

**Expediente n.º:** 1837/2021**Procedimiento:** Aprobación Modificación Plan Parcial PP-2 "Balcón de Sevilla"**ANUNCIO**

El Pleno del Ayuntamiento, en la sesión celebrada con carácter ordinario el día 25 de junio de 2025, ha aprobado definitivamente la "Modificación del Plan Parcial del Sector 2 Balcón de Sevilla del PGOU de Camas" promovido por la entidad ALKAMA RETAIL SL., conforme al documento diligenciado con el código seguro de verificación CSV: AZRZNHH7C7X65DJR49JAY2XHG, validación en <https://camas.sedelectronica.es/>, el cual ha quedado inscrito y depositado en Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados con el nº 21/PP-1/1837-21 y en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos con el número de registro 10.528 de la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Registro de Camas.

Lo que se hace público de conformidad con lo previsto en el artículo 83.1 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<https://camas.sedelectronica.es/>].

Contra este acuerdo, que pone fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, directamente, ante el tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, o el mismo recurso, si transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición no se hubiere notificado su resolución, de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, en cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercer cualquier otro recurso que estime procedente.

En Camas, a fecha de firma electrónica

El Alcalde- Presidente

Fdo.: Víctor M. Ávila Muñoz

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

ANEXO I. ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN.

Ayuntamiento de Camas

Plza. Ntra. Sra. de los Dolores, s/n, Camas. 41900 (Sevilla). Tfno. 955980264. Fax: 954396145



Cód. Verificación: ACY4BMHCJT2CNZD5E08M72ZT
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 17

Víctor Manuel Ávila Muñoz (1 de 1)

Alcalde Fdo. 09/07/2025

HA-SH: ab9c7784db117e65b6a540f881942



10. NORMATIVA: ORDENANZAS MODIFICADAS.**TÍTULO I. Disposiciones Generales.****Artículo 1. Ámbito territorial. Objetivos. Vigencia.**

1. El ámbito territorial de estas ordenanzas son los terrenos comprendidos en el ámbito del sector P.P.2 “Balcón de Sevilla” definido en la documentación gráfica.
2. El objetivo de las ordenanzas es el control sobre las condiciones de diseño y calidad en la ejecución de los elementos de desarrollo del plan parcial.
Asimismo, estas ordenanzas regulan las figuras de planeamiento de desarrollo, proyectos de obras y urbanización y de gestión urbanística que culmina la actuación urbanística del Sector.
3. La vigencia de las presentes normas es indefinida.

Artículo 2. Contenidos, documentación y criterios.

1. Los documentos que constituyen este Plan Parcial son:

- Memoria informativa urbanística
- Memoria de ordenación y gestión
- Plan de etapas y estudio económico-financiero
- Estudio de viabilidad económica
- Memoria de sostenibilidad económica
- Memoria de Participación
- Ordenanzas del sector
- Planos de información
- Planos de ordenación

2. Contenido de los distintos documentos.

Los distintos documentos de este Plan Parcial integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de los objetivos generales mencionados en el preámbulo y con los criterios establecidos en la Ley 7/2021, LISTA.

Para la interpretación de los documentos de este Plan Parcial se seguirá los siguientes criterios:

- a) La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
- b) Los Planos de Información tienen mero carácter informativo de la situación actual, tanto del medio físico como de las infraestructuras existentes y también de las determinaciones que afecten del planeamiento superior.
- c) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.
- d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del Plan Parcial y prevalecen sobre los restantes documentos.
- e) La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.



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

g) El estudio de viabilidad económica tiene por finalidad asegurar que la ejecución de lo ordenado es viable económicamente para los propietarios del suelo o los promotores de la actuación.

h) La Memoria de sostenibilidad económica analiza los efectos para la hacienda pública de la ejecución de la ordenación establecida.

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

Artículo 3. Terminología de conceptos urbanísticos.

Todos los conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas tendrán el mismo significado que las que están contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana de Camas, y en su defecto según lo dispuesto en la Ley 7/2021 y el Reglamento que la desarrolla.

TÍTULO II. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 4. Generalidades.

1. La aprobación del Planeamiento preciso, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente Plan Parcial y conforme a lo establecido en la Ley 7/2021, LISTA, y en la Ley del Régimen del Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. Las Facultades Urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en Derecho a Urbanizar, Derecho a la Edificación según se desarrolla en la legislación vigente.

Artículo 5. Clasificación del suelo.

El presente Plan Parcial de Ordenación tiene por objeto el desarrollo del P.G.O.U. de Camas, mediante la ordenación detallada de los terrenos incluidos en el sector 2 y su consideración tras su aprobación como suelo a urbanizar.

Artículo 6. Obligaciones y deberes de los propietarios de Suelo.

Las obligaciones y derechos de los propietarios del suelo del sector y de los sistemas generales adscritos o vinculados al mismo serán las establecidas en la legislación de suelo que se encuentre vigente en cada momento.

Artículo 7. Calificación del suelo.

1. El suelo se ha calificado en las siguientes zonas de uso pormenorizados:

- a) Vivienda en edificación colectiva y régimen libre.
- b) Vivienda en edificación colectiva y régimen protegido.
- c) Terciario comercial en Categorías I y II según definición del art 5.30 del Plan General



d) Dotaciones: equipamientos, servicios y sistemas de interés público. Incluye todos los suelos de dominio público para uso socio cultural, deportivo, docente, educativo e infraestructuras

e) Espacios Libres Públicos. Incluye todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público:

- Suelo de parques y jardines.
- Suelo de áreas de juego y recreo de niños.
- Áreas peatonales y zonas arboladas.

f) Red Viaria. Suelo que incluye la red viaria de dominio y uso público.

g) Estacionamiento. Suelo que incluye la dotación de aparcamiento de dominio y uso público.

2. El Plan Parcial desarrolla en el presente cuerpo normativo la asignación pormenorizada de usos por manzanas y sus condiciones particulares, en cumplimiento de la normativa urbanística vigente y de acuerdo con la superficie real del sector.

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

Artículo 8. Condiciones de aprovechamiento.

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo queda justificado en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación que precede, quedando reflejado en el cuadro que se incluye en dicho apartado los parámetros correspondientes a cada zona; resultando una edificabilidad máxima de 26.579,45 m2 con un aprovechamiento objetivo de 34.111 unidades.

2. Los Sistemas Generales adscritos al sector para su obtención son los que se indican en el Memoria de Ordenación. El aprovechamiento excedentario que no se haya aplicado a la obtención de Sistemas Generales concretos corresponderá al Ayuntamiento de Camas, con sus derechos y obligaciones.

TITULO III. Condiciones particulares de los usos y las edificaciones.

Artículo 9. Usos característicos, compatibles y prohibidos.

1. Uso característico es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Los usos característicos de la ordenación son los que se definen en el plano de zonificación del presente Plan Parcial, siendo:

- a) Vivienda en edificación colectiva y régimen libre.
- b) Vivienda en edificación colectiva y régimen protegido.
- c) Terciario comercial en Categorías I y II.



Cód. Verificación: ACV48MHCJT72CNZD5E08M72ZT
Verificación: <https://camas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 17

- d) Dotaciones: equipamientos, servicios y sistemas de interés público. Incluye todos los suelos de dominio público para uso sociocultural, deportivo, educativo e infraestructuras.
- e) Espacios Libres Públicos. Incluye todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público:
- Suelo de parques y jardines.
 - Suelo de áreas de juego y recreo de niños.
 - Áreas peatonales y zonas arboladas.
- f) Red Viaria. Suelo que incluye la red viaria de dominio y uso público.
- g) Estacionamiento. Suelo que incluye la dotación de aparcamiento de dominio y uso público.
2. Uso compatible es aquel que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.
3. Uso prohibido es que impiden las normas del Plan General o estas ordenanzas por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.
- Son también prohibidos aquellos que, no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos

Artículo 10. Uso vivienda en edificación colectiva en régimen libre.**Definición:**

Zonas de uso característico vivienda en edificación colectiva en régimen libre o no protegido.

Denominación:

R-1

Condiciones de parcela:

Se autoriza la parcelación, siempre que la superficie mínima sea igual o superior a 1.000 M²s y en su interior pueda inscribirse un círculo de al menos 25 M de diámetro.

Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima para toda la parcela R-1 será de 16.155,45 M²t.

Condiciones de densidad:

El número máximo de viviendas para toda la parcela R-1 será de 167 unidades.

Condiciones de posición y forma:

La edificación se dispondrá en todos los casos retranqueada de los linderos privados un mínimo de 3 M.

A los linderos públicos la edificación podrá situarse sobre la alineación o retranqueada de ella un mínimo de 3 M.



En el caso de que se prevean retranqueos de la edificación será necesario redactar un proyecto de edificación unitario para toda la manzana R1, y si se divide la manzana en varias parcelas objeto de diferentes proyectos, se requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle previo que garantice el tratamiento unitario de la línea de fachada en el conjunto de la manzana y las condiciones de separación entre edificaciones dentro de la propia manzana, pudiendo situarse las edificaciones adosadas entre sí pero respetando la separación a linderos de las parcelas colindantes con la manzana R1.

La altura máxima de la edificación será de PB+1, con un máximo de 7,5 M de altura métrica.

Se autoriza la construcción de un ático sobre la última planta con una altura máxima de 3,5 M que no podrá ocupar más de un 50% de ésta, computando a efectos de edificabilidad. Este ático debe retranquearse obligatoriamente de la línea de fachada, nunca se ubicará en la crujía de la edificación con frente a la calle y como mínimo se retranqueará 4 M de la línea de fachada.

Condiciones de aparcamientos y garajes:

En la planta baja o bajo rasante la edificación dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento de vehículos por vivienda o por cada 100 M2 construidos. Igualmente, en planta baja o bajo rasante, con carácter privado o colectivo, deberán preverse al menos 1 plaza de aparcamiento de bicicletas por cada 100 M2 construidos.

Condiciones de los usos:

Sobre la rasante el uso característico es el de vivienda en edificación colectiva no protegida, siendo también admitido como característico el de vivienda unifamiliar o bifamiliar. Son usos compatibles los locales comerciales y los dotacionales públicos o privados, en un porcentaje menor del 50% de la edificabilidad.

Artículo 11. Uso vivienda en edificación colectiva en régimen protegido.

Definición:

Zonas de uso característico vivienda en edificación colectiva sujeto a algún régimen de protección pública, de acuerdo con el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo vigente en cada momento.

Denominación:

R-2

Condiciones de parcela:

Se autoriza la parcelación, siempre que la superficie mínima sea igual o superior a 750 M2s y en su interior pueda inscribirse un círculo de al menos 20 M de diámetro.

Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima para toda la parcela R-2 será de 6.924 M2t.

Condiciones de densidad:

El número máximo de viviendas para toda la parcela R-2 será de 72 unidades.

Condiciones de posición y forma:

La edificación se dispondrá retranqueada de los linderos privados un mínimo de 3 M.



A los linderos públicos la edificación podrá situarse sobre la alineación o retranqueada de ella un mínimo de 3 M.

En el caso de que se prevean retranqueos de la edificación será necesario redactar un proyecto de edificación unitario para toda la manzana R2, y si se divide la manzana en varias parcelas objeto de diferentes proyectos, se requerirá la aprobación de un Estudio de Detalle previo que garantice el tratamiento unitario de la línea de fachada en el conjunto de la manzana y las condiciones de separación entre edificaciones dentro de la propia manzana, pudiendo situarse las edificaciones adosadas entre sí.

La altura máxima de la edificación será de PB+1, con un máximo de 7,5 M de altura métrica.

Se autoriza la construcción de un ático sobre la última planta con una altura máxima de 3,5 M que no podrá ocupar más de un 50% de ésta, computando a efectos de edificabilidad. Este ático debe retranquearse obligatoriamente de la línea de fachada, nunca se ubicará en la crujía de la edificación con frente a la calle y como mínimo se retranqueará 4 M de la línea de fachada.

Condiciones de aparcamientos y garajes:

En la planta baja o bajo rasante de la edificación se dispondrá como mínimo de 1 plaza de aparcamiento de vehículos por vivienda o por cada 100 M2 construidos. Igualmente, en planta baja o bajo rasante, con carácter privado o colectivo, deberán preverse al menos 1 plaza de aparcamiento de bicicletas por cada 100 M2 construidos.

Condiciones de los usos:

Sobre la rasante el uso característico es el de vivienda en edificación colectiva protegido, siendo también admitido como característico el de vivienda unifamiliar o bifamiliar. Son usos compatibles los locales comerciales y los dotacionales públicos o privados, en un porcentaje menor del 50% de la edificabilidad.

Artículo 12. Uso terciario comercial.

El plan parcial ordena el uso terciario comercial exclusivo en virtud de la posibilidad establecida en el Plan General de Ordenación Urbanística.

Denominación:

T-1

Condiciones de parcela:

Se autoriza la parcelación, siempre que la superficie mínima sea igual o superior a 1.000 M2s y en su interior pueda inscribirse un círculo de al menos 25 M de diámetro.

Condiciones de edificabilidad:

La edificabilidad máxima para toda la parcela T-1 será de 3.500 M2t.

Condiciones de densidad:

Se prohíbe el uso residencial.

Condiciones de posición y forma:

La edificación sobre rasante se dispondrá retranqueada de los linderos públicos una distancia mínima de 5 metros y de los linderos privados una distancia mínima de 3 metros o de ½ de la altura de cornisa que presente la edificación sobre dicho lindero si



dicha dimensión fuera mayor de 3 metros, considerando como tal la altura medida desde la rasante de planta baja hasta la intersección de la fachada con la cubierta.

Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

La altura máxima de la edificación será de PB+1, con un máximo de 12,0 M de altura medidos a la cara inferior del último forjado o cara inferior de la estructura de soporte de la cubierta. El forjado de planta baja podrá elevarse 1,5 M sobre la rasante del viario, medido hasta el asiento del propio forjado.

Condiciones de aparcamientos y garajes:

En la planta baja o bajo rasante se dispondrá como mínimo 1 plaza de aparcamiento de vehículos por cada 100 M2 construidos en establecimientos comerciales de Categoría I, y 2 plazas de aparcamiento de vehículos por cada 100 M2 construidos en establecimientos comerciales de Categoría II.

Condiciones de los usos:

El uso característico terciario comercial incluye los siguientes usos pormenorizados permitidos:

- Categoría I: comprende los tipos de local comercial y autoservicio de comercio alimentario con superficie de venta inferior a 750 M2 en comercio alimentario y con superficie de venta inferior a 2000 M2 en comercio no alimentario
- Categoría II: comprende el tipo de agrupación comercial que integra varios establecimientos comerciales con accesos e instalaciones comunes en forma de galerías y centros comerciales, y las superficies comerciales no incluidas en categorías I y III

Se considera uso prohibido el terciario comercial en Categoría III, que comprende grandes superficies comerciales.

Se consideran usos compatibles los siguientes:

- Terciario hospedaje
- Terciario oficinas
- Terciario espectáculos
- Equipamiento privado o público

Espacios para operaciones de carga y descarga:

Cuando el local se supere la superficie de 750 m2 de sala de ventas en comercios alimentarios o de 2000 m2 en comercios no alimentarios deberá disponerse dentro de la parcela al menos un espacio para carga y descarga de dimensiones mínimas 7x4 m de forma que se puedan realizar las labores de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos durante el horario de apertura del local. Dicho espacio podrá estar dentro del local o en la superficie no edificada del interior de la parcela siempre que se garantice su funcionalidad y no afección al uso de las instalaciones en horario de apertura al público.

Dotación mínima de aseos:

Los locales comerciales dispondrán de los aseos necesarios en función de su actividad, y como mínimo contarán con un aseo con inodoro y lavabo para hombre y otro para mujeres, siendo al menos uno de ellos adaptado.



Artículo 13. Uso de dotación educativa.

En la manzana calificada como dotación educativa se implantarán usos relacionados con esta actividad al servicio del sector. Como uso específico se permiten todos aquellos pertenecientes a la enseñanza y en general todos aquellos vinculados a la docencia reglada o destinados a la formación educativa.

La ocupación máxima por edificación será del 60% de la parcela.

La altura máxima será de 3 plantas y 15 M de altura.

La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y altura máximas permitidas.

Se establece como uso compatible el de infraestructuras, siempre que la superficie destinada a dicho uso no supere los 50 M2.

Artículo 14. Uso de dotación deportiva.

La manzana calificada como deportiva en el plano de zonificación se destinará a uso deportivo al servicio del sector.

La ocupación máxima por edificación será del 60% de la parcela.

La altura máxima será de 3 plantas y 15 M de altura.

La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y altura máximas permitidas.

Se establece como uso compatible el de infraestructuras, siempre que la superficie destinada a dicho uso no supere los 50 M2.

Artículo 15. Uso de dotación socio cultural.

La manzana calificada como social en el plano de zonificación se destina a usos sociales al servicio del sector, siendo usos permitidos todos los usos pormenorizados SIPS establecidos en el Plan General: religioso, sanitario, asistencial, sociocultural, administrativo y servicios urbanos.

La ocupación máxima por edificación será del 80% de la parcela.

La altura máxima será de 4 plantas y 15 M de altura.

La edificabilidad máxima será la que resulte de aplicar las condiciones de ocupación y altura máximas permitidas.

Se establece como uso compatible el de infraestructuras, siempre que la superficie destinada a dicho uso no supere los 50 M2.

Artículo 16. Uso de espacios libres públicos.

Las áreas libres públicas ocupan las zonas denominadas EL.

Para garantizar la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, con carácter general, todos los elementos del espacio público urbano deberán disponer de arbolado en proporción suficiente y como mínimo el estándar establecido en el artículo 82.6.c) del RGLISTA.

Para reducir el efecto «isla de calor urbano» se procurará el mantenimiento del suelo



natural y, en su caso, la utilización de pavimentos de alta reflectancia solar.

El Proyecto de Urbanización deberá:

- a. Garantizar la calidad en el diseño de las zonas verdes, estableciendo una densidad mínima de vegetación y priorizando la plantación de especies autóctonas, las especies xéricas y las de bajo mantenimiento.
- b. Establecer un diseño de los pavimentos del espacio verde urbano, asegurando su permeabilidad y aptitud para la plantación.

En las áreas libres se permite cualquier uso que implique actividades usuales y relacionadas permitiéndose una superficie edificable máxima en cada área de 0,05 M2c/M2s.

Se establece infraestructuras como uso compatible las infraestructuras, siempre que la superficie destinada a dicho uso no supere los 50 M2.

Artículo 17. Uso red viaria y estacionamiento.

La superficie de viario que queda grafiada en el plano de alineaciones y rasantes se destinará al tráfico peatonal y rodado y al estacionamiento de vehículos.

La dotación de aparcamientos deberá cumplir las estipulaciones legalmente establecidas en cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento adaptadas.

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

Se prohíbe el uso de abastecimiento de carburante.

El Proyecto de Urbanización establecerá las características de la red viaria y aparcamientos públicos de conformidad con lo establecido en este documento.

Artículo 18. Uso infraestructuras.

Se definen las zonas destinadas a la infraestructura eléctrica necesaria para la transformación de alta tensión a baja tensión.

En caso de que alguna de dichas zonas no sea necesario ocuparla con las instalaciones previstas, quedarán integradas en las áreas colindantes de uso dotacional o espacio libres público, pudiéndose destinar a dicho uso.

TITULO IV. Desarrollo y ejecución del plan parcial.

Artículo 19. Área de reparto y sector de planeamiento.

El PGOU de Camas comprende una única área de reparto para los sectores del primer cuatrienio, en la que queda integrado el sector de planeamiento cuya superficie definitiva es de 54.577,80 m², cuya delimitación se refleja en el plano correspondiente.

Artículo 20. Unidades de ejecución.

Dentro del Sector se delimita una única Unidad de Ejecución pudiéndose delimitar más unidades en caso de que fuese necesario para el desarrollo del mismo, según el procedimiento al efecto establecido en la Ley 7/2021, LISTA.



Artículo 21. Estudios de Detalle.

Con las finalidades y limitaciones establecidas en el artículo 71 de la LISTA podrán formularse Estudios de Detalle para perfeccionar la ordenación detallada establecida en el presente documento.

Artículo 22. Instrumento de gestión.

La iniciativa del planeamiento es privada y el sistema de actuación será el de compensación.

Artículo 23. Proyecto de Urbanización.

El planeamiento se ejecutará mediante el correspondiente Proyecto de Urbanización, que desarrollará y materializará las determinaciones del Plan Parcial realizando los ajustes o modificaciones que sean necesarios a raíz del mayor nivel de definición propio del proyecto.

Por tanto, las soluciones representadas en los planos de ordenación del Plan Parcial podrán ser ajustadas por el Proyecto de Urbanización, debiendo mantenerse en cualquier caso las alineaciones y dimensiones transversales mínimas del viario, los itinerarios accesibles y las superficies de las parcelas destinadas a equipamientos públicos y espacios libres públicos.

Dadas las dificultades orográficas y geológicas del terreno, las rasantes y los perfiles longitudinales del viario definidos en el Plan Parcial podrán ser objeto de ajustes en el proyecto de urbanización, manteniéndose siempre las rasantes actuales de los encuentros con los viales existentes.

El Proyecto de Urbanización deberá mantener del número mínimo de plazas de aparcamiento público, así como la dotación mínima de arbolado exigibles por el RG LISTA y que figuran cuantificadas en la memoria de ordenación.

El número y disposición de aparcamientos y arbolado, las zonas destinadas a transformadores eléctricos, los pasos y vados peatonales y las islas ecológicas representados en los planos de ordenación tienen carácter indicativo y podrán modificarse justificadamente en el Proyecto de Urbanización sin que ello suponga una modificación del Plan Parcial.

Igualmente tendrán carácter indicativo y no vinculante las soluciones propuestas en los planos de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones, que deberán adecuarse a los criterios de las compañías suministradoras de los correspondientes servicios.



En materia de Telecomunicaciones, las normativas de la Compañías o Empresas Suministradoras serán solamente aplicables en todo aquello que no contravenga la legislación sectorial de telecomunicaciones vigente.

El Proyecto de Urbanización, además de las obras a realizar dentro del sector, deberá contemplar las obras exteriores que sean necesarias para las conexiones del viario y del resto de las infraestructuras.

TITULO V. Medidas de protección ambiental.

Artículo 24. Medidas correctoras y protectoras de carácter General.

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

- Reducción de ruidos y vibraciones.
- Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fango, al presentar la zona de actuación pendientes de cierta entidad. Los posteriores documentos de desarrollo de la actuación recogerán la necesidad de garantizar la suficiente capacidad de desagüe de las zonas a ordenar.
- Minimizar las afecciones a las carreteras mediante la regulación del tráfico de maquinaria de obra.

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

- Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos.
- Garantizar la ausencia de afección por ruidos y demás formas de contaminación atmosférica.
- Garantizar el desarrollo adecuado del suelo previsto para áreas libres.

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

4. Para la futura implantación de actividades, y en tanto se trate de supuestos contemplados en la normativa de prevención ambiental (Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental de Andalucía), habrá de incluirse mención expresa a la necesidad de cumplimentar el procedimiento de prevención ambiental correspondiente con carácter previo a la concesión de licencia municipal.

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



- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 25. Medidas correctoras y protectoras adicionales.**1. Relativas al saneamiento de aguas residuales y vertidos:**

- Debe preverse la correcta depuración de las aguas residuales del sector. A estos efectos deberá priorizarse a nivel municipal la ejecución de los colectores necesarios y su conexión a los emisarios y estación depuradora.
- En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos sobre el terreno.

La infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

- Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas, pozos negros o pozos para riego individual en el ámbito de este sector.
- Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal.

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

2. Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
- Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
- Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el sector.

3. Medidas a aplicar en la fase de obras:

- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- El tráfico de la maquinaria de obra se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población. Para ello la maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios y si es preciso se crearán caminos de obra provisionales que reduzcan al mínimo posible la incidencia en el tráfico sobre el viario colindante.
- Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población.
- Los materiales de obra procederán de explotaciones debidamente legalizadas.
- Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.
- Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones deberán ser autóctonas y estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.
- Como condición estética en las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles sólo se emplearán como materiales vistos aquellos cuyo acabado de fabricación está previsto y homologado para dicha finalidad.
- Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimiento de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas de perfil existente.
- Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

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

Artículo 26. Medidas correctoras y protectoras provenientes de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación de la ordenación detallada.

- A. Condiciones generales en relación a la producción de residuos no peligrosos.
- En caso de que durante la ejecución del proyecto se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán dispuestos a disposición de la Entidad Local en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas se actuará de acuerdo con las estipulaciones de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, en el Reglamento de Suelos de

Andalucía, aprobado mediante el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.

Con base a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el destino final de los residuos debe orientarse a valorización, fomentándose la recuperación de los materiales frente a la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables. Deberá darse prioridad a la minimización, seguido de la reutilización o el reciclaje, y optando como última opción por el vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado. Los residuos generados deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo a su tipología.

B. Condiciones generales en relación con la producción de residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/2012 de 12 de marzo, el proyecto de ejecución de las obras que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirán un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo al artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

C. Condiciones generales en relación con la producción de residuos peligrosos.

De acuerdo con el artículo 11 del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán



comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial competente, antes del comienzo de la actividad. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones y actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previstos en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

En el caso de que en el ámbito de las obras derivadas de la presente modificación de planeamiento se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras, debe encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en artículo 13 del citado decreto.

D. Consideraciones en materia de protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que, en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en el centro autorizado y se disponga al efecto de un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco del vertido, así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a un gestor autorizado. Efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará a lo dispuesto en el Título VI Actuaciones Especiales, Capítulo 1- Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63, del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se



Cód. Verificación: ACY48MHCJT2CNZD5E0BM72ZT
Verificación: <https://canas.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 17

aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

DISPOSICIÓN FINAL.

Respecto de las parcelas denominadas B-4, C-3 y C-4 anteriores, destinadas al uso que disponga el Ayuntamiento de Camas, a reserva religiosa y a zona escolar y deportiva, respectivamente, se cederán gratuitamente al Excelentísimo Ayuntamiento de Camas conforme al artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) y artículos 140 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entendiéndose la obligación de entrega de estas fincas de cesión obligatoria a la Administración actuante en el seno del proyecto de reparcelación por parte del propietario o, en su caso, de la Junta de Compensación si se hubiera procedido a la agrupación instrumental de las fincas. Esta obligación de cesión legal se impondrá a cualquier ancestral anotación que trabara las citadas fincas en virtud de la legislación o normativa ya derogada.

Las parcelas denominadas A-5, B-5, C-5, C-6, B-6, A-7,14-A y 14-B destinadas todas ellas a zonas verdes y las fincas destinadas a viales y aparcamientos públicos, se cederán gratuitamente al Excelentísimo Ayuntamiento de Camas conforme al artículo 92 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante, LISTA) y art. 140 y siguientes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, entendiéndose la obligación de entrega de estas fincas de cesión obligatoria a la Administración actuante en el seno del proyecto de reparcelación por parte del propietario o, en su caso, de la Junta de Compensación si se hubiera procedido a la agrupación instrumental de las fincas. Esta obligación de cesión legal se impondrá a cualquier ancestral anotación que trabara las citadas fincas en virtud de la legislación o normativa ya derogada.

