definición:

Comprende la Dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua y saneamiento, redes de energía, telecomunicaciones, retirada de residuos, y otros.

Todo Proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las Instituciones Gestoras o Compañías Concesionarias y Suministradoras. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

## **TÍTULO V CESIONES OBLIGATORIAS Y COMPENSACIONES**

### **ART 5.1 CONCEPTO**

Los propietarios del Sector cederán obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento de Espartinas todos los terrenos que se destinan con carácter permanente a Sistemas Locales, viales públicos y dotaciones, así como el 10% del Aprovechamiento Medio [25.451 U.A.s.].

Igualmente cederán los Sistemas Generales y Sistemas Locales Públicos incluidos en el Sector.

### **ART 5.2 CUANTÍA DE LAS CESIONES**

La cuantía de las cesiones indicadas en el artículo anterior son las siguientes:

#### **SS.GG.**

Viario..... 17.750 m<sup>2</sup>s  
Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos..... 7.423 m<sup>2</sup>s

#### **SS.LL.**

Parques y Jardines públicos ..... 23.233 m<sup>2</sup>s  
Equipamiento..... 8.909 m<sup>2</sup>s  
Viario y Camino de Servicio..... 28.574 m<sup>2</sup>s

### **ART 5.3 APROVECHAMIENTO MUNICIPAL**

Los propietarios del Sector deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Espartinas el 10% del Aprovechamiento Medio edificable lucrativo resultante, libre de cargas y gravámenes. [Artº 51.1 L.O.U.A.].

Esta cesión corresponde a un aprovechamiento subjetivo de 25.451 UA.s/Plan Parcial y podrá sustituirse por indemnización económica sólo en los supuestos contemplados por la L.O.U.A.

Queda localizada en el plano OR-9, disponiendo de las siguientes características urbanísticas:

Aprovechamiento Subjetivo .....	25.451 U.A.s.
Parcela .....	T-2
Superficie.....	5.018 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad .....	2'40 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Objetivo.....	12.044 m <sup>2</sup> t
Uso Característico .....	"Servicios terciarios Hotelero"

### **ART 5.4 LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES**

La situación de las cesiones será obligatoriamente la marcada en el plano OR-1 "Zonificación" y OR-9 "Plan de Etapas, Sistema de Actuación, Gestión y Localización 10% Aprovechamiento Municipal", sin perjuicio de lo establecido en el artº 6.4.3 de estas Ordenanzas.

## **TÍTULO VI REGULACIÓN DE LOS USOS POR ZONAS**

### **ART 6.1 USOS**

El presente Plan Parcial divide el suelo en las siguientes zonas de usos que se representan gráficamente en el plano de ordenación [OR-1].

#### Sistemas Generales

- Viario ..... 17.750 m<sup>2</sup>s
- Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos..... 7.423 m<sup>2</sup>s

#### Sistemas Locales

- Parques y Jardines ..... 32.030 m<sup>2</sup>s
- Dotacionales y Equipamiento ..... 8.901 m<sup>2</sup>s
- Viario y Camino de Servicio..... 28.574 m<sup>2</sup>s

#### Lucrativos

- Servicios Terciarios Integrados ..... 127.436 m<sup>2</sup>s
- Servicios Terciarios Hotelero ..... 7.718 m<sup>2</sup>s

### **ART 6.2 LOCALIZACIÓN**

La situación de los usos será obligatoriamente en el suelo indicado para cada uno de ellos en los planos de ordenación OR-1 y OR-9, sin perjuicio de lo establecido en el artº 6.4.3. de estas Ordenanzas.

El cambio de localización de cualquiera de ellos precisará la Modificación o Revisión del presente Plan Parcial o la redacción del Estudio de Detalle en los términos establecidos en el Artº 15 de la L.O.U.A.

## **6.3 NORMAS GENERALES DE LOS USOS**

### **Art 6.3.1 Condiciones de los usos**

1. Las condiciones de los usos que se establecen serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece en estas Ordenanzas.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.
3. En todo también caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

### **Art 6.3.2 Sótano**

1. Se define como Plantas Sótano las situadas en su totalidad por debajo del nivel de referencia [rasante oficial].
2. Sin perjuicio de lo anterior, se entiende que está por debajo del nivel de referencia [rasante oficial], siempre que su techo esté a menos de 1'50 m. sobre dicho nivel.
3. Para todos los usos, la superficie del sótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.
4. La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida en cada Ordenanza específica de Zona. En las Áreas de Movimiento de Edificación, manzanas T-1, T-2 y SL-DE podrán ocupar la totalidad de la misma, excepto las limitaciones de afección de carreteras en la manzana T-2.
5. Podrán disponerse 1 [uno], 2 [dos] ó 3 [tres] Sótanos.

### **Art 6.3.3 Usos en Sótanos**

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.
- c) Los usos funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

#### **Art 6.3.4 Semisótano**

1. Se define como Planta Semisótano la situada por debajo del nivel de referencia [rasante oficial], al menos en el 50% de su longitud perimetral.
2. Sin perjuicio de lo anterior, se entiende que está por debajo del nivel de referencia [rasante oficial], siempre que su techo esté a menos de 1'50 m. sobre dicho nivel.
3. Para el Uso de Instalaciones, Garajes y Usos Funcionalmente Complementarios la superficie en semisótano no computará a efectos de la superficie de techo máximo edificable.  
Para los Usos Lucrativos, la superficie en semisótano computará el 75% a efectos de la superficie de techo máximo edificable.
4. La superficie del semisótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida en cada Ordenanza específica de Zona, concretamente la totalidad de las Áreas de Movimiento de Edificación, manzanas T-1, T-2 y SL-DE, excepto la servidumbre de carreteras de la manzana T-2.

#### **Art 6.3.5 Usos en Semisótano**

En Planta Semisótano podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Aparcamientos y garajes.
- c) Los usos funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.
- d) Cualquier de los Usos Pormenorizados permitidos en la parcela por el presente Plan Parcial.

#### **Art 6.3.6 Diferentes Usos en un mismo Edificio**

1. Cuando en un mismo edificio se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil [Uso mayoritario].

## **6.4 USO PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS [S.G. Y S.L.]**

### **Art 6.4.1 Definición y Actividades**

El uso de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos, tanto de Sistema General como de Sistema Local, comprende la reserva de terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población. En razón de su destino, se caracterizan por ser espacios naturales abiertos con escasa edificación vinculada a la naturaleza del uso.

### **Art 6.4.2 Condiciones Particulares**

1. Los Parques, Jardines y Espacios Libres, que se identifican en el Plano OR-1, se adecuarán básicamente para estancia de las personas, y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones funcionales y estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos recreativos y sociales acordes a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie total de la zona, que podrá concentrarse en una o varias de las manzanas destinadas a este uso, excepto aquellas que estén arboladas.
2. Los componentes básicos de los Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos son los siguientes:
  - a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
  - b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizados, áreas de arena y lámina de agua.
  - c) Juegos libres, como campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
  - d) Áreas de deporte así como las instalaciones para su práctica.
  - e) Áreas de plantación y ajardinamiento, y lagos artificiales en instalaciones acuáticas recreativas.
  - f) Instalaciones de estancia, lugares acondicionados para el reposo, recreo y la actividad lúdica.
  - g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

3. Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en estas Ordenanzas.
4. En los Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos y sin menoscabo de su régimen de dominio y uso público, el Ayuntamiento podrá otorgar concesiones, según lo establecido en la Legislación de Régimen Local, para utilización preferente. En la parcela S.L.-3 podrá disponerse una Estación de Abastecimiento de Carburante.
5. El arbolado y los pies de olivos y frutales existentes en el área calificada como Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos se conservará en su integridad si fuese compatible con el movimiento de tierras. Si por necesidad de la urbanización resultase inevitable la afectación de ejemplares se procederá a su transplante, preferentemente en el propio Área.

**Art 6.4.3 Parcela S.L.-P.J.E.L.1 del Sistema Local de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos**

La proporción exacta de la parcela S.L.-P.J.E.L.1 podrá adaptar su contorno a las necesidades derivadas del uso "Servicios Terciarios Integrados" correspondiente a la parcela contigua T-1. Dicha adaptación deberá llevarse a cabo mediante la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle establecido para la parcela en el artº 3.5.2. de estas Ordenanzas.

En todo caso se mantendrá la superficie de 20.218 m<sup>2</sup>s correspondiente a la parcela, así como su localización general establecida en el plano OR-1.

## **6.5 USO DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS [S. L.]**

### **Art 6.5.1 Definición y Actividades**

1. Es uso Dotacional de Sistema Local, el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.
2. Comprende los siguiente usos pormenorizados:
  - a) Educativo, que abarca la educación de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas de cualquier de cualquier tipo y la investigación.
  - b) Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física..
  - c) de Interés Público y Social ( S.I.PS.), que comprende, a su vez, los siguientes usos:
    - a) Sanitario, Consiste en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización, así como los que se presten en despachos profesionales.
    - b) Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria o a las personas, mediante los servicios sociales.
    - c) Cultural y Educativo, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética, investigación etc. tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, centros de formación, academias, etc.
    - d) Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de la administración pública en todos sus niveles y se atiende a los ciudadanos. Así como oficinas y despachos donde se presten servicios profesionales.
    - e) Mercados de abastos y centros de comercio, consistente en el aprovisionamiento y consumo de productos para el abastecimiento de la población, así como Comercio en su categoría de Local Comercial.

f) Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción a las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

g) Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

#### **Art 6.5.2 Aplicación**

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en la parcela S.L.-D.E., de 8.281 m<sup>2</sup>s que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en el plano OR-1 de la Documentación Gráfica.
2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

#### **Art 6.5.3 Compatibilidad de Usos**

En la parcela calificada para Usos Dotacional, además de este uso indicado en la Documentación Gráfica, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio, o de las comunidades religiosas.

#### **Art 6.5.4 Sustitución de Usos Dotacionales**

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Se requerirá informe técnico por el que quede cabalmente justificada la innecesariedad de la dotación o la inadecuación de su emplazamiento.
2. Sólo podrá sustituirse un uso dotacional por otro también dotacional. También podrá trasladarse su localización a otro emplazamiento.

#### **Art 6.5.5 Edificaciones Especiales**

Las características de la edificación dotacional serán las determinadas por la Normativa específica de aplicación de estas Ordenanzas y las condiciones particulares de la actividad de que se trate.

### **Art 6.5.6 Plazas de Aparcamiento**

Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de 1 plaza de aparcamiento por cada cien [100] metros cuadrados de superficie edificable. Estas plazas deberán disponerse en el interior de la parcela, en superficie, sótano o semisótano.

## **6.6 USO VIARIO Y APARCAMIENTOS [S.G. Y S.L.]**

### **Art 6.6.1 Condiciones Particulares**

Ámbito: La delimitación de la zona de Sistema Viario, tanto de Sistema General como de Sistema Local es la reflejada en los Planos de Proyecto [OR-1 y OR-2].

Condiciones particulares de uso: El uso será el de circulación rodada, carril-bici y peatonal, aparcamientos, trazado de infraestructuras y camino de servicio. Se permitirán los espacios libres para protección y acondicionamiento del viario.

Dimensionado: Los viales quedan dimensionados según lo establecido en los planos OR-2, OR-2.1 y OR-2.2.

Para el resto de las condiciones de la urbanización de los espacios viarios se estará a lo dispuesto en la Memoria justificativa de la Ordenación.

Se permite, bajo autorización municipal, instalaciones provisionales de puestos de venta de prensa, lotería, bebidas, cabinas telefónicas, sombrillas, paradas de bus y similares.

Se permiten las instalaciones fijas al servicio del viario tales como: señalización vertical, báculos de iluminación, semáforos y similares, así como amueblamiento urbano.

## **6.7 USO SERVICIOS TERCIARIOS INTEGRADOS**

### **Art 6.7.1 Definición y Actividades**

1. El uso Servicios Terciarios Integrados es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios de Comercio.
2. Este uso cumplimentará todo lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
3. La actividad será comercial minorista [artº 3 T.R.L.C.I. De Andalucía] que dice: *"...el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final"*
4. La actividad se desarrollará en Establecimientos Comerciales regulado por el Artº 21, pudiéndose implantar Grandes superficies minoristas definidas en el artº 22.

- "1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.*
- 2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo, los mercados municipales de abastos así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los dos supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, éste se considerará gran superficie minorista.*
- 3. A los efectos de la aplicación de este texto refundido, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.*
- 4. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista, el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo"*

Se limita la implantación de grandes superficies minoristas al 15% de la edificabilidad total, salvo lo dispuesto en cualquier normativa jerárquicamente superior que resultara de aplicación.

5. En cumplimiento del artº 34.2 T.R. L.C.I. de Andalucía, el Plan Parcial se someterá a informe comercial.
6. En cumplimiento de los artículos 41 y 42, se someterá al informe autonómico para la autorización de grandes superficies minoristas.

### **Art 6.7.2 Usos compatibles**

1. Dotacional [Equipamiento] privado.

Los Usos compatibles no podrán superar un máximo del 20% de la superficie edificable [20% s/ 127.436 m<sup>2</sup>t = 25.487 m<sup>2</sup>t].

## **6.8 USO SERVICIOS TERCIARIOS HOTELERO**

### **Art 6.8.1 Opción de Uso**

Podrá optarse por el Uso Servicios Terciarios Integrados, o el Uso Hotelero.

### **Art 6.8.2 Definición y Actividades**

1. El uso Servicios Terciarios Integrados es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios de Comercio.
2. Este uso cumplimentará todo lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.
3. La actividad será comercial minorista [artº 3 L.C.I. De Andalucía]
4. Estará destinado a Establecimientos Comerciales [artº 21], Grandes superficies minoristas [artº 22].
5. En cumplimiento del artº 34.2 L.C.I. de Andalucía, el Plan Parcial se someterá a informe comercial.
6. En cumplimiento de los artículos 41 y 42, se someterá al informe autonómico para la autorización de grandes superficies minoristas.

### **Art 6.8.3 Usos compatibles**

1. Dotacional [Equipamiento] privado.

Los Usos compatibles no podrán superar un máximo del 30% de la superficie edificable [30% s/ 7.718 m<sup>2</sup>t = 2.315 m<sup>2</sup>t].

## **USO HOTELERO**

### **Art 6.8.4 Definición y Actividades**

1. Este uso cumplimentará todo lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero , de establecimientos hoteleros o legislación que le sustituya. Igualmente cumplimentará la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, o legislación que la sustituya
2. La actividad será hotelera, en cualquiera de los grupos establecidos en el artº 20 del Decreto 47/2004 [Hoteles, Hostales, Pensiones y Hoteles-apartamentos], y en cualquiera de las categorías establecidas en el artículo 21 [Cinco, Cuatro, Tres, Dos y Una estrella].
3. Según el grupo, cumplimentará lo dispuesto en los Anexos 1 a 4 del Decreto 47/2004.

### **Art 6.8.5 Usos compatibles**

1. Dotacional [Equipamiento] privado.

Los Usos compatibles no podrán superar un máximo del 30% de la superficie edificable [30% s/ 7.718 m<sup>2</sup>t = 2.315 m<sup>2</sup>t].

## **TÍTULO VII NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **A) CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS**

#### **7.1 PARCELAS**

##### **Art 7.1.1 Agregación y Separación de Parcelas**

La parcelación, que se contendrá en el Proyecto de Parcelación, podrá sufrir modificaciones mediante agregaciones y segregaciones, siempre que las parcelas resultantes cumplan las condiciones dimensionales mínimas de la zona a que pertenezcan.

##### **Art 7.1.2 Condiciones para la Edificación de una Parcela**

- a) Aprobación definitiva del Plan Parcial.
- b) Aprobación del Proyecto de Reparcelación e inscripción en el registro de la propiedad.
- c) Aprobación del Proyecto de Urbanización.
- d) Aprobación, en su caso, del Estudio de Detalle de la manzana correspondiente [Parcelas T-1 y T-2].
- e) Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimientos de agua, alcantarillado, suministro de energía eléctrica y telecomunicaciones, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella haya de construirse.
- f) Que aún careciendo de todo o algunos de los requisitos del apartado anterior, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización necesaria para el servicio de las edificaciones que se pretenden.
- g) Adecuación del uso[s] pretendido[s] al establecido[s] por el Plan Parcial.

## **7.2 SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

### **Art 7.2.1 Construcciones Auxiliares**

Computarán a efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela en la que se sitúen.

Su altura máxima se establece en 5.00 m.

### **Art 7.2.2 Cómputo de Superficie Edificada**

La Edificabilidad expresada en el plano OR-1 y los cuadros de estas Ordenanzas se computará sobre parcela neta.

El cómputo de la superficie edificada en planta[s] sótano y semisótano se efectuará según lo establecido en los artículos 6.3.2. y 6.3.4. respectivamente.

No computarán los soportales o porches, los pasajes, los patios interiores a los edificios, las plantas bajas porticadas y las construcciones por encima de la altura máxima reguladas en el Artículo siguiente, salvo cuando estas construcciones tengan una superficie superior al 10 % de la última planta.

En las edificaciones de uso mayoritario comercial que se dispongan en las parcelas T-1 y T-2, no computarán las superficies destinadas a "Mall", es decir, las correspondientes a circulaciones públicas de acceso y conectividad entre los locales y Áreas Comerciales. La superficie no computable de "Mall" no podrá ser superior al 45% de la superficie total de locales y Áreas Comerciales.

Los soportales o porches cerrados por dos lados computarán al 50% y los cerrados por tres al 100%.

### **Art 7.2.3 Construcciones por encima de la altura máximas**

Por encima de la altura máxima se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, con inclinación máxima de 30° sexagesimales.

Los espacios bajo la cubierta solo podrán ser utilizados como localización de instalaciones.

- b) Los petos o barandillas en fachadas, en patios o en separación de azoteas de distintos accesos.

La altura máxima será de 1.50 m. respecto de la cara superior del último forjado de viviendas, para petos y barandillas, y 1.80 m. para la separación entre azoteas de distintos accesos.

- c) Los castilletes de escaleras, que no sobrepasarán 3.50 m. sobre la cara superior del último forjado.
- d) Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con las alturas necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación.
- e) Los remates del edificio de carácter decorativo.

### **Art 7.2.4 Alturas de Sótanos y Semisótano**

La altura máxima de sótano será de 5 metros, y la de semisótano 6 metros.

### **Art 7.2.5 Alturas de Plantas de Piso**

Para las parcelas T-1 y T-2 la altura se establecerá en el correspondiente Estudio de Detalle cumplimentando la normativa de aplicación para la actividad específica de que se trate.

No obstante se recomienda la altura de 6 m. Para el Uso Comercial

### **Art 7.2.6 Patios**

Los patios se regularán por las condiciones establecidas a tal efecto por la Normativa de la Adaptación Parcial a la LOUA, utilizando los criterios de medición que en las mismas se recogen.

**Art 7.2.7 Patios Ingleses**

Se permitirán patios ingleses.

Su anchura mínima será de 2.50 m.

Estarán dotados de protecciones adecuadas frente a la caída.

**Art 7.2.8 Condiciones de Diseño y Calidad**

Son establecidas en la Adaptación Parcial a la LOUA, y se definen como las condiciones que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas. Se cumplirán las condiciones para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación de la zona en que se encuentre la edificación y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior municipal.

**Art 7.2.9 Condiciones de Seguridad**

Serán las establecidas en la Adaptación Parcial a la LOUA, además de las establecidas específicamente en estas Ordenanzas.

**Art 7.2.10 Condiciones de Estética**

a) El diseño de las edificaciones deberá ser coherente con las características estéticas y paisajísticas de un Parque Terciario, Comercial y de Ocio, utilizando lenguaje y recursos arquitectónicos actuales.

Toda edificación presentará fachada en la totalidad de su contorno. Quedando prohibidos los paramentos sin tratamiento.

Todos los materiales utilizados serán de primera calidad.

Los elementos representativos de la entidad deberán disponerse en fachada e integrados en la composición de la edificación.

La composición general de las fachadas deberá definirse por manzanas [T-1 y T-2] en el correspondiente Estudio de Detalle.

- b) Los depósitos de agua, torres de refrigeración, unidades exteriores de aire acondicionado, o cualquier otra instalación que se localice en la cubierta del edificio deberán estar integrados en el diseño general de la edificación.
- c) Los Proyectos de Edificación y Urbanización Complementaria definirán la jardinería de los espacios libres de parcela con especies autóctonas y de fácil conservación, compatibles con el mantenimiento del arbolado existente.

### 7.3 **NORMATIVA ESPECÍFICA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO**

#### **Nomenclatura:**

<b>Normativa Estatal</b> .....	<b>normal</b>
<b>Normativa de Andalucía</b> .....	<b>en cursiva</b>
<b>Corrección de errores</b> .....	<b>un asterisco.</b>
<b>Modificaciones o disposiciones complementarias...</b>	<b>dos asteriscos.</b>

#### **7.3.1. SUELO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Ley 7/2002, de 17 de diciembre. BOJA 31.12.2002.

\*\* (Ley 18/2003) BOJA 31.12.03

\*\* (Ley 13/2005, medidas para la vivienda protegida y el suelo) BOJA 21.11.05

\*\* (Ley 1/2006). BOJA 24.05.06

\*\* (Ley 11/2010, de 3 diciembre, medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad) BOJA 243-15.12.2010

\*\* (Ley 13/2011, de 23 diciembre, de turismo de Andalucía). BOJA 255-31.12.2011

\*\* (Ley 2/2012 de 30 enero) BOJA 26-08.02.2012

\*\* (DL 5/2012 de 27 noviembre, medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral)

\*\* (DL 1/2013 de 29 enero) BOJA 25-05.02.2013

\*\* (Ley 3/2014 de 1 octubre, medidas normativas para reducir las trabas administrativas para las empresas) BOE 255-21.10.2014

Texto Refundido de la Ley del Suelo

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. BOE 26.06.08. BOE 24.12.08\*\*(Ley 2/2008)

#### **REGLAMENTOS DE APLICACIÓN SUPLETORIA**

Reglamento de Planeamiento

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 15.09.78.

Reglamento de Gestión Urbanística

Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto. BOE 31.1.79. BOE 18.3.93\*\*(Real Decreto 304/1993). BOE 23.07.97\*\*(Real Decreto 1093/1997)

### **7.3.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS**

PG 4/88 Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes

Orden 2.07.76 (BOE 7.07.76). BOE 22.7.76\*. BOE 3.02.88\*\* (Orden 21.01.88). BOE 18.05.89\*\* (Orden 8.05.89). BOE 9.10.89\*\* (Orden 28.12.89). BOE 22.01.00\*\* (Orden 27.12.99). BOE 28.01.00\*\* (Orden 28.12.99). BOE 6.03.02\*\* (Orden FOM/475/2002). BOE 11.06.02\*\* (Orden FOM/1382/2002)

### **7.3.3. VIALIDAD**

Drenaje

Orden 21.06.65. BOE 17.09.65

PG 4/88 Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras y puentes

Orden 2.07.76 (BOE 7.07.76). BOE 22.7.76\*. BOE 3.02.88\*\* (Orden 21.01.88). BOE 18.05.89\*\* (Orden 8.05.89). BOE 9.10.89\*\* (Orden 28.12.89). BOE 22.01.00\*\* (Orden 27.12.99). BOE 28.01.00\*\* (Orden 28.12.99). BOE 6.03.02\*\* (Orden FOM/475/2002). BOE 11.06.02\*\* (Orden FOM/1382/2002)

Marcas viales, de la Instrucción de Carreteras

Orden 16.07.87. BOE 04.08.87. BOE 29.09.87\*.

Drenaje superficial

Orden 14.05.90. BOE 32.05.90

Trazado, de la Instrucción de Carreteras

Orden 27.12.99. BOE 02.02.00. BOE 26.12.01\*\* (Orden 13.09.01)

Rehabilitación de firmes, de la Instrucción de Carreteras

Orden FOM 3459/2003, de 28 de noviembre. BOE 12.12.03.

Secciones de firme, de la Instrucción de Carreteras

Orden FOM 3460/2003, de 28 de noviembre. BOE 12.12.03.

### **7.3.4. INSTALACIONES**

#### **Red de Abastecimiento Urbano de Agua**

Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías

Orden 28.07.74. BOE 0.10.74. BOE 30.10.74\*. BOE 30.06.75\*\* (Orden 20.06.75)

Libre circulación de productos de construcción, en aplicación de la Directiva 89/106/EEC

Real Decreto 1630/1992, de 12 de diciembre. BOE 9.2.93. BOE 19.08.95\*\* (Real Decreto 1398/1995)

*Excepciones a la concentración máxima admisible de parámetros en las aguas potables de consumo público*

Decreto 146/1995, de 6 de junio. BOJA 28.06.95. BOJA 18.08.95\*. BOJA 9.03.05\*\*(Decreto 61/2005)

Texto Refundido de la Ley de Aguas

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. BOE 24.07.01. BOE 30.11.01\*. BOE 1.12.01\*. BOE 31.12.01\*\* (Ley 24/2001). BOE 02.07.02\*\*(Ley 16/2002). BOE 31.12.02\*\*(Ley 53/2002). BOE 24.05.03\*\*(Ley 13/2003). BOE 31.12.03\*\* (Ley 62/2003). BOE 23.06.05\*\*(Ley 11/2005). BOE 14.04.07 (Real Decreto Ley 4/2007). BOE 14.12.07\*\*(Ley 42/2007)

Criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo

Real Decreto 140/2003, del 7 de febrero. BOE 21.02.03. BOE 04.03.03\*. BOE 01.04.03\*. BOE 1.12.05\*\* (Orden SCO/3719/2005)

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis

Real Decreto 865/2003, de 4 de julio. BOE 18.07.03.

Reglamento de Planificación Hidrológica

Real Decreto 907/2007, de 6 de julio. BOE 07.07.07.

## **Red de Alcantarillado, Depuración y Reutilización de Aguas Usadas**

Reglamento del Dominio Público Hidráulico

Real Decreto 849/1986, de 11 de abril. BOE 30.04.86. BOE 02.07.86\*. BOE 1.12.92\*\*(Real Decreto 1315/1992). BOE 14.04.93\*\*(Real Decreto 419/1993). BOE 19.08.94\*\*(Real Decreto 1771/1994). BOE 20.06.00\*\*(Real Decreto 995/2000). BOE 06.06.03\*\*(Real Decreto 606/2003). BOE 07.07.07\*\*(Real Decreto 907/2007). BOE 08.12.07\*\*(Real Decreto 1620/2007). BOE 16.01.08\*\* (Real Decreto 9/2008)

Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de saneamiento de poblaciones

Orden 15.09.86. BOE 23.09.86. BOE 28.02.87\*.

Normas sobre emisión, objetivos de calidad y métodos de medición de referencia relativos a determinadas sustancias nocivas o peligrosas contenidas en los vertidos

Orden 12.11.87. BOE 23.11.87. BOE 18.04.88\*. BOE 02.03.91\*\*(Orden 27.02.91). BOE 08.07.91\*\*(Orden 28.06.91). BOE 29.05.92\*\*(Orden 25.05.92). BOE 02.07.02\*\*(Ley 16/2002)

Protección, utilización y policía de costas

Ley 22/1988, de 28 de julio. BOE 29.07.88. BOE 24.03.95\*\*(Real Decreto 268/1995). BOE 30.12.95\*\*(Real Decreto Ley 11/1995). BOE 2.07.02\*\*(Ley 16/2002). BOE 31.12.02\*\*(Ley 53/2002). BOE 24.05.03\*\*(Ley 13/2003). BOE 14.12.07\*\*(Ley 42/2007)

Normativa general sobre vertidos de sustancias peligrosas desde tierra  
Real Decreto 258/1989, de 10 de marzo. BOE 16.05.89. BOE 02.07.02\*\*(Ley 16/2002)

Libre circulación de productos de construcción, en aplicación de la Directiva 89/106/EEC

Real Decreto 1630/1992, de 12 de diciembre. BOE 9.2.93. BOE 19.08.95\*\* (Real Decreto 1398/1995)

Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de Aguas Residuales (1995-2005)  
Resolución 28.04.95. BOE 12.05.95

Normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas  
Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre. BOE 30.12.95.

*Reglamento de la calidad de las aguas litorales.*

*D. 14/1996, de 16.01.96, de la C<sup>a</sup> de Medio Ambiente. BOJA 08.02.96. BOJA 04.03.97\*\**

*Pliego de condiciones generales para el otorgamiento de autorizaciones de vertido al dominio público marítimo-terrestre*

*Orden 24.07.97. BOJA 13.093.97. BOJA 9.07.98\**

Texto Refundido de la Ley de Aguas

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. BOE 24.07.01. BOE 30.11.01\*. BOE 1.12.01\*. BOE 31.12.01\*\* (Ley 24/2001). BOE 02.07.02\*\*(Ley 16/2002). BOE 31.12.02\*\*(Ley 53/2002). BOE 24.05.03\*\*(Ley 13/2003). BOE 31.12.03\*\* (Ley 62/2003). BOE 23.06.05\*\*(Ley 11/2005). BOE 14.04.07 (Real Decreto Ley 4/2007). BOE 14.12.07\*\*(Ley 42/2007)

Prevención y control integrado de la contaminación

Ley 16/2002, de 1 de julio. BOE 02.07.02. BOE 28.08.04.\*\* (Real Decreto Ley 5/2004). BOE 19.07.06\*\* (Ley 27/2006). BOE 16.11.07\*\*(Ley 37/2007). BOE 14.12.07\*\*(Ley 42/2007)

Reglamento de Planificación Hidrológica

Real Decreto 907/2007, de 6 de julio. BOE 07.07.07.

## **Distribución de Energía Eléctrica**

Condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

R.D. 3275/1982, de 12.11.82, del M<sup>o</sup> de Industria y Energía. BOE 01.12.82 BOE 18.01.83\*

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación  
Real Decreto 3275/1982. BOE 1.12.82. BOE 18.01.83\*

Normas de ventilación y acceso a ciertos centros de transformación.  
Res. de la Dirección General de Energía de 19.06.84 del Mº de Industria y Energía.  
BOE 26.06.84

Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

Orden de 6.07.84 del Ministerio de Industria y Energía. BOE 1.08.84  
BOE 25.10.84\*\* (complemento); BOE 05.12.87\*\* BOE 03.03.88\* (MIE-RAT 13 Y MIE-RAT 14); BOE 05.07.88\*\* BOE 03.10.88\*(diversas MIE-RAT). BOE 05.01.96\*\* (MIE-RAT 02), BOE 23.02.96\*. BOE 23.03.00\*\* (Modif. MIE-RAT 01,02,06,14,15,16,17,18 y 19), BOE 18.10.00\*.

Seguridad del material eléctrico destinado a ser utilizado en determinados límites de tensión

Real Decreto 7/1988, de 8 de enero. BOE 14.01.88. BOE 03.03.95\*\*(Real Decreto 154/1995)

Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico

RESOLUCIÓN de 18.01.88, de la Dirección General de Innovación Industrial B.O.E.: 19.02.88

Regulación del sector eléctrico.

Ley 54/1997, de 27 de noviembre, BOE 28.11.97. BOE 31.12.97\*\* (Ley 66/1997). BOE 08.12.98\*\* (Ley 34/1998). BOE 31.12.98\*\* (Ley 50/1998). BOE 24.06.00\*\* (Real Decreto Ley 6/2000). BOE 30.12.00\*\* (Ley 14/2000). BOE 03.02.01\*\* (Real Decreto Ley 2/2001). BOE 5.06.01\*\* (Ley 9/2001). BOE 31.12.01\*\* (Ley 24/2001). BOE 31.12.02\*\* (Ley 53/2002). BOE 24.05.03\*\* (Ley 13/2003). BOE 12.11.03\*\* (Ley 36/2003). BOE 31.12.03\*\* (Ley 62/2003). BOE 14.03.05\*\* (Real Decreto Ley 5/2005). BOE 19.11.05\*\* (Ley 24/2005). BOE 24.06.06\*\* (Real Decreto Ley 7/2006). BOE 05.07.07\*\* (Ley 17/2007). BOE 08.11.07\*\* (Ley 33/2007). BOE 26.01.08\*\* (Real Decreto Legislativo 1/2008)

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre. BOE 27.12.00. BOE 13.03.01\*. BOE 30.03.01\*. BOE 24.12.04\*\* (Real Decreto 2351/2004). BOE 23.12.05 (Real Decreto 1454/2005). BOE 26.05.07\*\*(Real Decreto 661/2007). BOE 04.03.08\*\*(Real Decreto 325/2008)

*Normas aclaratorias para la autorización administrativa de instalaciones de producción, de transporte, distribución y suministro eléctrico*

*Instrucción de la Dir. Gral. De Industria, Energía y Minas, de 27.03.01. BOJA 12.05.01.*

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones técnicas complementarias ITC BT.  
Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto. BOE 18.09.02.

Condiciones básicas de los contratos de adquisición de energía y de acceso a las redes en baja tensión  
Real Decreto 1435/2002, de 27 de diciembre. BOE 31.12.02. BOE 23.12.05\*\* (Real Decreto 1454/2005)

*Normas particulares y condiciones técnicas y de seguridad de ENDESA Distribución. (NOTA. Estas normas son de aplicación únicamente para en el ámbito de actuación de ENDESA en Andalucía).*  
Resolución 05.05.2005, de la Dir. Gral. de Industria, Energía y Minas. BOJA 7-6-2005

*Normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión*  
Decreto 178/2006, de 10 de octubre. BOJA 27.10.06

*Régimen de inspecciones periódicas de instalaciones eléctricas de baja tensión.*  
Orden 17.05.07 BOJA 16.06.07.

Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09  
Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero. BOE 19.03.08. BOE 17.05.08\*. BOE 19.07.08\*.

## **Red de Alumbrado Urbano**

Modificación Real Decreto 2642/1985, de 18-12-1985, sobre sujeción a especificaciones técnicas y homologación de los candelabros metálicos (báculos y columnas de alumbrado exterior y señalización de tráfico)  
Real Decreto 401/1989, de 14 de abril. BOE 26.04.89.

Eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior e Instrucciones Técnicas Complementarias (entrada en vigor 1 de abril de 2009)  
Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre. BOE (19.10.08)

## **Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones**

Ley de Ordenación de las telecomunicaciones  
Ley 31/1987 de 24.04.87 de la Jefatura de Estado BOE 19.12.87

Régimen jurídico del servicio de televisión local por ondas terrestres  
Ley 41/1995, de 22 de diciembre. BOE 27.12.95. BOE 8.06.99\*\* (Ley 22/1999).  
BOE 31.12.02 \*\* (Ley 53/2002). BOE 31.12.03\*\* (Ley 62/2003). BOE 4.12.04\*\* (Real Decreto 2268/2004) BOE 15.06.05\*\* (Ley 10/2005)

Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable  
Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre. BOE 26.09.96.

Régimen jurídico de las infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación

Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero. BOE 28.02.98. BOE 06.11.99\*\* (Ley 38/1999). BOE 15.06.05\*\* (Ley 10/2005)

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones

REAL DECRETO 401/2003, de 4 de abril, M<sup>o</sup> de Ciencia y Tecnología.. BOE 14/05/2003

Desarrollo del Reglamento regulador de las infraestructuras comunes. R.D. 401/2003 .

Orden CTE 1296/2003 de 14 de mayo. BOE 27/05/2003

Ley General de Telecomunicaciones

Ley 32/2003, de 3 de noviembre. BOE 4.11.03. BOE 19.03.04\*. BOE 1.04.04\*. BOE 30.12.04\*\* (Ley 4/2004). BOE 15.06.05\*\* (Ley 10/2005) BOE 19.10.07\*\* (Ley 25/2007). BOE 29.12.07\*\* (Ley 56/2007)

## **Energías Renovables**

Conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión

Real Decreto 1663/2000, de 29 de septiembre. BOE 30.09.00.

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, del M<sup>o</sup> de Economía. BOE n<sup>o</sup> 310, de 27/12/2000; BOE n<sup>o</sup> 62, de 13/03/2001\*.

Modelo de contrato tipo y modelo de factura para las instalaciones solares fotovoltaicas conectadas a la red de baja tensión.

Resolución de 31.05.01, de la Dirección General de Política Energética y Minas. BOE n<sup>o</sup>148, de 21.06.2001.

*Puesta en servicio de las instalaciones fotovoltaicas conectadas a red.*

*Instrucción de 21 de enero de 2004. BOJA 9.02.04*

*Normas complementarias conexión instalaciones generadoras de energía eléctrica. (Normas complementarias para la obtención de punto de conexión de generadores fotovoltaicos o de otra naturaleza, contemplados en el RD 436/2004, de 12 de marzo, de potencia no superior a 100 kW, susceptibles de conectarse a la red de distribución de baja tensión).*

*Resolución de 23.02.2005, de la Dir. Gral de Industria, Energía y Minas. BOJA 22.03.2005*

*Procedimiento administrativo a seguir para la tramitación de las instalaciones de generación de energía eléctrica en régimen especial*

*Orden 8.07.05. BOJA 4.08.05. BOJA 31.01.08\*\*(Resolución 30.10.07). BOJA 19.03.08\*\*(Orden 29.02.08)*

*Procedimiento de puesta en servicio de las instalaciones fotovoltaicas conectadas a la red*

*Instrucción de 12 de mayo de 2006. BOJA 19.06.06.*

*Producción de energía eléctrica en régimen especial*

*Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo. BOE 26.05.07. BOE 25.07.07\*BOE 26.07.07\*. BOE 29.09.07\*\*(Orden ITC/2794/2007) BOE 18.03.08\*\* (Real Decreto 222/2008). BOE 28.06.08\*\*(Orden ITC/1857/2008). BOE 27.09.08\*\*(Real Decreto 1578/2008)*

*Regula la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial*

*Instrucción de 20 de junio de 2007. BOJA 17.07.07.*

*Reglamento unificado de puntos de medida del sistema eléctrico*

*Real Decreto 1110/2007, de 24 de agosto. BOE 18.09.07.*

*Procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica*

*Decreto 50/2008, de 19 de febrero. BOJA 4.03.08.*

*CTE DB HE-4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.*

*CTE DB HE-5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.*

*Normas e instrucciones complementarias para la homologación de paneles solares. Orden de 28 de julio de 1980, del Mº de Industria y Energía. BOE nº 198, de 18.08.80,*

*Orden ITC/71/2007, de 22.01.07, BOE 26.01.07\*\**

*Orden IET/401/2012, de 28.02.12, BOE 2.03.12\*\**

*Especificaciones de las exigencias técnicas que deben cumplir los sistemas solares para agua caliente y climatización.*

*Orden de 9 de abril de 1981, del Mº de Industria y Energía. BOE. 25.04.81*

*Orden 2 de Marzo de 1982, BOE 05.03.82\*\**

*Especificaciones técnicas de diseño y montaje de instalaciones solares térmicas para producción de agua caliente*

Orden de 30.03.91. BOJA 23.04.91. BOJA 17.05.91\*

Conexión de instalaciones fotovoltaicas a la red de baja tensión.

R.D. 1699/2011, de 18.11.11, del M° de Economía. BOE 8/12/2011

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

R.D. 1955/2000, de 1.12.00 BOE 27.12.00, BOE 13.03.01\*.

Orden 30.05.01, BOE 19.06.01\*\*

Resolución 20.12.01, BOE 28.12.01\*\*

ORDEN ECO/797/2002, de 22.03.02, BOE 13.04.02\*\*

Sentencia 16.10.03, BOE 8.12.03\*\*

R.D. 2351/2004, BOE 24.12.04, de 23.12.04\*\*

Circular 1/2005, de 30.06.05, BOE 17.08.05\*\*

Circular 2/2005, de 30.06.05, BOE 17.08.05\*\*

R.D. 1545/2005, de 2.12.05, BOE 23.12.05\*\*

R.D.1634/2006, de 29.12.06, BOE 30.12.06\*\*

R.D. 616/2007, de 11.05.07, BOE 12.05.07\*\*

R.D. 661/2007, de 25.05.07, BOE 26.05.07\*\*

Circular 1/2008, de 7.02.08, BOE 21.02.08\*\*

R.D. 325/2008, de 29.02.08, BOE 4.03.08\*\*

R.D. 1578/2008, de 26.09.08, BOE 27.09.08\*\*

R.D.485/2009, de 03.04.09, BOE 4.04.2009\*\*

R.D. 1011/2009, de 19.06.09, BOE 20.06.09\*\*

R.D. 198/2010, de 26.02.10, BOE 13.03.10\*\*

R.D. 1699/2011, de 18.11.11, BOE 8.12.11\*\*

*Obligada incorporación de instalaciones de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente en los edificios de la Junta de Andalucía.*

Acuerdo de 09 de septiembre de 2003, de la Consejería de Empleo y Desarrollo Tecnológico. BOJA nº 194, de 08/10/2003.

*Procedimiento de puesta en servicio de las instalaciones fotovoltaicas conectadas a la red.*

Instrucción 21.01.04, BOJA 9.02.04

Instrucción de 12.05.06. BOJA 19.06.06\*\*

*Normas complementarias conexión instalaciones generadoras de energía eléctrica. (Normas complementarias para la obtención de punto de conexión de generadores fotovoltaicos o de otra naturaleza, contemplados en el RD 436/2004, de 12 de marzo, de potencia no superior a 100 kW, susceptibles de conectarse a la red de distribución de baja tensión).*

(RD 436/2004 derogado en la forma indicada por RD 661/2007, de 25.05.07)

Resolución de 23.02.2005, de la Dir. Gral de Industria, Energía y Minas.

BOJA 22.03.2005

*Caducidad de de los puntos de conexión otorgados por las compañías distribuidoras a las instalaciones generadoras fotovoltaicas conectadas a la red de baja tensión*  
*Resolución de 14.11.2007, de la Dir. Gral de Industria, Energía y Minas.*  
*BOJA 4.12.07*

*Especificaciones técnicas de las instalaciones fotovoltaicas andaluzas*  
*Orden de 26.03.07. BOJA 24.04.07. BOJA 18.05.07\**

*Fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía*  
*Ley 2/2007, de 27.03.07. BOJA 10.04.07*  
*Decreto-Ley 3/2009, de 22.12.09, BOJA 24.12.09\*\**  
*D. 169/2011, de 31.05.11, BOJA 9.06.11\*\**  
*D. 2/2013, de 15.01.13, BOJA 17.01.2013\*\**

*Regulación de la actividad de producción de energía eléctrica en régimen especial*  
*Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo. BOE 26.05.07, BOE 25.07.07\*, BOE 26.07.07\**

*R.D. 1028/2007, de 20.07.07, BOE 1.08.07\*\**  
*Orden ITC/2749/2007, de 27.09.07, BOE 29.09.07\*\**  
*Resolución 27 de septiembre 2007, BOE 29.09.07\*\**  
*R.D. 222/2008, de 15.02.08, BOE 18.03.08\*\**  
*Resolución 14 de Mayo 2008, BOE 24.06.08\*\**  
*Resolución 14 de Julio 2008, BOE 22.07.08\*\**  
*R.D. 1578/2008, de 26.09.08, BOE 27.09.08\*\**  
*R.D. 1011/2009, de 19.06.09, BOE 20.06.09\*\**  
*Circular 9 de Julio de 2009, BOE 31.07.09\*\**  
*Orden ITC/3519/2009, de 28.12.09, BOE 31.12.09\*\**  
*R.D. 198/2010, de 26.02.10, BOE 13.03.10\*\**  
*R.D. 1003/2010, de 05.08.10, BOE 06.08.10\*\**  
*R.D.1565/2010, de 19.11.10, BOE 23.11.10\*\**  
*R.D. 1614/2010, de 7.12.10, BOE 8.12.10 \*\**  
*R.D.L. 14/2010, de 23.12.10, BOE 24.12.10\*\**  
*Orden ITC/688/2011, de 30.03.11, BOE 31.03.11\*\**  
*R.D. 1544/2011, de 31.10.11, BOE 16.11.11\*\**  
*R.D. 1699/2011, de 18.11.11, BOE 8.12.11\*\**

*Aplicación del Real Decreto 661/2007*  
*Instrucción de 20.06.07. BOJA 17.07.07.*

*Reglamento unificado de puntos de medida del sistema eléctrico*  
*R.D.1110/2007, de 24 de agosto. BOE 18.09.07*  
*R.D. 198/2010, de 26.02.10, BOE 13.03.10\*\**  
*R.D. 1565/2010, de 19.11.10, BOE 23.11.10\*\**  
*Resolución 15 Diciembre de 2010, BOE 17/12/10\*\**  
*R.D. 1623/2011, de 14.11.11, BOE 07.12.11\*\**  
*R.D. 1699/2011, de 18.11.11, BOE 8.12.11\*\**  
*Resolución de 29.12.11, BOE 31.12.11\*\**

Procedimientos administrativos referidos a las instalaciones de energía solar fotovoltaica andaluzas

Decreto 50/2008, de 19.02.08. BOJA 4.03.08

Decreto 9/2011, BOJA 02.02.11\*\*

### **Protección Contra Incendios**

Reglamento de instalaciones de protección contra incendios

Real Decreto 1942/1993, de 5 de noviembre. BOE 14.12.93. BOE 07.05.94\*. BOE 28.04.98\*\* (Orden 16.04.98)

### **Combustibles**

Reglamento de redes y acometidas de combustibles gaseosos e Instrucciones MIG Orden 26.10.83 del M<sup>o</sup>. de Industria y Energía. BOE 08.11.83. BOE 23.07.84\*. BOE 21.3.94\*\*(Orden 9.03.94)

Reglamento de instalaciones petrolíferas.

Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre BOE 27.01.95 BOE 22.10.99\*\*

Actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural

Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre (BOE 31.12.02). BOE 14.03.05\*\* (Real Decreto Ley 5/2005). BOE 3.08.05\*\* (Real Decreto 942/2005). BOE 29.12.07\*\* (Real Decreto 1766/2007)

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

R.D. 919/2006, de 28 de julio, del M<sup>o</sup> de Industria, Turismo y Comercio. BOE n<sup>o</sup> 211, de 04.09.06. BOJA 21.03.07\*\*.

*Normas aclaratorias para las tramitaciones a realizar de acuerdo con el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos (aprobado mediante R.D. 919/2006).*

*Instrucción de 22.02.07, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas. BOJA n<sup>o</sup> 57, de 21.03.07.*

### **Abastecimiento de Agua**

Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de abastecimiento de agua.

Orden de 28.07.74, del M<sup>o</sup> de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 02.10.74,

Orden 20.06.75, BOE 30.06.1975\*\*,

Orden 23.12.75, BOE 03.01.76\*\*

Diámetro y espesor mínimo de los tubos de cobre para instalaciones interiores de suministro de agua.

Resolución de 14.02.80, de la Dir. Gral. de Energía. BOE 07.03.80

*Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.*

*D. 120/1991, de 11.06.91, de la Cª de la Presidencia. BOJA 10.09.91,*

*D.135/1993, de 7.09.93, BOJA 21.10.1993\*\**

*D. 9/2011, de 18.01.2011, BOJA 2.02.2011\*\**

Criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano.

Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, Mº de la Presidencia. BOE 21.02.2003. BOE 4.03.03\*.

ORDEN SCO/1591/2005, de 30.05, BOE 2.06.05\*\*

Orden SCO/778/2009, de 17.03.09, BOE 31.03.09\*\*

ORDEN SAS/1915/2009, de 8.07.09, BOE 17.07.09\*\*

## **Aparatos Elevadores**

Aprobación del texto revisado del Reglamento de Aparatos Elevadores.

Orden de 30.06.66, del Mº de Industria. BOE 26.07.66 BOE 20.09.66\* Orden 20.11.73, BOE 28.11.73\*\*

Orden 27.06.75, BOE 5.07.1975\*\*

Orden 25.10.75, BOE 12.11.75\*\*

Orden 20.07.76, BOE 10.08.76\*\*

Orden 7.03.81, BOE 14.03.81\*\*

Orden 7.04.81, BOE 21.04.81\*\*

Orden 16.11.81, BOE 25.11.81\*\*

Determinación de las condiciones que deben reunir los aparatos elevadores de propulsión hidráulica y las normas para la aprobación de sus equipos impulsores.

Orden de 30.07.74, del Mº de Industria. BOE 09.08.74

Normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas.

R.D. 1644/2008, de 10.10.08, BOE 11.10.08

Reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos.

Real Decreto 355/1980 25.01.80, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo; Art. 2º. B.O.E. 51; 28.02.80

R.D. 248/1981, de 5.02.81, BOE 26.02.81\*\*

Características de los accesos, aparatos elevadores y acondicionamientos de las viviendas para minusválidos, proyectadas en inmuebles de protección oficial

Orden 3.3.80 del Mº de Obras Públicas y Urbanismo BOE 18.03.80; Art. 1º. Apto.

B

Reglamento de Aparatos de elevación y manutención.

R.D. 2291/1985, de 08.11.85, del Ministerio de Industria y Energía. BOE 11.12.85

R.D. 1314/1997, Aplicación de la Directiva 95/16/CE sobre ascensores, BOE 30.09.97\*\*

R.D.57/2005, de 21.01.05. BOE. 04.02.05

R.D.560/2010, de 07.05.10, BOE 22.05.10\*\*

BOE 19.06.2010\*

BOE 26.08.2010\*

R.D.88/2013, de 8.02.13, BOE 22.02.13

BOE 9.05.13\*

*Regulación de la aplicación del reglamento de aparatos de elevación y su manutención en la comunidad autónoma andaluza.*

*Orden de 14.11.86 de la Cª de Fomento y Turismo. BOJA 25.11.86*

Aplicación de la Directiva del Consejo de las C.E. 84/528/CEE, sobre aparatos elevadores y de manejo mecánico.

(Directiva 84/528/CE derogada por Directiva 95/16, de 29 de Junio)

R.D 474/1988, de 30.03.88, del Mº de Industria y Energía. BOE 20.05.88

Adaptación de los aparatos elevadores al D.72/1992, de 5.5.92, de normas técnicas sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas

D. 298/1995 de 26.10.95 BOJA 6.2.96

Actualización de la tabla de Normas UNE y sus equivalentes ISO y CENELEC.

Res. de 24.07.96, de la Dir. Gral. de Tecnología y Seguridad Industrial. BOE 14.08.96

Instalación de ascensores sin cuarto de máquinas.

Res. de 3.04.97 de la Dir. Gral. de Tecnología y Seguridad Industrial BOE 23.04.97.

BOE 23.05.97\*

Directiva del parlamento y del consejo 95/16 CE sobre ascensores.

R.D. 1314/1997, de 01.09.97 del Mº de Industria y Energía. BOE 30.09.97 BOE 28.07.98\*

BOE 13.08.99\*\*.

BOE 4.02.05\*\*.

BOE 11.10.08\*\* (a partir del 29 de diciembre de 2009)

*Regulación de la obligatoriedad de instalación de puertas de cabina, así como de otros dispositivos complementarios de seguridad en los ascensores existentes*

*D.178/1998 de 16.09.98 de la Cª de Trabajo e Industria BOJA 24.10.98*

*RESOLUCION de 24 de marzo de 1999, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se delegan competencias en materia de aparatos elevadores para obras*

*Resolución 24.03.99, BOJA 29.04.99*

*Autorización para anular el dispositivo de cierre de las puertas de cabina de ascensores cuando éstos sean utilizados por minusválidos con necesidad de silla de ruedas.  
Resolución de 26.05.2004, de la Dir. Gral. de Industria, Energía y Minas, BOJA 20.7.04.*

#### Instrucciones Técnicas Complementarias

ITC-MIE-AEM1

Orden 23.09.1987 del Mº de Industria y Energía BOE 6.10.1987 BOE 12.05.88\*

Orden 11.10.88, BOE 21.10.88\*\*

Orden 25.07.91, BOE 11.09.91\*\*

ITC-MIE-AEM-1.

Res. de 27.04.92, de la Dirección General de Política Tecnológica. BOE 15.05.92

ITC-MIE-AEM-2, del Reglamento de Aparatos de elevación y manutención referente a grúas torre desmontables para obra u otras aplicaciones.

R.D. 836/2003 de 27.06.03, del Mº de Ciencia y Tecnología. BOE 17.07.03. BOE 23.01.04\*

R.D. 560/2010, de 7.05.10, BOE 22.05.10

ITC-MIE-AEM-3, referente a carretillas automotoras de manutención.

Orden de 26.05.89, del Mº de Industria y Energía. BOE 09.06.89

ITC-MIE-AEM-4 del Reglamento de Aparatos de elevación y manutención referente a grúas móviles autopropulsadas.

R.D. 837/2003 de 27.06.03, del Mº de Ciencia y Tecnología. BOE 17.07.03.

R.D. 560/2010, de 7.05.10, BOE 22.05.10

#### **Instalaciones Audiovisuales.**

Instalación de antenas receptoras en el exterior de inmuebles.

Decreto de 18.10.57, de la Presidencia del Gobierno. BOE 18.11.57

Instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal de televisión por cable

Decreto 1306/1974 de 2.05.1974 de la Presidencia del Gobierno BOE15.05.74

Ley General de la comunicación audiovisual

Ley 7/2010, de 31.03.2010, BOE 1.04.2010

Resolución 21.06.2010, BOE 12.08.2010\*\*

Ley 2/2011, de 04.03.2011 BOE 5/3/2011\*\*

Ley.O. 4/2011, de 11.03.2011, BOE 12.03.11\*\*

Resolución 13.07.11, BOE 27.07.11\*\*

R.D.L. 14/2011, de 16.09.2011, BOE 20.09.11\*\*

R.D. 1624/2011, de 14.11.2011, BOE 7.12.11\*\*

Especificaciones técnicas del punto de terminación de la red telefónica conmutada (RTC) y requisitos mínimos de conexión de las instalaciones privadas de abonado.

Real Decreto 2304/1994, de 02.12.94, del Mº de Obras Públicas Transportes y

Medio Ambiente. BOE 22.12.94

Infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

R.D. Ley 1/1998 de 27.02.98 de la Jefatura de Estado BOE 28.02.98.

Resolución 26.03.98, BOE 3.04.98 \*\*

Ley 38/1999, de 05.11.99, BOE 6.11.99\*\*

Resolución 1.11.01, BOE 24.11.01\*\*

Ley 10/2005, de 14.06.05, BOE 15.06.05\*\*

Ley General de Telecomunicaciones

Ley 11/1998 de 24 de abril de la Jefatura del Estado BOE 25.04.98,  
BOE 8.07.98\*

Ley 48/1998, de 30.12.98, BOE 31.12.98\*\*

Ley 50/1998, de 30.12.98, BOE 31.12.98\*\*

Orden 9.04.99, BOE 11.05.99\*

Ley 5/1999, de 29.12.99, BOE 30.12.99\*\*

Orden 9.03.00, BOE 15.03.00\*\*

R.D.L. 7/2000, de 23.06.00, BOE 24.06.00\*\*

R.D.L. 1890/2000, de 20.11.00, BOE 2.12.00\*\*

Ley 14/2000, de 29.12.00, BOE 30.12.00\*\*

RD 541/2001, de 29.05.01, BOE 9.06.01\*\*

RD 1066/2001, de 28.09.01, BOE 28.09.01\*\*

Resolución 15/2001, de 29.11.01, BOE 20.12.01\*\*

Ley 24/2001, de 27.12.01, BOE 31.12.01\*\*

R.D. 164/2002, de 08.02.02, BOE 16.02.02 \*\*

Ley 34/2002, de 11.07.02, BOE 12.07.02\*\*

Ley 62/2003, de 30.12.03, BOE 31.12.03 \*\*

Ley 51/2007, de 26.12.07, BOE 27.12.07\*\*

Ley 56/2007, de 28.12.07, BOE 29.12.07\*\*

Reglamento que establece el procedimiento para la evaluación de la conformidad de los aparatos de telecomunicaciones

Real Decreto 1890/2000. BOE 2.12.00.

Resolución 23.03.01, BOE 6.04.01\*\*

R.D. 424/2005, de 15.04.05, BOE 29.04.05\*\*

Orden ITC/2036/2010, de 22.07.10, BOE 28.07.10\*\*

Ley General de Telecomunicaciones

Ley 32/2003. BOE 4.11.03.

BOE 19.03.04\*

Ley 4/2004, de 29.12.04 BOE 30.12.04\*\*

R.D. 2296/2004, de 10.12.04, BOE 30.12.04\*\*

R.D. 1620/2005, de 30.12.05, BOE 31.12.05\*\*

R.D. 920/2006, de 28.07.06, BOE 2.09.06\*\*

R.D. 964/2006, de 1.09.06, BOE 18.09.06\*\*

Ley 25/2007, de 18.10.07, BOE 19.10.07\*\*

Ley 56/2007, de 28.12.07, BOE 29.12.07\*\*

R.D. 863/2008, de 23.05.08, BOE 7.06.08\*\*

ORDEN ITC/3538/2008, de 28.11.08, BOE 6.12.08\*\*  
R.D. 899/2009, de 22.05.09, BOE 30.05.09\*\*  
Ley 25/2009, de 22.12.09, BOE 23.12.09\*\*  
R.D. 244/2010, de 5.03.10, BOE 24.03.10\*\*  
Ley 7/2010, de 31.03.2010, BOE 1.04.2010\*\*  
Ley 2/2011, de 04.03.2011 BOE 5/3/2011\*\*

Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones  
R.D. 346/2011, de 11 de marzo, Mº de Industria, Turismo y Comercio. BOE 01.04.11, BOE, 18.10.11\*  
Orden ITC/1644/2011, de 10.06.11, BOE 16.06.2011\*\*

### **Calefacción, Climatización y Agua Caliente.**

Reglamento de seguridad para plantas e instalaciones frigoríficas  
R.D. 138/2011, de 4.02.11, BOE 8.03.11, BOE 28.07.11\*

Instrucciones complementarias MI IF del reglamento de seguridad para plantas e instalaciones frigoríficas.  
R.D. 138/2011, de 4.02.11, BOE 8.03.11, BOE 28.07.11\*

Disposiciones de aplicación en la Directiva del Consejo de las CE 90/396/CEE sobre aparatos de gas.  
R.D.1428/1992, de 27.11.92, del Mº de Industria, Comercio y Turismo. BOE 05.12.92, BOE 23.01.93\*, BOE 27.01.93\*  
R.D. 276/1995, de 24.02.95, BOE 27.03.95\*\*

Requisitos de rendimiento para las calderas nuevas de agua caliente alimentadas con combustibles líquidos o gaseosos.  
R.D. 275/1995, de 24.02.95, del Mº de Industria y Energía. BOE 27.03.95, BOE 26.05.95\*.

Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE)  
R.D. 1027/2007, de 20.07.07, del Ministerio de la Presidencia. BOE 29.08.07, BOE 28.02.08\*  
R.D. 1826/2009, de 27.11.09, BOE 11.12.09\*\*  
R.D. 249/2010, de 5.03.10, BOE 18.03.10\*\*  
R.D. 238/2013, de 5.04.13, BOE 13.04.13\*\* BOE 05.09.2013\*

### **Legionelosis**

*Medidas para el control y la vigilancia higiénico-sanitarias de instalaciones de riesgo en la transmisión de la legionelosis y se crea el Registro Oficial de Establecimientos y Servicios Biocidas de Andalucía.*  
D. 287/2002, de 26.11.02, de la Consejería de Salud. BOJA nº 144, de 07.02.02.  
D.298/2007, de 18.12.07, BOJA 8.01.08\*\*

Criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis  
R.D. 865/2003, de 04.07.03, del Mº Sanidad y Consumo. BOE 18.07.2003.  
R.D. 830/2010, de 25.06.10, BOE 14.07.2010\*\*

## **Electricidad e Iluminación**

Condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas y centros de transformación.

R.D. 3275/1982, de 12.11.82, del Mº de Industria y Energía. BOE 01.12.82, BOE 18.01.83\*

Orden 6.07.84, BOE 1.08.84\*\*

Instrucciones Técnicas Complementarias del Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantía de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación.

Orden de 6.07.84 del Ministerio de Industria y Energía. BOE 1.08.84

Normas de ventilación y acceso a ciertos centros de transformación.

Resolución de la Dirección General de Energía de 19.06.84 del Mº de Industria y Energía. BOE 26.06.84.

Autorización para el empleo de sistemas de instalaciones con conductores aislados bajo canales protectores de material plástico

RESOLUCIÓN de 18.01.88, de la Dirección General de Innovación Industrial B.O.E. 19.02.88., BOE 29.04.88\*

Transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

R.D. 1955/2000, de 1.12.00 BOE 27.12.00. BOE 13.03.01\*.

Orden 30.05.01, BOE 19.06.01\*\*

Resolución 20.12.01, BOE 28.12.01\*\*

ORDEN ECO/797/2002, de 22.03.02, BOE 13.04.02\*\*

Sentencia 16.10.03, BOE 8.12.03\*\*

R.D. 2351/2004, BOE 24.12.04, de 23.12.04\*\*

Circular 1/2005, de 30.06.05, BOE 17.08.05\*\*

Circular 2/2005, de 30.06.05, BOE 17.08.05\*\*

R.D. 1545/2005, de 2.12.05, BOE 23.12.05\*\*

R.D.1634/2006, de 29.12.06, BOE 30.12.06\*\*

R.D. 616/2007, de 11.05.07, BOE 12.05.07\*\*

R.D. 661/2007, de 25.05.07, BOE 26.05.07\*\*

Circular 1/2008, de 7.02.08, BOE 21.02.08\*\*

R.D. 325/2008, de 29.02.08, BOE 4.03.08\*\*

R.D. 1578/2008, de 26.09.08, BOE 27.09.08\*\*

R.D.485/2009, de 03.04.09, BOE 4.04.2009\*\*

R.D. 1011/2009, de 19.06.09, BOE 20.06.09\*\*

R.D. 198/2010, de 26.02.10, BOE 13.03.10\*\*

R.D. 1699/2011, de 18.11.11, BOE 8.12.11\*\*

## **Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión**

e Instrucciones técnicas complementarias ITC BT.

R.D. 842/2002, de 02.08.02, del Ministerio de Ciencia y Tecnología. BOE18.09.02.

Sentencia T.S. 17.02.04, BOE 05.04.04\*\*

R.D. 560/2010, de 7.05.10, BOE 22.05.10\*\*

*Procedimiento de puesta en servicio y materiales y equipos a utilizar en instalaciones temporales de ferias y manifestaciones análogas.*

*Instrucción 31.03.04, de la Dir. Gral. de Industria, Energía y Minas. BOJA 19.4.04.*

*Instrucción 29.12.06, BOJA 22..01.07\*\**

*Normas particulares y condiciones técnicas y de seguridad de ENDESA Distribución.*

*Resolución 05.05.2005, de la Dir. Gral. de Industria, Energía y Minas. BOJA 7-6-2005, BOJA 18.04.06*

*Régimen de inspecciones periódicas de instalaciones eléctricas de baja tensión.*

*Orden 17.05.07 BOJA 16.06.07.*

*Régimen retributivo de la actividad de distribución de energía eléctrica.*

R.D. 222/2008, de 15.02.08, del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. BOE 18.03.08

Circular 3/2008, de 06.11.08, BOE 24.11.08\*\*

Orden ITC/3801/2008, de 26.12.08, BOE 31.12.08\*\*

Orden ITC/2524/2009, de 08.09.09, BOE 23.09.09\*\*

R.D. 1623/2011, de 14.11.11, BOE 07.12.11\*\*

## **Saneamiento y Vertido**

*Pliego de Prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones.*

*Orden de 15.09.86, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 24.09.86. BOE 28.02.87\**

*Normas de emisión, objetivos de calidad y métodos de medición sobre vertidos de aguas residuales.*

*Orden de 12.11.87, del Mº de Obras Públicas y Urbanismo. BOE 23.11.87, BOE 18.04.88\**

*Reglamento de la calidad de las aguas litorales.*

*Decreto 14/1996, de 16.01.96, de la Cª de Medio Ambiente. BOJA 08.02.96.*

*Orden 14.02.97, BOJA 04.03.97\*\**

*Ley 18/2003, de 29.12.03, BOJA 31.12.03*

## **Aparatos a Presión**

Reglamento de Aparatos a Presión e Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-AP (1 a 17)

R.D. 2060/2008, de 12.12.08

BOE 28.10.09\*

R.D. 560/2010, de 7.05.10, BOE 22.5.10\*\*

Instrucciones técnicas complementarias del reglamento de aparatos a presión

MIE-AP-2. Orden de 6.10.80 del Ministerio de Industria y Energía BOE 4.11.80

MIE-AP1. Orden de 17.03.81, del Ministerio de Industria y Energía BOE 08.04.81, BOE 21.05.81\*, BOE 22.12.81\*

Orden 28 de Marzo de 1985 BOE 13.04.85\*\*

MIE-AP9, referente a recipientes frigoríficos.

Orden de 11.07.83, del Mº I.E. BOE 22.07.83, BOE 17.10.83\*, BOE 02.01.84\*

MIE-AP-12, referente a calderas de agua caliente.

Orden de 31.05.85, del Mº de Industria y Energía. BOE 20.06.85, BOE 13.08.85\*

Disposiciones de aplicación de la directiva del consejo las comunidades europeas 76/767/CEE sobre aparatos a presión.

Real Decreto 473/1988, de 30.03.88, Ministerio de Industria y Energía BOE 20.05.88.

Disposiciones de aplicación de la Directiva 87/404/CEE sobre recipientes a presión simple.

R.D. 1495/1991, de 11.10.91, del Mº de Industria y Energía. BOE 15.10.91, BOE 25.11.91\*

R.D. 2486/1994, de 23.12.94, BOE 24.01.95 \*\*

Disposiciones de aplicación de la Directiva 97/23/CE, relativas a los equipos de presión

R.D. 769/1999 de 07.05.99

R.D. 2060/2008, de 12.12.08, BOE 05.02.99\*\*

Reglamento de equipos a presión y sus instrucciones técnicas complementarias.

Real Decreto 2060/2008, de 12 de diciembre. BOE 5.02.09

BOE 28.09.08\*

R.D. 560/2010, de 7.05.10, BOE 22.05.10\*\*

R.D. 1388/2011, de 14.10.11, BOE 15.10.11\*\*

## **Combustibles**

Reglamento de instalaciones petrolíferas.

Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre BOE 27.01.95.

BOE 20.04.95\*

R.D. 2201/1995, de 28.12.95, BOE 16.02.96\*\*  
R.D. 1427/1997, de 15.09.97, BOE 23.10.97\*\*  
R.D. 1562/1998, de 17.07.98, BOE 08.08.98\*\*  
R.D. 1523/1999, de 1.10.99, BOE 22.10.99\*\*  
R.D. 365/2005, de 8.04.05, BOE 27.04.05\*\*  
R.D. 1416/2006, de 1.12.06, BOE 25.12.06\*\*  
R.D. 560/2010, de 7.05.10, BOE 22.05.10\*\*

Instrucción técnica complementaria MI-IP3 "Instalaciones petrolíferas para uso propio"

R.D 1427/1997 de 15.09.97 del M° de Industria y Energía BOE 23.10.97  
BOE 24.01.98\*

R.D. 1523/1999, de 1.10.99, BOE 22.10.99\*\*

R.D. 560/2010, de 7.05.10, BOE 22.05.10\*\*

*Normas aclaratorias para las tramitaciones a realizar de acuerdo con el Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos (aprobado mediante R.D. 919/2006).*

*Instrucción de 22.02.07, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas. BOJA nº 57, de 21.03.07*

Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.

R.D. 919/2006, de 28 de julio, del M° de Industria, Turismo y Comercio. BOE nº 211, de 04.09.06.

R.D. 560/2010, de 7.05.10, BOE 22.05.10\*\*

BOJA 21.03.07\*.

### **Instalaciones Especiales.**

Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus ITC MIE APQ-1, MIE APQ-2, MIE APQ-3, MIE APQ-4, MIE APQ-5, MIE APQ-6 y MIE APQ-7.

RD 379/2001, de 6.4.01 M° Ciencia y Tecnología BOE 10.5.01. BOE 19.10.01\*

RD 2016/2004, de 11.10.04, BOE 23.10.04\*\*

R.D. 105/2010, de 5.02.10, BOE 18.3.10\*\*

### **7.3.5. PRODUCTOS, EQUIPOS Y SISTEMAS**

#### **Marcado "CE"**

Disposiciones para la libre circulación de productos de construcción, en aplicación de la directiva 89/106/CEE.

Real Decreto 1630/1992, de 29 de diciembre, BOE 09.02.1993.

Orden 1.08.95, BOE 10.08.95\*\*

R.D. 1328/1995 BOE 28.07.1995. BOE 19.08.1995\*\*

Orden 29.11.01, BOE 7.12.01\*\*

Orden CTE/2276/2002, de 4.09.02, BOE 17.09.02

R.D. 312/2005, de 18.03.05, BOE 2.04.05

Disposiciones del M<sup>o</sup> de Ciencia y Tecnología sobre entrada en vigor del Mercado CE para determinados materiales de la construcción.

BOE 11.04.01	Orden de 3 de abril de 2001 (Cementos)
BOE 7.12.01	Orden de 29 de Noviembre de 2001 (Plantas elevadoras de aguas, geotextiles, instalaciones, sistemas fijos de extinción de incendios, etc)
BOE 30.05.02	Resolución 6 de Mayo de 2002 (Sistemas fijos de lucha contraincendios, paneles de yeso, aislamientos, cales, aditivos para hormigón, etc)
BOE 17.09.02	Orden CTE/2276/2002 (Anclajes metálicos, sistemas de acristalamiento, kits de tabiquería interior, sistemas de impermeabilización de cubiertas, etc)
BOE 31.10.02	Resolución 3 de Octubre de 2002 (Baldosas, adoquines y bordillos de piedra natural, sistemas fijos de protección contra incendios, cales, etc)
BOE 19.12.02	Resolución 26 de Noviembre de 2002 (Ampliación y modificación de Orden CTE/2267/2002)
BOE 06.02.03	Resolución 16 de Enero de 2003 (Adhesivos para baldosas, áridos ligeros, columnas y báculos alumbrado, juntas elastoméricas, etc)
BOE 28.04.03	Resolución 14 de Abril de 2003 (Áridos, chimeneas, pozos de registro, sistemas de detección, tableros derivados de la madera, etc )
BOE 11.07.03	Resolución 12 de Junio de 2003 (Otras ampliaciones de la Orden 29 de Noviembre de 2001 )
boe 31.10.03	Resolución 10 de Octubre de 2003 (Herrajes, pates para pozos, columnas y báculos alumbrado, sistemas de detección, otras ampliaciones Orden 29.11.01)
BOE 11.02.04	Resolución 14 de Enero de 2004 (Elementos auxiliares fábricas de albañilería, adoquines de hormigón, áridos, otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 6.04.04	Resolución 16 de Marzo de 2004 (Anclajes metálicos hormigón, sistemas de cubierta traslúcida, conectores y placas dentadas, etc)
BOE 16.07.04	Resolución 28 de Junio de 2004 (Sistemas fijos de lucha contra incendios, puertas industriales, piezas para fábrica de albañilería, etc)
BOE 29.11.04	Resolución 25 de Octubre de 2004 (Paneles compuestos autoportantes, componentes específicos de cubiertas, etc)
BOE 19.02.05	Resolución 1 de Febrero de 2005 (Sistemas fijos de luchas contra incendios, aislamientos, cales, otras ampliaciones Orden 29.11.01 , etc)
BOE 28.06.05	Resolución 6 de Junio de 2005 (Piezas de fábrica de albañilería, etc)
BOE 21.10.05	Resolución 30 de Septiembre de 2005 (Paneles compuestos ligeros autoportantes, productos de protección contra el fuego, etc)

BOE 1.12.05	Resolución 9 de Noviembre de 2005 (Sistemas detección, vidrios, sistemas de control de humo , otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 10.06.06	Resolución 10 de Mayo de 2006 (Columnas alumbrado, sistemas de detección, laminados decorativos, otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 20.12.06	Resolución 13 de Noviembre de 2006 (Columnas alumbrado, sistemas de detección, herrajes, otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 05.05.07	Resolución 17 de Abril de 2007 (Columnas alumbrado, sistemas de detección, cementos, otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 02.06.08	Resolución 13 de Mayo de 2008 (Columnas alumbrado, sistemas de detección, cementos, otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 02.10.08	Resolución 15 de Septiembre de 2008 (Kits aislamiento exterior, paneles madera prefabricados, otras ampliaciones Orden CTE/2267/2002, etc)
BOE 20.05.09	Resolución 5 de Mayo de 2009 (Sistemas detección, herrajes, tuberías de gres, otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 12.01.10	Resolución 21 de Diciembre de 2009 (Sistemas detección, cementos, otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 03.06.10	Resolución 17 de Mayo de 2010 (otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 28.09.10	Resolución 31 de Agosto de 2010 (otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 29.03.11	Resolución 4 de Marzo de 2011 (otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 19.10.11	Resolución 3 de Octubre de 2011 (otras ampliaciones Orden 29.11.01, etc)
BOE 27.12.11	Resolución 15 de Diciembre de 2011
BOE 21.07.12	Resolución 6 de Julio de 2012
BOE 27.04.13	Resolución 18 de Abril de 2013
BOE 30.08.13	Resolución 19 de Agosto de 2013

Las resoluciones contienen listados actualizados y refundidos de las órdenes anteriores a las que amplian y/o modifican.

## **Cementos y Cales**

Normalización de conglomerantes hidráulicos.

Orden de 24.06.64, del Mº de Industria y Energía. BOE 08.07.64 BOE 14.01.66\*\*  
(Instrucciones para la aplicación de la Orden 24.06.64). BOE 20.01.66\*

Obligatoriedad de la homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos prefabricados.

Real Decreto 1313/1988, de 28.10.88, Mº Industria y Energía. BOE 04.11.88 BOE

30.06.89\*\* BOE 29.12.89\*\* BOE 11.02.92\*\* BOE 26.05.97\*\* BOE 14.11.02\*\*. BOE 14.12.06\*\*. BOE 06.02.07\*.

Certificado de conformidad a normas como alternativa de la Homologación de los cementos para la fabricación de hormigones y morteros para todo tipo de obras y productos.

Orden de 17.01.89 del Mº de Industria y Energía. BOE 25.01.89

Instrucción para la recepción de cementos RC-08.

Real Decreto 956/2008, de 06.06.2008, del Mº de Presidencia. BOE 19.06.2008. BOE 11.09.08\*

## **Aceros**

Especificaciones técnicas de los tubos de acero inoxidable soldados longitudinalmente. Real Decreto 2605/1985, de 20 de noviembre, del Mº de Industria y Energía. BOE. 14.01.86, B.O.E. 13.02.86\*

Recubrimientos galvanizados en caliente sobre productos, piezas y artículos diversos contruidos o fabricados con acero u otros materiales férreos.

Real Decreto 2531/1985, de 18 de diciembre, del Mº de Industria y Energía. BOE 03.01.86

Orden 13.01.99, BOE 28.01.99\*\*

Disposición aplicable en todo lo que no se oponga a regulación posterior.

## **Cerámica**

Disposiciones específicas para ladrillos de arcilla cara vista y tejas cerámicas.

Resolución 15.06.88, de la Dir. Gral. de Arquitectura y Vivienda. BOE 30.06.88

Disposición aplicable en todo lo que no se oponga a regulación posterior

## **Hormigones**

Fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas

Real Decreto 1630/1980 de 18.07.80 de la Presidencia del Gobierno BOE 8.08.80

Instrucción de hormigón estructural (EHE-08)

Real Decreto 1427/2008, de 18.06.08, del Ministerio de la Presidencia. BOE 22.8.08. BOE 24.12.08\*

### **7.3.6. OBRAS**

#### **Control de Calidad**

*Regulación del control de calidad de la construcción y obra pública.*

*Decreto 13/1988, de 27.01.88, de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.*

*BOJA 12.02.88*

*Registro de entidades acreditadas para la prestación de asistencia técnica a la construcción y obra pública.*

*Orden de 15.06.89, de la Cª de Obras Públicas y Transportes. BOJA 23.06.89*

*Regulación del control de calidad de la construcción y obra pública.*

*D.67/2011, de 05.04.11, BOJA 19.04.11*

Disposiciones reguladoras generales de la acreditación de las Entidades de Control de Calidad de la Edificación y a los Laboratorios de Ensayos para el Control de Calidad de la Edificación.

R.D. 410/2010, de 31.03.10, Mº de la Vivienda, BOE 22.04.10

#### **Homologación, Normalización y Certificación**

Documento de Idoneidad Técnica de materiales no tradicionales.

Decreto 3652/1963, de 26.12.63, de la Presidencia del Gobierno. BOE 11.01.64

Especificaciones técnicas de los perfiles extruidos de aluminio y sus aleaciones y su homologación por el Mº industria y energía.

Real Decreto 2699/1985, de 27 de diciembre. BOE 22.2.86

Regulación del Registro General del Código Técnico de la Edificación

Orden VIV/1744/2008. BOE 19.06.08

Documento de Idoneidad Técnica de materiales no tradicionales.

D. 3652/1963, de 26.12.63, de la Presidencia del Gobierno. BOE 11.01.64

Disposición aplicable en todo lo que no se oponga a regulación posterior.

Reglamento de la Infraestructura para la Calidad y la Seguridad Industrial.

R.D. 2200/1995, de 28.12.95, del Mº de Industria y Energía. BOE 06.02.96, BOE 6.03.96\*

R.D. 85/1996, de 26.01.96, BOE 21.02.96\*\*

R.D. 411/1997, de 21.03.97, BOE 26.04.97\*\*

Sentencia 33/2005, de 17.02.05, BOE 22.03.05\*\*

R.D.338/2010, de 19.03.10, BOE 7.04.10\*\*

R.D. 1715/2010, de 17.12.10, BOE 8.01.11\*\*

Sentencia 29.06.11, BOE 16.08.11

## **Proyectos y Dirección de Obras**

Modelo de libro incidencias correspondientes a obras en las que sea obligatorio un Estudio de seguridad e higiene en el trabajo.

Orden de 20.09.86, del Mº de Trabajo y Seguridad Social. BOE 13.10.86 BOE 31.10.86\*

*Modelo de certificado de instalaciones eléctricas de baja tensión.*

*Resolución de 11 de noviembre de 2003, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas. BOJA 02.12.2003*

## **Contratación**

Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16.06.00, del Mº de Hacienda. BOE. 21.06.00. BOE 21.09.00\*

Ley 14/2000, de 29.12.00, BOE 30.12.00\*\*

Ley 24/2001, de 27.12.01, BOE 31.12.01\*

Orden 17.12.01, BOE 5.01.02\*\*

Resolución 19.04.02, BOE 23.04.02\*\*

Ley 44/2002, de 22.11.02, BOE 23.11.02\*\*

Orden AEX/3119/2002 de 25.11.02, BOE 11.12.02\*\*

Ley 53/2002, de 20.12.02, BOE 31.12.02\*\*

Ley 13/2003, de 23.05.03, BOE 24.05.03\*\*

Ley 22/2003, de 9.07.03, BOE 10.07.03\* ^ \*

Resolución 27.06.03, BOE 15.08.03\*\*

Ley 62/2003, de 30.12.03, BOE 31.12.03\*\*

Ley 3/2004, de 29.12.04, BOE 30.12.04\*\*

R.D.L. 5/2005, de 11.03.05, BOE 14.03.05\*\*

Ley 5/2006, de 10.04.06, BOE 11.04.06\*\*

Ley 42/2006, de 28.12.06, BOE 29.12.06\*\*

Resolución 2/04/07, BOE 12.04.07\*\*

Orden EHA/3875/2007, de 27.12.07, BOE 31.12.07\*\*

RDL 3/2011, de 14.11.11, BOE 16.11.11\*\*

Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14.11.11, BOE 16.11.11, BOE 3.02.12\*

Orden EHA/3479/2011, de 19.12.11, BOE 23.12.11\*\*

BOE 3.02.2012\*

Ley 8/2013, de 26.06.2013, BOE 27.06.2013\*\*

R.D.L. 8/2013, de 28.06.2013, BOE 29.06.2013\*\*

Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

Real Decreto 1098/2001, de 12.10.01, del Mº de Hacienda. BOE, 26.10.01. BOE.13.12.01\*, BOE 08.02.02\*

Orden HAC/0914/2003, de 9.04.03, BOE 16.04.03\*\*

Orden ECO/0204/2004, de 23.01.04, BOE 07.02.04\*\*

Orden EHA/4314/2004, de 23.12.04, BOE 3.01.05\*\*

Orden EHA/1077/2005, de 31.03.05, BOE 26.04.05\*\*  
Orden EHA/1307/2005, de 29.04.05, BOE 13.05.05\*\*  
RD 817/2009, de 8.05.09, BOE 15.05.09\*\*

Ley reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción  
Ley 32/2006, de 18.10.06, de Jefatura del Estado. BOE 19.10.06.  
R.D. 1109/2007, de 24.08.07 BOE 25.08.07\*\*.  
Ley 25/2009, de 22.12.09, BOE 23.12.09\*\*

*Procedimiento de habilitación del Libro de Subcontratación, regulado en el Real Decreto 1109/2007, de 24 de agosto, por el que se desarrolla la Ley 32/2006, de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el sector de la Construcción.*  
Orden 22.11.07 C<sup>a</sup> Empleo. BOJA 20.12.07.

### **7.3.7. PROTECCIÓN**

#### **Accesibilidad.**

Integración social de los minusválidos.  
Ley 13/1982, de 07.04.82, de la Jefatura del Estado. BOE 30.04.82

*Orden de la C<sup>a</sup> de Asuntos Sociales sobre Normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.*  
Orden de 5.9.96 de la C<sup>a</sup> de Asuntos Sociales. BOJA 26.9.96

*Atención a las personas con discapacidad*  
Ley 1/1999, de 31.03.99 de la Presidencia BOJA 17.04.99

*Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*  
D. 293/2009, de 07.07.09, de la Consejería de la Presidencia. BOJA 21.07.09

Adopción de acuerdos que tengan por finalidad la adecuada habitabilidad de minusválidos en el edificio de su vivienda. Ley de Propiedad Horizontal.  
Ley 3/1990 de 21.06.1990 de la Jefatura del Estado BOE 22.06.1990

*Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.*  
D. 293/2009, de 07.07.09, de la Consejería de la Presidencia. BOJA 21.07.09  
Orden 9.01.12, BOJA 19.01.12\*\*

*Atención a las personas con discapacidad*  
Ley 1/1999, de 31.03.99 de la Presidencia BOJA 17.04.99

Ley de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad (LIONDAU)  
Ley 51/2003, de 02.12.2006, de la Jefatura del Estado. BOE.03.12.2003

R.D. 1417/2006, de 1.12.06, BOE 13.12.06\*\*  
R.D. 1414/2006, de 1.12.06, BOE 16.12.06\*\*  
R.D. 366/2007, de 16.03.07, BOE 24.03.07\*\*  
R.D. 505/2007, de 20.04.07, BOE 11.05.07\*\*  
Ley 27/2007, de 23.10.07, BOE 24.10.07\*\*  
R.D. 1494/2007, de 12.11.07, BOE 21.11.07\*\*  
R.D. 1544/2007, de 23.11.07, BOE 4.12.07\*\*  
Ley 49/2007, de 26.12.07, BOE 27.12.07\*\*  
R.D. 422/2011, de 25.03.11, BOE 30.03.11\*\*  
Ley 26/2011, de 1.08.11, BOE 2.08.11\*\*

Condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados  
Orden VIV/561/2010, Mº de Vivienda, BOE 11.03.10.

## **Medio Ambiente**

### **Normativa ambiental nacional**

Ley de calidad del aire y protección de la atmósfera.  
LEY 34/2007, Jefatura del Estado. BOE 16.11.07.  
Ley 51/2007, de 26.12.07, BOE 27.12.07\*\*  
R.D. Legislativo 1/2008, de 11.01.08, BOE 26.01.08\*\*  
R.D. 100/2011, de 28.01.11, BOE 29.01.11\*\*  
R.D. 102/2011, de 28.01.11, BOE 29.01.11\*\*  
R.D. Legislativo, de 1.07.11, BOE 2.07.11\*\*  
R.Decreto-Ley 8/2011, de 1.07.11, BOE 7.07.11\*\*

Texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos  
Real Decreto Legislativo 1/2008. BOE 26.01.08.  
Ley 6/2010, de 24.03.10, BOE 25.03.10\*\*  
Ley 40/2010, de 29.12.10, BOE 30.12.10

### **Normativa ambiental andaluza**

*Reglamento de Calificación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*  
D. 297/1995, de 19.12.95, de la Cª de la Presidencia. BOJA 11.01.96

*Reglamento de la Calidad del Aire.*  
D.239/2011, de 12.07.11, BOJA 4.08.11

*Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*  
LEY 7/2007, de 9 de julio, de la Consejería de Presidencia. BOJA 20.07.07.  
Ley 1/2008, de 27.11.08, BOJA 11.12.08\*\*  
Ley 9/2010, de 30.07.10, BOJA 22.09.10\*\*  
Decreto 356/2010, de 3.08.10, BOJA 11.08.10\*\*

*Regulación Autorizaciones Ambientales Unificadas y modificación de Ley GICA  
D. 356/2010, de 3 de agosto, de la Cª de M. Ambiente. BOJA 11.08.10  
D. 5/2012, de 17.01.12, BOJA 27.01.12\*\**

*Regulación de la autorización ambiental integrada y se modifica  
el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se  
regula la autorización ambiental unificada.  
Decreto 5/2012, de 17.01.12, BOJA 27.01.12*

*Reglamento de protección de la calidad del cielo nocturno  
D. 357/2010, de 3 de agosto, de la Cª de M. Ambiente BOJA 13.08.10*

## **Aguas litorales**

*Reglamento de la Calidad de las aguas litorales.  
D. 14/1996, de 16.01.96, de la Cª de Medio Ambiente. BOJA 08.02.96  
Ley 18/2003, de 29.12.03, BOJA 31.12.03\*\**

*Clasificación de las aguas litorales andaluzas y establecimiento de los objetivos de la  
calidad de las aguas afectadas directamente por los vertidos  
Orden de 14.02.97 de la Cª de Medio Ambiente BOJA 04.03.97. BOJA 11.12.97\**

## **Residuos**

*Plan de gestión de residuos peligrosos de Andalucía  
Decreto 134/1998, de 23.06.98, de la Cª de Medio Ambiente BOJA 13.09.98*

*Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.  
D.73/2012, de 22.03.2012, BOJA 26.04.12*

*De residuos y suelos contaminados  
Ley 22/2011, de 28.07.11, BOE 29.07.11  
R.Decreto-Ley 17/2012, de 4.05.12, BOE 5.05.12\*\*  
Ley 11/2012, de 19.12.12, BOE 20.12.12\*\*  
Ley 5/2013, de 11.06.13, BOE 12.06.13\*\**

*Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.  
Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, del Mº de Presidencia. BOE 13.02.08.*

## **Emisiones radioeléctricas**

*Condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las  
emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones  
radioeléctricas.*

*RD 1066/2001, de 28.09.01, del Mº de Presidencia. BOE 234 29.9.01. BOE*

26.10.01\*, BOE 16.04.02\*, BOE 18.04.02\*  
Orden 11.01.02, BOE 12.01.02\*\*  
R.D. 424/2005, de 15.04.05, BOE 29.04.05\*\*

## **Certificación energética**

*Fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética*  
*Ley 2/2007, de 27 de marzo, de la Cª de Presidencia. BOJA 10.04.07.*

Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios.  
RD 235/2013, de 5.04.13, del Mº de la Presidencia. BOE 13.04.13  
BOE 25.05.13\*

*Reglamento de fomento de las energías renovables, el ahorro y la eficiencia energética*  
*en Andalucía.*

*D. 169/2011, de 31.05.11, BOJA 9.06.11\*\**  
*Decreto 2/2013, de 15.01., BOJA 17.01.13\*\**

*Registro Electrónico de Certificados de eficiencia energética de edificios de nueva*  
*construcción*

*Orden de 25 de junio de 2008. BOJA 22.7.08*

## **Patrimonio Histórico**

Patrimonio Histórico Español.

Ley 16/1985, de 25.06.85, de Jefatura del Estado. BOE 29.05.85, BOE 11.12.1985\*

R.D. 111/1986, de 10.01.86, BOE 28.01.96\*\*

R.D. 620/1987, de 10.04.87, BOE 13.05.87\*\*

Ley 33/1987, de 23.12.87, BOE 24.12.87\*\*

Ley 37/1998, de 28.12.98, BOE 29.12.98\*\*

R.D. 582/1998, de 19.05.98, BOE 31.05.98\*\*

Sentencia 17/1991, de 31.01.91, BOE 25/02/91\*\*

Orden 2 de Abril de 1991, BOE 11.04.91\*\*

R.D. 1680/1991, BOE 28.11.91\*\*

Ley 21/1993, de 29.12.93, BOE 30.12.93\*\*

Ley 30/1994, de 24.11.94, BOE 25.11.94\*\*

Ley 42/1994, de 30.12.94, BOE 31.12.94\*\*

R.D. 1247/1995, de 14.07.95, BOE 9.08.95\*\*

Ley 43/1995, de 27.12.95, BOE 28.12.95\*\*

R.D. 2598/1998, de 4.12.98, BOE 19.12.98\*\*

Ley 50/1998, de 30.12.98, BOE 31.12.98\*\*

Resolución de 20 de Noviembre de 2001, BOE 30.11.01\*\*

Ley 24/2011, de 27.12.01, BOE 31.12.01\*\*

R.D. 1164/2002, de 08.11.02, BOE 15.11.02\*\*

Ley 46/2003, de 25.11.03, BOE 26.11.03\*\*

Ley 62/2003, de 30.12.03, BOE 31.12.03\*\*

R.D. 760/2005, de 24.06.05, BOE 25.06.05\*\*  
R.D. 1401/2007, de 29.10.07, BOE 7.11.07\*\*  
R.D. 1708/2011, de 18.11.11, BOE 25.11.11\*\*  
R.D. Ley 20/2011, de 30.12.11, BOE 31.12.11\*\*

*Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.*

D. 19/1995, de 07.02.95, de la Cª de Cultura. BOJA 17.03.95

D. 168/2003 de 07.02.1995, de la Cª de Cultura. BOJA 15.07.2003\*\*

*Reglamento de Actividades Arqueológicas.*

D. 168/2003 de 07.02.1995, de la Cª de Cultura. BOJA 15.07.2003

D. 379/2009, de 1.12.09, BOJA 16.12.09\*\*

D. 379/2011, de 30.12.11., BOJA 30.01.12\*\*

*Patrimonio Histórico de Andalucía.*

Ley 14/2007, de 26.11.07, de Presidencia. BOJA 19.12.07

Decreto-ley 1/2009, de 24.02.09, BOJA 27.02.09\*\*

Decreto-ley 3/2009, de 22.12.09, BOJA 24.12.09\*\*

## **Seguridad y Salud**

*Prevención de Riesgos Laborales.*

Ley 31/1995 de 08.11.95 de la Jefatura del Estado. BOE 10.11.95 BOE 31.12.98\*\* (Ley 50/1998) BOE 13.12.2003\*\* (Ley 54/2003)

*Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.*

Real Decreto 485/97 de 14 .4.97 de M. de Trabajo y Asuntos Sociales. BOE 23.4.97

*Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de carga que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.*

Real Decreto 487/1997 DE 14.04.97 del Mº de Trabajo y Asuntos Sociales BOE 23.04.97

*Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Derogados Títulos I y III*  
Orden de 09.03.71, del Mº de Trabajo. BOE 16.03.71 BOE 17.03.71 BOE 06.04.71\*

Resolución de 20.03.78, BOE 21.04.78\*\*

Resolución 12.05.78, BOE 21.06.78\*\*

Resolución 28.06.78, BOE 09.09.78\*\*

Resolución 31.01.80, BOE 12.02.80\*\*

Resolución 23.02.81, BOE 17.03.81\*\*

Resolución 31.10.86, BOE 13.12.86\*\*

R.D. 1316/1989, de 27.10.89, BOE 2.11.89\*\*

Ley 31/1995, de 8.11.95, BOE 10.11.85\*\*

R.D. 486/1997, de 14.04.97, BOE 23.04.97\*\*

R.D. 664/1997, de 12.05.97, BOE 24.05.97\*\*

R.D. 665/1997, de 12.05.97, BOE 24.05.97\*\*

R.D. 773/1997, de 30.05.97, BOE 12.06.97\*\*  
R.D. 1215/1997, de 18.07.97, BOE 7.08.97\*\*  
R.D. 614/2001, de 8.06.01, BOE 21.06.01\*\*  
R.D. 349/2003, de 21.03.03, BOE 5.04.03\*\*

#### Reglamento de los servicios de prevención

Real Decreto 39/1997 de 17.01.97 del M<sup>o</sup> de Trabajo y Asuntos Sociales BOE 31.01.97

R.D. 780/1998, de 30.04.98, BOE 1.05.98\*\*  
R.D. 688/2005, de 10.06.05, BOE 11.06.05\*\*  
R.D. 604/2006, de 19.05.06, BOE 29.05.06\*\*  
R.D. 298/2009, de 6.03.09, BOE 7.03.09\*\*  
R.D. 337/2010, de 19.03.10, BOE 23.03.10\*\*  
Orden TIN/2504/2010, de 20.09.10, BOE 28.09.10\*\*

Disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo.

Real Decreto 485/97 de 14.04.97 de M. de Trabajo y Asuntos Sociales. BOE 23.4.97

Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo

Real Decreto 486/97, de 14.04.97 del M. de Trabajo y Asuntos Sociales BOE 23.04.97.

R.D. 2177/2004, de 12.11.04, BOE 13.11.04\*\*  
Orden TAS/2947/2007, de 8.10.97, BOE 11.10.97\*\*

Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la manipulación manual de carga que entrañe riesgos, en particular dorsolumbares, para los trabajadores.

Real Decreto 487/1997 DE 14.04.97 del M<sup>o</sup> de Trabajo y Asuntos Sociales BOE 23.04.97,

Disposiciones mínimas de seg. y salud relativas a la utilización por los trabajadores de equipos de protección individual

Real Decreto 773/1997 de 30.05.97 del M<sup>o</sup> de la Presidencia BOE 12.06.97, BOE 18.07.97\*

Disposiciones mínimas de seguridad y salud relativas a la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo

Real Decreto 1215/1997 de 18.07.97 del M<sup>o</sup> de la Presidencia BOE 7.08.97. R.D. 2177/2004, de 12.11.04, BOE 13.11.04\*\*

Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción

Real Decreto 1627/97 24.10.97 del M. De la Presidencia BOE 26.10.97.

R.D. 2177/2004, de 12.11.04, BOE 13.11.04\*\*  
R.D. 604/2006, de 19.05.06, BOE 29.05.06\*\*  
R.D. 1109/2007, de 24.08.07, BOE 25.08.07\*\*  
R.D. 337/2010, de 19.03.10, BOE 23.03.10\*\*

Protección de la salud y seguridad de los trabajadores contra riesgos relacionados con los agentes químicos durante el trabajo.

Real Decreto 374/2001. De 6 de abril. M° de la Presidencia. BOE 104 de 1.5.01.  
BOE 30.5.01\*, BOE 22.6.01\*

Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores frente a los riesgos derivados o que puedan derivarse de la exposición a vibraciones mecánicas.

Real Decreto 1311/2005, de 04.01.2005, M° de Trabajo y AA.SS. BOE 05.11.2005  
R.D. 330/2009, de 13.03.09, BOE 26.03.09

Protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.

Real Decreto 286/2006, de 10.03.2006, M° de la Presidencia. BOE 60 de 11.03.2006.  
BOE 62 de 14.03.2006\*. BOE 71 de 24.03.2006\*.

Disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto.

Real Decreto 396/2006, de 31.03.2006, M° de la Presidencia. BOE 60 de 11.04.2006.

*Orden 12.11.07 BOJA 28.11.07\*\**

*Orden 14.09.11, BOJA 10.10.11\*\**

### **7.3.8. OTROS**

#### **Parques Infantiles**

*Medidas de seguridad en los parques infantiles*

*Decreto 127/2001, de 5 de junio. BOJA 9.06.01. BOJA 21.06.01\**

#### **Casilleros Postales**

Instalación de casilleros domiciliarios.

Resolución de 7 de diciembre de 1971. de la Dir. Gral. de Correos y Telégrafos. BOE 17.12.71. BOE 27.12.71\*.

Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales

Real Decreto 1829/1999, de 31.12.1999, BOE 11.02.00\*.

Resolución 12 de Junio de 2001, BOE 06.07.01\*\*

Sentencia TS 8/06/04, BOE 09.08.04\*\*

R.D. 1298/2006, de 10.11.06, BOE 23.11.06\*\*

R.D. 503/2007, de 20.04.07, BOE 9.05.07\*\*

### **7.3.9. GENERALES EDIFICACIÓN**

Ley de Ordenación de la Edificación

Ley 38/1999 de 5.11.99, de la Jefatura de Estado. BOE 6.11.99.

Instrucción 11 de Septiembre 2000, BOE 21.09.00\*\*

Ley 24/2001, de 27.12.01, BOE 31.12.01\*\*

Ley 53/2002, de 30.12.02, BOE 31.12.02\*\*

R.D. 314/2006, de 17.03.06, BOE 28.03.06\*\*

Ley 25/2009, de 22.12.09, BOE 23.12.09\*\*

R.D. 410/2010, de 31.03.10, BOE 22.04.10\*\*

Ley 8/2013, de 26.06.13, BOE 27.06.13\*\*

Código Técnico de la Edificación.

R.D. 314/2006, de 17.03.2006, del Mº de Vivienda. BOE 28.03.2006, BOE 25.01.08\*

R.D. 1371/2007, de 19.10.2007, del Mº de Vivienda. BOE 23.10.07, BOE 20.12.07\*, BOE 18.10.08 \*\*

Orden VIV/984/2009 Mº Vivienda. BOE 23.04.09, BOE 23.09.09 \*

R.D. 173/2010, de 19.02.2010, del Mº de Vivienda. BOE 11.03.10 \*\*

R.D. 410/2010, de 31.03.2010, del Mº de Vivienda. BOE 22.04.10 \*\*

Sentencia de 4 de mayo de 2010. Sala Tercera del Tribunal Supremo, BOE 30.07.2010 \*\*

### **7.3.10. CODIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN**

Código Técnico de la Edificación.

(según disposiciones normativas anteriores)

Contenido:

Parte I

Parte II. Documentos Básicos. DB

Registro General del Código Técnico de la Edificación.

Orden VIV/1744/2008, de 9 de junio, por la que se regula el Registro General del Código Técnico de la Edificación. BOE 19.06.08

R.D. 410/2010, de 31.03.2010, BOE 22.04.10 \*\*

### **SE Seguridad Estructural**

CTE DB SE Seguridad Estructural.

#### **- ACCIONES EN LA EDIFICACIÓN**

CTE DB SE-AE Acciones en la Edificación.

Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación (NCSR-02).

R.D. 997/2002, de 27.09.02, del Ministerio de Fomento. BOE 11.10.02

R.D. 637/2007, de 18.05.07, BOE 02.06.07\*\*

- ESTRUCTURAS ACERO

CTE DB SE-A Acero aplicado conjuntamente con los "DB SE Seguridad Estructural" y "DB SE-AE Acciones en la Edificación";

Instrucción de Acero Estructural (EAE-2011)

Real Decreto 751/2011, de 27.05.11, del Ministerio de la Presidencia. BOE 23.06.2011

- ESTRUCTURAS HORMIGÓN.

Fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas

R.D. 1339/2011, de 3.10.11, por el que se deroga el Real Decreto 1630/1980, de 18 de julio, sobre fabricación y empleo de elementos resistentes para pisos y cubiertas

Instrucción de hormigón estructural (EHE-08)

Real Decreto 1247/2008, de 18.06.08, del Ministerio de la Presidencia. BOE 22.8.08. BOE 24.12.08\*

- ESTRUCTURAS DE FÁBRICA

CTE DB SE-F Fábrica, aplicado conjuntamente con los DB SE Seguridad Estructural y DB SE-AE Acciones en la Edificación

- ESTRUCTURAS DE MADERA

CTE DB-SE-M Estructuras de Madera, aplicado conjuntamente con los DB SE Seguridad Estructural y DB SE-AE Acciones en la Edificación

- SI Seguridad en caso de Incendio

CTE DB SI Seguridad en caso de Incendio

SI 1 Propagación interior

SI 2 Propagación exterior

SI 3 Evacuación de ocupantes

SI 4 Instalaciones de protección contra incendios

SI 5 Intervención de los bomberos

SI 6 Resistencia al fuego de la estructura

Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios.

R.D. 1942/1993, de 05.11.93, del Mº de Industria y Energía. BOE 14.12.93. BOE 7.05.94\*.

Orden 16.04.98, BOE 28.04.98\*\*

Reglamento de Seguridad contra incendios en establecimientos industriales.

R.D. 2267/2004, de 03.12.04 Mº de Industria, Turismo y Comercio. BOE 17.12.2004. BOE 05.03.05\*

Clasificación de los productos de construcción y de los elementos constructivos en función de sus propiedades de reacción y resistencia frente al fuego. ("Euroclases" de reacción y resistencia al fuego)

R.D. 842/2013, de 31.10.13, del Mº de Presidencia. BOE 23.11.2013

## **SU Seguridad de Utilización**

CTE DB SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad

SUA 1 Seguridad frente al riesgo de caídas

SUA 2 Seguridad frente al riesgo de impacto o de atrapamiento

SUA 3 Seguridad frente al riesgo de aprisionamiento

SUA 4 Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuada

SUA 5 Seguridad frente al riesgo causado por situaciones con alta ocupación

SUA 6 Seguridad frente al riesgo de ahogamiento

SUA 7 Seguridad frente al riesgo causado por vehículos en movimiento

SUA 8 Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo

SUA 9 Accesibilidad

## **HS Salubridad**

CTE DB HS Salubridad

HS 1 Protección frente a la humedad

HS 2 Recogida y evacuación de residuos

HS 3 Calidad del aire interior

HS 4 Suministro de agua

HS 5 Evacuación de aguas

## **HR Protección frente al Ruido**

Ley del Ruido.

Ley 37/2003, de 17.11.03. Jefatura del Estado. BOE 276 18/11/2003. R.D.L. 8/2011, de 1.07.11, BOE 7.07.11\*\*

R.D. 1513/2005, de 16.12.05 BOE 17.12.05\*\*

R.D. 1367/2007, de 19.10.07. BOE 23.10.07\*\*.

R.D.1038/2012, de 21.11.12 BOE 26.07.12\*\*

Reglamento de Protección Contra la Contaminación Acústica de Andalucía

Decreto 6/2012, de BOJA de 06.02.2012

BOJA, 3.04.2013\*

DB-HR Protección frente al ruido

Real Decreto 1371/2007, de 19.10.2007, del Mº de Vivienda. BOE 23.10.07, BOE 20.12.07\*. BOE 25.01.08\*.

Real Decreto 1675/2008, de 17.10.08, BOE 18.10.08\*\*

Orden VIV/984/2009, de 15.04.09, BOE 23.04.09\*\*

## **HE Ahorro de Energía**

CTE DB HE Ahorro de energía.

HE-1 Limitación de la demanda de energía.

HE-2 Rendimiento de las instalaciones térmicas (RITE)

HE-3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación.

HE-4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.

HE-5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica

## **B) CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA**

### **7.4 SERVICIOS TERCIARIOS INTEGRADOS**

#### **SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**

##### **Art 7.4.1 Ámbito**

Corresponde la zona de Servicios Terciarios Integrados a la manzana identificada como T.1 en el plano OR-1.

##### **Art 7.4.2 Tipologías Edificables**

1. Las tipologías de edificación para el uso Servicios Terciarios serán: Edificio[s] Comercial[es] y Edificio[s] de Oficinas. Estas edificaciones y las del resto de usos autorizados: Espectáculos, Dotaciones y otros, podrán disponerse integrados o aislados.
2. Para otros usos autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad, pudiendo igualmente disponerse aisladas o integradas.
3. El Estudio de Detalle establecerá la ordenación de volúmenes de las edificaciones, aisladas o integradas, así como su disposición y altura.

#### **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE PARCELA**

##### **Art 7.4.3 División parcelaria**

1. En el supuesto de parcelarse la manzana T-1, se establece como parcela mínima la de 25.000 m<sup>2</sup>.

##### **Art 7.4.4 Parámetros de emplazamiento**

1. En el supuesto de parcelarse la manzana T-1, la edificación se podrá adosar a los frentes de fachada y a los límites de la parcela.

2. Los espacios libres de edificación resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales o depósitos de carácter permanente.
3. En el caso de actuación unitaria que comprenda la totalidad de la manzana T-1, la edificación podrá disponerse libremente en la parcela, que tiene la consideración de área de movimiento de la edificación, pudiendo adosarse a todos sus límites, debiendo ajustarse al Estudio de Detalle que se tramite.

## **SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

### **Art 7.4.5 Edificabilidad y forma de los edificios**

1. La máxima altura de cornisa será de 30 metros.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 5 [PB + 4], sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan en estas Ordenanzas.
3. En el caso de edificaciones que se realicen mediante actuaciones unitarias que ocupen la totalidad de la manzana T-1, la altura máxima así como el número de plantas, será libre, debiendo fijarse previamente en el Estudio de Detalle que comprenda la totalidad de la manzana T-1.
4. Se permiten cubiertas inclinadas, planas o curvas, sobre la altura de cornisa.
5. En el supuesto de parcelarse la manzana T-1, se permite la construcción de sótanos y de semisótano dentro de la superficie ocupable de las parcelas. La rampa de acceso podrá disponerse en la superficie libre de parcela.
6. En el caso de actuación unitaria que comprenda la totalidad de la manzana T-1, se autoriza la construcción de sótanos y semisótano ocupando la totalidad de la manzana.
7. La edificabilidad, expresada en el plano OR-1, es la siguiente:

Manzana	Superficie [m <sup>2</sup> s]	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento m <sup>2</sup> t
T.1	127.436	1'30	165.667

## **SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **Art 7.4.6 Condiciones estéticas**

1. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos, laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.
5. Todos los materiales a utilizar en la edificación serán de primera calidad.

## **SECCIÓN QUINTA: APARCAMIENTOS Y ACCESOS**

### **Art 7.4.7 Aparcamientos y accesos**

1. Según el artº. 39 del TRLCIA, como mínimo, cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, cuando estas sean en superficie, o tres por cada 100 metros cuadrados de superficie útil de exposición y venta al público cuando estas sean subterráneas. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela, en sótano, semisótano o superficie, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.
2. La disposición y dimensión de los accesos no entorpecerá el tránsito exterior y se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.

## **7.5 SERVICIOS TERCIARIOS HOTELERO**

### **SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**

#### **Art 7.5.1 Ámbito**

Corresponde la zona de Servicios Terciarios Hotelero a la manzana identificada como T.2 en el plano OR-1.

#### **Art 7.5.2 Tipologías Edificables**

1. Las tipologías de edificación para el uso Servicios Terciarios Hotelero serán: Edificio[s] Comercial[es], Edificio[s] de Oficinas, y Edificio[s] de Hospedaje. Estas edificaciones y las del resto de usos autorizados: Espectáculos, Dotaciones y otros, podrán disponerse integrados o aislados.
2. Para otros usos autorizados se utilizarán construcciones o instalaciones que se adapten a las necesidades del programa funcional de la actividad, pudiendo igualmente disponerse aisladas o integradas.
3. El Estudio de Detalle establecerá la ordenación de volúmenes de las edificaciones, aisladas o integradas, así como su disposición y altura.

### **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE PARCELA**

#### **Art 7.5.3 División parcelaria**

En el supuesto de parcelarse la manzana T-2, se establece como parcela mínima la de 2.700 m<sup>2</sup>.

#### **Art 7.5.4 Parámetros de emplazamiento**

1. En el supuesto de parcelarse la manzana T-2, la edificación se retirará lo dispuesto como límite de afección de edificación de la ley 25/1988, de carreteras. El resto de linderos podrá adosarse a los mismos, como área de movimiento de edificación.
2. Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales o depósitos de carácter permanente.

3. En el caso de actuación unitaria que comprenda la totalidad de la manzana T-2, la edificación podrá disponerse libremente en la parcela, que tendrá la consideración de área de movimiento de la edificación, pudiendo adosarse a todos sus límites, debiendo ajustarse al Estudio de Detalle que se tramite y la afección de edificación de carreteras.

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### USO SERVICIOS TERCIARIOS INTEGRADOS

#### Art 7.5.5 Edificabilidad y forma de los edificios

1. La máxima altura de cornisa será de 30 metros.
2. En el supuesto de parcelarse la manzana T-2, el número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 5 [PB + 4], sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan en estas Ordenanzas.
3. En el caso de edificaciones que se realicen mediante actuaciones unitarias que ocupen la totalidad de la manzana T-2, la altura máxima así como el número de plantas, será libre, debiendo fijarse previamente en el Estudio de Detalle que comprenda la totalidad de la manzana T-2.
4. Se permiten cubiertas inclinadas, planas o curvas, sobre la altura de cornisa.
5. En el supuesto de parcelarse la manzana T-2, se permite la construcción de sótanos y de semisótano dentro de la superficie ocupable de las parcelas. La rampa de acceso podrá disponerse en la superficie libre de parcela.
6. En el caso de actuación unitaria que comprenda la totalidad de la manzana T-2, se autoriza la construcción de sótanos y semisótano ocupando la totalidad de la manzana, pudiendo integrarse con los sótanos que se dispongan bajo el viario privado que la bordea.
7. La edificabilidad, expresada en el plano OR-1, es la siguiente:

Manzana	Superficie [m <sup>2</sup> s]	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento m <sup>2</sup> t
T.2	7.718	2'40	18.523

## USO HOTELERO

### Art 7.5.6 Edificabilidad y forma de los edificios

1. La máxima altura de cornisa será libre.
2. En el supuesto de parcelarse la manzana T-2, el número máximo de plantas a construir sobre rasante será libre, sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan en estas Ordenanzas.
3. En el caso de edificaciones que se realicen mediante actuaciones unitarias que ocupen la totalidad de la manzana T-2, la altura máxima así como el número de plantas, será libre, debiendo fijarse previamente en el Estudio de Detalle que comprenda la totalidad de la manzana T-2.
4. Se permiten cubiertas inclinadas, planas o curvas, sobre la altura de cornisa.
5. En el supuesto de parcelarse la manzana T-2, se permite la construcción de sótanos y de semisótano dentro de la superficie ocupable de las parcelas. La rampa de acceso podrá disponerse en la superficie libre de parcela.
6. En el caso de actuación unitaria que comprenda la totalidad de la manzana T-2, se autoriza la construcción de sótanos y semisótano ocupando la totalidad de la manzana, pudiendo integrarse con los sótanos que se dispongan bajo el viario privado que la bordea.
7. La edificabilidad, expresada en el plano OR-1, es la siguiente:

Manzana	Superficie [m <sup>2</sup> s]	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento m <sup>2</sup> t
T.2	7.718	2'40	18.523

## **SECCIÓN CUARTA: CONDICIONES ESTÉTICAS**

### **Art 7.5.7 Condiciones estéticas**

1. Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos, laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.
2. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
3. Los espacios que, en el interior de las parcelas, queden libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.
4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones.
5. Todos los materiales a utilizar en la edificación serán de primera calidad.

## **SECCIÓN QUINTA: APARCAMIENTOS Y ACCESOS**

### **Art 7.5.8 Aparcamientos y accesos**

1. Para el uso Servicios Terciarios Hotelero se dispondrán, como mínimo, 2 plazas de aparcamiento para cada 100 m<sup>2</sup> edificados, de las que al menos una [1] será disponible al público. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela, en sótano, semisótano o superficie, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.
2. La disposición y dimensión de los accesos no entorpecerá el tránsito exterior y se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.

## **7.6 DOTACIONAL [EQUIPAMIENTO]**

### **SECCIÓN PRIMERA: ÁMBITO Y TIPOLOGÍAS**

#### **Art 7.6.1 Condiciones Particulares**

Ámbito: La delimitación es la reflejada en los planos de ordenación [OR-1], correspondiente a las parcelas S.L.-D.E. y S.L.-I.U.B.

La edificabilidad, expresada en el plano OR-1, es de 1'2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.

Las características de la edificación dotacional serán las determinadas por la normativa de la Adaptación Parcial a la LOUA. Si estas características hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares del uso, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle y la justificación de su correcta adaptación en el entorno.

### **SECCIÓN SEGUNDA: CONDICIONES DE PARCELA**

#### **Art 7.6.2 Parámetros de emplazamiento**

1. La edificación podrá adosarse a todos los linderos como área de movimiento de la edificación.
2. Los espacios libres resultantes no serán edificables, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga, campos deportivos y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales o depósitos de carácter permanente.

## SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

### Art. 7.6.3 Edificabilidad y forma de los edificios

1. La máxima altura de cornisa será de 22 metros.
2. El número máximo de plantas a construir sobre rasante es de 5 [PB+4], sin perjuicio de otras limitaciones que se determinan en estas Ordenanzas.
3. Se permiten cubiertas inclinadas, planas o curvas, pero en cualquier caso la altura total será de 23 m. como máximo.
4. Se permite la construcción de sótanos y de semisótano ocupando la totalidad de la parcela.
5. La edificabilidad, expresada en el plano OR-1, es la siguiente:

Manzana	Superficie [m <sup>2</sup> s]	Edificabilidad m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Aprovechamiento m <sup>2</sup> t
S.L. - D.E.	8.909	1'20	10.691

## SECCIÓN CUARTA: APARCAMIENTOS Y ACCESOS

### Art 7.6.4 Aparcamientos y accesos

1. Se dispondrán, como mínimo, 1 plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificables. Esta reserva deberá disponerse en el interior de la parcela, en sótano, semisótano o en superficie, debiendo utilizarse para ello los espacios libres de la misma que no obstaculicen pasos. Se permitirá su cubrición con marquesinas siempre que la altura de éstas sea inferior a 2,70 metros.
2. La disposición y dimensión de los accesos no entorpecerá el tránsito exterior y se garantizará la maniobrabilidad de bomberos en el interior de la parcela.
3. La totalidad de los aparcamientos serán públicos.

## **TÍTULO VIII NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL**

### **8.1. DE CARÁCTER GENERAL**

La Declaración de Impacto Ambiental establece las condiciones ambientales a las que queda sujeta el Sector APROCÓM y que se definen en los siguientes artículos

#### **Art 8.1.1. Medidas correctoras y protectoras de carácter general**

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

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

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

#### **Art 8.1.2. Medidas de protección de la cobertura vegetal, espacios naturales y sistemas de espacios libres**

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

No obstante, el Plan Parcial recoge las siguientes consideraciones:

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

- Se respetarán todos los pies de olivos y naranjos posibles. También se tendrá en cuenta la vegetación de ribera en su caso, cauces privados, surcos de drenaje o zonas húmedas. Se considerará el trasplante en función del estado vegetativo y las posibilidades de éxito reales de esta actuación. En este último caso se evitará la desecación de estos pies, mediante riegos, escayolas o podas.
- Se respetarán los linderos de separación entre parcelas o setos verdes.
- El Plan Parcial incorpora la ordenación pormenorizada para el Sistema General y Local de Parques, Jardines y Espacios Libres Públicos previstos.
- Es necesario la implantación de zonas verdes consistentes en franjas arboladas para mitigar el impacto desde el casco urbano pero también desde el medio rural donde se pueda situar un potencial observador. En todo caso, se incluirán Acerados amplios sobre el sistema general viario que permitan la disposición de masas de arbolado.
- Las zonas verdes se sitúan por tanto también interpuestas y paralelamente a los ramales del enlace previsto con la A-49 y SE-40 en el borde sureste del ámbito, además deberá quedar justificado adecuadamente el ancho de la franja elegido y evaluada la funcionalidad de este espacio.
- Las zonas verdes se diseñan también en la zona central, en los aparcamientos y viales interiores.
- Es necesaria la utilización de elementos vegetales acordes, con una rigurosa selección de las especies, según el fin que se pretenda alcanzar ya sea, tratamiento de los bordes para mitigar el impacto visual, amortiguación del ruido, o uso y disfrute del espacio. En el Proyecto de Urbanización se estudiarán la forma, frondosidad/volumen de la parte aérea, el carácter caduco o perenne/sombra proyectada, sistema radicular/fijación de suelo, temperamento/necesidades de mantenimiento..., con un correcto ajardinamiento de las mismas en densidad, distribución y fracción de cubierta cubierta.

### **Art 8.1.3. Medidas de Gestión de Residuos**

El Plan Parcial del Ámbito APROCÓM incluye en su normativa las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento:

- Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del Sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas [plantas de compostaje, etc].
- Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del Sector, serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas [plantas de reciclaje, etc].

- El Excmo. Ayuntamiento de Espartinas no podrá conceder la autorización o licencia necesaria para las obras de urbanización, construcción o demolición en los casos en que el solicitante no acredite suficientemente el destino de los residuos que se vayan a producir. Como mecanismo de control y con base en el art. 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Ayuntamiento condicionara el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución de un depósito previo por el productor de los residuos de una fianza proporcional al volumen de residuos a generar.
- La Mancomunidad Guadalquivir de Residuos Sólidos Urbanos asume, implícitamente, la recogida de residuos [R.U.] depositados en contenedores, la limpieza viaria y demás prestaciones obligatorias de conformidad con la normativa sectorial y de régimen local para los nuevos terrenos a urbanizar, salvo que se gestionen por una Entidad de Conservación. En este sentido, las licencias municipales incluirán las condiciones oportunas para la correcta gestión de los residuos municipales e inertes [condiciones y punto de entrega, periodicidad, etc, así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar [recogida por gestor autorizado, obligaciones del productor, etc].
- En cumplimiento del artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental, y del marco establecido en los Planes Directores de Gestión de Residuos Urbanos, es municipio estará obligado a disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.
- El Plan Parcial cuenta con la definición y concreción de la reserva de terrenos para la instalación de un punto limpio. La superficie y dimensiones son de un tamaño proporcionado a la superficie del Ámbito, con instalaciones adecuadas en función de la naturaleza de las actividades a implantar y en un emplazamiento alejado de los puntos más transitados. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.
- El Plan Parcial recomienda, en función del tipo de instalación comercial que se implante, la adopción de medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y dependencias auxiliares como oficinas, zonas comunes y otros usos.

#### **Art 8.1.4. Medidas correctoras y protectoras de Prevención Ambiental**

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

Para las actividades compatibles con el uso característico que se le otorga al Sector de la presente Innovación, y las infraestructuras e instalaciones asociadas, incluido proyectos de urbanización, habrán de ser tenidos en cuenta los instrumentos de prevención ambiental a que deben someterse, si fuere el caso, de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y el Decreto 356/2010 de 3 de agosto, por el que se regula la Autorización Ambiental Unificada, y que modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007.

### **8.2. DE PROTECCIÓN DE LAS CONDICIONES ACÚSTICAS**

#### **Art 8.2.1. Medidas de protección de las condiciones acústicas**

- El control de los niveles de emisión de ruidos y vibraciones se realizará conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Los objetivos de calidad acústica y criterios límites de inmisión aplicables a áreas acústicas tanto interiores como exteriores serán los señalados en los Anexos del citado R.D. 1367/2007.

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

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

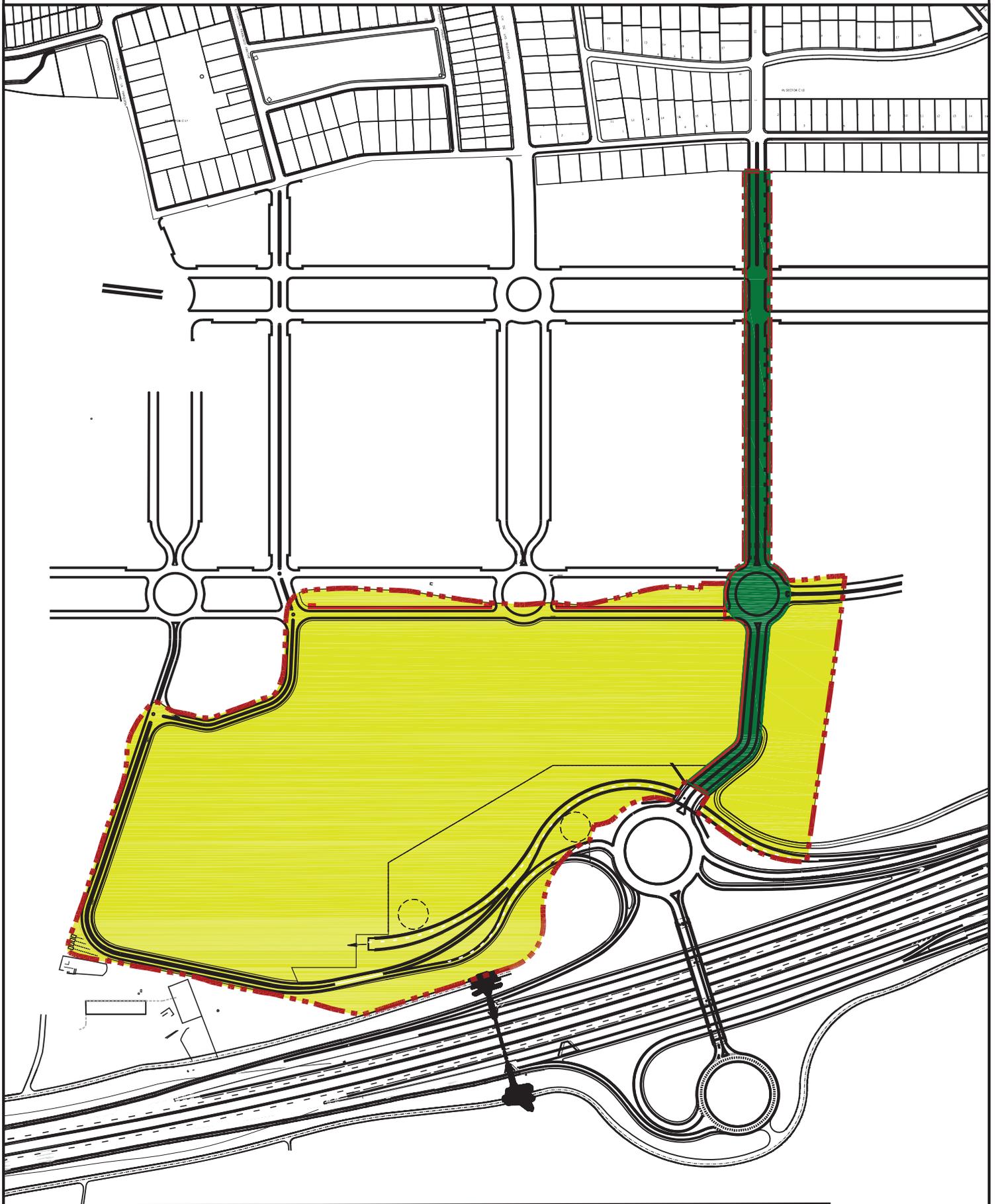
- Las condiciones de implantación de los nuevos usos permitidos para el Suelo Urbanizable Sectorizado de carácter Terciario, se adecuan a los Objetivos de Calidad Acústica y las Normas de Calidad Acústica del RD 1367/2007, y también del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento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

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

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

En el siguiente plano se plasma la delimitación del Área Acústica, existiendo dos tipos de zonas diferenciadas la definida en el Real Decreto 1367/2007 como tipo "d": *"Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior [c]"* y tipo "f": *"Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen"*.

# DELIMITACIÓN DEL ÁREA ACÚSTICA



Clasificación de las áreas de calidad acústica según Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre.  
Es obligatorio el cumplimiento de los índices de ruido de la Tabla A, ANEXO II, de este Real Decreto.

 Tipo d	 Tipo f	 Límite del Sector	Escala 1:5000
--	--	---	---------------

### **8.3. DE PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE**

#### **Art 8.3.1. Medidas de protección de la calidad del aire**

- La medidas de protección de la calidad del aire se realizan conforme a lo dispuesto en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire. Según el art. 26 de la citada Ley, los Planes de Mejora de la Calidad del Aire y los Planes de Acción a corto plazo serán determinantes para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico.
- El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización del Sector velará por el mantenimiento y mejora de la calidad del aire, a través de la plasmación de medidas concretas, incluidas las que se refieren al control del tráfico rodado previsto.
- Para evitar las incidencias del polvo durante la fase de construcción, se realizarán riegos periódicos en los caminos de tierra y se procederá a humedecer cualquier material, en origen o acopio, previamente a su manipulación. Para minimizar este impacto se hace necesario la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con el casco urbano.
- Se entoldarán los camiones durante el traslado de residuos de construcción y demolición, tierras u otros materiales generadores de polvo.
- Corresponde al Ayuntamiento de Espartinas, según el art. 53 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, la vigilancia, inspección y ejercicio de la potestad sancionadora en relación con las emisiones de las actividades del Anexo I sometidas a calificación ambiental, a excepción de las emisiones de compuestos orgánicos volátiles reguladas en el Real Decreto 117/2003, de 31 de enero, y de las que estén sometidas a la autorización de emisiones a la atmósfera regulada en el artículo 56 de la Ley 7/2007.

## **8.4. DE PROTECCIÓN DE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA**

### **Art 8.4.1. Medidas de protección frente a la contaminación lumínica**

- Las medidas de protección frente a la contaminación lumínica se realizan conforme a lo dispuesto el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética desarrollando la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. La zonificación lumínica le corresponde determinar al Ayuntamiento conforme al procedimiento reglado a través de la citada norma [Capítulo III, Sección 2ª.
- Serán de obligado cumplimiento las limitaciones y características del alumbrado establecidos en el Capítulo II, Sección 2ª del Reglamento, en particular en el art. 13 donde se determina las características de lámparas y luminarias, art. 15 respecto al alumbrado de señales y anuncios luminosos, art. 17 de intrusión lumínica, el art. 18 referido al régimen y horario de usos del alumbrado, o el art. 20 que se refiere a las instalaciones de alumbrado exterior sometidas a autorización o licencia.
- El Sector APROCÓM de uso característico Terciario, se puede asemejar a las zonas industriales a las que le corresponde un tipo de área lumínica E3 [Áreas que admiten flujo luminoso medio]. Los propietarios de los usos que se desarrollen en el Sector deben cumplir lo siguiente:
  1. Las personas titulares de las instalaciones de alumbrado exterior en actividades sometidas a Calificación Ambiental, licencia de obras u otros actos de intervención municipal a través de las correspondientes autorizaciones o licencias administrativas, deben incluir en el proyecto presentado con la correspondiente solicitud de la preceptiva autorización o licencia que proceda en aplicación de la legislación sectorial correspondiente, a los efectos previstos en el citado Reglamento, como mínimo, la siguiente información:
    - a] La justificación de los niveles de los parámetros luminotécnicos en las instalaciones de alumbrado exterior proyectadas.
    - b] El flujo hemisférico superior instalado [FHS inst].
    - c] Las características técnicas de las luminarias, lámparas y equipos auxiliares.
    - d] Los sistemas de control proyectados.
    - e] Los criterios de eficiencia y ahorro energético.
    - f] Los planos de la instalación.
  2. En estos proyectos el FHSinst será inferior o igual al 1%. Cuando esto no sea factible, deberá quedar justificado en los proyectos y, en ningún caso, se podrán superar los valores establecidos en el Anexo I del Reglamento.

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

## **8.5. DE PROTECCIÓN DE LA FAUNA**

### **Art 8.5.1. Medidas de protección de la fauna**

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

- Durante la fase de obras se jalonarán y señalizarán estrictamente los límites de la parcela a transformar. Inclusive viarios de acceso y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares.
- Se respetarán en la medida de lo posible las lindes de las parcelas o setos verdes, la vegetación natural existente, y la vegetación de ribera si fuere el caso.
- En la fase de urbanización y construcción se efectuará una prospección previa al inicio de las obras, se respetarán los nidos detectados, y el resto de hábitats de las especies presentes.
- Se evitarán en la medida de lo posible durante la época de reproducción, voladuras, ruidos y vibraciones en las zonas de reproducción.
- Para evitar la colisión con la avifauna, el tendido eléctrico de baja tensión que atraviese el ámbito será soterrado en el área de actuación, y las mallas del cerramiento contendrán un diseño adecuado, concretados en el Proyecto de Urbanización.

## **TÍTULO IX NORMAS PARA EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Además de las condiciones establecidas en la Memoria Justificativa de la Ordenación el Proyecto de Urbanización del Sector debe contener las medidas de protección y correctoras que garanticen la correcta implantación del Ámbito APROCÓM y entre ellas las siguientes:

### **9.1. PROTECCIÓN DEL SUELO**

#### **Art 9.1.1. Medidas protectoras y correctoras de protección del suelo**

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

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

- Se realizará un control estricto y vigilancia de la superficie ocupada por el ámbito, inclusive espacios previstos para instalaciones auxiliares, viarios de acceso a los tajos, o lugar de acopios de materiales, excedentes de excavación o tierra vegetal, que evite la ocupación de más suelo. Así, el Proyecto de Urbanización deberán concretar estas superficies de forma que se garantice la no afección sobre ámbitos ajenos a la presente Modificación.
- En caso de producirse compactaciones en superficies anexas no destinadas a la urbanización, se deberán corregir mediante ripado y arado de las zonas afectadas, así como restaurando la cubierta vegetal.
- Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de suelo de forma selectiva, reservando y tratando adecuadamente la parte correspondiente a la tierra vegetal [horizonte superficial con mayor proporción de materia orgánica y que alberga el banco de semillas original] para su posterior utilización en la restauración de los terrenos alterados, sistemas de espacios libres o actuaciones de ajardinamiento en general.
- El acopio se realizará en cordones de reducida altura, inferior a 2 m, para evitar la compactación de la tierra y siempre fuera de los cauces de drenaje, minimizando así el arrastre del humus, mantillo y sustancias nutrientes. Asimismo, se deberá evitar que el tiempo en que los materiales estén acopiados, y sin reutilizar, sea prolongado y, si no pudiera evitarse, se deberán tratar con siembra y abonado para permitir la subsistencia de la microfauna y microflora originales y mantener su fertilidad.

- Durante el período de obras se garantizará la evacuación de las aguas de escorrentía evitando el arrastre de los materiales erosionables, que provoque pérdidas de suelo.
- Por otra parte durante el desarrollo y ejecución del Sector se deberá garantizar la inexistencia de afecciones a suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo del sector. Para ello, los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión, tal como establece el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados.
- Los materiales de préstamo [tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos] habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
- En los espacios libres y zonas verdes los suelos serán permeables en la mayor parte, permitiendo la infiltración de las aguas pluviales. En cuanto al diseño de los viarios, acerados, bulevares y medianas, se maximizará la superficie permeable respecto de las impermeabilizadas o selladas, siempre que se garantice la funcionalidad de estos elementos.
- La utilización de fitosanitarios y fertilizantes durante las fases de construcción y mantenimiento de zonas ajardinadas, se hará de forma racional.

## **9.2. PROTECCIÓN DE TOPOGRAFÍA Y DEL PAISAJE**

### **Art 9.2.1. Medidas protectoras y correctoras de protección de la topografía y del paisaje**

- Al inicio de la obra se colocará cerramiento tapizante en la zona de afección visual de la A-49, siendo sustituida por seto vegetal de 2,00 metros de altura a la finalización de los trabajos, de características a determinar en el Proyecto de Urbanización. Se dispondrán mallas protectoras en taludes para evitar el impacto visual y el arrastre de materiales. Serán mallas orgánicas biodegradables que también permitan la sujeción de semillas vegetales [gramíneas y leguminosas] ligados con mulches que cumplirán con los siguientes requisitos: rápida velocidad de germinación y desarrollo, poder tapizante, enraizamiento vigoroso, persistencia y periodo vegetativo prolongado.
- Se vigilarán y recogerán con periodicidad los restos generados en los lugares de descanso o comida del personal, y restos de la obra, en particular en aquellas ubicaciones próximas a fincas colindantes.
- Una vez finalizadas las obras, se restituirán las superficies utilizadas para acopio de materiales, instalaciones auxiliares, viarios o accesos a tajos.

- Deberán respetarse los elementos naturales o naturalizados singulares [vegetales, geológicos, hidrográficos] preexistentes en el sistema territorial, que deberán integrarse adecuadamente, constituyendo elementos de valor.
- La urbanización [viales y parcelas] se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente, desmontes y terraplenes de excesiva altura.
- Los excedentes de excavación se llevarán a vertedero autorizado, o se dedicará a restituciones de la topografía previamente autorizadas.

### **9.3. DE LA COBERTURA VEGETAL**

#### **Art 9.3.1. Medidas de protección de la cobertura vegetal, espacios naturales y sistemas de espacios libres**

Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Durante la fase de obras se jalonarán y señalizarán estrictamente los límites de la parcela a transformar. Inclusive viarios de acceso y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares. Especial cuidado con la vegetación de ribera en su caso.
- En caso de producirse desgajes de ramas o heridas ocasionadas por la maquinaria al arbolado, se sanearán adecuadamente los pies arbóreos mediante poda, y se aplicarán colas o resinas para procurar una correcta cicatrización.
- Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura. Los excedentes de suelos de capacidad agrológica que serán objeto de urbanización
- Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones, deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo, y escasos requerimientos hídricos. Se recomienda el uso de especies autóctonas según la definición dada por la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, y en ningún caso el empleo de especies exóticas invasoras.
- Se realizará un correcto mantenimiento de estas zonas verdes durante las fases de construcción y funcionamiento [estado de alcorques, riego por goteo, podas de formación...].

## **9.4. DE GESTIÓN DE RESIDUOS**

### **Art 9.3.1. Medidas de Gestión de Residuos**

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

- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial, etc, habrá de realizarse conforme al Real Decreto 679/2006, de 8 de abril del 2011, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. En este sentido, y conforme al art. 5 de la citada norma, queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo, y todo tratamiento de aceite usado que provoque una contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. Así mismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo.

## **TÍTULO X NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**

### **Art 10.1.1. Medidas de protección del patrimonio arqueológico**

En cumplimiento de la Resolución del Delegado Provincial de Cultura de Sevilla de 11 de marzo de 2011, una vez realizada la Prospección Arqueológica Superficial se deberá realizar un control arqueológico de los movimientos de tierra en los dos posibles yacimientos identificados en la prospección antes citada [parcelas 1 y 3]. Dicha intervención debe regirse en todo momento por lo preceptuado en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Actividades Arqueológicas.

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

## **TÍTULO XI EJECUCIÓN MATERIAL, CONTROL MUNICIPAL Y RECEPCIÓN DE LAS OBRAS**

### **11.1 EJECUCIÓN MATERIAL**

#### **Art 11.1.1 Ejecución de las obras**

La totalidad de la gestión y contratación de las obras de Urbanización Interior y Exterior corresponde a los Propietarios de las Unidades de Ejecución, ejerciendo el Municipio el control que se establece en los artículos siguientes.

### **11.2 CONTROL MUNICIPAL**

#### **Art 11.2.1 Obligaciones Municipales**

El Ayuntamiento de Espartinas viene obligado a velar para que la ejecución de las obras se realice de conformidad con los Proyectos de Urbanización aprobados.

Para la ejecución del control el Ayuntamiento de Espartinas podrá designar un Técnico municipal que, sin tener el carácter de Director de las obras, tenga las siguientes atribuciones y obligaciones:

- Inspeccionar las obras en cualquier momento para comprobar el exacto cumplimiento del Proyecto.
- Elevar a la Administración Municipal informes periódicos sobre la ejecución.

#### **Art 11.2.2 Obligaciones de los Propietarios**

Los Propietarios vienen obligados a ejecutar las obras con exacto cumplimiento del Proyecto de Urbanización aprobado, así como a facilitar en todo momento la actuación de control de la Administración y especialmente:

- a) Facilitar la documentación que les sea solicitada por el Ayuntamiento de Espartinas en relación a la ejecución de las obras.
- b) Hacer constar en los pliegos de condiciones de los Proyectos de Urbanización la obligación de la Empresa Constructora contratista de las obras de colaborar en la labor de control Municipal.

### **11.3 GARANTÍAS**

#### **Art 11.3.1 Ejecución de la Urbanización simultánea a la construcción de las edificaciones**

El Ayuntamiento de Espartinas podrá autorizar la ejecución simultánea de la urbanización y de las edificaciones, sin perjuicio de las obligaciones que para la edificación vienen impuestas por la L.O.U.A. y por la Legislación de Régimen Local.

En ningún caso podrán utilizarse las edificaciones hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización y con pérdida de los Avals presentados, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieran irrogado.

## **11.4 RECEPCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS**

### **Art 11.4.1 Recepción**

El Ayuntamiento de Espartinas recibirá la urbanización y los servicios de una Unidad de Ejecución cuando se hayan terminado todas las obras del respectivo Proyecto de Urbanización, se haya presentado el correspondiente certificado final de obra y se haya comprobado su correcta ejecución.

### **Art 11.4.2 Conservación**

El mantenimiento y conservación de las obras y servicios se hará conforme al acta de compromisos, es decir, será de obligación de los Promotores y los Adquirentes de forma indefinida, hasta la firma del convenio marco vigente en este Ayuntamiento.

Sevilla, febrero 2014

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Alvarez', written over a horizontal line.

Arquitecto Col. COAS nº 770

**PLAN PARCIAL**

**"PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM"**

**ESPARTINAS - SEVILLA**

**-Documento de Aprobación Provisional-**

**IV. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN**



## **I. ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN DEL SECTOR**

Según lo grafiado en el plano OR-9 "Plan de Etapas, Sistema de Actuación, Gestión y Localización del 10% Aprovechamiento Municipal" la urbanización del Sector se desarrolla en tres etapas con las siguientes superficies:

Etapa	Superficie
1.....	57.525 m <sup>2</sup> s
2.....	105.898 m <sup>2</sup> s
3.....	66.417 m <sup>2</sup> s
Total superficie .....	229.840 m <sup>2</sup> s

Cada etapa comprende todas las obras de urbanización y servicios incluidos en la misma.

Las etapas se desarrollarán sucesivamente.

## **II. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN**

- 1.- El Proyecto de Reparcelación se presentarán al Excmo. Ayuntamiento antes de los 6 meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva de este P.P.
- 2.- El Proyecto de Urbanización de la totalidad de las fases del P.P. se presentará al Excmo. Ayuntamiento antes de los 12 meses a partir de la Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- 3.- Las cesiones obligatorias y gratuitas se efectuarán tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- 4.- Las obras de urbanización de la primera etapa se iniciarán antes de los 9 meses a partir del otorgamiento de la licencia municipal al Proyecto de Urbanización y se finalizarán antes de los 3 años a partir de su inicio.
- 5.- Las sucesivas etapas se desarrollarán en periodos de 3 años cada una.

- 6.- Estos plazos no serán de aplicación en los tiempos no imputables al urbanizador tales como: Períodos de Exposición al Público, Concesión de Autorizaciones por la Admon. Pública, Informes precisos de Cias. Suministradoras, inexistencia de infraestructuras y Servicios Generales no correspondientes al Urbanizador, afecciones externas sobrevenidas y/o similares así como, en general, todas aquellas causas no imputables al Urbanizador.
- 7.- Según lo establecido en el "P.O.T.A.U.S." y en la Innovación de Planeamiento que clasifica el suelo del Sector, todos estos plazos quedan sujeto a la ejecución del Nudo de Enlace entre la A-49 y la S-40, de forma que el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas no podrá otorgar licencias de utilización hasta tanto no se encuentre en servicio el referido Enlace.

Sevilla, febrero 2014

A handwritten signature in black ink, reading "Luis Cuevas", written over a horizontal line.

Arquitecto Col. COAS nº 770

**PLAN PARCIAL**

**"PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM"**

**ESPARTINAS - SEVILLA**

**-Documento de Aprobación Provisional-**

**V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**



## V. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

### 1. Datos de Partida

- Superficie terrenos del Sector ..... 229.840 m<sup>2</sup>s
  
- Superficie lucrativa ..... 184.200 m<sup>2</sup>s
  
- Valor inicial terreno ..... 90,00 €/m<sup>2</sup>s
  
- Coste medio bruto de urbanización ..... 48,00 €/m<sup>2</sup>s

### 2. Coste del Suelo urbanizado

- a) Costo del terreno:  
229.840 m<sup>2</sup>. x 90,00 €/m<sup>2</sup> ..... 20.865.600 €
  
- b) Costo de la urbanización  
229.840 m<sup>2</sup>. x 48,00€/m<sup>2</sup> ..... 11.032.320 €
  
- c) Gastos generales e imprevistos  
16% s/ (a+b) ..... 5.103.667 €
  
- d) **Costo total suelo urbanizado** ..... **37.001.587 €**

### 3. Evaluación económica de la Implantación de los Servicios

Movimiento de Tierras y Acometidas	5 %.....	551.616 €
Red Viaria: Pavimentación y Acerado	30 %.....	3.309.696 €
Red Eléctrica y Alumbrado	17 %.....	1.875.494 €
Red de abastecimiento de Agua	10 %.....	1.103.232 €
Red de Saneamiento	18 %.....	1.985.818 €
Red Telecomunicaciones y Gas	10 %.....	1.103.232 €
Espacios Libres	10 %.....	1.103.232 €
<b>Coste total obras Urbanización.....</b>		<b>11.032.320 €</b>

#### 4. Análisis del costo del m<sup>2</sup>. urbanizado

- Costo del m<sup>2</sup>. de suelo urbanizado bruto

$$\frac{37.001.587 \text{ €}}{229.840 \text{ m}^2} = 160'99 \text{ €/m}^2\text{s}$$

- Valor comercial medio del m<sup>2</sup>. de suelo lucrativo neto

$$\frac{37.001.587 \text{ €}}{184.200 \text{ m}^2} = 200'88 \text{ €/m}^2\text{s}$$

#### 5. Coste de la Edificación Lucrativa

a) El coste medio de construcción de la edificación es de 933 €/m<sup>2</sup>t:

$$184.200 \text{ m}^2\text{t} \times 933 \text{ €/m}^2\text{t} \dots\dots\dots 171.858.600 \text{ €}$$

**Total Coste Ejecución Edificación ..... 171.858.600 €**

b) Proyectos, Gastos Generales, Costes Comerciales

$$32\% \text{ s } [171.858.600 \text{ €}] \dots\dots\dots 54.994.752 \text{ €}$$

c) Total Coste de Edificación

$$171.858.600 \text{ €} + 54.994.752 \text{ €} \dots\dots\dots \mathbf{226.853.352 \text{ €}}$$

## 6. Viabilidad de la Urbanización

- Del análisis comercial del mercado inmobiliario se deduce que la inversión asumida por los Propietarios futuros adquirientes de las edificaciones lucrativas es de 1.850 €/m<sup>2</sup>†:

184.200 m<sup>2</sup>† x 1.850 €/m<sup>2</sup>† ..... 340.770.000 €

**TOTAL VALOR VENTA ..... 340.770.000 €**

- En cuanto al Costo Real asumido por las Urbanizaciones es el siguiente:

Suelo Urbanizado..... 37.001.587 €

Edificación..... 226.853.352 €

**TOTAL COSTO..... 263.854.939 €**

La diferencia entre el valor de venta [340.770.000 €] y el costo [263.854.939 €] permite el suficiente margen para cesiones, tasas municipales, arbitrios, seguros, escrituración, intereses financieros, publicidad y margen comercial, resultando así segura la viabilidad de la actuación.

Sevilla, febrero 2014



Arquitecto Col. COAS nº 770

**PLAN PARCIAL**

**"PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM"**

**ESPARTINAS - SEVILLA**

**-Documento de Aprobación Provisional-**

**VI. PLAN DE RESTAURACIÓN, CALIDAD DEL AIRE Y GESTIÓN DE R.S.U.**



## VI. PLAN DE RESTAURACIÓN

En cumplimiento de lo dispuesto en el artº 11.1.19 de las Normas Urbanísticas de las N.N.S.S. Municipales y su correspondiente Adaptación Parcial a la LOUA se redacta el presente Plan de Restauración ambiental y paisajístico.

Se cumplirá la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental. BOJA nº 143 de 20 de julio de 2007, modificado por Decreto 73/2012 en el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía BOJA nº 81, de 26 de abril de 2012.

### 6.1. Medidas Medioambientales.

Tras el análisis del área afectada por la ejecución de la futura obra y de sus actuaciones complementarias, se establecen las siguientes medidas para garantizar un mínimo impacto ambiental:

**Extracción de materiales:** No se contempla Extracción de materiales para ser utilizados en la obra, por lo que no se realizará actuación alguna que pudiera dañar el terreno en este sentido. Todos aquellos materiales a utilizar en las obras serán suministrados por los proveedores de la constructora.

#### Gestión de Residuos de la Construcción.

##### Normativa Obligado Cumplimiento

<b>Producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.</b> B.O.E. 13/02/2008 R. D. 105/2008 del Mº de la Presidencia. Modifica al R.D. 1481/2001, del Mº de Medio Ambiente	E
<b>Valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos.</b> B.O.E. 19/02/2002 Orden MAM/304/2002, del Mº de Medio Ambiente. B.O.E. 04/12/2002 Corrección de errores.	E
<b>Reglamento de residuos de la Comunidad Autónoma Andaluza.</b> B.O.J.A. 22/03/2012 Decreto 73/2012, de la Cª de Medio Ambiente.	A
<b>Eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.</b> B.O.E. 29/01/2002 R.D. 1481/2001, del Mº de Medio Ambiente.	E

**Accesos a la obra:** Los accesos a utilizar por la maquinaria de obras serán los indicados en el correspondiente proyecto de urbanización. El uso de estas vías públicas se limitará a la llegada de la maquinaria pesada para la obra y a la entrada y salida de camiones con materiales para la misma, ya que la maquinaria se guardará en la misma parcela con objeto de no perjudicar estas vías. Cuando existan árboles que puedan sufrir daño por el paso cercano de maquinaria, se protegerán con bandas de goma o cualquier otro material que garantice su protección.

**Integración paisajística:** Como se puede apreciar en la documentación gráfica [plano RES-1 y RES-2], el sector ordenado posee una plantación de olivos y frutales que se extiende, en mayor o menor medida, por casi las cuatro fincas afectadas. El fin principal que se persigue es conservar y mantener estas especies vegetales en el mayor número de pies posibles permitiendo a la vez una ordenación racional, para lo que se restaurarán o implantarán el mayor número de olivos que permita el proyecto de edificación de las diferentes parcelas resultantes. Si bien es cierto que hasta que no se tenga el Proyecto de Urbanización y la parcelación definitiva no se sabrá la ubicación exacta de las edificaciones, se pretende que se tenga al olivo y frutales como especie predominante [plano RES-2].

### **Aislamiento y Acondicionamiento Acústico.**

En lo referente a la calidad del aire y más concretamente a la incidencia acústica del tráfico rodado y actividades próximas sobre las viviendas, se ha analizado esquemáticamente la incidencia del ruido urbano y su incidencia sobre los ciudadanos.

De forma esquemática, la evaluación del ruido y su incidencia en el interior de las edificaciones debe realizarse de acuerdo con los siguientes puntos:

- Efectuar las mediciones de ruido en la zona de mayor incidencia, estando en funcionamiento las fuentes causantes.
- Medir los niveles de ruido cuando la actividad o instalación causante esté parada [ruido de fondo o ambiental].
- Corregir las mediciones debido a la incidencia del ruido de fondo.
- Para realizar la evaluación del ruido se comparan los niveles medidos con los valores establecidos en los distintos criterios acústicos.

En el caso que nos ocupa, y así lo establecen las NN.SS. de Espartinas, es de aplicación el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del Medio Ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía. Igualmente se seguirá la normativa vigente en materia de calidad del aire y de ruido. En base a esto, y según establece el texto normativo sobre las condiciones acústicas de los edificios, el aislamiento acústico global a ruido aéreo en los edificios debe ser mayor o igual a 30 dBA. Este valor cumple el límite marcado por el Reglamento de Calidad del Aire para zonas de actividad. No obstante, con los materiales actuales, se está consiguiendo habitualmente un aislamiento acústico global superior a 35 dBA.

En todo caso, los proyectos de todas las edificaciones deberán cumplimentar que los niveles acústicos sean los adecuados a la zonificación acústica que exige la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, y el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre [BOE de 23 de octubre de 2007]. No pudiendo otorgar licencia el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas si los índices de emisión [ruido] medidos o calculados, incumplen los objetivos de calidad acústica [anexos II y III del Real Decreto] que sean de aplicación.

### Normativa Obligado Cumplimiento

<b>DB-HR "Protección frente al ruido"</b>		E
B.O.E. 23/10/2007	R.D. 1371/2007 del Mº de la Vivienda	
B.O.E. 23/09/2009	Texto refundido DB-HR (NO PUBLICADO): Original y modificaciones realizadas hasta el 23.09.09 (incluidas).	
B.O.E. 31/03/2010	Desarrollo de los requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación, para el ejercicio de su actividad	
<b>Ley del ruido</b>		E
B.O.E. 18/11/2003	Ley 37/2003 de la Jefatura del Estado	
B.O.E. 17/12/2005	Desarrollo: Evaluación y gestión del ruido ambiental.	
B.O.E. 23/10/2007	Desarrollo: Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones. acústicas.	
B-O.E. 26/07/2012	Desarrollo: Zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones. acústicas.	
<b>Reglamento de protección contra la contaminación acústica.</b>		A
B.O.J.A. 06/02/2012	Decreto 6/2012 de la Cª de Medio Ambiente	
<b>Decreto calidad del medio ambiente atmosférico y se crea Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire.</b>		A
B.O.J.A. 04/08/2011	Decreto 239/2011 de la Cª de M. A	

## **Gestión de residuos sólidos urbanos [R.S.U.]**

Con el fin de garantizar el control sobre los Residuos Sólidos Urbanos y asimilables generados en la fase de construcción y funcionamiento, se tomarán las siguientes medidas:

- El Proyecto de Urbanización incluirá la Recogida de Residuos que abarcará la totalidad del Plan Parcial y se efectuará mediante contenedores soterrados integrados.
- El Proyecto de Urbanización recogerá las zonas dedicadas a la instalación de los diferentes tipos de contenedores destinados a recoger los Residuos Sólidos Urbanos generados, siguiendo las directrices marcadas por el Plan Director Regional de R.S.U. de Andalucía. En este Plan se recogen cuatro tipos de contenedores:
  - Contenedor verde: para envases de vidrio.
  - Contenedor amarillo: para otros envases que no sean de vidrio.
  - Contenedor azul: papel y cartón.
  - Contenedor verde: residuos orgánicos.
- El Proyecto de Urbanización cumplimentará la normativa de la "Mancomunidad GUADALQUIVIR" de Gestión Pública de Residuos Urbanos.
- Siguiendo las actuaciones previstas en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Decreto 73/2012 de 20 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de Residuos de Andalucía, se llegará a un compromiso con la Corporación Municipal y con la Mancomunidad del Guadalquivir para que se proceda a la Gestión de estos residuos producidos por la nueva comunidad.
- Los Promotores o la Entidad de Conservación pondrán a disposición del Ayuntamiento o de la Mancomunidad GUADALQUIVIR los residuos en condiciones higiénicas idóneas para facilitar su recogida y transporte.

Además del cumplimiento de los textos normativos citados anteriormente, se estará a lo establecido por las NN.SS. de Espartinas [artº 2.5.4].

## Salubridad

### Normativa Obligado Cumplimiento

DB-HS "Salubridad"		E
B.O.E. 28/03/2006	R.D. 314/2006, del Mº de la Vivienda.	
B.O.E. 23/04/2009	Texto refundido DB-HS (NO PUBLICADO): Original y modificaciones realizadas hasta el 23.04.09 (incluidas).	

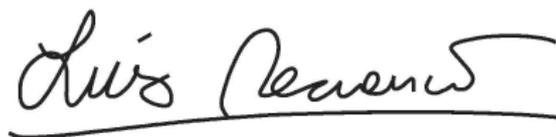
### 6.2. Otras Medidas de Protección Ambiental

Para garantizar la inexistencia de vertidos contaminantes durante la ejecución de las obras y la menor afección posible a las áreas colindantes se cumplirá lo fijado en el artº 2.5.5. "Acciones a cumplir durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación" de las Normas Urbanísticas de las N.N.S.S. Municipales y su correspondiente Adaptación Parcial a la LOUA.

Para evitar el deterioro ambiental y paisajístico, siempre mejor solución que restaurar lo deteriorado, el Plan Parcial adopta dos acciones fundamentales:

- a.- Adaptación total a la topografía, tanto de viarios como de la edificación, sin producir alteraciones en la misma.
- b.- Ajardinamiento con especies autóctonas, de fácil integración y mínimo mantenimiento, y mantenimiento del arbolado existente, excepto el directamente afectado por viario y edificación.
- c.- Cumplimiento de las Normas de Protección del Medio Físico y de las NN.SS. y su Adaptación Parcial a la LOUA.

Sevilla, febrero 2014



Arquitecto Col. COAS nº 770



**PLAN PARCIAL**

**"PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM"**

**ESPARTINAS - SEVILLA**

**-Documento de Aprobación Provisional-**

**X. ANEXOS**



**Acta de Compromisos entre Ayuntamiento, Urbanizador y Propietarios para la Conservación de las Obras de Urbanización.**



## **ACTA DE COMPROMISOS ENTRE AYUNTAMIENTO, URBANIZADOR Y PROPIETARIOS**

Los Promotores y en su defecto la futura Entidad de Conservación se comprometen a las siguientes obligaciones con el Ayuntamiento de Espartinas.

- a) Ejecutar las obras conforme a los Proyectos de Urbanización que se redacten y aprueben.
- b) Solicitar y obtener las oportunas Licencias Municipales para todos los actos que lo precisen.
- c) Efectuar las cesiones de terrenos definidas en el artº 54.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en su caso al abono de la compensación económica sustitutoria del 10% del Aprovechamiento Medio, conforme a la Valoración efectuada por los Técnicos Municipales.
- d) Conservar la Urbanización y los Servicios indefinidamente, hasta que el Ayuntamiento los reciba.
- e) La ocupación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artº 179 del RGU. La cesión se realizará sin perjuicio de las facultades que posee el Ayuntamiento para efectuar concesiones a terceros para la explotación y desarrollo de las áreas. El Ayuntamiento de Espartinas se reserva la facultad de convenir sobre la concesión administrativa de uso privativo de un bien de dominio público de cesión obligatoria y gratuita de propiedad municipal.
- f) Los propietarios constituirán a favor del Excmo. Ayuntamiento, en garantía del exacto cumplimiento de estos compromisos, aval por el 6% del coste de la urbanización para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización según la valoración económica del propio Plan Parcial, según se exige en cumplimiento de lo establecido en los artículos 46 y 139.3 del R.D. 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- g) Transcurridos tres meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial el Promotor deberá presentar para su aprobación ante el Ayuntamiento el Proyecto de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación en caso de no ser Propietario único.
- h) A la disolución de la Junta de Compensación, se transformará en Entidad Urbanística de Conservación, debiendo reconocerse ésta cláusula en los Estatutos de acuerdo con el art. 25 del RGU.

El Excmo. Ayuntamiento de Espartinas se compromete a las siguientes obligaciones con los Promotores o en su defecto con la futura Entidad de Conservación:

- a) Facilitar e impulsar el trámite del P.P. y la totalidad de las obras de Urbanización en coordinación con los Promotores y/o Entidad de Conservación.
- b) Facilitar la sustitución de la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento medio por su compensación económica en los términos establecidos en la LOUA y demás normativa de aplicación.
- c) Ejecutar a su cargo la urbanización del Sistema General Viario de conexión del Núcleo Urbano de Espartinas con el Enlace de la A-49 con la S-40 en el tramo desde la parcela T-1 al Núcleo, con una superficie total de 10.206 m<sup>2</sup>s.

### **Compromisos entre el Promotor y los futuros Propietarios**

Todas las obligaciones y compromisos contraídos por los Promotores, automáticamente serán transmitidas a los futuros Propietarios por el simple hecho de convertirse en tales, debiendo constituirse la correspondiente Entidad de Conservación. Dicho compromiso deberá recogerse en todos los contratos de compra-venta y escrituras que se otorguen a los futuros propietarios.

Excmo. Ayuntamiento:

Promotor

Alcalde - Presidente  
D. Domingo Salado Jiménez

## **RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN PARCIAL**

## 1. OBJETIVO Y FINALIDADES

Este Documento está establecido por la "Innovación con Carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. de Espartinas: Cambio de Clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado del Ámbito "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCÓM".

El Plan Parcial desarrolla las determinaciones del Planeamiento General, de especial interés económico y social por tratarse de un Área de Actividad Terciaria que genera un gran número de puestos de trabajo en el Municipio de Espartinas en el que el Uso Residencial está muy extendido.

Además, la actuación desarrolla un Área de Actividad incluida en el "POTAUS" como "Área de Oportunidad".

## 2. DETERMINACIONES SEGÚN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

	Plan Parcial
Superficie Sector [excluidos SS.GG. Municipales]	204.667 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad	0'9 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento Lucrativo Sector	184.200 m <sup>2</sup> t
SS.GG. Municipales	25.173 m <sup>2</sup> s
Dotaciones SS.LL. [20% Superficie del Sector]	40.933 m <sup>2</sup> s [20 %]
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>229.840 m<sup>2</sup>s</b>

### REPARTOS DE APROVECHAMIENTOS

El Aprovechamiento Homogeneizado es de 254.508 Unidades de Aprovechamiento [U.A.s] quedando el reparto como sigue:

- Excmo Ayuntamiento: 10% aprovechamiento

10% s [254.508 U.A.S]                      25.451 U.A.s. [10'0000%]

- Propietarios de Suelo: 90 % aprovechamiento [Aprovechamiento Subjetivo Equivalente]

90% s [254.508 U.A.s.]                      229.057 U.A.s.

- Sasti, Servicios Inmobiliarios, S.L.

46'075% s [229.057 U.A.s.]                      105.538 U.A.s.

- Hermanas Gómez Carmona  
28'897 % s [229.057 U.A.s.]      66.191 U.A.s.
- Serafín Falla Periañez  
20'275 % s [229.057 U.A.s.]<sup>4</sup>      6.441 U.A.s.
- Sotero Romero Anguiano  
4'753 % s [229.057 U.A.s.]      10.887 U.A.s.

**TOTAL ..... 229.057 U.A.s.**

### 3. ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL

PROPIEDAD	SUPERFICIE	%
SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.	105.898	46,08
HNAS. GÓMEZ CARMONA	66.417	28,90
SERAFÍN FALLA PERIÁÑEZ	46.600	20,27
SOTERO ROMERO ANGUIANO	10.925	4,75
<b>TOTAL</b>	<b>229.840</b>	<b>.</b>

El ámbito del Plan Parcial es el que se recoge en esta tabla, estando formado por 4 fincas de distinta propiedad, con una superficie total del Sector de 229.840 m<sup>2</sup>.

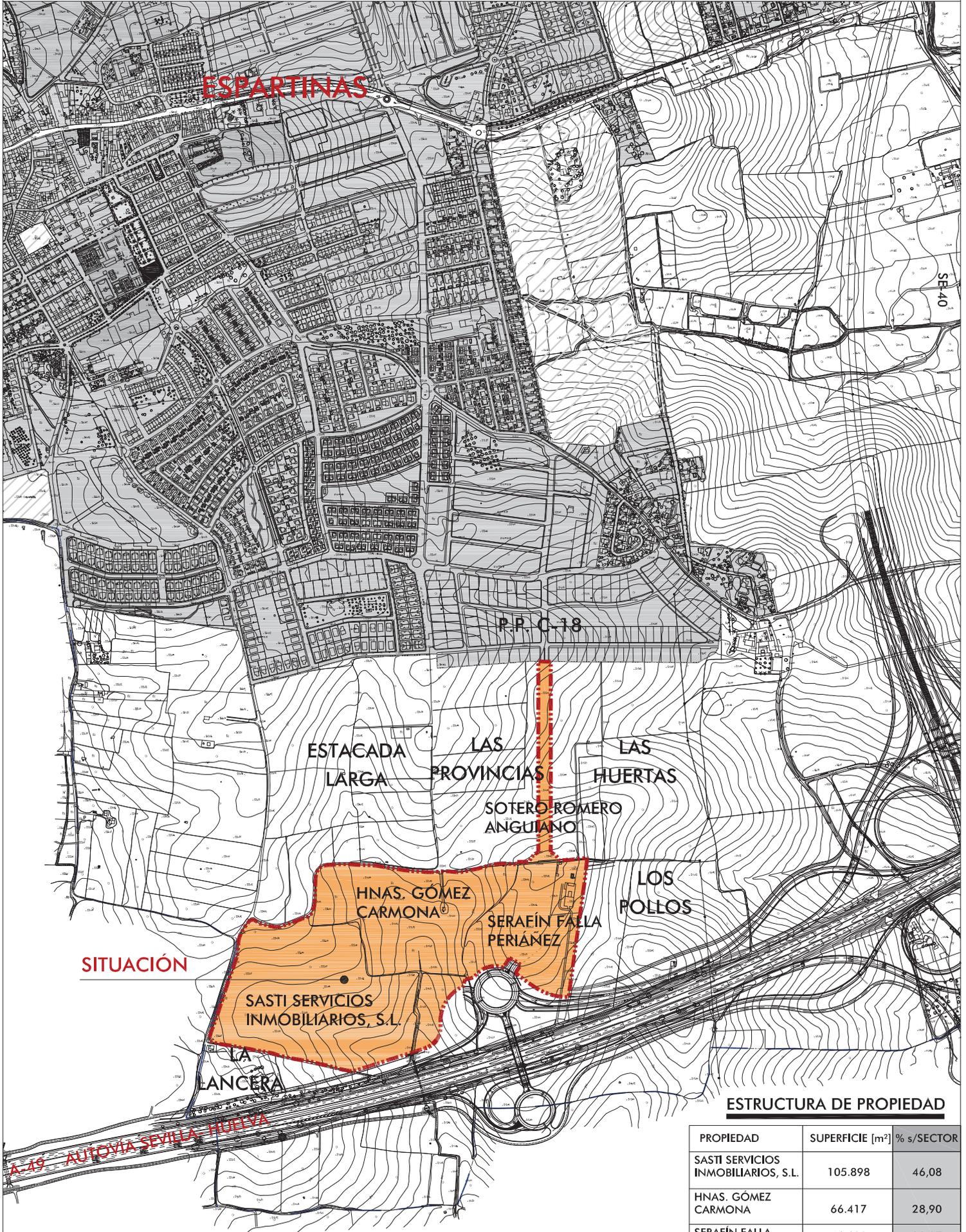
En el Plano adjunto se grafía la Situación y Delimitación del Plan Parcial

Sevilla, febrero 2014



Arquitecto Col. COAS nº 770

# SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR Escala 1:10.000



**SITUACIÓN**

## ESTRUCTURA DE PROPIEDAD

PROPIEDAD	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]	% s/SECTOR
SASTI SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L.	105.898	46,08
HNAS. GÓMEZ CARMONA	66.417	28,90
SERAFIN FALLA PERIANEZ	46.600	20,27
SOTERO ROMERO ANGUIANO	10.925	4,75
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>229.840</b>	<b>100,00</b>



**DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL SECTOR  
PLAN PARCIAL "PARQUE APROCÓM"**

**PLAN PARCIAL**

**"PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCÓM"**

**ESPARTINAS - SEVILLA**

**-Documento de Aprobación Provisional-**

**XI. ANEXOS II:  
INFORMES SECTORIALES AL  
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL  
DEL PLAN PARCIAL FEBRERO DE 2014**



## **1. INTRODUCCIÓN**

En la tramitación de la Innovación del Planeamiento se gestionaron la totalidad de los Informes Sectoriales precisos, justificándose su cumplimiento.

En la tramitación del documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial, de Febrero de 2014, se realizaron la perceptiva exposición al público, no habiendo alegación alguna al documento, y la remisión a las distintas administraciones y organismos para la ratificación de los informes ya emitidos.

Se recogen a continuación los Informes Sectoriales de las administraciones y los organismos que los han remitido y su justificación y cumplimentación.



**2. MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO: INFORME DE LA DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANADALUCIA OCCIDENTAL. (24 DE ABRIL DE 2014).**

Lo demandado en el informe, que se adjunta a continuación, queda subsanado en este documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial, cumplimentándose cada uno de los puntos como se recoge en el **Escrito de Subsanación** adjunto.

Urbanis



MINISTERIO  
DE FOMENTO

REGISTRO GENERAL AYUNT. DE ESPARTINAS	
Fecha:	07 MAY 2014
Nº - E:	1991
Nº - SC:	

O F I O

Ministerio de Fomento	
24 ABR 2014	
Demarcación de Carreteras del Estado Andalucía Occidental	
SALIDA	

DIRECCION GENERAL  
DE CARRETERAS

DEMARCACION DE  
CARRETERAS DEL ESTADO  
EN ANDALUCIA OCCIDENTAL

S/REF:

N/REF: JLAS/fvc SE.IU.33/09\_3

FECHA: 23 de abril de 2014

AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS  
Parque Ntra. Sra. del Rocío, 1  
41807 -ESPARTINAS (Sevilla)

ASUNTO: INFORME AL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM". T.M. ESPARTINAS (SEVILLA).

En contestación a su escrito que tuvo entrada en esta Demarcación con fecha de 12 de marzo de 2014 por el que solicita informe al Documento Urbanístico referido en el Asunto, y que fue aprobado provisionalmente con fecha de 26 de febrero de 2014, esta Jefatura le informa que:

- El presente Plan Parcial ordena el sector definido en la Modificación Puntual del PGOU, adaptación parcial de las NN.SS.MM. a la LOUA, en el ámbito del parque comercial APROCOM, T.M. de Espartinas (Sevilla). Dicha Modificación Puntual fue informada favorablemente por resolución del Director General de Carreteras con fecha 22 de marzo de 2012 con una serie de prescripciones, entre las que destacaba la necesidad de redactar un Proyecto de Construcción que recoja los nuevos accesos propuestos al sector desde el enlace satélite de la SE-40 y la A-49, y la remodelación necesaria de dicho enlace, además de la necesidad, de acuerdo con la recogido en el POTAUS, que antes del desarrollo del parque empresarial y de ocio, se debe haber ejecutado el nudo de acceso a Espartinas desde la SE-40.

- En el Plan Parcial no se recoge mención alguna a esta prescripción, por lo que se considera que se debería incluir expresamente en las Normas Urbanísticas del Documento que antes del desarrollo del parque empresarial y de ocio se debe haber ejecutado el nudo de acceso a Espartinas desde la SE-40.

- Tampoco se observa en el Documento un apartado en el que se recojan las nuevas necesidades de suelo derivadas de la remodelación del enlace satélite de acceso a Espartinas a ejecutar (nuevo trazado del camino de servicio afectando a terrenos dentro y fuera del sector, reposición de la tubería de abastecimiento o de la remodelación del enlace satélite en sí), indicando los terrenos que estarían dentro del sector y que se cederían y los que quedarían fuera del mismo.

En este último caso, la valoración del coste de adquisición de los terrenos, aunque se propusiera que se realizara mediante expropiación forzosa por el Ministerio de Fomento motivado por las obras de remodelación del enlace, y tras el preceptivo convenio, debe incluirse expresamente como carga externa a financiar por el sector.

- En el mismo sentido se debe incluir una valoración estimada del incremento del coste de la propia obra de remodelación del enlace satélite al nuevo diseño, cuyo proyecto ya ha sido presentado por el promotor de la Actuación en esta Demarcación, o, en su defecto, una mención expresa en el Documento Urbanístico que dicho coste será igualmente una carga externa a asumir por el sector.

AVDA. AMERICO VESPUCCIO, 5  
EDIFICIO CARTUJA-Portal 1 Planta 1ª  
ISLA DE LA CARTUJA  
41071-SEVILLA  
TEL: 954 48 79 00  
FAX: 954 48 79 49



- Hasta la aprobación por el Director General de Carreteras del nuevo diseño del enlace satélite de la SE-40 y la A-49, y tras el mencionado convenio que permita ejecutar el nuevo diseño dentro de un segundo Modificado de la obra del tramo de la SE-40, el diseño vigente del enlace es el recogido en el proyecto clave 48-SE-4540 de la SE-40 entre Almensilla y Espartinas. Por esta razón, se debe quitar el Plano Imagen Final Orientativa y en cualquier otra parte del documento que el nuevo diseño del enlace se encuentra actualmente en ejecución.

- Se debe diseñar geoméricamente una conexión adecuada del camino de servicio al futuro viario interior, máxime si para dirigirse por el camino de servicio hacia Gines es necesario incorporarse a la glorieta del enlace al estar prohibido el giro a la izquierda.

Igualmente, se debería ubicar el paso de peatones a mayor distancia de la conexión con el camino de servicio que la propuesta en planos.

En base a lo anterior, esta Demarcación considera que para poder informar dicho Plan Parcial se deben incluir en el Documento las observaciones/subsanaciones indicadas.



EL JEFE DE LA DEMARCACIÓN,

Fdo.: Rodrigo Vázquez Orellana

MINISTERIO  
DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL DE  
CARRETERAS

UNIDAD  
DE APOYO

**ESCRITO SUBSANACIÓN AL INFORME DEMARCACION DE CARRETERAS  
DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL.  
DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS. MINISTERIO DE FOMENTO.**

**MINISTERIO DE FOMENTO. DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO: INFORME DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL. (23 DE ABRIL DE 2014).**

Lo demandado en el informe queda subsanado en este ESCRITO DE SUBSANACIÓN adjuntado al documento que se presenta para aprobación provisional del Plan Parcial, cumplimentándose cada uno de los puntos cuestionados en el informe de la demarcación de carreteras del Estado en Andalucía Occidental, de 23 de Abril de 2014.

Para su mejor entendimiento se relacionan los puntos cuestionados en su mismo orden, según documento adjuntado:

Apartado primero:

En la ADENDA AL Documento de Aprobación Definitiva de "INNOVACION CON CARÁCTER DE MODIFICACION DEL P.G.O.U., ADAPTACION PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ESPARTINAS", en las Normas Urbanísticas, Título III "Desarrollo y Ejecución del Planeamiento", Artículo 17: "Condición Previa del Planeamiento Subregional y Municipal", literalmente dice:

- Según establece el POT AUS, en sus criterios de actuación para el Área de Oportunidad TS5, Centro Comercial APROCOM, será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40, así como del Sistema General viario de conexión del Sector con el Núcleo Urbano de Espartinas.
- Asumiendo la competencia que le corresponde, y en cumplimiento del párrafo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas no podrá otorgar licencia de Primera Ocupación alguna en el Sector hasta la entrada en servicio del el enlace de acceso a Espartinas desde la A-49 con la futura SE-40, actualmente en ejecución, y del S.G. viario de conexión del Sector con el Núcleo Urbano de Espartinas. Pudiendo tramitarse y ejecutarse entretanto el correspondiente Plan Parcial, su urbanización y la Edificación.

Apartado segundo:

El Plan Parcial, en el capítulo IV, "PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS DE EJECUCION", en el título II, "PLAZOS PARA LA EJECUCION", en el apartado 7 se recoge que el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas no podrá otorgar licencias de utilización hasta tanto no se encuentre en servicio el Nudo de Enlace entre la A-49 y la SE-40.

#### Apartado tercero:

Las nuevas necesidades de suelo, derivadas del proyecto de remodelación del enlace satélite de acceso a Espartinas a ejecutar, así como de los terrenos afectados, dentro y fuera del sector, por el nuevo trazado del camino de servicio y de la reposición de la tubería de abastecimiento de Aljarafesa, e se recogen en la documentación gráfica que se adjunta.

El primero de ellos es sobre la cesión de los terrenos, dentro del sector, que se necesitan para la remodelación del enlace, que serán de ocupación de pleno dominio o de servidumbre de paso.

El segundo de ellos son los que son necesarios adquirir fuera del sector y que serian de superficie aproximada 4500,00 m<sup>2</sup>.

En cuanto a la valoración del coste de adquisición de estos terrenos afectados y necesarios para la ejecución, alcanzarían un valor aproximado de 31.500,00 €, (TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS EUROS).

#### Apartado cuarto:

Con fecha 31 de Enero de 2014, se presenta en la Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Occidental, por INNOVACION Y COMERCIO URBANO S.L., el "Proyecto de Construcción de las Modificaciones de los Accesos al Enlace Satélite de Espartinas contenido en el Proyecto de Construcción: clave 48-SE-4540 "AUTOVIA SE-40. TRAMO: ENLACE SE-648 (ALMENSILLA)- ENLACE A-49 (HUELVA)", para su tramitación y si procedía su aprobación.

La valoración está incluida en el proyecto presentado de "Modificación de los Accesos al Enlace Satélite", de nuevo diseño, asumiéndose el incremento de coste como carga externa del sector, al igual que el coste de adquisición de los terrenos por las nuevas necesidades de la remodelación del enlace satélite de acceso a Espartinas descritos en el apartado anterior. Estos costes se recogerán como cargas externas a financiar por el sector en el preceptivo convenio con el Ministerio de Fomento.

La valoración estimativa del importe de la modificación de las obras de acceso están presupuestadas en una cantidad aproximada de 4.000.000,00 € (CUATRO MILLONES DE EUROS).

#### Apartado quinto:

En el documento del Plan Parcial se ha corregido el plano IN-14 IMAGEN ARQUITECTONICA ORIENTATIVA, dejando solo en la leyenda junto al nudo "ENLACE PROYECTADO". (Se adjunta plano modificado)

Apartado sexto:

También se recoge en el Documento, el nuevo diseño, con una geometría más adecuada, de la conexión del camino de servicio al futuro viario interior, viario de conexión de la A-49 con Espartina, corrigiéndose, a su vez, la situación del paso de peatones, colocándola más alejada de esa conexión.

Sevilla, Diciembre 2014



Fdo.: Fernando Carrascal Calle  
Col. 1522 COAS

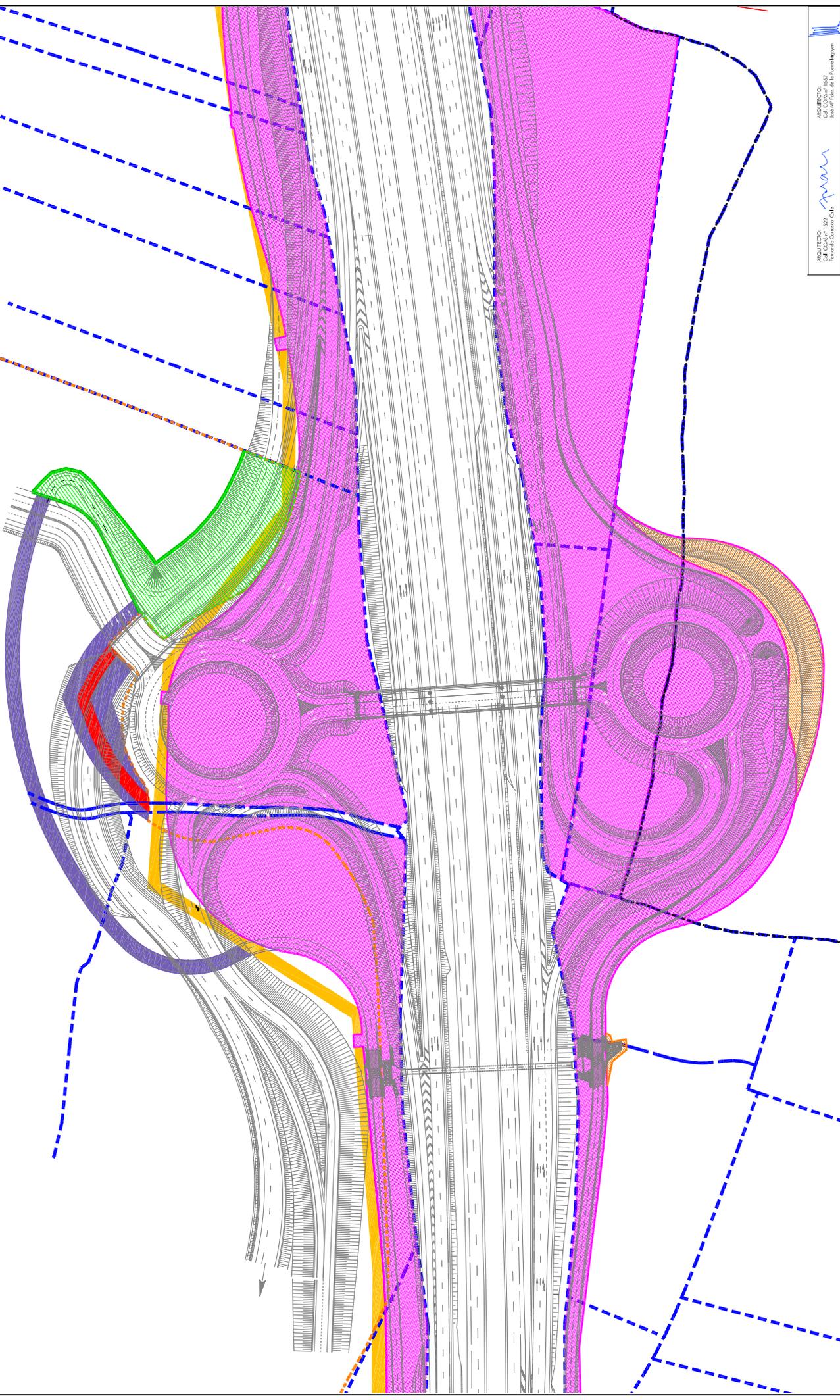


Fdo.: José Mª Fdez. de la Puente Irigoyen  
Col. 1557 COAS

## **DOCUMENTACIÓN ADJUNTA**

## **NUEVAS NECESIDADES DE SUELO DENTRO Y FUERA DEL SECTOR**

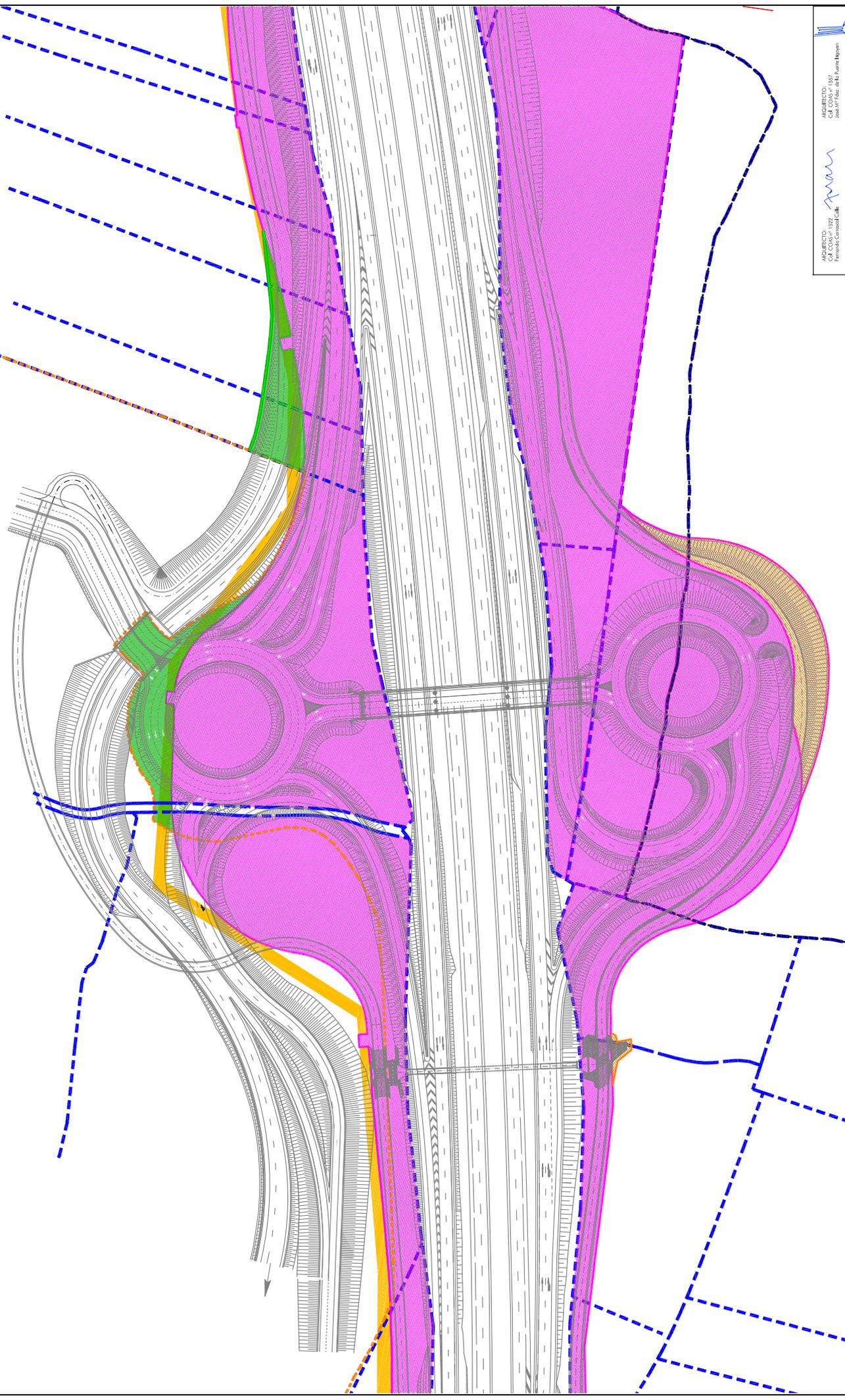
-  SUPERFICIE CESION DEFINITIVA: 5725.54m<sup>2</sup>
-  SUPERFICIE CESION TEMPORAL: 1702.6m<sup>2</sup>
-  SUPERFICIE SERVIDUMBRE DE PASO ALJARAFESA: 717.8m<sup>2</sup>



	<b>UTE INTERSA - PUENTES</b>		<b>TITULO DEL PROYECTO</b> PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN AUTOVÍA SE-40 TRAMO: ENLACE SE-648 (ALMENSILLA) - ENLACE A-49 (HUELVA)		REVISION N° 1	FECHA DICIEMBRE 2014	ESCALA 1:1	PLANO SUPERFICIE CESION DE TERRENOS DENTRO DEL SECTOR PROYECTO APROCOM	NÚMERO DE PLANO 1
					DIBUJADO	CLAVE			HOJA

ARQUITECTO:   
 Fernando Coronado Calle  
 Arquitecto de la Provincia de Sevilla  
 José M<sup>o</sup> Páez de la Puente Hoyos

TERRENOS NECESARIOS FUERA DEL SECTOR: 4493.3m<sup>2</sup>



FUENTE DEL LEVANTAMIENTO



UTE INTERSA - PUENTES

TÍTULO DEL PROYECTO

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN  
AUTOMÍA SE-40  
TRAMO: ENLACE SE-648 (ALMENSILLA) - ENLACE A-49 (HUELVA)

REVISIÓN N°

1

FECHA

DICIEMBRE 2014

ESCALA

PLANO

SUPERFICIE DE TERRENOS  
NECESARIOS FUERA DEL SECTOR

PROYECTO APROCOM

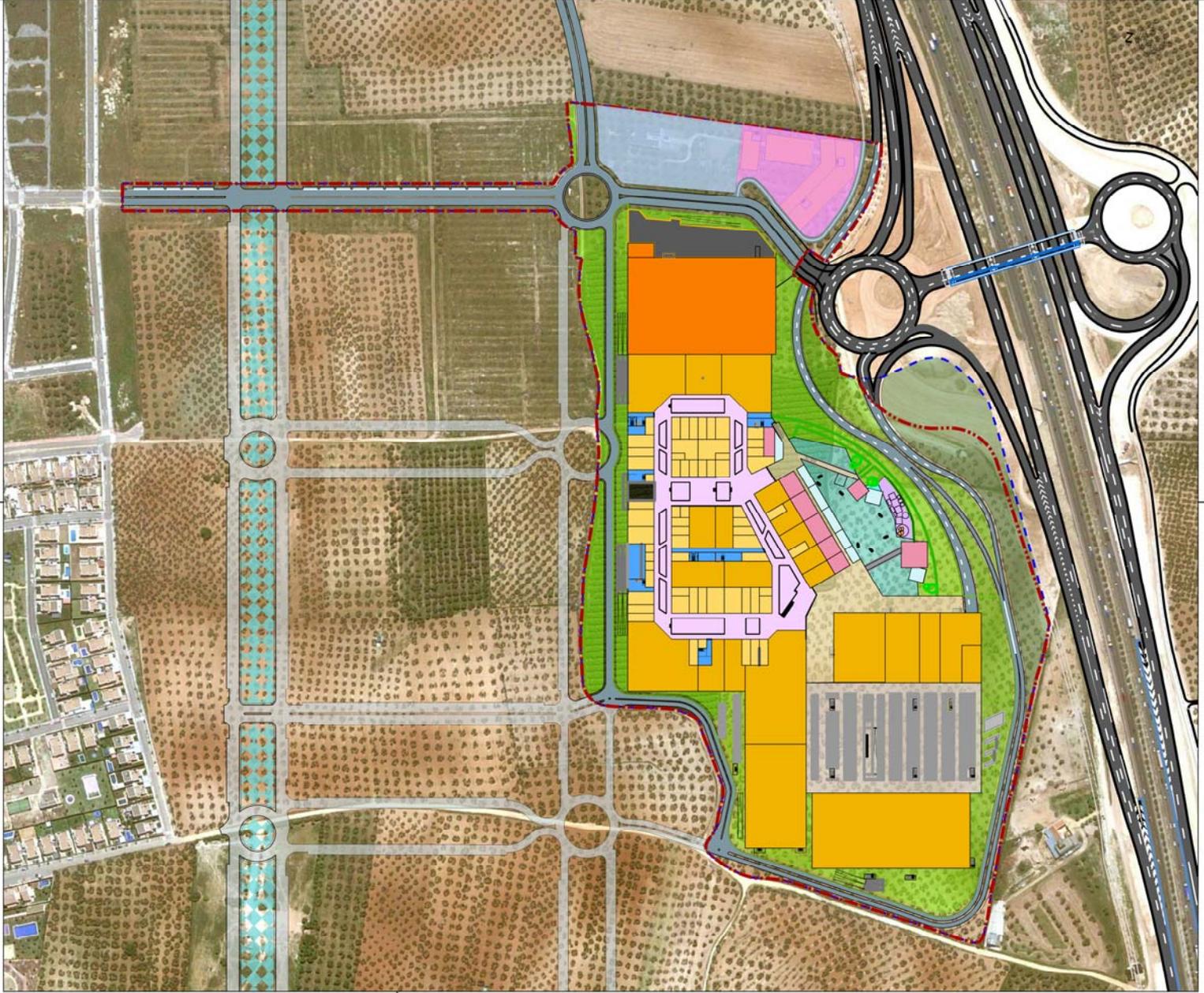
NÚMERO DE PLANO

2

HUJA

ARQUITECTO:   
Fernando Coronado C.A.  
ARQUITECTO:   
Fernando Coronado C.A.

**PLANO IN-14 IMAGEN ARQUITECTÓNICA ORIENTATIVA**



## DELIMITACIONES

- - - - - DELIMITACIÓN DEL SECTOR DEL PLAN PARCIAL  
[229.840 m<sup>2</sup>]
- - - - - DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN  
[236.493 m<sup>2</sup>]



ENLACE PROTECTADO

## MODIFICADO

DICIEMBRE 2014

ARQUITECTO:  
Col. COAS nº 1522  
Fernando Carrascal Galé

ARQUITECTO:  
Col. COAS nº 1527  
José M<sup>o</sup> Fdez. de la Fuente Higuera

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCCOM"

ESPARTINAS - SEVILLA

<b>IMAGEN ARQUITECTÓNICA ORIENTATIVA</b>		DIBUJADO: Gertrasio Vera
PIANO: <b>IN-14</b>	ESCALA: 1:2.500	FECHA: Febrero 2014
ARCHIVO: E-09.5	URBANIZADOR: <i>Olivero Resano</i>	URBANIZADOR:
	Col. COAS nº 770	INNOVACIÓN Y COMERCIO URBANO, S.L. C.I.F. B-19.005437

**NUEVO TRAZADO DE CONEXIÓN CAMINO DE SERVICIO  
Y SITUACIÓN DE PASO DE PEATONES**



**3. CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE EDUCACIÓN, CULTURA Y DEPORTE DE SEVILLA. RESOLUCIÓN DEL DELEGADO TERRITORIAL. (31 DE MARZO DE 2014).**

Se adjunta la ratificación al informe de fecha 11 de Marzo de 2011, solicitado por el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas.

Fecha: 31.03.2014.

Su referencia:

Nuestra referencia: DPPH/JJHT/mac.

Asunto: Remisión informe.

Sr. Alcalde – Presidente  
del Ayuntamiento  
Parque Nuestra Señora del Rocío nº 1  
41807 – Espartinas (Sevilla).

	REGISTRO GENERAL AYUNT. DE ESPARTINAS
Fecha:	15 ABR. 2014
Nº - E:	1645
Nº - S:	

JUNTA DE ANDALUCÍA	
Consejería de Educación, Cultura y Deporte	
201467700000731	03/04/2014
Registro Auxiliar	HOJA
Delegación Territorial	14:50:43
Sevilla	

Adjunto remito informe sobre el Documento Aprobado Provisionalmente del Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom" de ese término municipal.



El Delegado Territorial  
de Educación, Cultura y Deporte

Francisco Díaz Morillo

### INFORME SOBRE EL DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE DEL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM" EN EL MUNICIPIO DE ESPARTINAS (SEVILLA).

#### Antecedentes.

El municipio de Espartinas cuenta como instrumento general vigente, con unas Normas Subsidiarias Municipales que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla el 30 de junio de 2000 (acuerdo publicado en el BOP el 14 de septiembre de 2000) y que están parcialmente adaptadas a la LOUA.

El 13 de marzo de 2013, con nº de registro 671/29277, tuvo entrada en esta Delegación Territorial el escrito remitido por el Alcalde de Espartinas, adjuntando el documento, aprobado provisionalmente, del Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", y recabando que esta Administración Cultural se ratifique, si procede, en la viabilidad del documento, una vez que se han incorporado al mismo las determinaciones de nuestro anterior informe.

#### Análisis y valoración.

Una vez comprobado que se ha realizado la actividad arqueológica ordenada, consistente en una prospección arqueológica superficial de carácter preventivo, y que se han incorporado tanto a la memoria justificativa de la ordenación (artº 12.4), como en la normativa urbanística (Título VIII, artº 33) las medidas cautelares contenidas en nuestro anterior informe, consistentes en la obligación de realizar un control arqueológico de los movimientos de tierra para los trabajos de urbanización en las parcelas 1 y 3, donde se emplazan los yacimientos arqueológicos denominados "La Marquesa" y "El Escribano", consideramos adecuado el modo en que quedan recogidos los contenidos de protección del patrimonio arqueológico del Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM".

#### CONCLUSIONES

Consecuentemente, nos ratificamos en nuestro anterior informe favorable a la aprobación del Plan Parcial.

Sevilla, 31 de marzo de 2014

Vº Bº  
EL JEFE DEL DPTO. DE PROTEC.  
DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Fdo.: Juan José Hinojosa Torralbo



EL ARQUEÓLOGO

Fdo.: José Castiñeira Sánchez

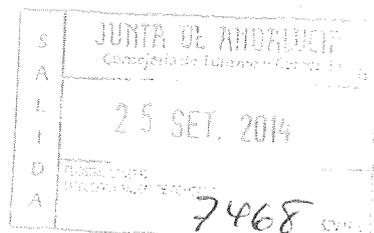
#### **4. CONSEJERÍA DE TURISMO, COMERCIO Y DEPORTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA: INFORME DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO. (23 DE SEPTIEMBRE DE 2014).**

Lo demandado en este informe que se adjunta, en el apartado séptimo, queda recogido en el Anexo que se presenta, en el que se incorporan las disposiciones siguientes:

- 1.- Incorporar una estrategia para la implantación de las grandes superficies minoristas de acuerdo con el artículo 26 del TRLCIA.
- 2.- Incorporar un Plan de movilidad urbana, en el que se priorice el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.
- 3.- Prever una dotación de aparcamientos conforme a lo establecido en el artículo 39 del TRLCIA.

Estos tres apartados se justifican en el Anexo adjunto, incorporando la dotación de los aparcamientos, en el documento de Plan Parcial, en el artículo 7.4.7 "Aparcamientos y accesos" de las "Condiciones particulares de zona, 7.4 Servicios Terciarios, Sección quinta.

Aparte de la justificación en el Anexo adjunto, en el documento de Innovación con Carácter de Modificación Parcial del "P.G.O.U., Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de Espartinas", aprobado definitivamente, se incluyo como Anexo 3: Estudio de Tráfico y Movilidad.



AYUNTAMIENTO DE ESPARTINAS  
Parque Ntra.Sra.del Rocío  
41807-ESPARTINAS-SEVILLA

Fecha: Sevilla, 23 de Septiembre de 2014  
Ntra. Refe.: 64/BCB/czc

Expte. : **URB-. 007/14/SE.**



Adjunto se remite, a efectos de comunicación informe de la Dirección General de Comercio acerca de la Aprobación Provisional del Plan Parcial del PGOU de Espartinas (Sevilla), que tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería el 15 de Septiembre 2014.

El presente informe se encuadra dentro del artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de marzo, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio de Andalucía, relativa a los servicios en el mercado interior, modificado por el Decreto -Ley 5/2012 de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

Asimismo, le comunicamos que con esta misma fecha se ha remitido copia de este informe a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, así como a la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda, Turismo y Comercio de Sevilla.

LA DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO

Fdo.: M<sup>a</sup>. Carmen Cantero González



**INFORME COMERCIAL DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE COMERCIO ACERCA DE LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DEL PGOU DE ESPARTINAS (SEVILLA).**

**1.- CUADRO INFORMATIVO.**

<b>EXPEDIENTE</b>	URB 007/14/SE
<b>FECHA APROBACIÓN INICIAL</b>	17 de diciembre de 2010
<b>FECHA APROBACIÓN PROVISIONAL</b>	26 de febrero de 2014
<b>ENTRADA REGISTRO CONSEJERÍA</b>	12 de marzo de 2014
<b>ENTRADA SOLICITUD NUEVO INFORME</b>	15 septiembre de 2014
<b>NATURALEZA DEL INSTRUMENTO</b>	Planeamiento de desarrollo: Aprobación provisional del Plan Parcial del PGOU de Espartinas (Sevilla).
<b>PLAN DE ORDENACIÓN SUBREGIONAL</b>	DECRETO 267/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla y se crea su Comisión de Seguimiento.
<b>ASPECTOS COMERCIALES</b>	Establecimientos comerciales, pudiendo implantarse grandes superficies minoristas.
<b>NATURALEZA DEL INFORME</b>	Preceptivo y vinculante.
<b>SENTIDO</b>	Favorable condicionado.

**2.- RÉGIMEN JURÍDICO.**

A) Mediante el **Decreto 153/2012, de 5 de junio, por el que se aprueba la estructura orgánica de la Consejería de Turismo y Comercio** se otorga el título competencial a esta Consejería de Turismo y Comercio, en concreto a esta Dirección General de Comercio, para realizar el informe comercial.

B) El **Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA)**, modificado por el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, en el que establece el régimen jurídico para la emisión del informe comercial.

En primer lugar y respecto del ámbito del informe que nos ocupa, el artículo 34 del TRLCIA precisa que se someterán a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio interior los instrumentos de planeamiento urbanístico general y las innovaciones de los mismos que prevean o permitan la instalación de una gran superficie minorista o dispongan de usos terciarios comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

En el artículo 34.2 del TRLCIA establece que "igualmente, se someterá a informe comercial el planeamiento de desarrollo que ordene usos pormenorizados de grandes superficies minoristas o la compatibilidad o complementariedad para la instalación de grandes superficies minoristas".

En segundo lugar, como régimen transitorio, la disposición adicional cuarta establece que si el Plan de Establecimientos Comerciales no estuviera en vigor en la fecha de su aprobación inicial del instrumento de planeamiento urbanístico objeto de análisis, este podrá prever el emplazamiento de las grandes superficies minoristas en las ubicaciones que consideren más idóneas aplicando los criterios establecidos en esta Ley, en este caso, el informe comercial tendrá carácter vinculante.

En tercer lugar y conforme al artículo 36, la petición de informe comercial deberá presentarse tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, y la Consejería competente en materia de comercio interior deberá emitir el informe comercial solicitado en el plazo máximo de tres meses, cuando se trate de planeamiento general, y en el de un mes cuando se trate de planeamiento de desarrollo, ambos plazos a contar desde la fecha de entrada de la solicitud, con la documentación completa, en su registro. El silencio tendrá carácter favorable.

C) El **Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía** a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación, dispone en su artículo 52, relativo a la actividad comercial, que el planeamiento urbanístico establecerá la determinación de los nuevos grandes establecimientos comerciales de acuerdo con los criterios de la legislación y la planificación comercial y del Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional correspondiente, en su caso, valorando principalmente su impacto sobre el modelo de ciudad, el medio ambiente, la ordenación de la movilidad urbana, la integración urbana y paisajística y el mantenimiento de las formas de comercio tradicional presentes en la ciudad, considerará específicamente la regulación espacial del pequeño y mediano comercio de las áreas urbanas, favoreciendo su desarrollo como elemento básico del modelo de ciudad funcional y económicamente diversificada.

### **3.- TRAMITACIÓN.**

Por Acuerdo del Pleno de fecha de diciembre de 2010 se aprobó inicialmente el documento del Plan Parcial del PGOU de Espartinas (Sevilla), el cual no fue objeto de informe por parte de esta Dirección General. Posteriormente se ha producido la aprobación provisional del citado documento el 26 de febrero de 2014 por Acuerdo de la Junta de Gobierno, del cual se emitió informe con fecha 21 de abril de 2014 con sentido desfavorable como consecuencia de la valoración de lo establecido en la ficha del área de oportunidad del ámbito objeto de informe del POTA.

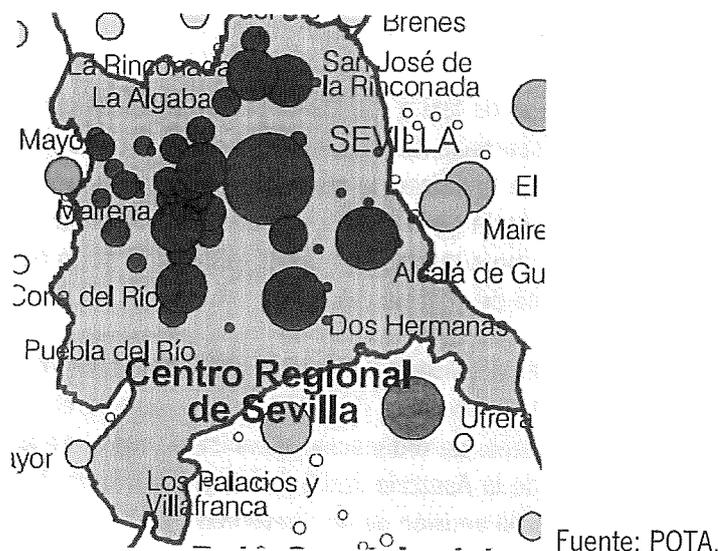
Este informe se emite a solicitud del Ayuntamiento de Espartinas con fecha de registro de entrada en esta Consejería de 15 de septiembre de 2014, y se incardina en el procedimiento de formulación y aprobación de dicho instrumento de ordenación urbanística, conforme al artículo 36 del TRLCIA. Al citado escrito se adjunta Informe de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Espartinas en el que se aportan datos a tener en cuenta para la emisión de un nuevo informe.

### **4.-VALORACIÓN SÉGUN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA**

El artículo 21.4 del TRLCIA, en todo caso, considera que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista. Sobre la base de ello es necesario hacer una evaluación del municipio desde una perspectiva que incluya la consideración de los siguientes factores:

- La caracterización del municipio en el POTA con la consiguiente asignación de funciones al mismo en la articulación territorial de Andalucía.
- La relevancia territorial marcada por la población y dinámica de crecimiento, el valor estratégico singular del litoral y la pertenencia a las aglomeraciones urbanas de las principales ciudades andaluzas.
- El Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional en su caso.

Estos factores van a determinar la necesidad o no de requerimientos previsibles en la construcción y desarrollo de la ciudad, siendo una de esas actividades la implantación de grandes superficies minoristas, cuya necesidad y oportunidad territorial vamos a analizar en este apartado.



**1º.- Población y distribución espacial.**

El municipio de Espartinas tiene una población de 14.485 habitantes, según datos de 2013 (INE), distribuidos espacialmente en ocho núcleos urbanos.

**2º.- Situación física y comunicaciones.**

El municipio de Espartinas se encuentra situado a una altitud de 128 metros sobre el nivel del mar. Tiene una extensión de 22,7 km².

Cuenta con las siguientes vías de comunicación: la A-49, Autopista del Quinto Centenario, la A-8076, perteneciente a la red autonómica.

**3º.- Estrategia de desarrollo territorial del POTA**

El municipio de Espartinas, de acuerdo con el artículo 45 POTA, debe tender a la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.

El apartado 3.a) del artículo 45, integra al municipio de Espartinas en los Centros Regionales, en los cuales el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que produzcan la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial y comercial (grandes superficies desvinculadas de la estructura urbana). Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

Se encuentra dentro del Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir, que se caracteriza por una intensa ocupación humana a lo largo de la historia.

Desde un punto de vista de la organización funcional de la unidad territorial, el artículo 157, en relación con el Plano 31, configura a la unidad donde se encuentra Espartinas, como un ámbito de organización metropolitana de los Centros Regionales, en los que la delimitación de centros y ámbitos funcionales de menor nivel, incluso infralocal dada su tamaño poblacional, ha de realizarse, necesariamente, desde la planificación subregional y sectorial. Las ciudades principales, han de desempeñar el primer nivel de especialización funcional gracias a la localización de servicios y dotaciones cuyo ámbito de cobertura sea regional o provincial. La dimensión poblacional de estas Unidades obligan a prestar especial atención a la organización funcional interna de servicios y equipamientos con el objeto de lograr una accesibilidad equivalente, que habrá de lograrse tanto por una distribución espacial adecuada, como por el cumplimiento de estándares.

#### **4º.- Referentes territoriales del POTA.**

El POTA integra al municipio de Espartinas en el Centro Regional de Sevilla y dentro de la jerarquía del sistema de ciudades tiene la posición de centro rural o pequeña ciudad 2.

#### **5º.- Calificación del Decreto 150/2003.**

Este municipio tiene la calificación de municipio con relevancia territorial, conforme al Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a los efectos de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### **6º.- Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.**

Espartinas cuenta con Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, el cual incluye en el término de Espartinas un Área de oportunidad de carácter terciario, denominada TS5 Centro Comercial APROCOM. En la ficha de esta área de oportunidad se establece que "El uso global de los terrenos será Terciario - Comercial, destinados a la instalación de pequeño y mediano comercio, huyendo de las grandes superficies comerciales."

#### **7º.- Conclusión.**

De conformidad con lo expuesto anteriormente, se comprueba que el municipio de Espartinas, de acuerdo con el POTA, tiene capacidad territorial suficiente para acoger una gran superficie minorista debiendo respetar el perímetro de la trama histórica de ocupación del territorio en sus operaciones de expansión.

### **5.- ANÁLISIS DESCRIPTIVO.**

#### **1º.- Objeto.**

El objeto del presente proyecto es el desarrollo de la normativa establecida por el Planeamiento General en la Innovación con carácter de Modificación Parcial de la Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U. de Espartinas: Cambio de Clasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado del Ámbito "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM".

**2º.- Memorias.**

El documento de la presente modificación contiene una Memoria informativa y una Memoria Justificativa de la Ordenación.

En la Memoria de Información se remite a los usos pormenorizados establecidos en el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA, señalando que estos usos pormenorizados se han adaptado a lo establecido en la Ley del Comercio Interior de Andalucía, texto refundido aprobado por decreto legislativo 1/2012, 20 de marzo. En este texto se establece la siguiente clasificación del Uso global terciario:

USO GLOBAL TERCIARIO	USOS PORMENORIZADOS
1. TECNOLÓGICO EMPRESARIAL.	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. Investigación pura de carácter tecnológico.</li> <li>1.2. Formación en nuevas tecnologías.</li> <li>1.3. Investigación aplicada.</li> <li>1.4. Investigación y desarrollo de empresas (industriales, agrícolas y de servicios)</li> <li>1.5. Transferencias de tecnologías.</li> <li>1.6. Servicios empresariales para nuevas tecnologías.</li> <li>1.7. Servicios empresariales diversos.</li> <li>1.8. Centros de distribución y venta.</li> <li>1.9. Servicios complementarios.</li> </ul>
2. CENTROS Y SERVICIOS TERCIARIOS.	<ul style="list-style-type: none"> <li>2.1. Hospedaje en todas sus categorías.</li> <li>2.2. Espectáculos y salas de reunión.</li> <li>2.3. Comercial. (LCIA D.L. 1/2012, de 20 de marzo)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>2.3.1. Establecimientos comerciales, según lo establecido en el D.L. 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.</li> </ul> </li> <li>2.4. Oficinas.</li> <li>2.5. Garaje-aparcamiento.</li> </ul>

En la Memoria se exponen las siguientes características del ámbito, según la Innovación de Planeamiento General realizada:

Superficie total del ámbito:	237.174 m2s.
Sistemas Generales supramunicipales:	6.653 m2s.
Superficie del sector (Excluidos SS.GG.SM.):	230.520 m2s.
Uso característico:	Terciario-comercial.
Superficie (Excluidos SS.GG.MM.):	205.370 m2s.

Se asigna a la superficie de suelo lucrativo dos usos, dividiéndose en dos manzanas, según lo expresado en el plano OR-1 "Zonificación". Esos usos son:

- **Uso de servicios terciarios integrados**, manzana T.1. con una superficie total de 127.436 m<sup>2</sup>s y 165.667 m<sup>2</sup>t edificables.
- **Uso Terciarios hotelero**, manzana T.2, con una superficie de 7.718 m<sup>2</sup>s y 18.523 m<sup>2</sup>t.

### 3º.- Normas Urbanísticas.

Las Ordenanzas Reguladoras establecen en el artículo 2 en relación con el uso global, que este Plan ordena el territorio con el fin de disponer de suelo para la construcción de edificaciones con destino a uso global terciario: Tecnológico-empresarial y Centros y Servicios Terciarios.

El artículo 6.1. establece entre las zonas de usos que se representan gráficamente en los planos de ordenación, en relación con los usos lucrativos los siguientes usos pormenorizados:

- Servicios Terciarios Integrados      127.436 m<sup>2</sup>s
- Servicios Terciarios Hotelero          7.718 m<sup>2</sup>s

El artículo 6.2. de las Ordenanzas reguladoras establece que la localización de los usos será obligatoriamente en el suelo indicado para cada uno de ellos en los planos de ordenación.

El artículo 6.7 regula el uso de servicios terciarios integrados, definiéndose como aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios de comercio. Asimismo, se remite al cumplimiento de todo lo establecido en el Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

El artículo 6.7.1. establece que la actividad será comercial minorista (art. 3 TRLCIA), desarrollada en Establecimientos comerciales regulado por el art. 21, **pudiéndose implantar grandes superficies minoristas definidas en el artículo 22**. A continuación recoge la definición realizada por este artículo del TRLCIA.

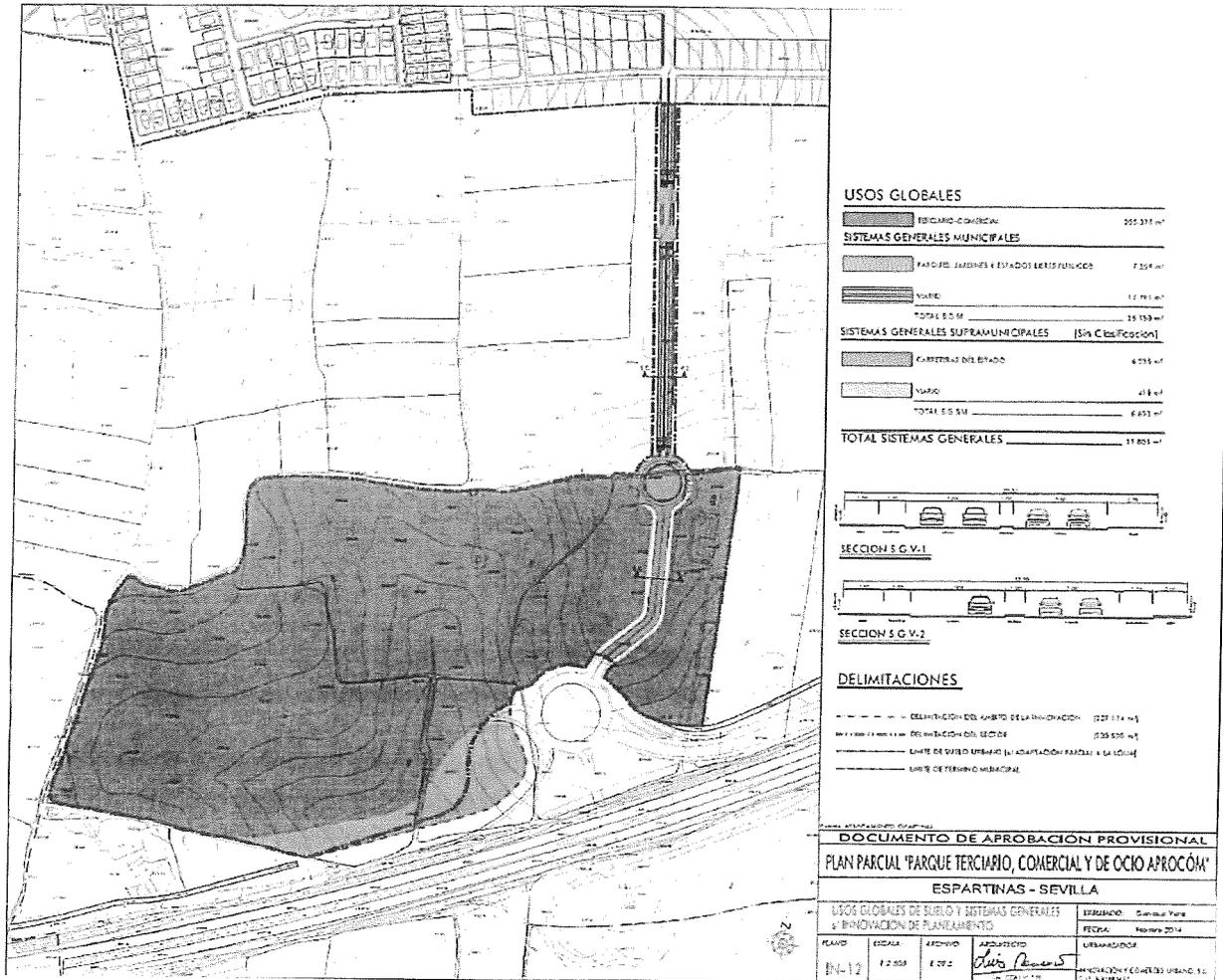
**Se limita la implantación de las grandes superficies minoristas al 15% de la edificabilidad total**, salvo lo dispuesto en cualquier normativa jerárquicamente superior que resultara de aplicación.

El artículo 6.7.2. establece como usos compatibles el dotacional privado, limitado al 20% de la superficie edificable.

El artículo 6.8. del Uso servicios terciarios hotelero prevé la posibilidad de optar por el uso de servicios terciarios integrados, o por el Uso Hotelero.

A continuación se reproducen las mismas determinaciones que las recogidas para el uso de servicios terciarios integrados en el artículo 6.7. de las Ordenanzas, a excepción del límite del uso compatible que se establece el 30% para el uso dotacional privado.

4º.- Planos.



6.- VALORACIÓN SEGÚN EL TRLCIA.

El artículo 35 del TRLCIA establece el contenido del informe comercial, que versará sobre la adecuación o no del instrumento del planeamiento urbanístico presente al Plan de Establecimientos Comerciales, pronunciándose entre otros aspectos sobre los puntos subsiguientes. No obstante, y según la disposición adicional cuarta, si en la fecha de su aprobación inicial no estuviera en vigor el Plan de Establecimientos Comerciales, los instrumentos de planeamiento urbanístico podrán prever el emplazamiento de las grandes superficies minoristas en las ubicaciones que consideren más idóneas aplicando los criterios establecidos en esta ley.

**1º. El empleo de los conceptos de carácter comercial establecidos en esta Ley.**

El planeamiento urbanístico que prevea o permita la implantación de grandes superficies minoristas, deberá utilizar los conceptos y definiciones del decreto legislativo sobre establecimiento comercial, grandes superficies minoristas, superficie útil para la exposición y venta al público y espacios comerciales (artículo 26 del TRLCIA).

Debemos remarcar la definición que el TRLCIA hace en el artículo 22 de las grandes superficies minoristas, entendiéndose por tales todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil de exposición y venta al público superior a 2500 m<sup>2</sup>.

Se emplean conceptos de carácter comercial definidos por el TRLCIA, como el de actividad comercial minorista, establecimientos comerciales y grandes superficies minoristas.

**2º La estrategia de implantación de las grandes superficies minoristas.**

La Memoria deberá contener entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con los criterios previstos en esta Ley.

En este sentido, el pronunciamiento recaerá sobre la idoneidad, emplazamiento y protección de su entorno de las grandes superficies minoristas.

Por otro lado cabe resaltar que, respecto del emplazamiento de grandes superficies minoristas, el planeamiento urbanístico deberá preceder a la instalación y, en su caso, autorización de estas.

El planeamiento urbanístico deberá realizarse de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional del territorio, la sostenibilidad de los recursos naturales, las infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos y la salud pública (art. 31.3 TRLCIA).

El planeamiento comercial, de acuerdo con el alcance de sus determinaciones, deberá incorporar a su contenido, información de la estructura comercial existente en su ámbito, parámetros y expectativas de desarrollo local, el derecho de las personas consumidoras y el análisis espacial de los establecimientos comerciales existentes.

En cuanto a la estrategia de planificación, el artículo 26.3 del TRLCIA indica que el planeamiento urbanístico cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones.

Por ello, y basándose en el artículo 26.4 del TRLCIA, la planificación deberá contener entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas de acuerdo con los criterios previstos en esta Ley.

El presente documento no contiene una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas.

**3º Las calificaciones del suelo que permitan la implantación de las grandes superficies minoristas.**

La petición del Ayuntamiento de Espartinas de emisión de nuevo informe se fundamenta principalmente en el contenido de este apartado, en el que se valora la posibilidad de implantación de la gran superficie minorista en función a la calificación del suelo.

De acuerdo con la documentación aportada en el escrito de 12 de septiembre de 2014, a la fecha de aprobación provisional del presente Plan Parcial informado por esta Dirección General, contaba con la aprobación definitiva de la Innovación de la Adaptación Parcial del PGOU de Espartinas a la LOUA, en el ámbito del Parque Comercial Aprocom, en la que se permitía en el artículo 12.bis una edificabilidad total máxima de un 15% para la implantación de grandes superficies minoristas.

A este respecto, la Disposición transitoria segunda apartado 2. dispone que no será necesaria la calificación expresa del uso pormenorizado de gran superficie minorista una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento urbanístico, que ordene la gran superficie minorista, cuando el mismo se encontrara en tramitación y contara con la aprobación inicial a la entrada en vigor del Decreto-Ley 3/2009, de 22 de diciembre.

El presente Plan Parcial, en el artículo 6.7.1. de las Ordenanzas Reguladoras, califica una zona representada gráficamente en los planos con el uso pormenorizado de Servicios Terciarios Integrados, dentro del cual se contempla la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas, definiéndolas conforme al artículo 22 del TRLCIA. Dicha implantación está limitada por las propias Ordenanzas a un 15% de la edificabilidad total, salvo lo dispuesto en cualquier normativa jerárquicamente superior que resultara de aplicación.

El citado uso de Servicios Terciarios Integrados no viene recogido en la clasificación del uso terciario establecida por el Planeamiento General en el Texto Refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS.MM. a la LOUA, que se expuso en el punto 5. puesto que en la misma únicamente se contempla el uso pormenorizado comercial y la categoría de establecimientos comerciales, según lo establecido en el D.L. 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el TRLCIA. No obstante, tal como establece la D.T.2ª.2, no es necesaria la calificación expresa del uso pormenorizado de gran superficie minorista.

**4º. El plan de movilidad urbana.**

El Instrumento de planeamiento urbanístico que prevea de forma detallada el emplazamiento de una gran superficie minorista deberá incorporar un plan de movilidad urbana, tal y como señala el artículo 32.5 de la LCIA.

El artículo 33 letra h, apunta las características de la movilidad urbana priorizando el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público. Por tanto y según lo previsto en la ley, el mencionado plan debe cumplir con estas características.

En el presente documento no se incluye ningún Plan de Movilidad Urbana, por lo que deberá incorporarse al prever la posibilidad de implantación de grandes superficies minoristas.

**5º. Los requisitos para la instalación de las grandes superficies minoristas.**

Es necesario hacer mención al artículo 39 del TRLCIA, como marco regulador del informe autonómico que se emite en el procedimiento de concesión de la licencia municipal de obras para la gran superficie minorista, este artículo establece una serie de requisitos que aunque sean exigidos en el mencionado procedimiento deben ser cumplidos por el planeamiento urbanístico, por lo que estimamos que su incorporación debe darse en este informe comercial.

Especial importancia tiene en los instrumentos de planeamiento urbanístico la previsión de la dotación de aparcamientos para la instalación de las grandes superficies minoristas, lo que en el presente plan no se ha establecido.

**7.- CONCLUSIÓN.**

En conclusión, se emite informe favorable condicionado a la incorporación de las siguientes disposiciones, para la implantación de grandes superficies minoristas en el sector del Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM" de Espartinas:

1. Incorporar una estrategia para la implantación de las grandes superficies minoristas de acuerdo con el artículo 26 del TRLCIA.
2. Incorporar un Plan de movilidad urbana, en el que se priorice el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.
3. Prever una dotación de aparcamientos conforme a lo establecido en el artículo 39 del TRLCIA.

Al objeto de verificar la integración del presente informe, el documento del Plan Parcial deberá ser nuevamente remitido a esta Dirección General tras la correspondiente aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

Sevilla, 23 de septiembre de 2014

LA DIRECTORA GENERAL DE COMERCIO.



Fdo.: M<sup>a</sup> Carmen Cantero González.

## PLAN PARCIAL

“PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM” ESPARTINAS- SEVILLA

ANEXO. ESTRATEGIA DE IMPLANTACION DE LAS GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS

## 1. OBJETO.

El objeto del presente documento es dar cumplimiento a lo especificado en el informe favorable condicionado, remitido por la Dirección General de Comercio, de la Consejería de Turismo y Comercio de la Junta de Andalucía, de fecha 23 de septiembre de 2014, a la incorporación de las siguientes disposiciones, para la implantación de grandes superficies minoristas en el sector del Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom" de Espartinas:

- Incorporar una estrategia para la implantación de las grandes superficies minoristas de acuerdo con el artículo 26 del **TRLCIA**.
- Incorporar un Plan de Movilidad Urbana, que priorice el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.
- Prever una dotación de aparcamientos conforme a lo establecido en el artículo 39 del **TRLCIA**.

## 2. ESTRATEGIA RELATIVA A LA IMPLANTACIÓN DE LAS GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS.

De acuerdo con el art.26.4 del texto refundido de la ley de comercio interior de Andalucía (TRLCIA), la planificación deberá contener entre sus determinaciones una estrategia relativa a la implantación de las grandes superficies minoristas, de acuerdo con los criterios previstos en dicha Ley.

De conformidad con el art.26 del TRLCIA se entenderá por implantación de grandes superficies minoristas el proceso que engloba tanto planificación como su instalación. En este sentido, el pronunciamiento recaerá sobre la idoneidad, el emplazamiento y protección del entorno de las grandes superficies minoristas.

Asimismo, cuando permita la implantación de una o más grandes superficies minoristas, deberá valorar el suelo comercial previsto y los problemas de accesibilidad, utilización de infraestructuras y servicios públicos derivados de estas implantaciones.

En cualquier caso, respecto del emplazamiento de grandes superficies minoristas, el planeamiento deberá proceder a la instalación, y en su caso autorización, de las grandes superficies minoristas.

Por último, el planeamiento urbanístico deberá realizarse de acuerdo con los intereses de las personas consumidoras, la utilización racional infraestructuras y servicios públicos existentes y previstos y la salud pública.

La presente estrategia de implantación de grandes superficies minoristas tiene por objeto la justificación de la localización de los suelos dedicados a usos de grandes superficies minoristas sobre la base de tres aspectos:

- Impacto sobre el modelo de ciudad
- Ordenación de la movilidad y utilización de infraestructuras
- Mejora del valor ambiental y paisajístico

Por último, como cuarto aspecto se describe el modo o procedimiento para la autorización de las grandes superficies minoristas definido en el TRLCIA.

Para la elaboración de la presente estrategia se han tenido en cuenta las determinaciones contenidas en:

Decreto Legislativo 112012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

Orden de 12 de diciembre de 2006, por la que se aprueba el 111 Plan Integral de fomento del comercio interior de Andalucía 2007- 2010.

Orden de 17 de junio de 2011, por la que se aprueba el IV Plan Integral de fomento del comercio interior de Andalucía 20011·2013.

Plan de Transporte Metropolitano del área de Sevilla: plan de movilidad sostenible. Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) según Decreto 20612006 de 28 de noviembre.

Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla (POTAUS) según decreto 26712009 de 9 de junio.

Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Espartinas.

## 2.1. IMPACTO SOBRE EL MODELO DE CIUDAD.

El sector "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aporcom", se localiza en el municipio de Espartinas, provincia de Sevilla. Es un municipio correspondiente al área metropolitana de Sevilla, situado en la zona de Aljarafe, al Oeste de la ciudad de Sevilla, contiguo con los de Gines, Valencina de la Concepción, Salteras, Olivares, Villanueva del Ariscal, Sanlúcar la Mayor, Umbrete, Bollullos de la Mitación y Bormujos, en el centro geográfico y funcional del Aljarafe. El área metropolitana de Sevilla constituye la aglomeración urbana más compleja y de mayor dimensión de todas las existentes en la región andaluza.

Representa, según los datos estadísticos existentes el 15% de la población y el 17,5% del Producto interior Bruto regional.

El área metropolitana está integrada por un elevado número de municipios, con características muy diversas. En su evolución se pone de manifiesto el fenómeno de la conurbación, con la aparición, junto a la ciudad central, de varios centros que actúan como nodos de sus áreas de influencia y se establecen zonas bien delimitadas de convivencia y expansión.

Durante un largo período, la ciudad de Sevilla ha moderado su ritmo de crecimiento demográfico, como consecuencia de la tendencia de muchas habitantes a establecer su domicilio en localidades cercanas, como es el caso de Espartinas, debido por un lado al encarecimiento de la vivienda en la ciudad central y, por otro, a la búsqueda por parte de los ciudadanos de un modelo de vida suburbano. Estos movimientos de población han provocado transformaciones importantes entre los municipios colindantes tanto en la oferta como en la demanda de servicios. Podemos resaltar que la localidad con mayor nivel de renta no es Sevilla ciudad, sino algunos municipios cercanos, como Bormujos, Tomares y Espartinas, donde se han localizado segmentos sociales de alto poder adquisitivo. De esta forma, el Aljarafe se ha convertido en una amplia zona residencial, en algunos casos con fuerte presión del sector inmobiliario, provocando escasez de servicios a la demanda.



### 2.1.1. Con relación a las determinaciones del POTA.

El Plan De Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.) plantea estrategias para consolidar las Áreas Metropolitanas mediante la potenciación de las estructuras económicas y urbanas de las ciudades que la componen.

El municipio de Espartinas, de acuerdo con el art.45 del POTA, debe tender a la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo. En este caso, los terrenos incluidos en el Parque no computan por comprender el desarrollo de una de las Áreas de Oportunidad del POTAUS, en virtud de lo establecido en el artículo 15.2 de la Normativa del mismo.

El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por los altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.

El propio art.45, en su apartado 3, adapta la orientación mencionada al caso concreto que nos ocupa, la red de ciudades medias en la que se integra el municipio de Espartinas.

Además, el mismo artículo, integra al municipio de Espartinas dentro los Centros Regionales, apartado a), en los cuales el modelo de ciudad compacta y diversificada debe ser preservado y defendido frente a tendencias que producen la segregación social y funcional, especialmente del espacio residencial y comercial (grandes superficie desvinculadas de la estructura urbana). Especial importancia tiene la defensa de la personalidad urbana y funcional diferenciada de los núcleos que forma parte de los procesos metropolitanos. Las ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la reservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de ciudad preexistente.

De acuerdo al apartado c) de dicho artículo, en las ciudades medias, como Espartinas, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades.

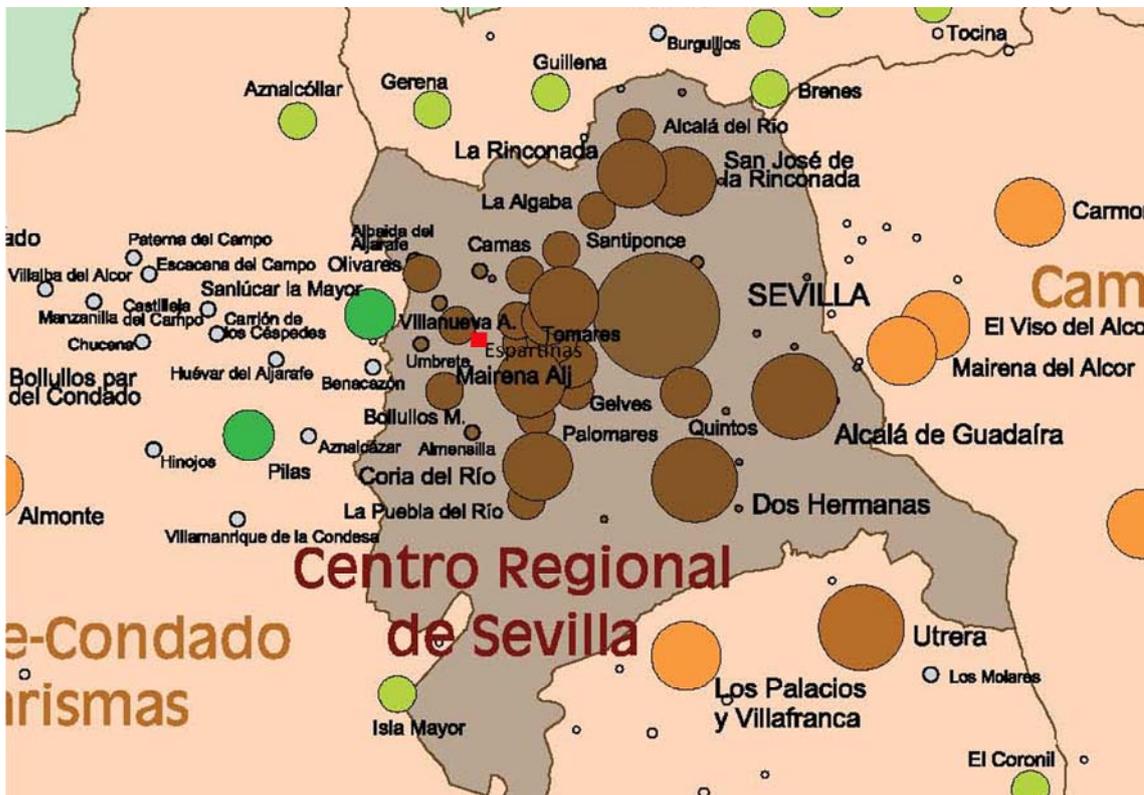
*En este sentido, el sector del Centro Comercial Aprocom, es un espacio estratégico en el área metropolitana por su vinculación a grandes ejes de accesibilidad regional y situarse en el corazón de un aglomerado urbano constituido por el conjunto de núcleos urbanos del Aljarafe. En el sector no sólo se prevé el desarrollo de una gran área comercial, sino que la convina con otros usos que den*

soporte al conjunto residencial del entorno, contribuyendo a un modelo de ciudad compacta y diversa en sus usos como establece el POTA.

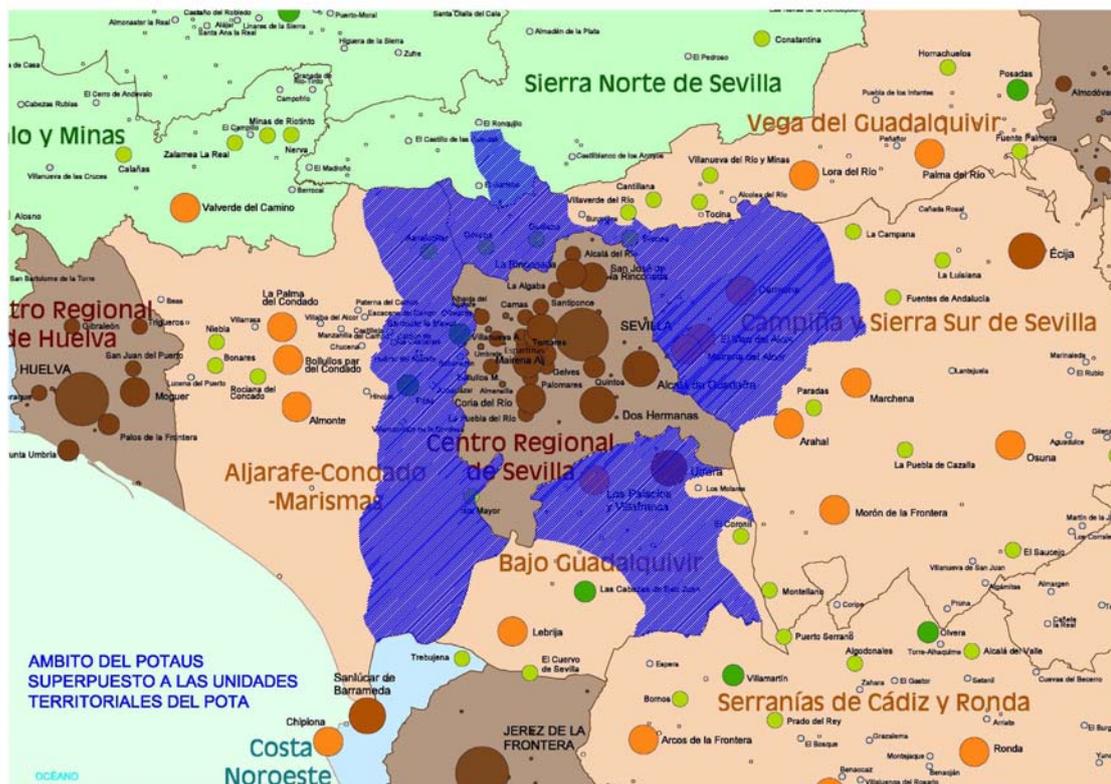
Como estrategia de implantación de las grandes superficies minoristas, en el modelo de ciudad existente, se hace respetando elementos de la estructura preexistente, introduciendo elementos de interconexión con la trama urbana del entorno y generando ciudad.

Por otro lado, Espartinas se encuentra dentro del dominio territorial "Valle del Guadalquivir", y dentro de éste, en la Unidad Territorial Centro Regional de Sevilla, de acuerdo con el art. 256 del POTA, que se caracteriza por la importante presencia de ciudades grandes y medias, con tendencias demográficas ligeramente positivas o incluso dinámicas.

Desde el punto de vista de la organización funcional de la unidad territorial, el art.157 configura a la unidad donde se encuentra Espartinas, como un ámbito de organización metropolitana de los Centros Regionales, en los que la delimitación de centros y ámbitos funcionales de menor nivel, ha de realizarse necesariamente desde la planificación subregional y sectorial.



Fuente: POTA



Fuente: POTAUS

El POTA integra al municipio de Espartinas en una red de centros regionales, desempeñando en la misma una jerarquía urbana de pequeña ciudad y, de acuerdo al Decreto 150/2003, tiene la calificación de municipio con relevancia territorial a los efectos de lo establecido por la LOUA.

*Por tanto, Espartinas tiene capacidad territorial suficiente, ya que desempeña un papel estructurante en la zona en que se encuentra según la jerarquía de ciudades del POTA, para acoger grandes superficies minoristas que puedan producir efectos expansivos del municipio.*

### 2.1.2. Con relación a las determinaciones del POTAUS.

El Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla, (POTAUS), sitúa a Espartinas dentro del ámbito territorial delimitado por el Decreto 267/2009 correspondiente a la aglomeración urbana de Sevilla.

El POTAUS establece entre sus criterios territoriales de obligado cumplimiento la cohesión y equilibrio territorial mediante el fomento de la centralidad a través de

la definición de espacios estratégicos para la ubicación de una oferta supramunicipal, localizados en los municipios que componen la zona, en función de los niveles de jerarquía establecidos en el plan de ordenación del territorio de Andalucía.

El sector, “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom”, ocupa un espacio estratégico reconocido en el POT AUS y con una situación óptima para convertirse en una oferta cualificada que desarrolle las actividades terciarias, comerciales y de ocio prevista, en el límite de la primera corona metropolitana.

El POT AUS determina en el art. 55 diversos tipos de áreas de oportunidad y establece el carácter vinculante de dichas áreas de acuerdo al contenido de las fichas correspondientes a cada una.

#### **4.4. Identificar suelos estratégicos para usos productivos de relevancia metropolitana.**

*Este objetivo se desarrollará a través de las siguientes líneas de actuación.*

##### **a) Identificar áreas para usos productivos de relevancia metropolitana que equilibren un territorio muy centralizado.**

*Junto a los suelos productivos ya previstos en el planeamiento, el Plan prevé el establecimiento de una serie de suelos destinados a la implantación de usos y actividades de interés metropolitano. Estas zonas se dedicarán a operaciones de gran tamaño y altos niveles de calidad ambiental, atendiendo a una demanda de espacios cualificados no suficientemente atendido.*

*Estas áreas deben servir además para reequilibrar el territorio de la aglomeración, introduciendo usos diversos en un espacio excesivamente especializado en algunas zonas. Para paliar esa especialización, el Plan opta por identificar en cada sector metropolitano los usos de los que carece, para potenciar la implantación de dichas actividades en las áreas propuestas*

*Las áreas de oportunidad deben aportar, además de diversificación funcional, nuevos focos de centralidad. Especialmente en la primera corona es preciso dotar al terreno de polos de referencia que estructuren un espacio poco singularizado, contribuyendo al mismo tiempo a desconcentrar la saturada ciudad central.*

*Estos suelos se ubican en relación con la nueva red de transporte, si bien procurando no saturar las redes en sus puntos más sensibles, como son los nudos de carreteras y los intercambiadores. En todo caso, esta alta accesibilidad obligará en el proceso de planificación a realizar estudios específicos de movilidad, siguiendo las directrices establecidas en el Plan de Transporte Metropolitana del área de Sevilla. Dados que estos suelos se localizan, dimensionan y ordenan para servir demandas de escala metropolitana que exceden de las necesidades propias de los municipios donde se sitúan, su clasificación por el planeamiento urbanístico no contabilizarán a los efectos de los límites del crecimiento establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*

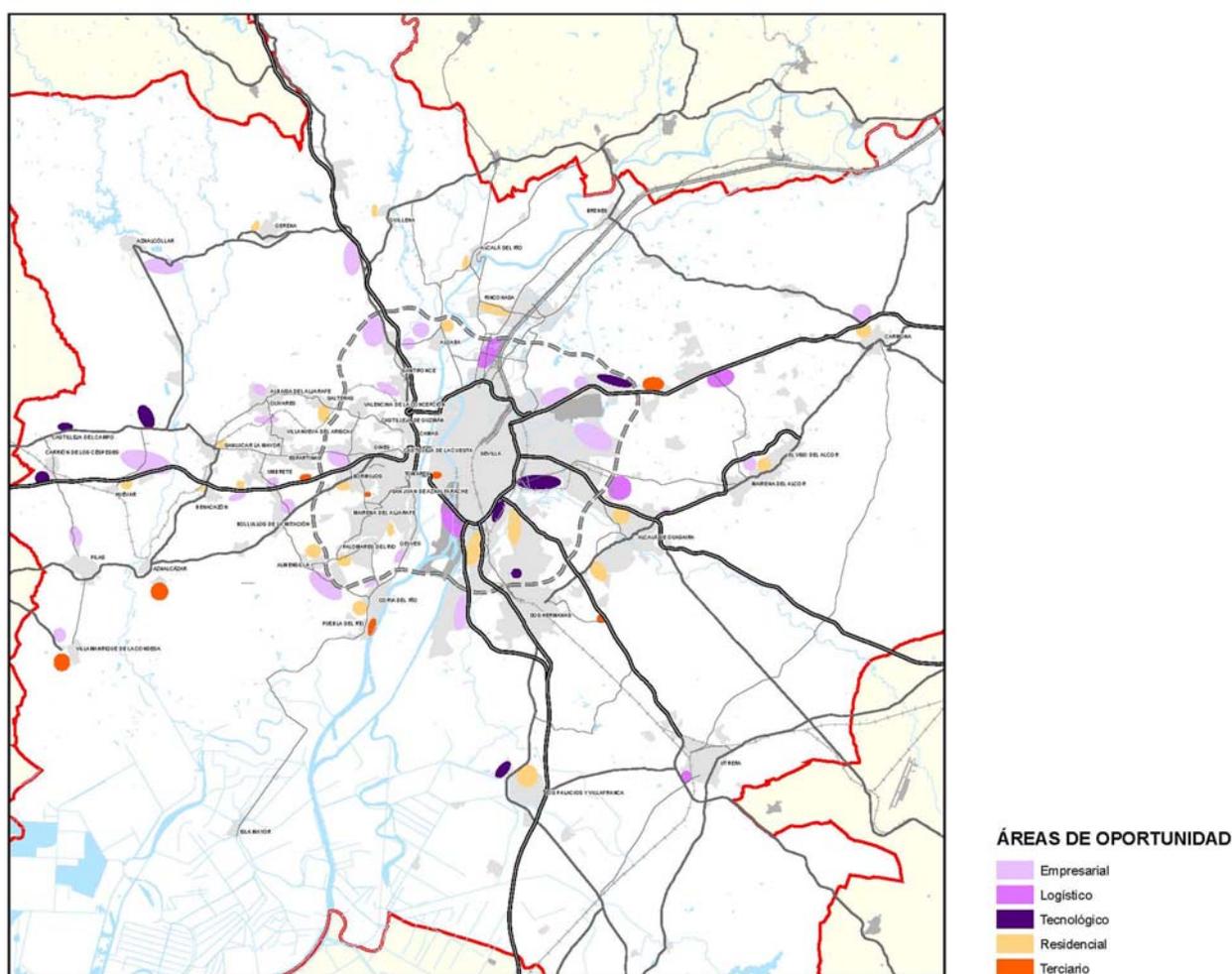
*El Plan establece cuatro tipos de Áreas de Oportunidad metropolitana productivas que se listan en la normativa:*

Áreas de carácter tecnológico, (ocho), destinados preferentemente a la implantación de actividades relacionadas con la investigación y desarrollo en sectores estratégicos.

Áreas de carácter logístico, (cinco), destinados preferentemente a la implantación de actividades relacionadas con el tráfico de mercancías y los servicios asociados.

Áreas de carácter empresarial, (veinticinco,) destinados preferentemente a la implantación de actividades industriales y los servicios vinculados al desarrollo y funcionalidad de las mismas.

Áreas de carácter terciario, (nueve), destinados a la implantación de actividades comerciales, de ocio y turísticos y a la prestación de servicios metropolitanos.

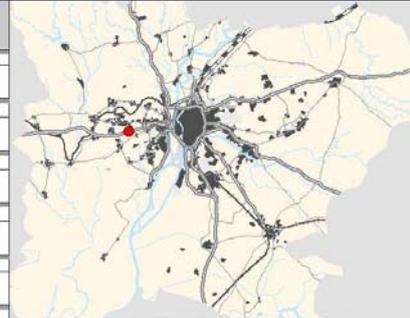


El POT AUS contempla como Área de Oportunidad “TS5 Centro Comercial Aprocom” con una superficie total de 25 Ha, en el municipio de Espartinas, delimitando el tipo de Área como “Terciario” con el uso global “Terciario Comercial”.

## Área de Oportunidad “TS5 Centro Comercial Aprocom”.

### PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA

ÁREAS DE OPORTUNIDAD	
IDENTIFICACIÓN	TS5. Centro Comercial (APROCOM)
MUNICIPIO	Espartinas
SUPERFICIE	25 hectáreas
PLANEAMIENTO	Normas Subsidiarias. 2000. Suelo no urbanizable.
TIPO DE ÁREA	Terciaria.
<b>JUSTIFICACIÓN</b>	
<p>Los terrenos se sitúan al norte de la A-49, y al sur del núcleo urbano de Espartinas, bien situado respecto a las infraestructuras de transporte metropolitanas, pero con deficiencias actualmente en la accesibilidad. El área se inserta en un ámbito dominado por los usos residenciales y plantea una oferta diferenciada (pequeño y mediano comercio) de la existente en este sector metropolitano.</p>	
<b>CRITERIOS DE ACTUACIÓN</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- El uso global de los terrenos será Terciario - Comercial, destinados a la instalación de pequeño y mediano comercio, huyendo de las grandes superficies comerciales.</li> <li>- El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.</li> <li>- El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en el marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y la conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público.</li> <li>- Será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40.</li> </ul>	



En cuanto a los “Criterios de Actuación” establece los siguientes

*El uso global de los terrenos será Terciario Comercial, destinados a la instalación de pequeño y mediano comercio, huyendo de las grandes superficies comerciales convencionales.*

El Parque Terciario, Comercial y de Ocio promovido por APROCOM, Asociación que representa a la Confederación

Provincial de Comercio, Servicios y Autónomos de Sevilla, es una garantía de ejecución para la instalación del pequeño y mediano comercio por el amplio sector que representa.

Este objetivo del POT AUS se garantiza con la aplicación del artículo 12 bis de las Normas Urbanísticas de la INNOVACION:

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

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

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

*El planeamiento general municipal sectorizará y programará los terrenos de forma que se garantice el crecimiento ordenado de la ciudad, acreditando la ejecución previa de las infraestructuras de conexión con la ciudad consolidada.*

El documento de INNOVACION, ya aprobado, incluía el Sistema General Municipal Viario de conexión desde el nuevo enlace de acceso desde la A-49, hasta el núcleo urbano de Espartinas.

Este objetivo del POT AUS se garantiza, según el artº. 17 de las Normas Urbanísticas, su ejecución previamente a la entrada en servicio de cualquier actividad en el Sector, según:

*“El planeamiento general municipal deberá justificar la viabilidad de la propuesta en relación con la infraestructura viaria supramunicipal en la que se apoya, aportando el correspondiente estudio de movilidad en marco del Plan de Transporte Metropolitano de Sevilla y las conformidad de los organismos responsables de las carreteras afectadas y de la gestión del transporte público”.*

La viabilidad de la infraestructura viaria supramunicipal propuesta y su conexión con el parque APROCOM quedaba de manifiesto en el Anexo del Estudio de Tráfico y Movilidad que se adjuntaba como Anexo 3 en el documento de INNOVACION. En dicho estudio se acreditaba que la puesta en servicio del Parque garantizaba un nivel de servicio “B” del tronco de la Autovía A-49 para todos los escenarios que se estudiaban.

*. “Será condición previa al desarrollo de los terrenos la ejecución del nudo secundario de acceso a Espartinas desde la SE-40”.*

En cumplimiento del último Criterio de Actuación establecido por el “POT AUS”, el Excmo. Ayuntamiento de Espartinas no podrá otorgar licencia de Primera Ocupación alguna en el Sector hasta la entrada de servicio del nudo de acceso a Espartinas en el Enlace de la A-49 con la futura SE-40, actualmente en ejecución,

y el Sistema General viario de conexión del Sector con el Núcleo Urbano de Espartinas. Pudiendo tramitarse y ejecutarse entretanto el correspondiente Plan Parcial, su Urbanización y también la Edificación.

*La actuación que se pretende es una expresión del afianzamiento de las líneas estratégicas establecidas en el documento de alcance metropolitano, al concretar la actuación propuesta de establecimiento de un área de oportunidad de carácter Terciario.*

Por ello, y según la expresión del mismo POTAUS, se trata de **actuaciones sobre... "suelos destinados a usos de relevancia metropolitana que contribuyen a la recualificación de la estructura territorial del área y a la mejora de su organización interna"**.

Asimismo, el desarrollo de esta Área de Oportunidad Metropolitana **sirve a la creación de nuevas centralidades de escala supramunicipal**, mediante el desarrollo de proyectos que integren usos productivos. En este sentido, el uso de gran superficie minorista en el presente plan parcial contribuye a la diversificación del extendido uso residencial del municipio y de los colindantes de una forma compacta e interrelacionada con las demás actividades, equipamientos y espacios libres. Por tanto, el desarrollo de la actuación propuesta ayuda a reforzar la vinculación física y funcional del núcleo de Espartinas con el Área Metropolitana.

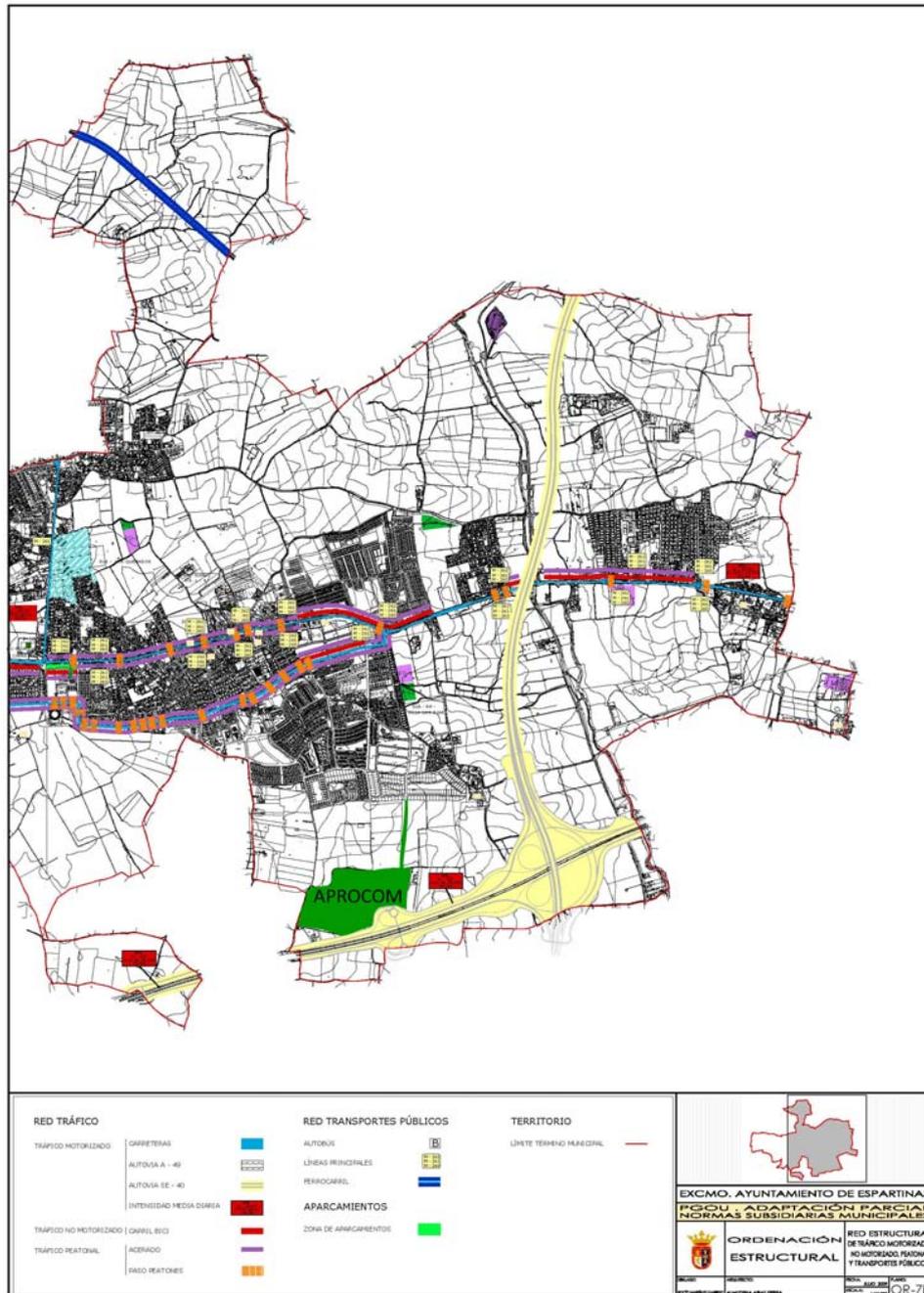
*Por otra parte, tal como se establece en las estrategias del Plan territorial, articulando mecanismos que fomenten la centralidad de actuaciones singulares de equipamientos y servicios, en este caso ligado a un futuro nodo de la red de transporte público, y al mismo tiempo dotar de criterios urbanísticos de conjunto al sector. Por tanto con la actuación se potencia el transporte público en sus relaciones interiores y con la Ciudad Central, de manera que se hace aun más viable la ubicación de estos grandes establecimientos minoristas (POTAUS) en el sector del Aljarafe.*

## **2.2. ORDENACIÓN DE LA MOVILIDAD Y UTILIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS.**

En cuanto a la implementación de estrategias de implantación que permiten valorar la accesibilidad, utilización de las infraestructuras y servicios públicos siguiendo los criterios de **utilización racional del territorio y de sostenibilidad de los recursos naturales**.

## 2.2.1. Estrategias sobre la accesibilidad y movilidad.

Siguiendo con la apuesta actual del Ayuntamiento de Espartinas, que tiene una importante red estructural de tráfico motorizado, no motorizado, peatonal y trasportes públicos, fundamentalmente a lo largo de la antigua carretera de Huelva, la propuesta contempla la incorporación de éste en todo el sector, de manera que se garantice el recorrido del mismo y la conexión con aquellos que vengan de los planes urbanísticos colindantes.

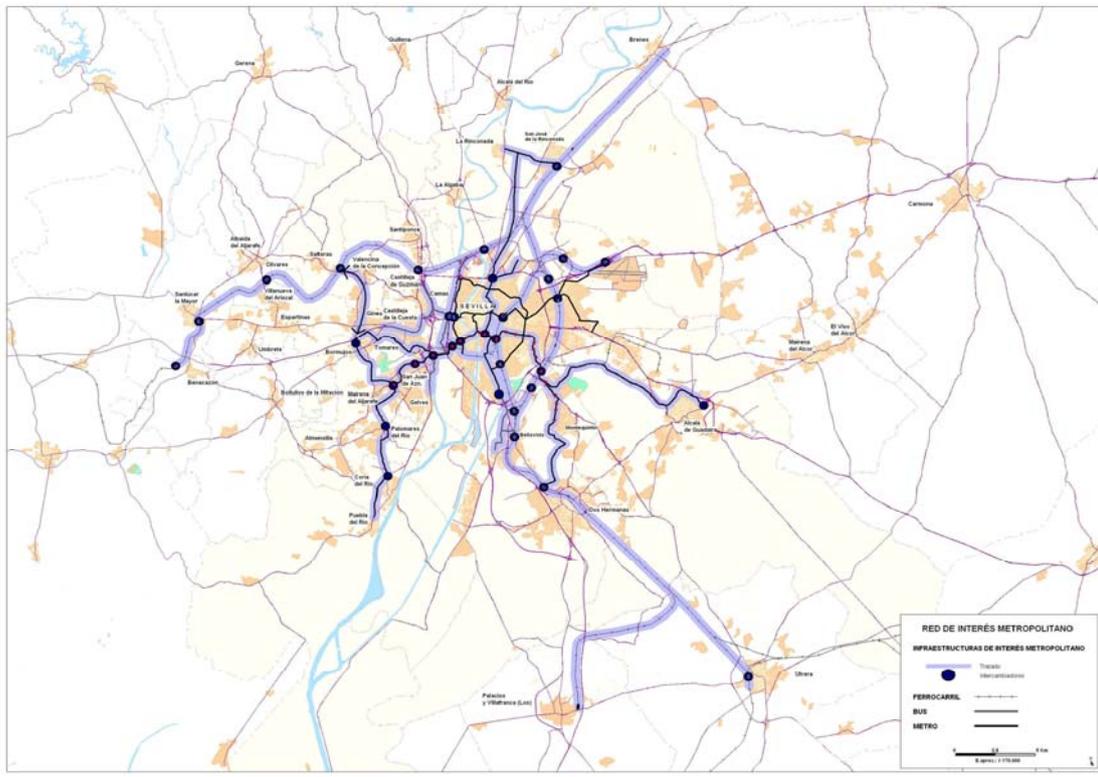


Las estrategias para favorecer el desarrollo de la movilidad no motorizada en bicicleta se realizan mediante unos itinerarios de carril bici, propuesto por el PGOU, que destacan por las siguientes características:





En el ámbito objeto del Plan Parcial se va a dotar con un sistema de transporte plenamente integrado con las redes de transporte público del entorno y en relación con las zonas residenciales de los municipios próximos, dentro de la primera corona. Esta situación permite la incorporación a las redes de transporte de manera funcionalmente eficiente, ambientalmente sostenible y socialmente cohesiva, respetando íntegramente con todos los principios básicos establecidos en el Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla. Para alcanzar esta meta se va a implantar un sistema integrado de transporte.

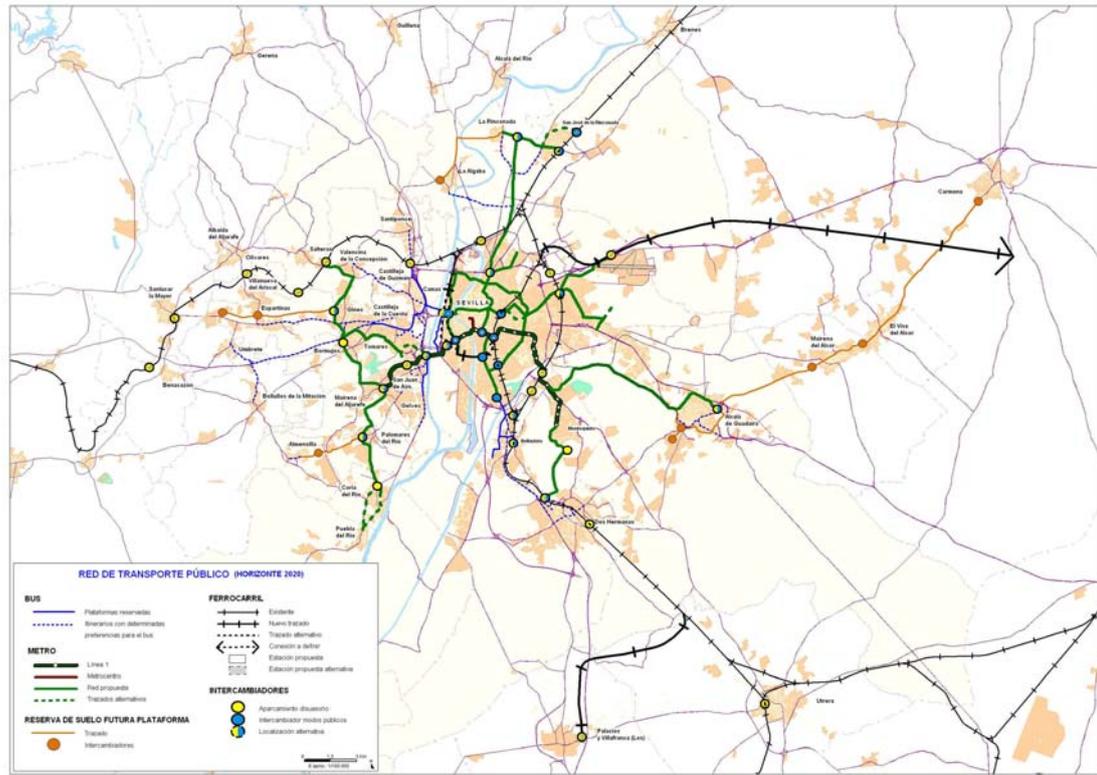


Fuente: Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla. Plan de Movilidad Sostenible.

La consecución de este sistema integrado de transporte se sustenta en la implementación de tres políticas básicas:

- Potenciación del transporte público como el medio de transporte masivo más eficiente, a través de la implantación de las líneas de autobuses y

conexiones con los intercambiadores del tranvía y la línea de ferrocarril de cercanías.



Fuente: Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla. Plan de Movilidad Sostenible.

- Aminorar y controlar el tráfico de vehículos privados: proponiendo una indudable apuesta por transportes no motorizados (carril bici, peatonal...) la integración en las redes actuales y futuras de transportes públicos, e incluso habilitando reservas de suelo de aparcamiento para vehículos colectivos en detrimento del uso de vehículos individuales.
- Favorecer los desplazamientos en modos autónomos de transporte: peatones y bicicletas, a través de la construcción de caminos peatonales, e itinerarios de carril bici contemplados anteriormente.

En definitiva, los criterios de actuación en relación a la movilidad urbana inciden en el aumento de la participación del transporte público en la movilidad mecanizada, en la garantía y defensa de la velocidad comercial y la regularidad y fiabilidad del servicio de transporte público y establecer una alternativa a la

movilidad en vehículo privado, con la finalidad de favorecer y estimular el trasvase modal.

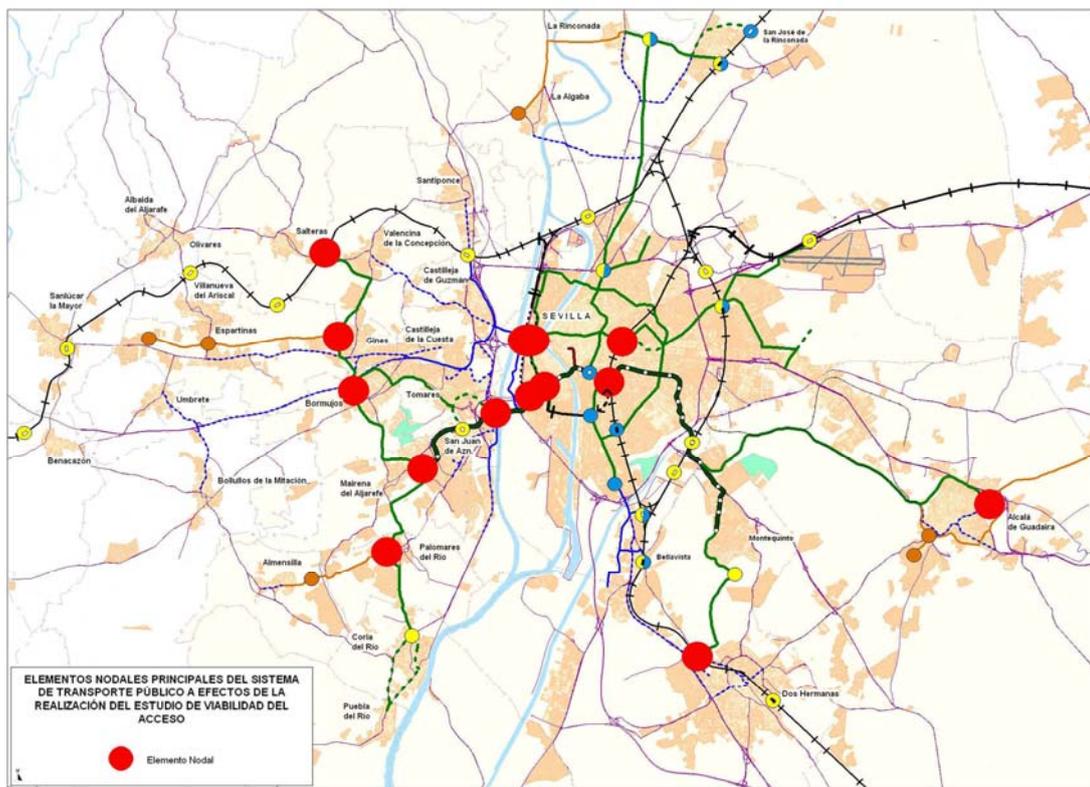
Para alcanzar una distribución racional en el uso de los diferentes modos de transporte, se favorece la intermodalidad, de tal manera que cada modo se canalice el tipo de movimiento, desplazamiento completo o etapa de viaje, que sea más eficiente.

*La estrategia se concreta en tres actuaciones:*

*Creación de una plataforma reservada de transporte en sentido norte-sur, que complemente la este-oeste, que permita el despliegue de nuevas redes de transporte colectivo y no motorizado vertebrando las conexiones de las zonas centrales de Aljarafe.*

*Canalizar el tranvía del Aljarafe, tramo Bormujos-Salteras, previsto el plan de transporte metropolitano.*

*Completar la red de transporte urbano en bus y ejecutar nuevas conexiones no motorizadas a las paradas de la red existentes en el entorno.*



Fuente: Plan de Transporte Metropolitano del Área de Sevilla. Plan de Movilidad Sostenible.

En conclusión, las estrategias relativas a la accesibilidad permiten disponer la ubicación del “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom” con niveles de accesibilidad suficiente, dotadas de acceso a las redes cercanas de transporte público y conectadas por medio no motorizados a las áreas residenciales colindantes, lo que permitirá el abastecimiento comercial en proximidad, que constituye una de las bazas contempladas en el IV Plan Integral de Comercio Interior de Andalucía.



Elaboración Propia.

### 2.2.2. Estrategias sobre las infraestructuras y los servicios públicos.

Los informes sectoriales de la Compañías de suministro y del Organismo de cuenca y las reservas de suelo establecidas para la implantación de infraestructuras de servicios avalan la adecuación de los recursos a las previsiones del desarrollo urbano.

## 2.4. EMPLAZAMIENTO Y AUTORIZACIÓN DE LAS GSM.

Conforme al artº. 31 del TRLCIA, la planificación urbanística deberá proceder a la instalación y, en su caso, autorización de las grandes superficies minoristas.

El presente plan parcial, como instrumento de desarrollo que pormenoriza la ordenación del sector, será sometido de conformidad con los artº. 34 a 36 de dicha ley, a informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio.

De conformidad con los artº. 169 y 172 de la LOUA, y el artº.38 del TRLCIA, las grandes superficies minoristas previstas en el "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", en el municipio de Espartinas, estarán sometidas a la obtención, previa a su instalación, de la licencia municipal de obras que, además de instrumento para el ejercicio de las competencias municipales, comprobará el cumplimiento de las prescripciones del TRLCIA, normas y planes que lo desarrollen. Las grandes superficies minoristas deberán cumplir de conformidad con el artº. 39 del TRLCIA los siguientes requisitos, incorporados también en las ordenanzas del presente plan parcial para la instalación de grandes superficies minoristas:

- a) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.
- b) La recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.
- c) Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.
- d) La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.
- e) Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.

f) La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.

g) La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad. En la tramitación, y a modo de resumen, se seguirán los siguientes puntos recogidos en texto refundido de la LCIA mencionada:

-Presentación de la solicitud de licencia municipal de obras de gran superficie minorista en el Ayuntamiento, aportando la documentación necesaria.

-Si la solicitud no reuniera los requisitos necesarios, se requerirá a las personas interesadas para que subsanen.

-Una vez subsanada en su caso la solicitud, el Ayuntamiento procederá al trámite de información pública en el boletín Oficial de su Provincia.

-El Ayuntamiento podrá denegar la autorización, sin necesidad de tramitar los informes preceptivos, cuando compruebe que la solicitud de licencia municipal de obras para la gran superficie minorista incumple las prescripciones de la LCIA, de las normas o planes que la desarrollen o de los planes territoriales y urbanísticos que le sean de aplicación.

-El Ayuntamiento recabará los informes que fueran preceptivos, entre ellos los de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía, de acuerdo con la Ley 6/2007 de 26 de junio, de Promoción y Defensa de la Competencia en Andalucía y aquellos exigidos por la legislación en materia de comercio.

-En el caso de de recabar informe autonómico previo sobre la solicitud de licencia municipal de obras, se remitirá la memoria de idoneidad, junto con la solicitud y las alegaciones que se hubieran producido durante el trámite de exposición pública.

-La Consejería competente en materia de comercio interior notificará a la persona solicitante de la licencia de obras la fecha de recepción de la documentación enviada por el Ayuntamiento, así como las fechas de comienzo y finalización de las posibles interrupciones de dicho plazo para la subsanación de las deficiencias, en su caso, y el régimen jurídico de finalización del procedimiento.

-La Consejería competente para la emisión del informe podrá requerir al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias observadas, siempre que no motiven por si mismas un informe desfavorable, suspendiéndose el plazo para la emisión del informe hasta que las mismas sean subsanadas, o haya transcurrido el plazo para la subsanación.

-El informe se evacuará en dos meses, dejando a salvo los periodos de subsanación de deficiencias. Dicho informe se entenderá favorable si en el plazo previsto no se hubiere notificado al Ayuntamiento. En todo caso se dará traslado de una copia del mismo a la persona solicitante de la licencia de obras.

-El informe no será vinculante para el Ayuntamiento cuando el emplazamiento de la gran superficie minorista se encuentre dentro del ámbito territorial de un instrumento de planeamiento urbanístico adaptado a las previsiones de la Ley de Comercio Interior de Andalucía y cuente con informe favorable.

-Recibidos los informes, corresponde al Ayuntamiento resolver si el informe fuera favorable con especificaciones o condiciones concretas, estas deberán incorporarse a la Resolución municipal.

-El plazo máximo para resolver y notificar la Resolución será de tres meses desde la fecha en que la solicitud haya tenido entrada en el registro del órgano competente para su tramitación, con contar los períodos en los que haya estado suspendida la tramitación municipal como consecuencia de la subsanación de la solicitud o emisión de los informes preceptivos. Todo ello de conformidad con el artº. 172 de la LOUA y artº.40 del TRLCIA.

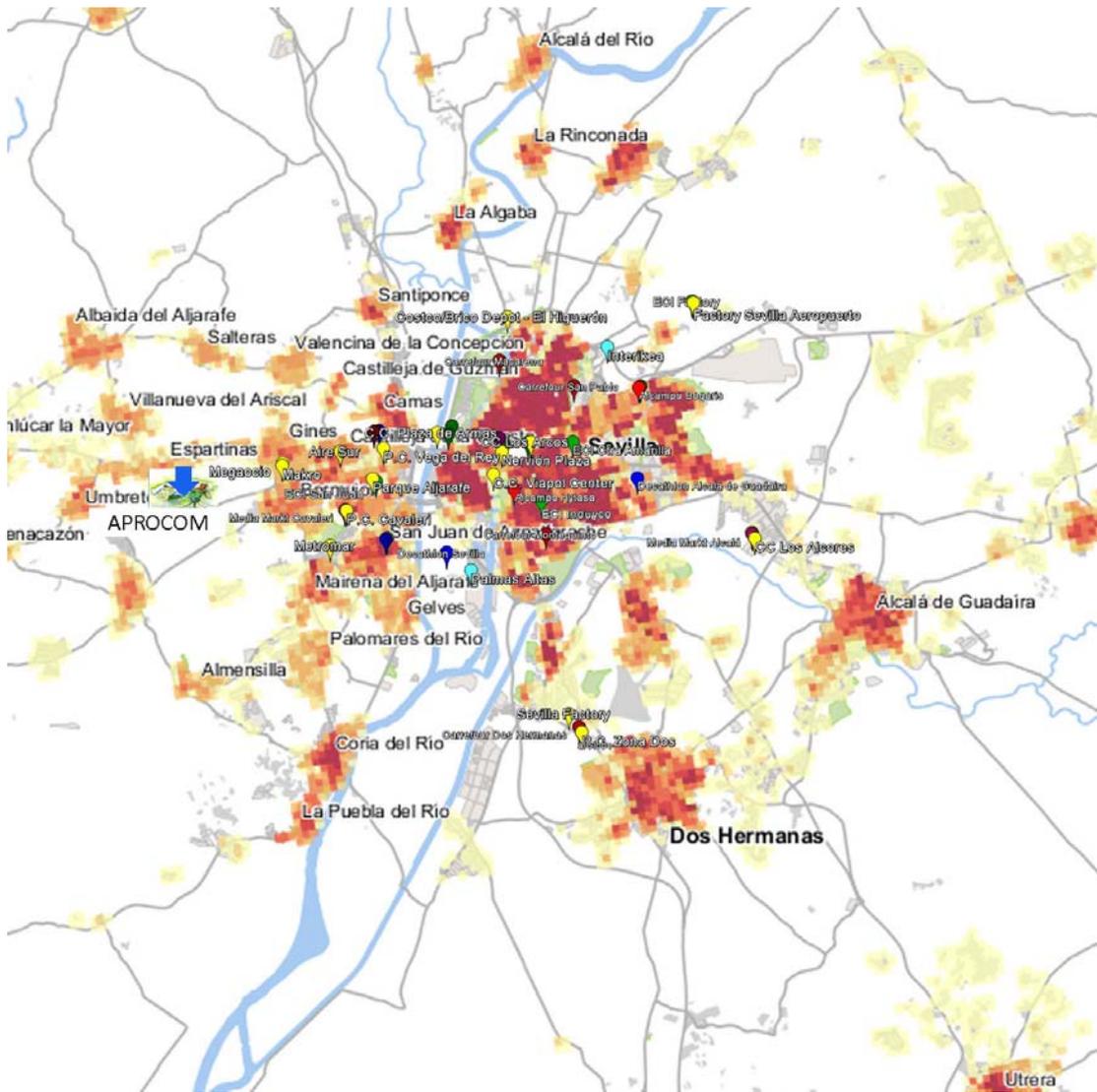
-Transcurrido dicho plazo sin que se hubiese notificado la resolución expresa, la solicitud podrá entenderse estimada excepto cuando concurra alguno de los supuestos en que la legislación urbanística establece el carácter negativo del silencio o cuando se trate de un procedimiento en el que el informe autonómico tenga la naturaleza de vinculante, por resultar afectadas razones de interés general. En estos casos la solicitud se entenderá desestimada, sin perjuicio de la obligación del Ayuntamiento de resolver.

-La Resolución se publicará en el boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

## **2.5. ESTRUCTURA COMERCIAL EXISTENTE EN EL MUNICIPIO DE ESPARTINAS Y SU ZONA DE INFLUENCIA.**

Localización Territorial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM.

El sector “Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM”, objeto de análisis, se localiza territorialmente en el municipio de Espartinas, provincia de Sevilla. Municipio correspondiente al área metropolitana de Sevilla, situado en el eje del Aljarafe.



### Centros Comerciales y Población.

Como ya habíamos descrito en el apartado 2.1, “el área metropolitana de Sevilla constituye la aglomeración urbana más compleja y de mayor dimensión de todas las existentes en la región andaluza. Representa, según los datos estadísticos existentes el 15% de la población y el 17,5% del Producto Interior Bruto regional. El área metropolitana está integrada por un elevado número de municipios, con características muy diversas. En su evolución pone de manifiesto el fenómeno de la conurbación, con la aparición, junto a la ciudad central, de varios centros que actúan como nodos de sus áreas de influencia y se establecen zonas bien delimitadas de convivencia y expansión”.

“Durante un largo período, la ciudad de Sevilla ha moderado su ritmo de crecimiento demográfico, como consecuencia de la tendencia de muchas habitantes a establecer su domicilio en localidades cercanas, como es el caso de Bormujos, debido por un lado al encarecimiento de la vivienda en la ciudad central y, por otro, a la búsqueda por parte de los ciudadanos de un modelo de vida suburbano. Estos movimientos de población han provocado transformaciones importantes entre los municipios colindantes tanto en la oferta como en la demanda de servicios. Podemos resaltar que la localidad con mayor nivel de renta no es Sevilla ciudad, sino algunos municipios cercanos, como Bormujos, Tomares y Espartinas, donde se han localizado segmentos sociales de alto poder adquisitivo. De esta forma, el Aljarafe se ha convertido en una amplia zona residencial, en algunos casos con fuerte presión del sector inmobiliario, provocando, a su vez, escasez de servicios a la demanda”.

El área conurbada correspondería a todo aquel territorio en el que se desarrolla sin solución de continuidad la impronta material del proceso urbanizador, fundamentalmente a través de los ejes de comunicación y, naturalmente, evitando los obstáculos naturales del medio físico que limitan la continuidad, en el caso de Sevilla, la llanura de inundación del Guadalquivir. En esta se encontraría todo el triángulo sur de la aglomeración, cuyos vértices serían Alcalá de Guadaíra y Dos Hermanas, el sector oeste desde Coria del Río hasta Santiponce, incluyendo el tercio centro oriental del Aljarafe y finalmente la franja norte, con los municipios de La Rinconada y La Algaba. Esta área es el núcleo central de los desarrollos y conflictos urbanísticos de escala metropolitana, que incluiría unos 15 municipios y una población aproximada de 1.000.000 habitantes.

La variable fundamental para la delimitación del área metropolitana sería la movilidad residencia-trabajo que abarca un ámbito que incluye a 46 municipios y una población aproximada de 1.530.000 habitantes, extendiéndose por todo el Aljarafe en el Oeste, el arco Gerena- Cantillana en el Norte, Carmona en el Este y Los Palacios-Utrera en el Sur. Éste es el ámbito en el que se concentra la mayor parte de las oportunidades y recursos para una ordenación equilibrada y una organización más eficaz del área metropolitana.

Desde la perspectiva territorial el proceso de creación del área metropolitana ha dado lugar a un espacio cuya estructura se caracteriza por: La ciudad central continúa siendo el auténtico centro demográfico y económico del territorio metropolitano.

El área del Aljarafe se conforma, fundamentalmente a partir del crecimiento de los usos residenciales y, más recientemente, desarrolla especializaciones económicas vinculadas a nuevos suelos cualificados para las actividades empresariales y comerciales.

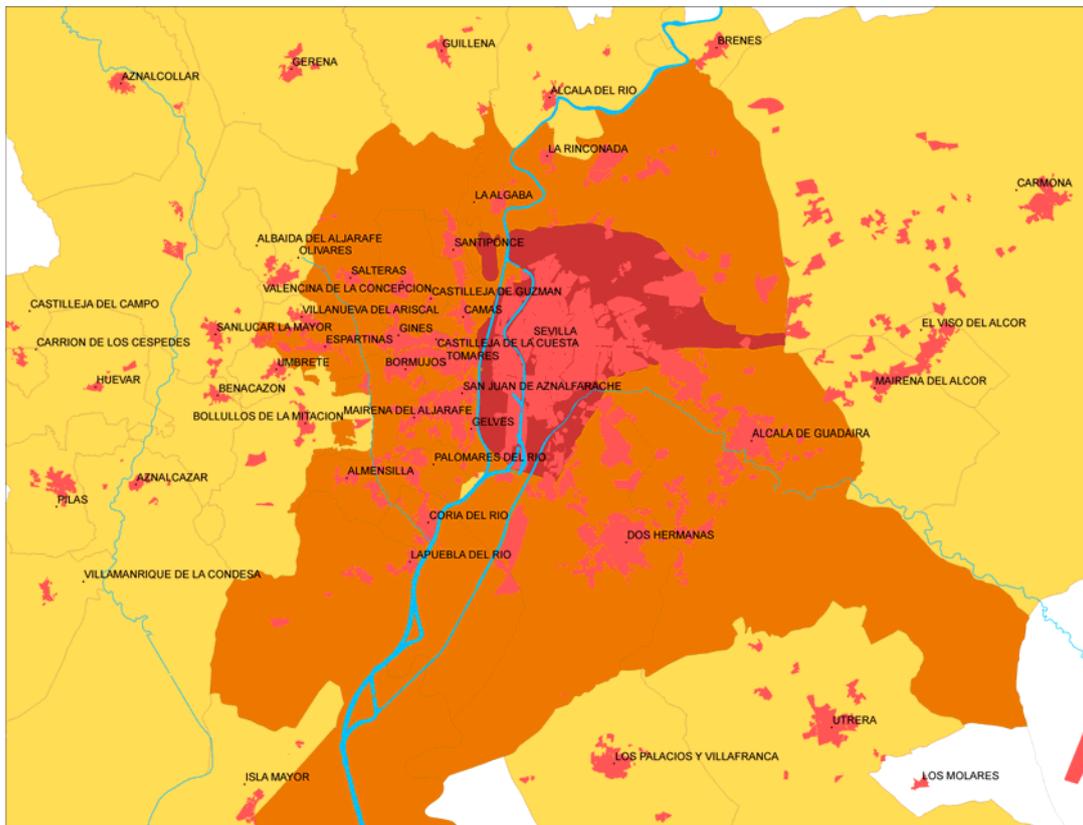
El municipio de Espartinas pertenece a la primera corona metropolitana, el ámbito generalmente considerado como constituyente del área metropolitana de Sevilla, en la que se localizan los municipios que conforman el espacio económico común con la ciudad central, actuando como un mercado integrado de suelo, vivienda y trabajo, en el que se registran los niveles más intensos de flujos e interrelaciones económicas.

Dentro de esta primera Corona Metropolitana, los municipios que entran en el área de gravitación poblacional directa con Espartinas en distancia y focos de demanda y oferta de servicios terciarios son los reseñados en la tabla tales como: Bormujos, Castilleja de la Cuesta, San Juan de Aznalfarache, Tomares, Mairena del Aljarafe, Gines y Valencina de la Concepción, municipios formando una conurbación donde los límites entre ellos no son claros, (una calle, un paseo, un puente..), que rondan los 20.000-30.000 habitantes y que en su conjunto reúnen más de 339.062 habitantes.

Datos de población de la primera y segunda corona del área metropolitana, áreas de posible atracción del Parque Comercial.

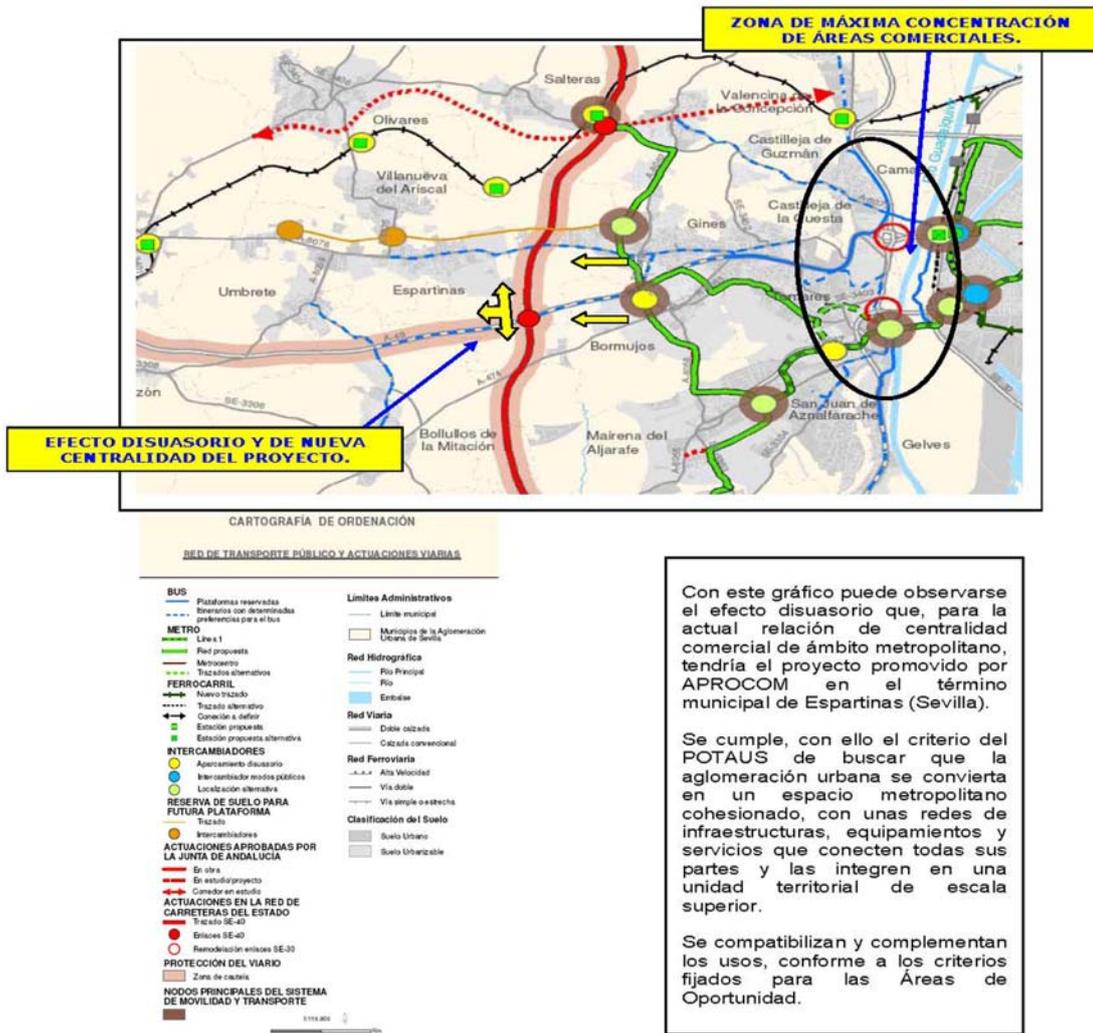
PRIMERA CORONA	Superficie	Población	Densidad
MAIRENA DEL ALJARAFE	17,7	43305	2446,61
GELVES	8,2	9591	1169,63
PALOMARES DEL RIO	13	7839	603,00
CORIA DEL RIO	62	30115	485,73
DOS HERMANAS	160,5	129719	808,22
CAMAS	11,7	26535	2267,95
LA ALGABA	17,7	16029	905,59
SANTIPONCE	8,4	8382	997,86
VALENCINA DE LA CONCEPCION	25,1	7986	318,17
CASTILLEJA DE GUZMAN	2,1	2858	1360,95
GINES	2,9	13299	4585,86
CASTILLEJA DE LA CUESTA	2,2	17474	7942,73
ESPARTINAS	22,7	14485	638,11
TOMARES	5,2	24346	4681,92
BORMUJOS	12,2	20681	1695,16
SAN JUAN DE AZNALFARACHE	4,1	21801	5317,32
ALMENSILLA	14,3	5814	406,57
LA RINCONADA	139,5	37755	270,65
SALTERAS	57,5	5449	94,77
ALCALA DE GUADAIRA	284,6	73876	259,58
LA PUEBLA DEL RIO	374,7	12207	32,58
SEVILLA	141,3	700169	4955,19
<b>Total</b>	<b>1387,6</b>	<b>1229715</b>	<b>886,22</b>

SEGUNDA CORONA	Superficie	Población	Densidad
BRENES	21,5	12897	599,86
GUILLENA	226,6	12328	54,40
GERENA	129,9	7207	55,48
ALCALA DEL RIO	82	11620	141,71
BOLLULLOS DE LA MITACION	62,4	9882	158,37
AZNALCOLLAR	199	6200	31,16
MAIRENA DEL ALCOR	69,7	22328	320,34
CARMONA	924,1	28793	31,16
VILLANUEVA DEL ARISCAL	4,7	6244	1328,51
SANLUCAR LA MAYOR	135,4	13498	99,69
HUEVAR	57,6	2742	47,60
BENACAZON	32,2	7144	221,86
VILLAMANRIQUE DE LA CONDESA	57,7	4359	75,55
EL VISO DEL ALCOR	19,9	19099	959,75
PILAS	45,9	14058	306,27
ISLA MAYOR	114,4	5948	51,99
ALBAIDA DEL ALJARAFE	10,9	3084	282,94
CASTILLEJA DEL CAMPO	16,2	650	40,12
CARRION DE LOS CESPEDES	6	2524	420,67
UMBRETE	12,4	8512	686,45
AZNALCAZAR	449,8	4257	9,46
LOS PALACIOS Y VILAFRANCA	109,5	37936	346,45
OLIVARES	45,5	9568	210,29
UTRERA	684,3	52013	76,01
<b>Total</b>	<b>3517,6</b>	<b>302891</b>	<b>86,11</b>



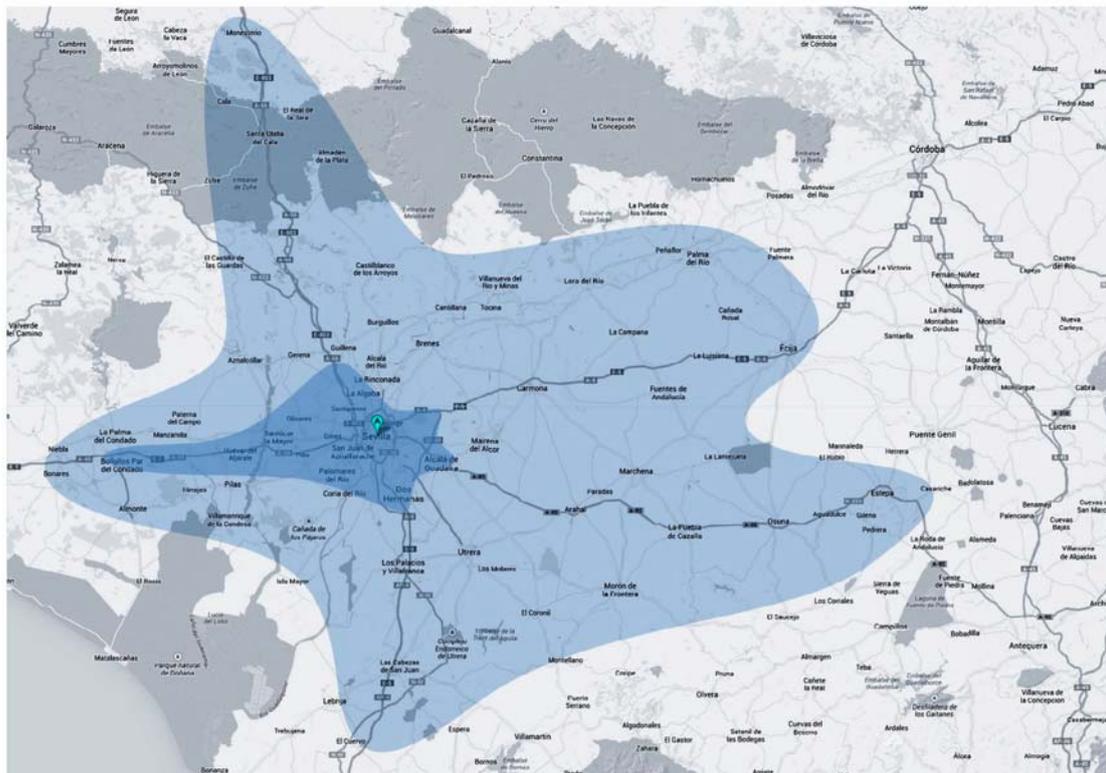
El Parque se sitúa al Sur del municipio de Espartinas, en plena zona de expansión urbana y de población de demanda potencial, en el frente de la A-49, junto al nuevo enlace de acceso a Espartinas desde la SE-40, de vital importancia en la accesibilidad a Sevilla, estructurando comercialmente la entrada al municipio de Sevilla.

Su localización es inmejorable en términos de isócronas, visibilidad y accesibilidad, permitiendo, a los visitantes, gozar de accesos directos desde la SE-40 y de la A-49.

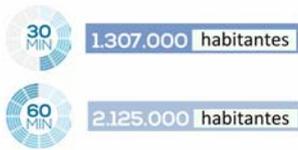


En la actualidad la fricción del espacio ha dado paso a la fricción del tiempo. En este sentido, ya no es tan importante la distancia en el plano espacial en relación con el plano temporal, por lo que a continuación establecemos las distancias en

el plano temporal, “isócronas”, con el resto de zonas de atracción del Parque, que irá mucho más allá de la zona metropolitana, debido a la gran oferta de superficie de comercio y ocio de aproximadamente 180.000 m<sup>2</sup>. Ya que por la ubicación estratégica del proyecto, en la conjunción del enlace a Espartinas, desde la SE-40, y la A-49, da cobertura a una población de no solo de 1.3 millones de habitantes en la isócrona de diez a treinta minutos en coche, sino que da cobertura a una población aún mayor, de aproximadamente 2,4 millones de habitantes, en la isócrona de hasta sesenta minutos, aprovechando las conexiones de la SE-40, una vez terminada, con las autovías A-4, A-92, A-66 y la A-49.



TIEMPOS POR ZONAS DE INFLUENCIA



## Oferta comercial

La cuantificación de la oferta comercial al por menor en el entorno, es decir, municipios de Espartinas, Bormujos, Castilleja de la Cuesta, Gines, Mairena del Aljarafe, San Juan de Aznalfarache, Tomares y Valencina de la Concepción, entre otros, se observa en los gráficos adjuntos.

Número de empresas dedicadas al comercio en la zona de estudio (año 2012) por actividad.

Municipio	Medida	Comercio al por menor excepto vehículos de motor y motocicletas
Espartinas	Nº de Empresas	79
Bormujos	Nº de Empresas	141
Castilleja de la Cuesta	Nº de Empresas	167
Gines	Nº de Empresas	113
Mairena del Aljarafe	Nº de Empresas	385
San Juan de Aznalfarache	Nº de Empresas	212
Tomares	Nº de Empresas	218
Valencina de la Concepción	Nº de Empresas	73

Fuente: Instituto Estadístico y Cartografía de Andalucía.

Número de empresas dedicadas al comercio en la zona de estudio (año 2012),

Municipio	471-Comercio al por menor en establecimientos no especializados	472-productos alimenticios, bebidas y tabaco	474-Equipos para las tecnologías de la información y las comunicaciones	475-otros artículos de uso doméstico	476-artículos culturales y recreativos	477-otros artículos	478-puestos de venta y mercadillos
Espartinas	7	13	1	19	2	25	7
Bormujos	26	19	7	27	8	37	8
Castilleja C.	45	30	4	27	8	37	7
Gines	24	16	3	23	12	26	7
Mairena A.	72	34	16	80	24	95	52
San Juan A.	34	50	5	46	11	44	17
Tomares	38	25	5	65	16	45	15
Valencina C.	18	17	2	18	7	7	3
<b>TOTAL</b>	<b>264</b>	<b>204</b>	<b>43</b>	<b>305</b>	<b>88</b>	<b>318</b>	<b>119</b>

Fuente: Instituto Estadístico y Cartografía de Andalucía.

En cuanto a las tipologías de centros comerciales el modelo más consolidado es el que poseía un supermercado como locomotora, seguido de salas de cine. La tendencia actual indica que se hacen dos tipos fundamentales de nuevos centros, los que llamamos regionales, que están dirigidos a áreas de influencias importantes, metropolitanas-provinciales, y los de proximidad, que son centros ubicados en entornos ya consolidados. En todo caso, tanto unos como otros tienen una gran importancia como ejes de vertebración urbanística.

Los centros que llamamos regionales, es el caso del "Parque Terciario, Comercial y de Ocio de Aprocom" por su gran oferta de SBA, alrededor de 180.000 m<sup>2</sup> destinados a comercio y ocio, ofertando todas las marcas de moda, un gran hipermercado y la mejor oferta de especialistas en un área de parque de medianas. Mezcladas con actividades de ocio, con cines, bolera, spa, gimnasio, restaurantes, etc.

### Grandes superficies minoristas.

La oferta comercial de gran superficie minorista en el municipio de Espartinas está limitada al Centro Comercial El Espartal, y de nueva propuesta El Marquesado, ambos situados en el acceso Oeste del núcleo urbano. En el acceso Este El Pétalo A y B.

## 2.6. PARÁMETROS Y EXPECTATIVAS DE DESARROLLO LOCAL.

### Análisis Demográfico.

El Municipio de Espartinas presenta un volumen de población de 14.217 habitantes, con un total de 3.798 habitantes por km<sup>2</sup>. Ocupa el sexto puesto en cuanto a nivel poblacional del conjunto de municipios seleccionados de la zona del Aljarafe perteneciente a la primera corona del área metropolitana.

Año	2005	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Habitantes	7.958	10.485	11.838	12.648	13.166	13.624	14.217
Incremento		15,87%	12,88%	6,84%	4,10%	3,48%	4,35%

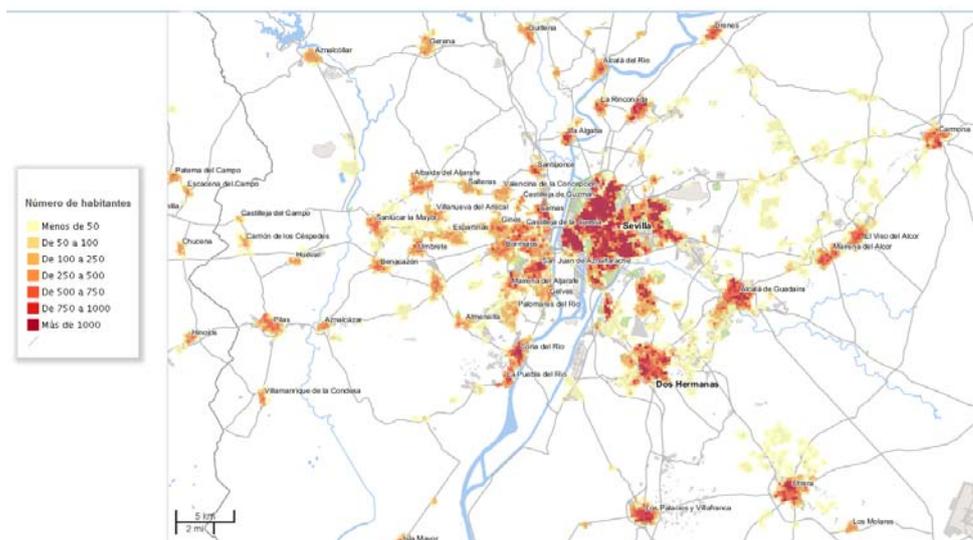
<b>Indicadores Demográficos (Año 2012)</b>	
Dependencia.	42,54%
Juventud.	19,52%
Reposición.	189,04%
Población total. Hombres.	7.058 Personas
Población total. Mujeres.	7.159 Personas
<b>POBLACION TOTAL</b>	14.217 Personas

<b>Movimiento natural de la Población (Año 2.011)</b>	
Crecimiento vegetativo.	148 Personas
Emigrantes.	31 Emigrantes
Inmigrantes.	101 Inmigrantes

En primer lugar se encuentra Mairena del Aljarafe con 42.784 habitantes, seguido de los municipios de Tomares, Bormujos, Castilleja de la Cuesta y San Juan de Aznalfarache. Éste último municipio es el que concentra mayor densidad de población por km<sup>2</sup>.

La población total potencial de demanda del conjunto de municipios asciende a 161.792 habitantes, por lo que la población de Espartinas representa el 8,8% del total.

<b>Municipio</b>	<b>Renta</b>
Tomares	27.301,44 €
Espartinas	26.214,30 €
Valencina de la Concepción	23.687,70 €
Mairena del Aljarafe	23.165,18 €
Gines	22.888,98 €
Bormujos	22.689,29 €
Sevilla	21.371,95 €
Castilleja de la Cuesta	18.101,51 €
San Juan de Aznalfarache	17.437,61 €



La tendencia en el asentamiento de población a lo largo de la última década nos señala importantes incrementos, lo cual es significativo para las necesidades de una mayor oferta de servicios.

Aunque son de destacar los incrementos producidos en el periodo de mayor expansión inmobiliaria del Aljarafe, 2007-2001, con un ritmo del 2,9% anual, a pesar de la enorme crisis económica que se produce en el periodo 2007-2012, el crecimiento demográfico en la zona sigue siendo excepcionalmente alto, a un ritmo de 3.500 habitantes más cada año.

La estimación de la proyección de la población realizada por el instituto de estadística de Andalucía para el caso de un escenario medio situaba el crecimiento en un 3,2% en el intervalo 2006-2016, a lo que hay que añadir la población que se relocaliza en el propio área metropolitana, debido a la aparición de nuevas urbanizaciones. Por lo que es previsible un aumento notable de la población en la zona de estudio de este proyecto, lo que supondrá un incremento en la demanda potencial de bienes y servicios.

La estratificación de la población por intervalos de edades es una variable significativa a la hora de determinar las posibles demandas potenciales de productos. Los intervalos de menor edad son a medio plazo potenciales de demanda, por lo que los municipios con elevados ratios del mismo presentan signos positivos en cuanto a las necesidades futuras a medio y largo plazo de servicios comerciales. En este sentido, el cuadro anterior señala que el municipio de Tomares la población joven representa el 26,52% de la población total, siendo esta magnitud similar para el conjunto de municipios de su área de gravitación.

## Análisis Socioeconómico.

La renta familiar disponible es una de las variables determinantes en la propensión al consumo y a la demanda. Por lo que valores elevados de la misma en el entorno territorial de análisis provocará mayores niveles de consumo en los centros comerciales que se implanten en la zona.

En este sentido, el municipio de Espartinas ocupa la misma posición dominante que Tomares, prácticamente las más altas de la provincia y con algo menos pero muy cerca se sitúan Bormujos, Mairena del Aljarafe, Valencina de la Concepción y Gines, incluso con valores superiores a la propia ciudad de Sevilla. Los intervalos más reducidos de renta disponible del ámbito territorial y gravitacional de influencia del área de Espartinas, son San Juan de Aznalfarache y Castilleja de la Cuesta.

Municipio	Renta
Tomares	27.301,44 €
Espartinas	26.214,30 €
Valencina de la Concepción	23.687,70 €
Mairena del Aljarafe	23.165,18 €
Gines	22.888,98 €
Bormujos	22.689,29 €
Sevilla	21.371,95 €
Castilleja de la Cuesta	18.101,51 €
San Juan de Aznalfarache	17.437,61 €

Fuente: Anuario Estadístico de la Provincia de Sevilla 2013. Diputación de Sevilla.

En relación al paro los datos son demoledores para el lustro 2007-2012, más que duplicándose la tasa de paro y con una significativa caída del empleo en el sector comercio.

Municipio	2012	2007	Incremento 2012-2007	Sector comercio
Espartinas	1.283	468	815	181
Bormujos	2.477	1.144	1.333	377
Tomares	2.254	1.037	1.217	368
Gines	1.480	580	900	202
Mairena del Aljarafe	5.220	2.414	2.806	829
San Juan de Aznalfarache	3.600	1.784	1.816	492
Valencina de la Concepción	961	461	500	135
Castilleja de la Cuesta	2.500	1.273	1.227	388
<b>TOTALES ZONA</b>	<b>19.775</b>	<b>9.161</b>	<b>10.614</b>	<b>2.972</b>
			<b>116%</b>	<b>15%</b>

Fuente: Anuario Estadístico de la Provincia de Sevilla 2013. Diputación de Sevilla.

Los 2.972 parados en el sector comercio suponen el 15% del total de parados de la zona de estudio.

La cuota de mercado es un índice que expresa la capacidad de consumo comparativa del municipio. Se elabora mediante un modelo equivalente a un promedio de números índices de las siguientes variables: población, número de teléfonos, automóviles, camiones, oficinas bancarias, y actividades comerciales minoristas. La capacidad de consumo del municipio se mide no sólo en función de la importancia de la población, sino también del poder adquisitivo de la misma, que viene representado por las cinco variables restantes indicadas. La cuota de mercado constituye una orientación adecuada para valorar y ponderar la cantidad de productos y servicios que puede absorber el municipio, especialmente cuando se trata de productos o servicios que son objeto de una distribución homogénea.

El índice comercial se trata de un índice comparativo de la importancia del comercio minorista y mayorista del municipio. Se elabora en función del impuesto de actividades económicas. El valor del índice refleja el peso relativo de la actividad comercial municipal respecto al total nacional. Este valor sigue la misma tendencia para el conjunto de municipios que el indicador anterior. El índice de actividad económica es un índice comparativo de la actividad económica. Se obtiene en función del impuesto correspondiente al total de actividades económicas empresariales y profesionales. Este índice está correlacionado con la cuota de mercado.

## **2.7. ANÁLISIS ESPACIAL DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES EXISTENTES.**

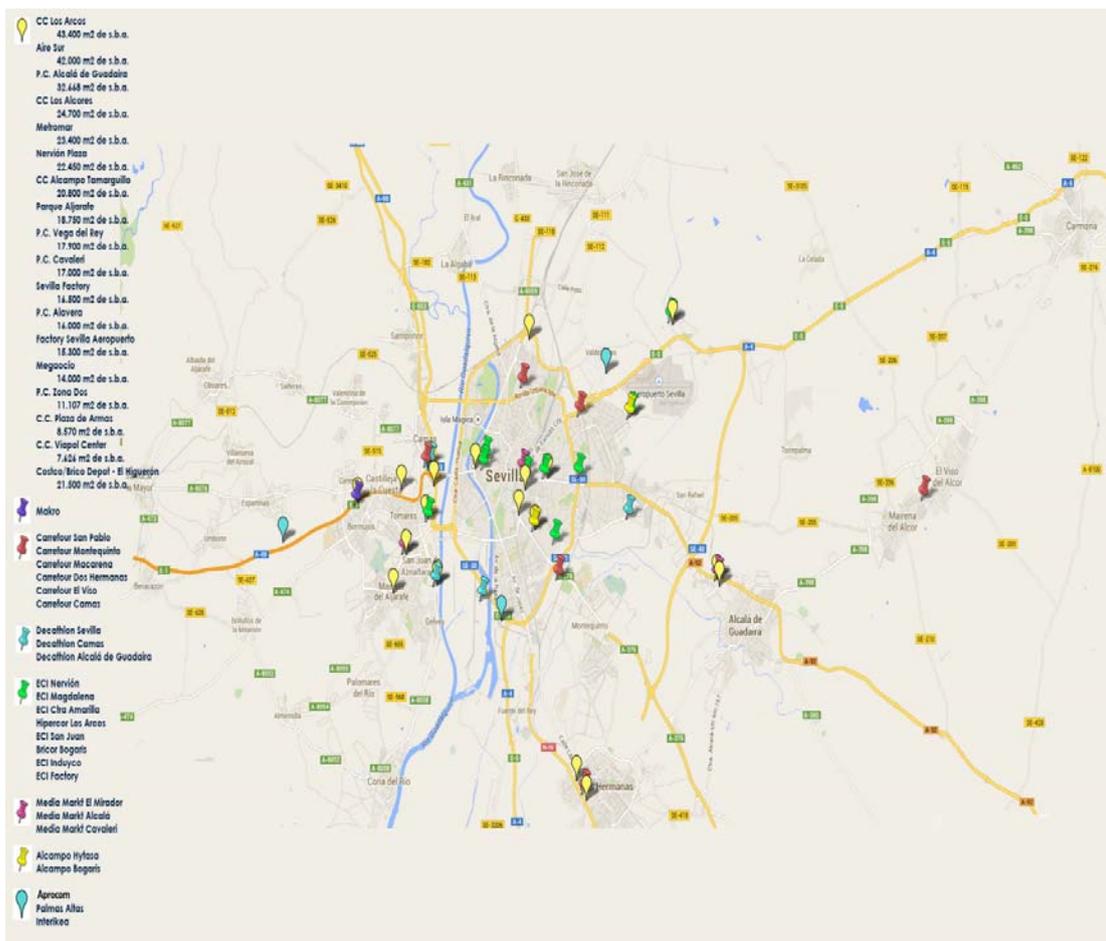
La oferta comercial del área metropolitana que afecta a la demanda y oferta de bienes y servicios del Municipio de Espartinas, la dividimos en dos anillos de espacio-tiempo. Desarrollando los dos anillos comprendidos, dentro de la isócrona de 30 minutos, entre los 10 y 30 minutos

El primero de ellos corresponde a los flujos de desplazamiento entre Tomares, Bormujos, Espartinas, Gines, Castilleja de la Cuesta y Valencina; San Juan Aznalfarache; Castilleja de la Cuesta. Este flujo se corresponde con las vías de la Autopista de Huelva, la antigua carretera a Huelva y la carretera Valencina-Bormujos.

Mientras que el segundo anillo corresponde al eje de las zonas bajas del Aljarafe, ya en paralelo al Guadalquivir, y en otras radiales de acceso al Aljarafe, como es

el caso de la variante de la San Juan. Camas, Gelves, San Juan de Aznalfarache, Mairena del Aljarafe y Sevilla Capital. La construcción de los anillos se basa en el máximo desplazamiento realizado por las unidades familiares de consumo desde su lugar de residencia hasta la localización de los centros de consumo. En este sentido, estudios recientes demuestran que la distancia máxima recorrida por una familia para realizar sus potenciales compras corrientes complementadas con servicios de ocio no supera la distancia tiempo de 30 minutos desde su lugar de residencia hasta la localización del centro de ventas.

En la actualidad, estas poblaciones, a pesar del enorme crecimiento de viviendas que han experimentado, carecen de suficientes zonas comerciales propias, por lo que se ven obligadas a dirigirse al centro de Sevilla o a su entorno más cercano, donde está concentrada la inmensa mayoría de la oferta Terciaria, comercial, y de servicios. Ahora encontrarán en el Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom, un punto de referencia cercano con fácil comunicación y con multitud de servicios.



Centros Comerciales de la Provincia de Sevilla. (Actuales y en Proyecto).

## **Área comercial de oferta gravitacional 1:**

Constituye el primer anillo de oferta que se encuentra en el área de influencia del futuro Parque Empresarial. La delimitación del anillo corresponde a una distancia en tiempo de 10 minutos del comercio existente al Parque Empresarial.

### **Oferta comercial intramunicipal.**

La oferta comercial de este anillo viene determinada básicamente por el comercio minorista local, a lo que es necesario añadir determinados grandes operadores, como es el caso de Mercadona con una (SBA) de 2.500 m<sup>2</sup> y el Centro Comercial El Espartal, que cuenta con otro supermercado DIA. La zona Oeste de dicho anillo contiene comercio atomizado para demandas propias del municipio y un supermercado SUPERSOL. Recientemente se ha presentado una nueva propuesta comercial, junto al Espartal, denominada El Marquesado, con 6.000m<sup>2</sup> de SBA.

### **Bormujos.**

Se ubica en la vía de servicio de la A-49 el centro Megaocio Aljarafe, que tiene una oferta basada en el ocio y con una gran superficie de descuento como locomotora del Parque Comercial. La SBA del parque es de 40.000 m<sup>2</sup>. El acceso a Tomares se realiza a través de comarcal 617, si bien es necesario recorrer los principales viarios de Bormujos para acceder a su localización. En esta misma zona, a pie de la A-49 junto al Hospital de San Juan de Dios y a la Universidad San Pablo-Ceu de Bormujos, se localiza Green Aljarafe, un centro de 17.000 m<sup>2</sup> distribuidos en tres plantas.

### **Castilleja de la Cuesta.**

AireSur e IKEA, que es un centro comercial y de ocio de dos plantas. Inaugurado a mediados del 2004, la principal novedad de este centro es su locomotora, la firma de muebles Ikea, un tipo de oferta que hasta el momento no ha sido habitual a la hora de buscar un protagonista para este tipo de centros, papel que en principio suele ser asumido por hipermercados o salas de cine. Se trata de un parque con 61.000 m<sup>2</sup> de SBA, es del tipo (GR), y tiene como locomotora a Ikea, superficie de 22.000 m<sup>2</sup> en un edificio separado, pero integrado en el centro. El edificio de comercio tiene 18.000 m<sup>2</sup> de SBA y tiene como principales operadores: Mercadona, el grupo Inditex, Mango, Cortefiel, y Merkamueble. La parte de ocio tiene 21.000 m<sup>2</sup>. El centro tiene 3.100 plazas de aparcamiento.

## **Gines.**

A escasos metros de Ikea, en el inmueble ocupado por la antigua venta Aljarafe, existe una zona de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie para alquiler que consta de locales comerciales y un supermercado Aldi, junto a un restaurante "fast food"

## **Área comercial de oferta gravitacional 2:**

Constituye el segundo anillo de oferta que se encuentra en el área de influencia del futuro Parque Empresarial. La delimitación del anillo corresponde a una distancia en tiempo de 15 minutos del comercio existente al Parque. La oferta de este anillo la constituye:

### **Mairena del Aljarafe.**

En este municipio se localiza el centro comercial MetroMar. El nombre indica su proximidad a lo que es la única estación de metro del Aljarafe, en Mairena. Entre las características más destacadas cabe señalar que cuenta con una SBA de 24.500 m<sup>2</sup>, de los cuales, 14.500 se destinan a la zona comercial y 10.000 a la de ocio. Dispone de 1.200 plazas de aparcamiento, además de una superficie de alimentación, gimnasio, y locales de moda y de restauración. El diseño se ha basado en una estructura abierta alrededor de una gran plaza. En cuanto a la oferta, hay un espacio comercial en planta baja, junto con una mediana superficie de electrodomésticos como motores comerciales. Todo ello se complementa con una zona infantil como locomotora de ocio.

### **San Juan de Aznalfarache.**

El Parque Comercial San Juan de Aznalfarache, que se lleva a cabo sobre un terreno de unos 60.000 m<sup>2</sup> de superficie, se encuentra en una zona de pleno desarrollo urbanístico, junto al parque empresarial PISA y cercano al Corte Inglés-Hipercom San Juan, Carrefour Aljarafe y Leroy Merlin. Consta con una superficie alquilable de 13.000 m<sup>2</sup>.

Cuenta también con el centro comercial Hipercom, con una superficie cercana a los 65.000 metros de SBA que se complementa con el Parque comercial ubicado en el municipio colindante de Tomares. Estos dos parques comerciales articulan comercialmente esta zona del área metropolitana del aljarafe.

Carrefour, es el propietario de la instalación situada en la carretera A-8057, variante de San Juan de Aznalfarache y que cuenta con una oferta comercial

añadida al gran operador que asciende a 17.931m<sup>2</sup> de SBA. No cuenta con oferta de ocio.

### **Tomares.**

Parque Aljarafe. Los operadores del parque son los siguientes: LEROY MERLIN, dedicado al bricolaje, es una de las mayores extensiones especializadas de la zona. TRELEC, electrodomésticos. MUEBLES REY, dedicado al mobiliario para el hogar. NORAUTO, comercio de accesorios para coches, incluye un taller de reparaciones. ELITE CENTER, almacén de electrodomésticos. DIA, supermercado. CASA, comercio dedicado a accesorios para el hogar. También podemos encontrar un CENTRO DE OCIO, en el cual se encuentran, varias salas de cine, cafeterías y parques para niños. El aparcamiento para todos estos centros es común y gratuito, y está situado en una explanada en el centro de todos ellos. Un centro de comida rápida (MC DONALD'S) y una gasolinera. La SBA del parque es de 80.000 m<sup>2</sup>.

### **Camas.**

Aquí se ubica un parque comercial compuesto por un Carrefour que actúa como locomotora, junto a una oferta de 10 Salas de cine y comercios de restauración, además de un Decathlon. La SBA es de 60.000 m<sup>2</sup> y la accesibilidad desde Espartinas se realiza fundamentalmente por la A-49.

Centro comercial Vega del Rey, situado en entre la Pañoleta y Parque Aljarafe, ubica una zona comercial donde se sitúa una gran distribuidora de electrodomésticos, así como instalaciones de mobiliario, hogar y juguetes.

### **Oferta comercial del resto de área Metropolitana.**

La oferta comercial de Gelves, Coria y Mairena del Aljarafe no altera sustancialmente el comportamiento y la propensión al consumo de la población de Espartinas. El caso de la ciudad de Sevilla tiene otras connotaciones en cuanto a su oferta de centros comerciales. Al ser ciudad central administrativa y económica, los flujos de desplazamientos de unidades económicas de consumo a la misma siguen parámetros distintos. En todo caso, la oferta de centros comerciales del área metropolitana de Sevilla condiciona la oferta del área, aunque en una magnitud reducida, en relación a la posible competencia con la que se proyecta en Espartinas. No hay un solo centro comercial en el área metropolitana más grande de 80.000m<sup>2</sup> de SBA.

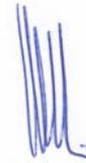
Siendo Sevilla la cuarta ciudad de España tiene un ratio inferior a la media española de superficie comercial por 1.000 habitantes: 175 frente a 280 en España.

Dada las características de uso del PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM, su incidencia sobre la oferta comercial del municipio de Espartinas es positiva al complementar los usos existentes, y también positiva, por la misma razón, para el área metropolitana de Sevilla por su ubicación, por el efecto disuasorio que produce para la actual relación comercial de ámbito metropolitano, y por su oferta en SBA tan diversificada.

Sevilla, Noviembre 2014.



Fdo.: Fernando Carrascal Calle  
Arquitecto COAS nº 1522



Fdo.: José Mª Fdez. de la Puente Irigoyen  
Arquitecto COAS nº 1557

**5. MINISTERIO DE AGRICULTURA, ALIMENTACION Y MEDIO AMBIENTE.  
CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR: INFORME DE LA  
OFICINA DE PLANIFICACIÓN HIDROLÓGICA. (21 DE ABRIL DE 2014)**

Se adjunta informe favorable al documento de aprobación Provisional del Plan Parcial del "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM" aprobado el 26 de febrero de 2014.



MINISTERIO  
DE AGRICULTURA, ALIMENTACIÓN  
Y MEDIO AMBIENTE



CONFEDERACIÓN  
HIDROGRÁFICA DEL  
GUADALQUIVIR  
PRESIDENCIA

*Ch Savi S.*

Ayuntamiento de Espartinas  
C/ Parque Ntra. Sra. del Rosario, 1  
41807 Espartinas  
Sevilla

O F I C I O

S/REF.  
N/REF. **URB-026/14/SE**  
FECHA 21 de abril de 2014  
ASUNTO **INFORME FAVORABLE RELATIVO A LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL PARQUE APROCOM EN ESPARTINAS (SEVILLA)**

	<b>REGISTRO GENERAL AYUNT. DE ESPARTINAS</b>
Fecha:	<b>07 MAY 2014</b>
Nº - E:	<i>1990</i>
Nº - S:	

Con la presente se remite informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de la tramitación del **DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM" EN ESPARTINAS (SEVILLA)**, elaborado por los Servicios Técnicos de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y que cuenta con la conformidad de este Organismo de Cuenca.

Este informe recoge las afecciones al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía conforme al artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

EL PRESIDENTE

Fdo.: Manuel Romero Ortiz



CORREO ELECTRÓNICO:

presidencia@chguadalquivir.es  
http://www.chguadalquivir.es

Plaza de España Sector II  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 563 75 12



O F I C I O

S/REF.  
N/REF. URB-026/14/SE  
FECHA 11 de abril de 2014  
ASUNTO INFORME FAVORABLE APROBACIÓN  
PROVISIONAL PLAN PARCIAL PARQUE  
APROCOM EN ESPARTINAS (SEVILLA)

### INTRODUCCIÓN

El artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía.

En contestación a la documentación presentada por el Ayuntamiento de Espartinas (Sevilla), con motivo del DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM", se emite informe sectorial que **ratifica** lo expuesto por el informe de fecha 23 de septiembre de 2011 elaborado por la Delegación Provincial en Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente de La Junta de Andalucía del DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM".

El citado informe, informaba en relación con la disponibilidad de recursos hídricos, afecciones al dominio público hidráulico y afecciones a zona de servidumbre y policía de cauces de los terrenos objeto de la actuación así como del abastecimiento y saneamiento de la población, de acuerdo con la Modificación del apartado 4 del artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001, de 20 de julio, recogida en la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, que modifica la Ley del Plan Hidrológico Nacional.

### ANTECEDENTES:

Con fecha de 12 de marzo de 2014, se dio entrada en el registro de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, escrito procedente del Ayuntamiento de Espartinas, solicitando informe sectorial en materia de agua del DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM".

El informe que emitió la Junta de Andalucía y que contó con la conformidad de esta Confederación (06/10/2011), informaba **favorable condicionado** al DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM".

Las condiciones que se ponían eran:

**CORREO ELECTRÓNICO:**

comisaria.aguas@chguadalquivir.es

Plaza España Sector II,  
41071-Sevilla  
TEL: 95 563 75 02  
FAX: 95 423 25 61



1ª Que el planeamiento de Desarrollo sea sometido a informe de la Administración Hidráulica.

Esta determinación queda recogida en el art. 18 de las Normas Urbanísticas.

2ª Que el documento de esta innovación debe contener una evaluación económica que incluya la valoración de los costes de la infraestructura hidráulica que se definen en el apartado 4 "infraestructuras del ciclo integral del agua".

Esta valoración se recoge en el apartado 2.14.2 de la Memoria de Ordenación y Justificativa.

Una vez comprobado que el documento de Aprobación Provisional no sufre variaciones sustanciales en lo que a este Organismo compete, se emite informe en base a la actual Legislación de Aguas del Estado, en el ámbito de las competencias que le son asignadas y dando respuesta requerida dentro de los contenidos fijados por el artículo 25.4 del TRLA.

### CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto este Servicio de Actuaciones en Cauces emite para su consideración por la superioridad informe **FAVORABLE**, al DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL "PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO APROCOM" EN ESPARTINAS (SEVILLA), dentro del informe sectorial que emite este Órgano de Cuenca, a la vista de la legislación estatal de aplicación.

EL JEFE DE LA SECCIÓN TÉCNICA

Fdo.: Juan Lluch Peñalver

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ACTUACIONES EN CAUCES

Fdo.: Ramón Segura Jiménez

Conforme  
EL COMISARIO DE AGUAS

Fdo.: Rafael Álvarez Giménez



**6. CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE. DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA. PESCA Y MEDIO AMBIENTE EN SEVILLA. INFORME EN MATERIAS DE AGUAS. (17 DE JUNIO DE 2014).**

Lo demandado en el informe favorable condicionado, que se adjunta, queda subsanado en este documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial, cumplimentándose cada uno de los puntos:

- La entidad supramunicipal a que se refiere en este informe es la Compañía ALJARAFESA, que en su informe de Marzo de 2011, tal como se indica en el informe de ratificación que se adjunta, afirmaba que se podían atender la demanda de los servicios hidráulicos generados por el Sector APROCOM siempre que se realicen las obras de infraestructuras generales descritos en el mismo, que hubieran de ejecutar los Promotores para la garantía definitiva, que se determinarán con la aprobación del proyecto de urbanización por parte de los Servicios Técnicos de Aljarafesa.
  
- Se modifica el trazado de la red de pluviales del Sistema General Viario, que enlazará la A-49 con Espartinas, de modo que se conecte a la red general de pluviales que recoge el Sector y que vierte en el punto recogido en el plano OR-4, "Esquemas de Infraestructuras: Red de Pluviales".

Ref.: Sº INFR (DPH)  
Expte.: PD.41040/P/14.023

**INFORME EN MATERIA DE AGUAS AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN  
PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL DEL PARQUE TERCIARIO COMERCIAL Y  
DE OCIO "APROCOM" EN EL T.M. DE ESPARTINAS (SEVILLA)**

El artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, establece que la Administración Hidráulica Andaluza deberá emitir informe sobre los actos y planes con incidencia en el territorio de las distintas Administraciones Públicas que afecten o se refieran al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, superficiales o subterráneas, a los perímetros de protección, a las zonas de salvaguarda de las masas de agua subterránea, a las zonas protegidas o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo previsto en la planificación hidrológica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Consejo de Gobierno. Así mismo, el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el requerimiento, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, de informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

Mediante Resolución de 5 de diciembre de 2012, publicada en Boletín Oficial de la Junta de Andalucía núm. 14, de 21 de enero de 2013, de la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico, se delegan en las personas titulares de las Delegaciones Territoriales de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente las competencias sobre la emisión de informes previstos en el artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía.

En este sentido, se emite el presente informe al documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio "Aprocom" en el T.M. de Espartinas (Sevilla), y que se estructura en los siguientes apartados:

- Antecedentes.
- Introducción.
- Afeción al dominio público hidráulico.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.
- Conclusiones.



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA		FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA	1/21
				
Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==				

**ANTECEDENTES**

La Innovación con carácter de Modificación del PGOU, Adaptación Parcial del las NNSS de Espartinas (Sevilla), para cambio de clasificación de suelo del ámbito "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom", fue aprobada definitivamente por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 30 de noviembre de 2012.

Dicha Modificación supuso la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global terciario en desarrollo del Área de oportunidad TS5-Centro Comercial APROCOM del POT AUS.

Mediante oficio, con registro de salida el día 17 de octubre de 2011, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico remitió al Ayuntamiento de Espartinas el informe en materia de aguas al documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGOU, Adaptación Parcial del las NNSS de Espartinas (Sevilla), para cambio de clasificación de suelo del ámbito "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom" (Anexo I), tramitado bajo el expediente de referencia PD.41040/M/09.064.

El sentido de dicho informe es favorable condicionado al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el mismo, principalmente a la inclusión de una valoración de los costes necesarios para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas y los mecanismos financieros, y a que el planeamiento de desarrollo del sector (Plan Parcial) sea sometido a informe de la administración hidráulica.

Mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2014, con registro de entrada el día 7 de marzo de 2014, el Ayuntamiento de Espartinas solicitó informe en materia de aguas (Anexo II) en relación al Plan Parcial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio "Aprocom" en el T.M. de Espartinas (Sevilla), aportando para ello copia diligenciada del documento aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 26 de febrero de 2014.

No consta que el Ayuntamiento de Espartinas solicitara a la Administración Hidráulica Andaluza el informe en materia de aguas al documento aprobado inicialmente del Plan Parcial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio "Aprocom" en el T.M. de Espartinas (Sevilla), como establece el artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por ello, no es posible verificar o adaptar el informe en materia de aguas al documento aprobado inicialmente como dispone el artículo 32.1.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



En cualquier caso, vista la documentación aportada, se realizan las siguientes **OBSERVACIONES:**

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	2/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			

**ANTECEDENTES**

La Innovación con carácter de Modificación del PGOU, Adaptación Parcial del las NNSS de Espartinas (Sevilla), para cambio de clasificación de suelo del ámbito "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom", fue aprobada definitivamente por Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 30 de noviembre de 2012.

Dicha Modificación supuso la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global terciario en desarrollo del Área de oportunidad TS5-Centro Comercial APROCOM del POT AUS.

Mediante oficio, con registro de salida el día 17 de octubre de 2011, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico remitió al Ayuntamiento de Espartinas el informe en materia de aguas al documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGOU, Adaptación Parcial del las NNSS de Espartinas (Sevilla), para cambio de clasificación de suelo del ámbito "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom" (Anexo I), tramitado bajo el expediente de referencia PD.41040/M/09.064.

El sentido de dicho informe es favorable condicionado al cumplimiento de las prescripciones contenidas en el mismo, principalmente a la inclusión de una valoración de los costes necesarios para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas y los mecanismos financieros, y a que el planeamiento de desarrollo del sector (Plan Parcial) sea sometido a informe de la administración hidráulica.

Mediante escrito de fecha 27 de febrero de 2014, con registro de entrada el día 7 de marzo de 2014, el Ayuntamiento de Espartinas solicitó informe en materia de aguas (Anexo II) en relación al Plan Parcial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio "Aprocom" en el T.M. de Espartinas (Sevilla), aportando para ello copia diligenciada del documento aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 26 de febrero de 2014.

No consta que el Ayuntamiento de Espartinas solicitara a la Administración Hidráulica Andaluza el informe en materia de aguas al documento aprobado inicialmente del Plan Parcial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio "Aprocom" en el T.M. de Espartinas (Sevilla), como establece el artículo 42.2 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía y el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Por ello, no es posible verificar o adaptar el informe en materia de aguas al documento aprobado inicialmente como dispone el artículo 32.1.4ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



En cualquier caso, vista la documentación aportada, se realizan las siguientes **OBSERVACIONES:**

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	2/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			

**INTRODUCCIÓN**

El Plan Parcial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio "Aprocom" en el T.M. de Espartinas (Sevilla) tiene por objeto realizar la ordenación detallada del Sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global terciario, en desarrollo del Área de oportunidad TS5-Centro Comercial APROCOM del POT AUS.

Los terrenos incluidos en el ámbito de este Plan Parcial ocupan una superficie de 229.840 m<sup>2</sup>, situados entre el núcleo urbano de Espartinas y la autovía A-49 (Anexo III), colindando con esta última.

**1. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

Los terrenos de este Plan Parcial están ubicados sobre la masa de agua subterránea<sup>1</sup> 05.50 "Aljarafé". Al tener este Sector un uso terciario, no es de prever que se afecte la masa de agua subterránea. No obstante se prohibirán aquellas actividades que puedan provocar impactos irreversibles a la masa de agua subterránea o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente.

En el informe emitido por la Administración Hidráulica Andaluza al planeamiento superior (Anexo I) se indicaba lo siguiente:

*"Tras la visita realizada por técnicos de este Servicio con fecha 1 de septiembre de 2011, se comprueba que las actuaciones previstas en la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprocom" no afectan al dominio público hidráulico ni a sus zonas de servidumbre<sup>2</sup> y policía<sup>3</sup>. No obstante, sí que afecta a cauce privado y, a este respecto, hay que señalar que el dominio privado de cauces no autoriza a hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art 5 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas)".*

<sup>1</sup> Artículo 5 de la Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 23 de octubre de 2000 por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas.

<sup>2</sup> Artículos 6 y 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico.

<sup>3</sup> Artículos 6 y 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico.



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	3/21
			
Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			

**2. PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES**

El informe en materia de aguas al documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGOU, Adaptación Parcial del las NNSS de Espartinas (Sevilla), para cambio de clasificación de suelo del ámbito “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom” (Anexo I) realiza las siguientes indicaciones:

*“Del estudio de la cartografía y la topografía de la zona, se puede afirmar que los terrenos incluidos en la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del “Parque Comercial Aprocom” no son inundables, de acuerdo con el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril). Sin embargo, la autovía A-49 situada al sur de estos terrenos puede obstaculizar el drenaje de pluviales de la cuenca de aportación del Arroyo Valencinilla, que discurre al sur de dicha autovía.*

*Se deberá garantizar el desagüe de las aguas pluviales de la zona de actuación para no producir perjuicio del interés público o de tercero, según establece el mencionado artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.*

*El aporte de pluviales al cauce se deberá realizar adoptando técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada antes y después de las actuaciones y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T=500 años derivado de las actuaciones no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales: uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc., o no estructurales: aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.”*

**3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS**

Los documentos de planeamiento deben incluir informe favorable de disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda prevista, emitido por el correspondiente Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir).

No obstante, este apartado fue informado por la Administración Hidráulica Andaluza en relación al documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGOU, Adaptación Parcial del las NNSS de Espartinas (Sevilla), para cambio de clasificación de suelo del ámbito “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom” (Anexo I).



En el citado informe al planeamiento superior de este Sector se indicaba lo siguiente:

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA 4/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			

*“El desarrollo de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del “Parque Comercial Aprocom”, objeto del presente informe, supondrá la creación de un sector de Suelo Urbanizable con uso global Empresarial-Tecnológico, Centros y Servicios Terciarios, ocupando una superficie total de 22,16 ha. Por ello, teniendo en cuenta una dotación máxima anual de 4000 m<sup>3</sup>/ha como se establece el artículo 13 del vigente Plan Hidrológico de cuenca, se estima que la demanda de agua para abastecimiento no debería superar un valor máximo anual de 88.640 m<sup>3</sup>.”*

*Mediante escrito de 15 de abril de 2010, del que se adjunta copia, la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitió informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del “Parque Comercial Aprocom”, siempre que la entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos en alta que conforman la unidad de demanda urbana de Sevilla (Sistema de Explotación 2) considere que el incremento de consumo planteado por Espartinas pueda ser asumible por el conjunto de municipios que integra el Sistema de Abastecimiento”.*

El documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio "Aprocom" en el T.M. de Espartinas (Sevilla) no incluye un informe emitido por la entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos en alta que conforman la unidad de demanda urbana de Sevilla (Sistema de Explotación 2) en el que indique si considera que el incremento de consumo planteado para este Sector es asumible por el conjunto de municipios que integra el Sistema de Abastecimiento.

Los planeamientos territoriales y urbanísticos deberán incluir medidas encaminadas a la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

**4. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA**

**Abastecimiento**

A este respecto, el informe de aguas al documento de aprobación inicial de la Modificación del PGOU de Espartinas (Sevilla) para la creación del “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom”, citado con anterioridad, recoge que *“Según la documentación aportada, la conexión de la red de abastecimiento de agua potable se realizará previsiblemente al cinturón de Ø 300 mm ubicado en la intersección del Camino de la Pañoleta con el Camino de las Provincias, gestionado por la Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A.”.*



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla  
Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	5/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			

En el Plano OR-3 del Plan Parcial queda representada la red de abastecimiento proyectada para el sector y su conexión prevista a la red general (Anexo IV).

Los planeamientos deben ir acompañados de un informe de la entidad o empresa suministradora que asegure una gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las nuevas demandas. Por ello, y como se indicó en el informe al documento de planeamiento superior, con fecha 1 de marzo de 2011, Aljarafesa emitió informe de viabilidad, en relación a la prestación de los servicios hidráulicos para la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprocom" siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en el mismo, entre los que se encuentra la suscripción con los Promotores y/o Propietarios al oportuno Convenio.

Con objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación, en los nuevos crecimientos se debe tender al uso redes separativas de aguas potables y aguas no potables.

**Saneamiento**

El saneamiento del Parque Comercial Aprocom se resolverá mediante una red separativa de aguas residuales y aguas pluviales. La red de fecales se conectará a través de la red del núcleo urbano de Espartinas al emisario del "Repudio" de Aljarafesa que vierte a la EDAR "Guadalquivir". La red de pluviales se divide en dos cuencas vertientes; la del ámbito del Sector en sí, que vierte al arroyo Valencinilla y la del nuevo vial de conexión al núcleo urbano de Espartinas, en la que no queda definido el punto de entrega de las aguas a cauce público.

En los terrenos incluidos en el documento de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprocom informado por la Administración Hidráulica Andaluza, no se incluía el nuevo vial de conexión al núcleo urbano de Espartinas, por lo que no se recogieron las previsiones sobre la red de drenaje de pluviales del mismo.

Este ramal de pluviales que discurrirá por el Sistema General Viario que enlaza la A-49 con Espartinas, de 315 mm de diámetro, debe conectarse a una red de pluviales o prolongarse hasta un cauce público directamente.

Los documentos de planeamiento deben incluir un informe de viabilidad emitido por la entidad o empresa suministradora sobre las infraestructuras de saneamiento y depuración, existentes y previstas, para atender al nuevo sector residencial proyectado. No obstante, como se indica anteriormente, en el informe emitido al documento de aprobación inicial de la Modificación del PGOU de Espartinas (Sevilla) para la creación del "Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom" (Anexo I), se indica que "con fecha 1 de marzo de 2011, Aljarafesa emitió informe de viabilidad, del que se adjunta copia, en relación a la prestación de los servicios hidráulicos para la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.				
FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA		FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA	6/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==				

*(Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprocom" siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en el mismo, entre los que se encuentra la suscripción con los Promotores y/o Propietarios al oportuno Convenio".*

En ese mismo informe se indicaba que "El aporte de pluviales al cauce se deberá realizar adoptando técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan" y que "La red de pluviales debe contar con algún dispositivo mediante el cual se deriven los primeros caudales de aguas pluviales (primer lavado) hasta la EDAR, ya que pueden encontrarse arrastres de elementos contaminantes. El dimensionado de las conducciones, su acometida y la capacidad de la red existente deben posibilitar el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Para ello se recomienda la utilización de tanques de tormenta".

Las redes e infraestructuras de saneamiento y depuración, las conexiones exteriores y los puntos de vertido de pluviales, quedan representados en los Planos OR-4 y OR-5 del Plan Parcial (Anexo V). Como se indica anteriormente, la red de pluviales que discurrirá por el Sistema General Viario, que enlazará la A-49 con Espartinas, debe conectarse a una red de pluviales o prolongarse hasta un cauce público directamente.

**5. FINANCIACIÓN DE ESTUDIOS E INFRAESTRUCTURAS**

El documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio "Aprocom" en el T.M. de Espartinas (Sevilla) incluye un Estudio Económico-Financiero contiene una evaluación económica, donde se realiza de forma diferenciada una estimación de los costes necesarios para la ejecución de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento previstas para dar servicio al sector.

La financiación de estas infraestructuras será a cargo del promotor de la actuación.

**CONCLUSIONES**

Por todo lo anteriormente expuesto se emite INFORME FAVORABLE CONDICIONADO en relación al documento de Aprobación Provisional del Plan Parcial del Parque Terciario, Comercial y de Ocio "Aprocom" en el T.M. de Espartinas (Sevilla), debiendo cumplir el documento que se apruebe definitivamente las siguientes condiciones, y deberá ser remitido a la Administración Hidráulica Andaluza, debidamente diligenciado, para su comprobación y emisión del correspondiente informe previo a su aprobación:



- Incluir un informe emitido por la entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos en alta que conforman la unidad de demanda urbana de Sevilla (Sistema de Explotación 2) en el que indique si considera que el incremento de

Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	7/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			

consumo planteado para este Sector es asumible por el conjunto de municipios que integra el Sistema de Abastecimiento.

- Debe modificar la red de pluviales del Sistema General Viario, que enlazará la A-49 con Espartinas, de forma que se conecte a una red de pluviales o prolongarlo hasta su vertido a un cauce público directamente.

Vº Bº EL SECRETARIO GENERAL  
DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION  
DEL TERRITORIO

EL ASESOR TECNICO

Fdo.: Salvador Camacho Lucena

Fdo. Juan González Campos



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA 8/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			

ANEXOS

- I. Copia del informe en materia de aguas al documento de Aprobación Inicial de la Modificación del PGOU, Adaptación Parcial del las NNSS de Espartinas (Sevilla), para cambio de clasificación de suelo del ámbito “Parque Terciario, Comercial y de Ocio Aprocom”, remitido por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico remitido al Ayuntamiento de Espartinas al Ayuntamiento de Espartinas mediante oficio con registro de salida el día 17 de octubre de 2011.
- II. Copia del escrito del Ayuntamiento de Espartinas de fecha 27 de febrero de 2014.
- III. Copia del Plano IN-1 “Situación y Relación de Planos”.
- IV. Copia del Plano OR-3 “Abastecimiento de Aguas”.
- V. Copia de los Planos OR-4 “Red de Pluviales” y OR-5 “Red de Saneamiento”.



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla  
Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA 9/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			

ANEXO I

**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
17 OCT 2011

Fecha: 13/10/2011  
Ref.: PD410402/10/09.064  
Asunto: INFORME AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUJ DEL PCOU DE ESPARTINAS (SEVILLA) EN EL ÁMBITO DEL "PARQUE COMERCIAL APROCOM"

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE**  
Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico

Ayuntamiento de Espartinas  
Alcalde  
Plaza Nba. Sra. del Rocío, 1  
41807 Espartinas  
SEVILLA

El artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía. Por su parte, la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, establece en su artículo 42 que corresponde la emisión de tales informes a la Consejería competente en materia de agua. Así mismo, el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el requerimiento, tras la aprobación inicial del instrumento de planeamiento, de informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados.

Atendiendo a tales preceptos, tras la solicitud del Ayuntamiento de Espartinas (Sevilla), la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico emite el INFORME DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUJ DEL PCOU DE ESPARTINAS (SEVILLA) EN EL ÁMBITO DEL "PARQUE COMERCIAL APROCOM".

Sevilla, a 13 de octubre de 2011  
El Director General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico

Fdo.: Javier Serrano Aguilar

Agencia de Planificación y Gestión de España - Sector II - 41071 Sevilla - Tel. 955 92 63 00. Fax 955 92 56 89



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación: X150VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA		FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	X150VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA	10/21
 X150VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==				



MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, Y MEDIO RURAL Y MARINO

GOBIERNO DE ANDALUCÍA  
SECRETARÍA GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

7 OCT. 2011

SAIDA Nº 41/ 8704

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR

Fecha: 7 OCT 2011  
 Ref: PD.41040/MY09.064  
 Asunto: solicitud de conformidad Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Apocóm"

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
 SECRETARÍA GENERAL DE AGUA  
 DIRECTOR GENERAL DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO  
 Plaza de España - Sector II  
 (41071) SEVILLA

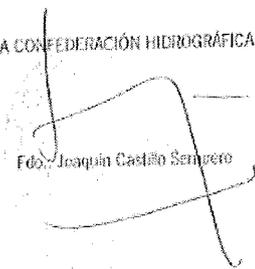
El artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía.

El Convenio de colaboración suscrito el 7 de abril de 2011 entre la Administración General del Estado (Ministerio de Medio Ambiente, y Medio Rural y Marino) y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Consejería de Medio Ambiente), establece en su apartado 2.8º de la cláusula segunda la encomienda a la Junta de Andalucía de la tramitación de los procedimientos, hasta la propuesta de resolución inclusivo, relativas a la emisión de los informes en materia de urbanismo y ordenación del territorio de los municipios arribales de la cuenca del Guadalquivir.

A tales efectos, la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico propone a esta Confederación para su conformidad el informe de la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Apocóm".

Revisado el mencionado informe, se comunica la conformidad de esta Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al informe elaborado por la Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico.

EL PRESIDENTE DE LA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR



Fdo. Joaquín Castillo Serrero

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL GUADALQUIVIR  
 Dep. - www.dhguadalquivir.es

AVDA. REPUBLICA ARGENTINA, 1º ACC. 1º  
 PLANTA 1011 - SEVILLA



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación: X150VZ2V10gdu0bL1JS1SQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	X150VZ2V10gdu0bL1JS1SQ==	PÁGINA 11/21
 <p>X150VZ2V10gdu0bL1JS1SQ==</p>			

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial en Sevilla

FECHA: 23/09/2011

Ref.: Sº DPII/RSC

Expte.: PD.41040/M/09.064

ASUNTO: INFORME AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE ESPARTINAS (SEVILLA) EN EL ÁMBITO DEL "PARQUE COMERCIAL APROCOM".

El artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, establece que los Organismos de Cuenca emitirán informe previo a los actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, siempre que afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico o en sus zonas de servidumbre o policía. Así mismo, el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía regula el requerimiento, tras la aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento, de informes de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados. Con fecha 7 de abril de 2011, se suscribe Convenio de colaboración entre la Administración General del Estado (Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino) y la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Consejería de Medio Ambiente), en el que se formaliza la encomienda a ésta de la gestión en materia de recursos y aprovechamientos hidráulicos correspondientes a las aguas de la cuenca del Guadalquivir que discurren íntegramente por el territorio de la Comunidad Autónoma. La cláusula segunda del citado Convenio establece en su apartado 2.8º que se encomienda a la Junta de Andalucía la realización de las siguientes actuaciones, que comprenderán la tramitación de los siguientes procedimientos, hasta la propuesta de informe inclusivo:

- Los actos y planes que la Comunidad Autónoma de Andalucía haya de aprobar en el ejercicio de sus competencias en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía y que no afecten a otras comunidades autónomas.
- Los actos e planes de la Comunidad Autónoma de Andalucía o de las entidades locales de dicha Comunidad Autónoma que comporten nuevas demandas de recursos hídricos.

En este sentido, se emite el presente informe al documento de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprocom", y que se estructura en los siguientes apartados:

- Antecedentes.
- Introducción.
- Afección al dominio público hidráulico.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.
- Conclusiones.

Delegación Provincial de Sevilla  
Avda. de Veracruz s/n. Edificio Los Bermejales  
41013 Sevilla  
Tel.: 955 54 08 68 - Fax: 954 23 15 86



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA JUAN GONZALEZ CAMPOS		FECHA	17/06/2014
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA	12/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==				

**JUNTA DE ANDALUCÍA**

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE**  
Delegación Provincial en Sevilla

**ANTECEDENTES**

El planeamiento general vigente en el municipio de Espartinas (Sevilla) está constituido por el PGOU, Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Espartinas a la LOUA, aprobado por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno en sesión extraordinaria de 30 de julio de 2009.

Mediante escrito de 18 de noviembre de 2009, con fecha de entrada en esta Delegación Provincial el 26 de noviembre de 2009, el Ayuntamiento de Espartinas (Sevilla) solicitó informe en materia de agua en relación a la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprecom", aportando para ello copia del documento aprobado inicialmente en soporte digital.

**INTRODUCCIÓN**

El objeto de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) es el cambio en la clasificación de los terrenos de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global "Empresarial-Tecnológico, Centros y Servicios Terciarios".

Los terrenos objeto de esta Modificación Puntual se encuentran situados contiguos al núcleo de enfuce de las avenidas A-49 y la futura SE-48, al sur del núcleo urbano de Espartinas, ocupando una superficie de 221.631 m<sup>2</sup> pertenecientes a las parcelas 148, 150, 153 y 9001 del polígono 6 del catastro de rústica del término municipal de Espartinas (Sevilla).

El desarrollo de este sector se realizará mediante un Unión Plán Parcial.

Vista la documentación aportada y generada a lo largo de todo el expediente se indican las siguientes **OBSERVACIONES:**

**1. AFECCIÓN AL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO**

Tras la visita realizada por técnicos de este Servicio con fecha 1 de septiembre de 2011, se comprueba que las actuaciones previstas en la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprecom" no afectan al dominio público hidráulico ni a sus zonas de servidumbre y policía. No obstante, al que afecta a cauce privado y, a este respecto, hay que señalar que el dominio privado de cauces no autoriza a hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (art 5 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas).

- Artículos 6 y 7 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico.
- Artículos 6 y 9 del Real Decreto 849/1986, de 11 abril, por el que se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico.

Delegación Provincial de Sevilla  
Avda. de la Universidad, s/n 41013 Sevilla  
41013 SEVILLA  
Tel: 955 54 08 68 Fax: 955 23 15 86



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	13/21



Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Territorial en Sevilla

2. PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES

Del estudio de la cartografía y la topografía de la zona, se puede afirmar que los terrenos incluidos en la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aproxcom" no son inundables, de acuerdo con el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986, de 11 de abril). Sin embargo, la autovía A-49 situada al sur de estos terrenos puede obstaculizar el drenaje de pluviales de la cuenca de aportación del Arroyo Valencinilla, que discurre al sur de dicha autovía.

Se deberá garantizar el desagüe de las aguas pluviales de la zona de actuación para no producir perjuicio del interés público o de tercero, según establece el mencionado artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

El aporte de pluviales al cauce se deberá realizar adoptando técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se vierten (para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada antes y después de las actuaciones y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T=500 años derivado de las actuaciones no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada). Estas técnicas pueden ser estructurales: uso de pavimentos porosos, ranjas drenantes, depósitos de retención, etc., o no estructurales: aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.

Para cualquier actuación en dominio público hidráulico, como pueden ser las obras necesarias para el vertido de pluviales al mismo, deberá solicitar y obtener de forma previa la correspondiente autorización. La tramitación de los expedientes de autorización de obras en el dominio público hidráulico se realizará según el procedimiento regulado en el artículo 52 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con las salvedades y precisiones consideradas en el artículo 126.

3. DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

El desarrollo de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aproxcom", objeto del presente informe, supondrá la creación de un sector de suelo urbanizable con uso global Empresarial Tecnológico, Centros y Servicios Terciarios, ocupando una superficie total de 22,16 ha. Por ello, teniendo en cuenta una dotación máxima anual de 4000 m<sup>3</sup>/ha como se establece el artículo 13 del vigente Plan Hidrológico de cuenca, se estima que la demanda de agua para abastecimiento no deberá superar un valor máximo anual de 89.640 m<sup>3</sup>.

Mediante escrito de 15 de abril de 2010, del que se adjunta copia, la Oficina de Planificación Hidrológica de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir emitió informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aproxcom", siempre que la entidad supramunicipal responsable de la gestión integral de los abastecimientos en esta que conforman la unidad de demanda urbana de Sevilla (Sistema de Explotación 2) considere que el incremento de consumo planeado por Espartinas pueda ser asumible por el conjunto de municipios que integra el Sistema de Abastecimiento.

Delegación Territorial de Sevilla  
Avda. de la Universidad s/n. 41013 Sevilla  
41013 SEVILLA  
Tel: 955 54 08 68 - Fax: 955 23 15 86



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación: X150VZ2V10gdu0bL1JS1SQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	14/21
 X150VZ2V10gdu0bL1JS1SQ==			

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial en Sevilla

4. INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA

Según la documentación aportada, la conexión de la red de abastecimiento de agua potable se realizará previsiblemente al cinturón de Ø 300 mm ubicado en la intersección del Camino de la Pañoleta con el Camino de las Provincias, gestionado por la Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A. Se adjunta copia del Plano OR.PO-2 "Esquemas de Infraestructuras, Red de Agua" en el anexo al presente informe.

El saneamiento de este Sector se realizará a través de su conexión con la EBAR Guadalquivir Aljarafe gestionada por la Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A. (AljarafeSA), a través del emisario E-2.L.

Con carácter general, los nuevos planeamientos deben realizar un estudio sobre la estimación de los caudales y las cargas contaminantes generadas, por lo que deberá prever las actuaciones precisas para que los incrementos de carga previstos no interfieran en el cumplimiento de los valores límites de emisión. En caso contrario, deberá prever las actuaciones precisas para su ajuste así como formular la solicitud de revisión de la autorización de vertido.

En cualquier caso, dadas las características de gestión del ciclo integral del agua del municipio de Espartinas, que se ajustan a lo determinado en el Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se definen las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales de Andalucía y establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las Entidades Locales a los efectos de actuación prioritaria de la Junta de Andalucía, los citados estudios pueden avanzarse a través de informes de viabilidad emitidos por la Empresa de gestión de los servicios del agua que atienden al municipio. Por ello, con fecha 1 de marzo de 2011, AljarafeSA emitió informe de viabilidad, del que se adjunta copia, en relación a la prestación de los servicios hidráulicos para la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Aprocom" siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en el mismo, entre los que se encuentra la suscripción con los Promotores y/o Propietarios al oportuno Convenio.

Para solucionar el saneamiento del ámbito del Parque Comercial Aprocom, esta Modificación Puntual prevé ejecutar obras separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales, como se puede observar en el Plano OR.PO-3 "Esquemas de Infraestructuras, Red de pluviales" del que se adjunta copia.

En ese mismo plano se observa que se plantea el vertido de pluviales al Arroyo Valencián, aunque el punto de vertido de pluviales deberá prolongarse aguas abajo de la autovía A-49 por donde discurre dicho arroyo. El aporte de pluviales al cauce se deberá realizar adoptando técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se vierten. Como se ha indicado anteriormente, para las obras en dominio público hidráulico deberá solicitar y obtener de forma previa la correspondiente autorización de la administración hidráulica.

La red de pluviales debe contar con algún dispositivo mediante el cual se deriven los primeros caudales de aguas pluviales (primer lavado) hacia la EBAR, ya que pueden encontrarse arrastres de elementos contaminantes. El dimensionado de las conducciones, su acometida y la capacidad de la red existente deben permitir el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Para ello se recomienda la utilización de tanques de tormenta.

Delegación Provincial de Sevilla  
Avda. de Andalucía s/n Edificio Bermejales  
41011 SEVILLA  
Tel: 955 54 08 68 Fax: 955 12 11 44



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación: X150VZ2V10qdu0bL1JS1SQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA		FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	X150VZ2V10qdu0bL1JS1SQ==	PÁGINA	15/21
				
X150VZ2V10qdu0bL1JS1SQ==				

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Delegación Provincial en Sevilla

El Planeamiento de Desarrollo de este Sector deberá precisar el punto de conexión de las redes de abastecimiento y saneamiento a las redes generales, el punto de vertido de pluviales a cauce público y el sistema que se establezca para evitar el vertido directo de las primeras pluviales sin depurar. Ese documento deberá ser remitido a la Secretaría General de Agua para la comprobación y emisión del correspondiente informe.

5. FINANCIACIÓN DE ESTUDIOS E INFRAESTRUCTURAS

El documento de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Arocom" debe contener una evaluación económica que incluya una valoración de los costes necesarios para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas del sector y sus conexiones a las redes generales de abastecimiento y saneamiento, así como los mecanismos necesarios para su financiación.

CONCLUSIONES

Por todo lo anteriormente expuesto se emite INFORME FAVORABLE CONDICIONADO en relación al documento de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Espartinas (Sevilla) en el ámbito del "Parque Comercial Arocom", debiéndose cumplir todas las prescripciones contenidas en el presente informe, que se resumen a continuación:

- El planeamiento de desarrollo de este sector (Plan Parcial) deberá ser sometido a informe de la administración hidráulica.
- El documento de esta Modificación Puntual debe contener una evaluación económica que incluya una valoración de los costes necesarios para la ejecución de las infraestructuras hidráulicas así como los mecanismos necesarios para su financiación.

EL JEFE DEL SERVICIO



Fdo. Juan González Campos

Delegación Provincial de Sevilla  
Avda. de Grecia, s/n. 41071 Sevilla  
41071 SEVILLA  
tel. 954 49 26 11 - fax. 954 23 15 86



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación: X150VZ2V10gdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	X150VZ2V10gdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA 16/21
			
X150VZ2V10gdu0bL1JSiSQ==			

ANEXO II

15/14



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE  
ESPARTINAS

REGISTRO GENERAL  
MUNICIPIO DE ESPARTINAS  
05 MAR. 2014  
500

7 MAR. 2014 12/10330

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 26 de febrero de 2014, fue Aprobado Provisionalmente el Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio. APROCON", que ordena el Sector definido por la Innovación del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSSMM a la LOUA, Expediente PD 41040/M/00004 de su Referencia S"DPH/RSC". A tenor de lo prevenido en el art. 32.1.1º de la LOUA y en virtud de lo establecido en el art. 45 de la Ley 30/92 LRUAPPAC, se les remite copia del Plan Parcial en soporte digital a fin de ratifiquen la viabilidad del documento aprobado provisionalmente, y así resolver este Ayuntamiento sobre la aprobación definitiva del mismo. La Justificación del Cumplimiento de las determinaciones contenidas en el informe emitido en su día se recoge en el Apartado XII de la Memoria Justificativa de la Ordenación.

En Espartinas a 27 de febrero de 2014  
El Alcalde



Fdo. Domingo Salado Jiménez

**Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente**  
**Delegación Territorial**  
**Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico**  
**Avda. de Grecia**  
**41092 Sevilla.**

PARQUE PERLA. VÍA DE ACCESO. T. TELEFONO GENERAL 955 71 49 51 FAX 954 472 653 TELEFAX: 955 71 49 42 C.P. 41092

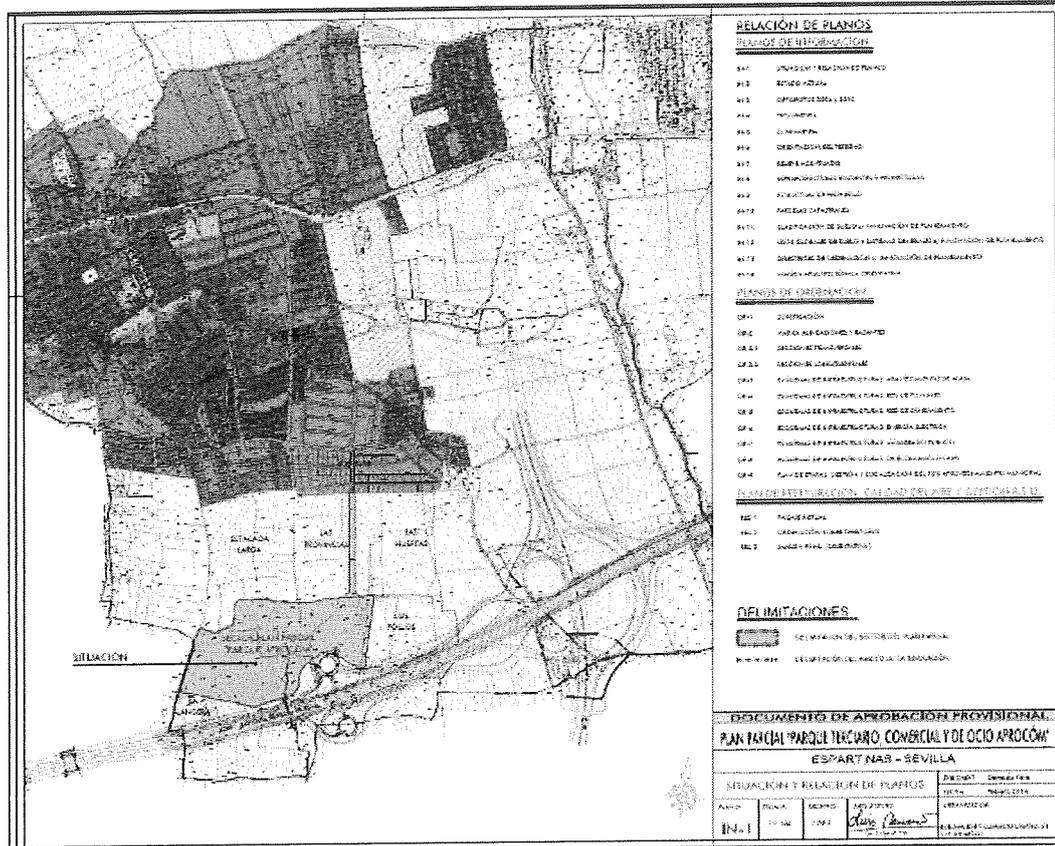


Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación: Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <a href="https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/">https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/</a> Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.			
FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	17/21
	Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==		
			
Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			

ANEXO III



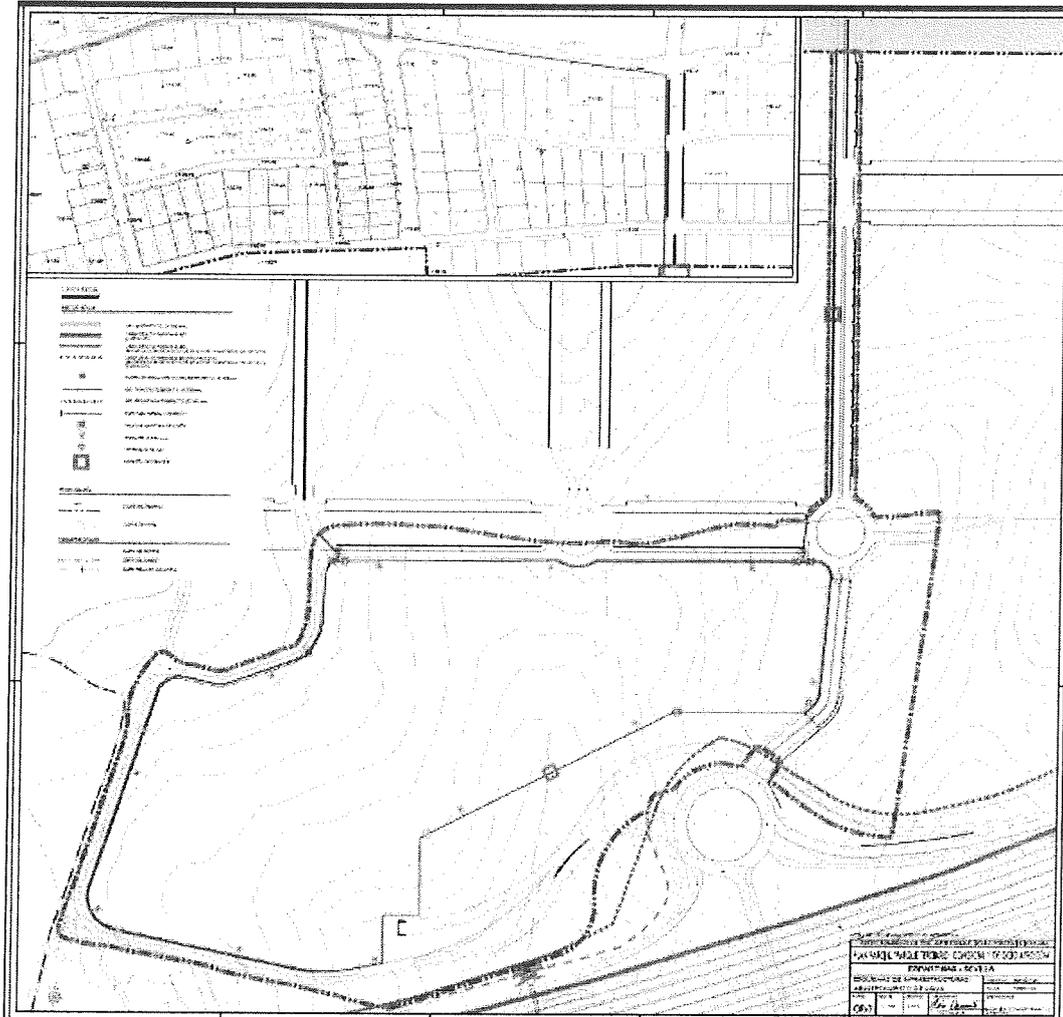
Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA		FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS			
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA	18/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==				

ANEXO IV



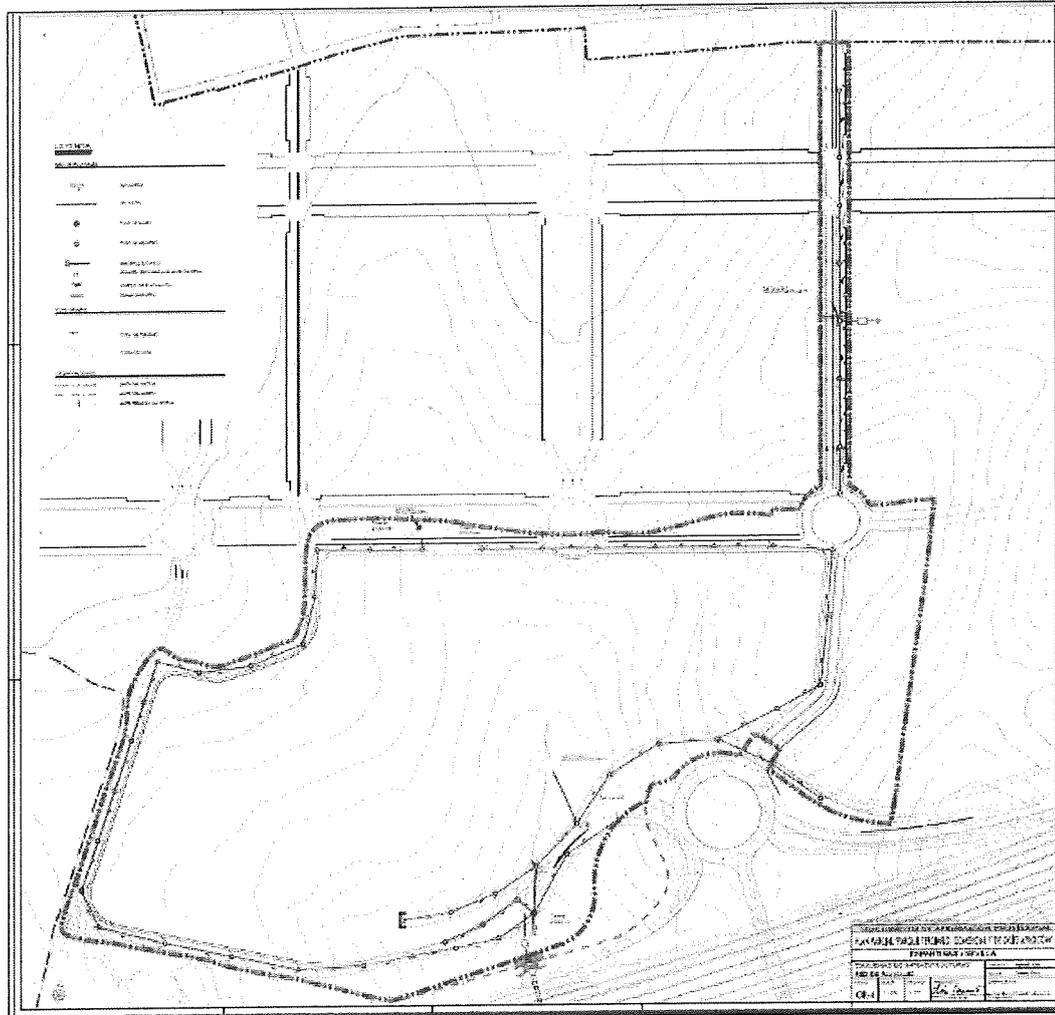
Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10gdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA JUAN GONZALEZ CAMPOS	FECHA	17/06/2014
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es Xi50VZ2V10gdu0bL1JSiSQ==	PÁGINA	19/21
 <p>Xi50VZ2V10gdu0bL1JSiSQ==</p>			

ANEXO V

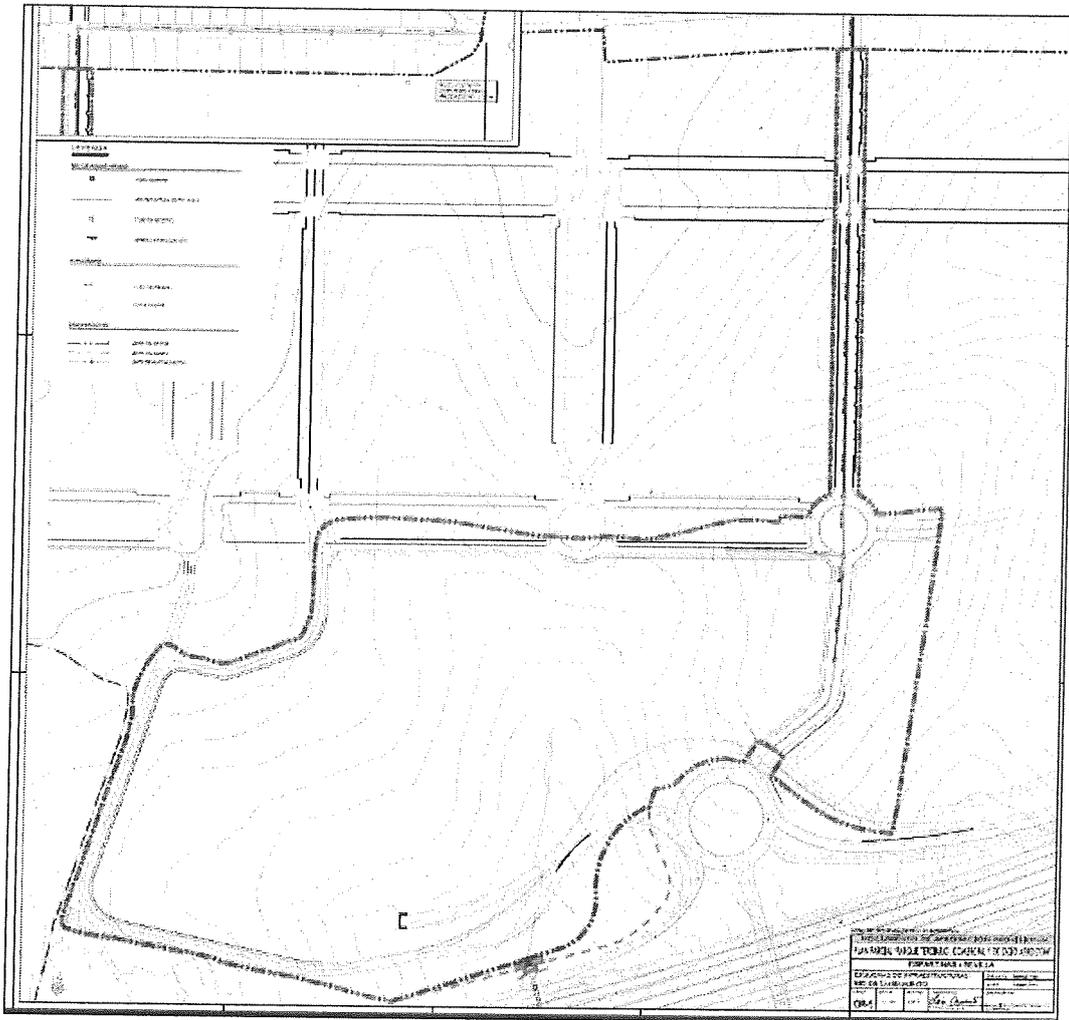


Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	20/21
 Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==			



Edificio Administrativo Los Bermejales - Avda. de Grecia, s/n - 41071 Sevilla

Teléf. 955 54 08 68 - 955 12 11 44 - Fax. 954 23 15 86

Código Seguro de verificación:Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	JOSE SALVADOR CAMACHO LUCENA	FECHA	17/06/2014
	JUAN GONZALEZ CAMPOS		
ID. FIRMA	nucleo.afirma5.cap.junta-andalucia.es	PÁGINA	21/21
	Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==		



Xi50VZ2V10qdu0bL1JSiSQ==

**7. ALJARAFESA, EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE: INFORME DE ALJARAFESA. [1 DE MARZO DE 2011]**

Se adjunta informe de ratificación al informe favorable emitido el 1 de Marzo de 2011.



**ALJARAFESA**  
EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S.A.

	REGISTRO GENERAL AYUNT. DE ESPARTINAS
	Fecha: 17 SEP. 2014
Nº - E:	
Nº - S:	



Fecha	17/09/14
Firma	435

**Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Espartinas**

Fecha: 16/IX/2014 n/ref.: PR/AD/js s/ref.:

Asunto: **Informe Aprobación Provisional del Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM"**.

Ilmo. Sr.:

En contestación a su atto. escrito de fecha 27 de Febrero ú.p., entrada en ésta el 12 de Marzo siguiente, por el que nos notifican la aprobación provisional del Plan Parcial citado en el epígrafe asunto, y a los efectos interesados, le señalamos a V.I. que, conforme al Informe emitido por el Director de Distribución de esta Empresa, y coincidente con su texto, *"nos ratificamos en lo descrito en el Informe sobre la infraestructura hidráulica necesaria para el ámbito Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM, remitido a ese Ayuntamiento en fecha 1 de Marzo de 2011, con número de registro de entrada 869"*; en dicho Informe se detallan *"los puntos de conexión provisionales inicialmente y que se consideran adecuados para garantizar la prestación del servicio"*.

Así pues, y como ya se indicó en el Informe remitido por esta Empresa a ese Ayuntamiento en Marzo de 2011, y que hoy se ratifica con el emitido por nuestro Director de Distribución, es previsible que *"las instalaciones generales del servicio destinadas al abastecimiento y saneamiento a esa localidad permitan atender en la actualidad los servicios hidráulicos"* para el suelo previsto en ese Plan Parcial, si bien, como ya indicamos en el Informe citado del año 2011, *"considerando la actualización de las mismas por los Promotores y/o Propietarios de ese suelo conforme a las obras indicadas"*, teniendo presente que *"las infraestructuras locales que hubiesen de ejecutar los Promotores y/o Propietarios para la garantía definitiva de esos servicios se determinarán con la aprobación del Proyecto de Urbanización por parte de los Servicios Técnicos de Aljarafesa"*.

Es todo cuanto tenemos que comunicar a V.I.

**ALJARAFESA**  
EMPRESA MANCOMUNADA DEL ALJARAFE, S.A.  
DIRECCIÓN

Fdo. Pedro Rodríguez Delgado  
Director-Gerente

## **8. SEVILLANA ENDESA: INFORME DE SEVILLANA ENDESA. (16 DE OCTUBRE DE 2014).**

En este Informe de viabilidad, que se adjunta, la Compañía Endesa podrá atender la demanda de potencia eléctrica en la Subestación de "Aljarafe", siempre que se realicen por parte del Sector APROCOM las obras de Infraestructura generales de extensión a dicha subestación. Dichas obras de Infraestructura quedan recogidas en el plano OR-6, "Esquemas de infraestructuras: Electricidad".

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA PRESIDENCIA DEL GOBIERNO EN SEVILLA	
	16 OCT. 2014 386146158	
	Reg. n.º General 4	Hora Sevilla

Ayuntamiento de Espartinas  
Parque N<sup>o</sup> Sra del Rocío, 1  
41807 Espartinas (Sevilla)

**Referencia solicitud: SSNS90174 APROCOM**

**Asunto:** Informe Sectorial de infraestructuras eléctricas para la tramitación del Plan Parcial de Ordenación "Parque terciario, Comercial y de Ocio APROCOM"

Estimados Sres:

Como contestación a su escrito de 22 de septiembre en relación a la viabilidad del Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", a continuación les adjuntamos informe sectorial de infraestructuras eléctricas para la tramitación del Plan de Ordenación "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM" actualizado a fecha de hoy.

Quedamos a su disposición en la persona de Francisco Haro, teléfono 954 65 78 00, y correo electrónico [francisco.haro@endesa.es](mailto:francisco.haro@endesa.es) para cualquier aclaración o asunto relacionado.

Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal

3/10/2014



**endesa**  
Endesa Distribución Eléctrica, S.L.  
Suministros Especiales Sur  
Andalucía, Extremadura y Canarias  
Fdo. Francisco Haro Melero

#### Nuevas instalaciones a desarrollar:

- Redes MT desde nueva SET hasta Sector
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector

En el Anexo 1 se detallan los trabajos para cada apartado.

El diseño de todas las instalaciones de extensión de distribución deberá realizarse conforme a la reglamentación vigente, así como a las Normas Técnicas de la empresa distribuidora para este tipo de instalaciones.

#### **Reservas de suelo**

Les recordamos asimismo que deberán recogerse en el texto del instrumento de planeamiento urbanístico a tramitar las necesarias reservas de suelo y las necesarias servidumbres de paso y vuelo de instalaciones para permitir la construcción y posterior operación de las infraestructuras descritas, todo ello de acuerdo con el artículo 112 del RD 1955/00 sobre coordinación con planes urbanísticos.

#### **Proyectos de urbanización**

Una vez aprobado definitivamente el planeamiento, en el momento en que se redacten los proyectos de urbanización, se podrá establecer una valoración detallada de las instalaciones, de cara a incluirlas en los mismos en concepto de costes de urbanización.

Los proyectos deberán comprender la totalidad de la red de distribución necesaria, incluyendo las infraestructuras de conexión con las redes existentes.

Endesa Distribución revisará los proyectos de urbanización, aportando todas aquellas prescripciones que sean necesarias para garantizar que las redes de distribución serán desarrolladas en cumplimiento de todas las normativas de aplicación, para lo cual es conveniente nos envíen para su revisión los proyectos eléctricos de urbanización en el momento de su redacción, o en su tramitación ante el Ayuntamiento.

#### **Aspectos legales relativos a las redes de distribución**

##### Obligación de costear las obras de urbanización

De acuerdo a la legislación eléctrica, la Ley 8/2007 del suelo, establece, entre las obligaciones de los promotores de las actuaciones de transformación urbanística la de costear las obras de urbanización e infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios, así como las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión.

En este sentido y dado que este informe sectorial no establece una valoración de las obras eléctricas de urbanización, les indicamos que será necesario valorar todas las instalaciones descritas de cara a incluir el coste entre los costes generales de

urbanización. Este concepto deberá incluirse en el Estudio Técnico Económico del Plan, en el modo que la legislación al respecto determine.

#### Titularidad de las redes de distribución

De acuerdo con la legislación vigente, todas las instalaciones destinadas a más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, quedando titularidad de la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad de suministro.

#### **Validez del Informe y continuación del expediente urbanístico**

Este informe tiene una validez de seis meses desde su recepción. En el momento en que se redacte el planeamiento derivado o los proyectos de urbanización, se deberá actualizar en base a la capacidad de la red existente y a los cambios que puedan darse en la potencia solicitada para los Sectores.

#### **Condiciones Técnico Económicas para cada parcela**

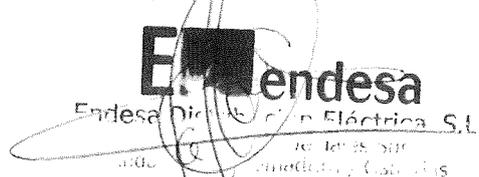
Posteriormente, y en función del modo de ejecución que se determine para cada Sector o Parcela, será necesario que el urbanizador tramite con Endesa Distribución las correspondientes condiciones técnico económicas, en las que se definirá el coste de las obras ya en base a los proyectos, y la forma de ejecución.

Dada la relevancia del expediente, y la magnitud de las obras necesarias, quedamos a su disposición para explicarles con mayor detalle cuantas dudas puedan tener sobre el alcance, los plazos y el contenido de la documentación a redactar.

Agradeciéndole su confianza, quedamos a su disposición en la persona de Francisco Haro, teléfono 954 65 78 00, y correo electrónico [francisco.haro@endesa.es](mailto:francisco.haro@endesa.es).

**Endesa Distribución Eléctrica S.L. Unipersonal**

3/10/2014



Fdo. Francisco Haro Melero



## ANEXO 1: Instalaciones a construir

### OPCIÓN 1:

#### Adecuación de instalaciones existentes en servicio:

- Subestación Aljarafe
  - o Sustitución de los dos transformador 66/15 kV de 20 MVA actualmente instalados por dos nuevos transformadores de 30 MVA
  - o Cuatro nuevas posiciones de LMT

#### Nuevas instalaciones a desarrollar:

- Redes MT desde Subestación Aljarafe hasta Sector
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector

### OPCIÓN 2:

#### Adecuación de instalaciones existentes en servicio:

- Subestación Aljarafe
  - o Nuevo transformador 66/15 kV de 20 MVA
  - o Nueva posición trafo 66 kV
  - o Nueva posición trafo 15 kV
  - o Cuatro nuevas posiciones de LMT

#### Nuevas instalaciones a desarrollar:

- Redes MT desde Subestación Aljarafe hasta Sector
- Redes MT interior del Sector, centros de transformación MT/BT
- Redes BT interiores del Sector

420709 