

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

109

SEVILLA LA NUEVA

URBANISMO

Aprobada definitivamente, por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de 18 de mayo de 2010, la Orden número 1569/2010, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, referente a la Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sevilla la Nueva número 7, relativa a condiciones particulares de habitabilidad e higiene del uso terciario comercial, a las condiciones particulares de los espacios dotacionales y a las condiciones de las zonas de ordenanza destinadas a equipamientos, que afecta a los artículos 4.5.2, 4.7.3 y 11.0.3 de las Normas Subsidiarias y relativa a la ficha de desarrollo de la Unidad de Ejecución número 14, "Los Cortijos", siendo el texto definitivamente aprobado el siguiente:

Modificación de las condiciones particulares de habitabilidad e higiene del uso terciario comercial

Se modifican los dos últimos párrafos del artículo 4.5.2.A de las Normas Subsidiarias, relativos a anchura de escaleras y a altura libre mínima, que tendrán la siguiente redacción:

Las escaleras de comunicación entre plantas, si tienen acceso público, tendrán un ancho mínimo útil de 1,20 metros, debiendo cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que le sea de aplicación.

La altura libre mínima, entre forjados, para las zonas de acceso público será de 3,50 metros para las clases comercio y centros de reunión en edificios de uso exclusivo y únicamente en obras de nueva edificación y de reestructuración general. Para la clase hostelero será la fijada para el uso residencial y en aquellas áreas de servicios generales se estará a la fijada para el uso asimilado.

Todos los locales deberán cumplir la altura libre de piso que establece el artículo 5.6.4 de las Normas Subsidiarias, así como el resto de legislación sectorial vigente de aplicación.

Para facilitar la interpretación de las Normas Subsidiarias se acompaña el siguiente cuadro que resume los parámetros de aplicación de altura mínima de los locales de uso terciario:

USOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN RESIDENCIAL			ALTURA MÍNIMA ENTRE FORJADOS	ALTURA LIBRE MÍNIMA
	USO TERCIARIO COMERCIAL	CLASE COMERCIO	-----	
CLASE CENTROS DE REUNIÓN				
CLASE HOSTELERO				
USO TERCIARIO-OFCINAS				
USOS TERCIARIOS EN EDIFICACIÓN DE USO EXCLUSIVO	USO TERCIARIO COMERCIAL	CLASE COMERCIO	3,50 m	3,20 m
		CLASE CENTROS DE REUNIÓN	3,50 m	3,20 m
		CLASE HOSTELERO	-----	Planta baja 3,20 m. Planta tipo 2,50 m.
	USO TERCIARIO-OFCINAS		-----	Planta baja 3,20 m. Planta tipo 3,00 m.

Modificación de las condiciones particulares de los espacios dotacionales

Después del primer párrafo del artículo 4.7.3, “Condiciones particulares de los espacios dotacionales”, se añaden dos párrafos con la siguiente redacción:

Los espacios libres de parcela no edificados se podrán destinar a aparcamiento de vehículos siempre y cuando la superficie de acceso y aparcamiento no supere el 25 por 100 de la superficie libre de parcela.

En espacios edificados solo se podrá situar el uso de plaza de garaje aparcamiento, categoría 11.^a en planta bajo rasante.

El último párrafo del artículo 4.7.3 de las Normas Subsidiarias queda redactado de la siguiente manera:

En todas las clases y categorías el uso de las plantas bajo rasante para estancias vivideras o de reunión se limitará al primer sótano o semisótano, y en general a 4 metros de altura de evacuación ascendente, sin perjuicio del cumplimiento de condiciones más restrictivas que establezca la normativa vigente sobre habitabilidad y protección contra incendios, así como el resto de normativa técnica de aplicación.

El último párrafo del artículo 4.7.4, “Condiciones particulares de la clase deportivo”, queda redactado de la siguiente manera:

En instalaciones cubiertas y en obras de nueva planta la altura mínima entre plantas de la edificación será de 3,50 metros.

Modificación de las condiciones de las zonas de ordenanza destinadas a equipamientos

Se añade al final del artículo 11.0.3 de las Normas Subsidiarias el siguiente texto:

No obstante, en aquellas zonas de ordenanza destinadas a dotaciones y equipamientos se permitirá más de una planta bajo rasante con la siguiente condición: todo uso situado en planta semisótano o sótano, distinto del de garaje-aparcamiento sin explotación comercial, locales destinados a albergar instalaciones (tales como calderas, depósitos de combustible, contadores de gas, electricidad, agua, etcétera) o almacenes de uso necesario del centro computará a efectos de edificabilidad.

En este sentido, se remitirá a lo dispuesto en la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, en todo lo que pueda afectar un mayor movimiento de tierras y una mayor profundidad de actuación en el subsuelo.

En particular, en el ámbito de la urbanización “Los Cortijos”, debido a su aislamiento respecto al Sistema Integral de Saneamiento del municipio y a su situación en un área de alto valor ambiental, se asegurará que esta mayor intensidad de las actuaciones en el subsuelo, tanto en volumen como en profundidad, no alterará el funcionamiento de las infraestructuras de saneamiento y depuración que deben garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales, conforme al artículo 12.3.e) de estas Normas Subsidiarias. Los proyectos de urbanización que son condición de desarrollo de la unidad de ejecución UE-14 serán evaluados respecto al cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, atendiendo a este condicionado.

A efectos del cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid y dado que, conforme al artículo 12.5.b) de las Normas Subsidiarias, toda el área de “Los Cortijos” se considera incluida dentro del tipo I (área de silencio), los proyectos de urbanización y edificación deberán en cuenta los criterios establecidos en este decreto e incorporarlos a la relación de medidas concretas para garantizar la ausencia de perturbaciones sobre el hábitat de la avifauna en relación a la generación de ruidos que pueda provocar un aumento en la intensidad de movimientos de tierra.

Se hace público a los efectos de lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, entrando en vigor la presente modificación, al día siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

En Sevilla la Nueva, a 24 de junio de 2010.—El alcalde, Mario de Utrilla Palombi.

(03/28.246/10)