

Tras la aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización, se podrá ejercitar el derecho a la edificación por los titulares, tras los correspondientes trámites de licencia.

Se podrán simultanear los procesos de urbanización y edificación.

Normativa. Ordenanzas.

Se adjuntan las ordenanzas relativas a las tres Zonas Residenciales, que se general sobre los suelos lucrativos resultantes de la presente Modificación de las NN.SS.

Las dos primeras RU-3, y RU-4, se corresponden con las ordenanzas del Plan General vigente, y se aplican sobre las parcelas, que rematan las alineaciones de la manzana consolidada en la linde noroeste. Se incorpora una nueva ordenanza RU-C, para los suelos resultantes en la nueva manzana definida en la unidad de actuación, en los que se introducen nuevos criterios tipológicos basados en la ciudad jardín de tipo colectivo, que denominamos condominio, con mayor proporción de espacio libre y menor ocupación de suelo, con agrupaciones de viviendas unifamiliares, en régimen de propiedad horizontal, y con áreas libres ajardinadas privadas de uso y titularidad colectiva, y en las que también se permiten el uso residencial y el uso mixto residencial y comercial.

El resto de las condiciones de los usos y las demás determinaciones de ordenación se ajustará a lo dispuesto en el Plan General de El Garrobo.

10.1 Condiciones Particulares de la Zona Residencial RU- C.

Uso Pormenorizado asignado: Residencial Unifamiliar Condominio RU - C.

Tipología residencial unifamiliar agrupada, en parcela colectiva de gran superficie, con zonas colectivas ajardinadas y de servicios conjuntos comunes.

Uso característico residencial grado 3.

Parcela mínima 10.000 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima 50%, superficie ajardinada 25%

Altura de la edificación dos plantas y 7 m.

Posición de la edificación libre, con alineación a vial o retranqueo a linderos en cuyo caso el retranqueo mínimo será de 2 m. Las unidades residenciales podrán agruparse libremente, de manera que entre las distintas edificaciones resultantes se mantengan distancias mínimas 3 m.

Por las circunstancias de topografía y tamaño de la cota de referencia para la medición de alturas será la cota de la planta baja que no podrá establecerse en ningún punto por encima o por debajo de rasante natural de la parcela con una diferencia superior a ciento cincuenta (150) centímetros. Los sótanos o semisótanos no computarán a los efectos de aprovechamiento. En caso de que la pendiente de la parcela supere el 15%, se podrá establecer la cota de referencia de planta baja hasta una diferencia superior a trescientos (300) centímetros, en este caso el cuerpo inferior del sótano o semisótano deberá formalizarse como basamento revestido de piedra natural, o material similar, y la línea de edificación de las plantas baja y primera deberán retranquearse del mismo un mínimo de 2 m.

En sótanos o semisótanos no se admitirán habitaciones vivideras de uso permanente. Se podrán destinar a locales o habitaciones de servicio de la vivienda, garaje, almacenes, instalaciones, servicios, lavaderos, aseos, etc.

Número de viviendas: 50 viv.

Aprovechamiento Urbanístico: 0,5 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s (Aprovechamiento neto).

Superficie media de vivienda: 105 m<sup>2</sup>c (sobre rasante).

Sevilla, 21 de diciembre de 2005.-El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 21 de las Normas Subsidiarias «Hytasa» del municipio de Arahal (Sevilla) (Expte. SE-419/05), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 19 de octubre de 2005, aprobó definitivamente la Modificación núm. 21 de las Normas Subsidiarias «Hytasa» del municipio de Arahal (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 14 de noviembre de 2005, y con el número de registro 834, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación núm. 21 de las Normas Subsidiarias «Hytasa» del municipio de Arahal (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación núm. 21 de las Normas Subsidiarias del municipio de Arahal (Sevilla), "Unidad de Ejecución PERI-4" así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

#### HECHOS

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto cambiar la ordenación establecida en un ámbito del suelo urbano, de 24.150 m<sup>2</sup> de superficie, en parte del cual se sitúa la antigua factoría de la empresa Hytasa, que actualmente es propiedad del Ayuntamiento, y el resto corresponde a unos terrenos propiedad de Renfe afectando a algunas determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes, aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla con fecha 2.3.94.

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

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) emite informe, fechado el 23 de mayo de 2005, en relación con el documento aprobado inicialmente señalando lo siguiente:

- Ha de incorporarse la normativa contemplada en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del

Reglamento que la desarrolla (básicamente las normas relativas a limitaciones de la propiedad).

- Se deberá solicitar autorización para cualquier obra en las zonas de dominio público y de protección del ferrocarril.

- Se debe mantener el límite del suelo urbano que se pretende modificar, de forma que los terrenos propiedad de ADIF mantengan esa clasificación.

- A excepción de los terrenos de dominio público ferroviario, el resto son susceptibles de ser incorporados al proceso urbanístico del municipio debiendo concretar la Modificación la forma de obtención.

- El informe se emite sin perjuicio de que el instrumento de planeamiento haya sido sometido al informe preceptivo regulado en el art. 7.2 de la Ley 39/2003.

En relación con el informe del Ministerio de Fomento requerido por el art. 72 de la Ley 39/2003, hay que hacer constar que, en el momento de la aprobación inicial de la Modificación, tal Ley no estaba en vigor (esto ocurrió el 31 de diciembre de 2004, en virtud del RDL 1/2004, de 7 de mayo). Según certificado de 18.10.05, del Secretario General del Ayuntamiento, se ha solicitado nuevo informe a ADIF tras la aprobación provisional en virtud de lo previsto en la regla 4.ª del apartado 1.º del art. 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin que conste la presentación de informe por dicho organismo en el plazo señalado por dicha Ley.

b) La Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente emite informe con fecha 19 de septiembre de 2005, en relación con la vía pecuaria "Vereda de Sevilla" que bordea el ámbito objeto de Modificación aunque queda afectada por las conexiones viarias previstas dispuestas en sentido transversal a ella, indicando que no se ve inconveniente en la tramitación del documento de planeamiento si bien no podrán ocuparse los terrenos pertenecientes a la vía pecuaria en tanto no haya recaído resolución expresa de desafectación.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Arahal para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2. B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede, bajo este aspecto, su aprobación, debiendo incorporarse, no obstante, las determinaciones que se expresan a continuación:

a) El PERI que desarrolle el área de reforma interior definida por la presente Modificación deberá establecer en su ámbito una reserva mínima de espacios libres públicos (zonas verdes o parques y jardines) de 755 m<sup>2</sup> de superficie, en cumplimiento con lo establecido por el artículo 36.2.a).2.ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) La ordenación que establezca el PERI de referencia deberá tener en cuenta la ejecución del paso a distinto nivel previsto en el cruce de la calle "Vereda de Sevilla" con la vía férrea, de acuerdo con lo establecido para otras áreas colindantes que también dependen de la definición del trazado definitivo de dicho paso y de la vía de ronda.

c) El PERI deberá contar con los informes favorables de las empresas suministradoras de los distintos servicios urbanísticos, así como de los organismos sectoriales que queden afectados, según lo que establezca la legislación sectorial vigente en cada caso. También deberá tenerse en consideración lo especificado por el informe de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Medio Ambiente de 19 de septiembre de 2005 en relación con la vía pecuaria "Vereda de Sevilla".

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

#### HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación núm. 21 de las Normas Subsidiarias del municipio de Arahal (Sevilla), "Unidad de Ejecución PERI-4", aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 7 de junio de 2005, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, introduciendo en sus determinaciones los condicionantes que se indican en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta Resolución.

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

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se puede ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

#### ANEXO II

##### 12. Determinaciones de la modificación de las NN.SS.MM. 12.1 Reordenación del sector.

La presente Modificación de las NN.SS.MM. de Arahal, en primer lugar recalifican a zonas verdes-espacios libres los terrenos que las actuales NN.SS. establecían como viario (ronda de circunvalación) en terrenos integrados en el perímetro urbano anejos a la vía férrea, entre las avenidas Vereda de Sevilla y de Lepanto, y en segundo lugar delimita sector de suelo urbano no consolidado (PERI 4), para el cual se aporta ordenación pormenorizada.

Con una medición del ámbito que ocupa, se obtiene una superficie de terreno afectado por la presente modificación de 24.150 m<sup>2</sup>.

5.350 m<sup>2</sup> corresponden a los terrenos que se agrupan con la calificación de zonas verdes-espacios libres y que son propiedad de RENFE.

18.800 m<sup>2</sup> se integran en el Sector PERI-4 y son de propiedad del Ayuntamiento de Arahál.

Según la zonificación prevista para el Sector PERI 4 que se propone, los m<sup>2</sup> de usos propuestos son los siguientes:

Superf. bruta	Viario	Cesiones (ZV. y Dot.)	Superf. Neta
		3.109 m <sup>2</sup> dotacional y zonas verdes	3.990 m <sup>2</sup> residencial
18.800 m <sup>2</sup>	5.626 m <sup>2</sup>	3.109 m <sup>2</sup> total	10.065 m <sup>2</sup> total

La anterior tabla sustituye en lo que respecta a los terrenos afectados a lo definido en las NN.SS.MM.

12.2. Clasificación de suelo. Asignación de uso. Aprovechamiento medio.

12.2.1. Los terrenos pertenecientes a RENFE entre las Avenidas Vereda de Sevilla y Avenida de Lepanto, y clasificados como suelo urbano en las NN.SS.MM., se califican como Zonas Verdes-Espacios Libres, eliminando el trazado viario previsto sobre los mismos.

12.2.2. Se delimita un nuevo Sector de suelo urbano no consolidado denominado PERI 4, integrado por los terrenos de la antigua factoría de Hytasa y zonas circundantes limitadas por las Avenidas Vereda de Sevilla y de Lepanto, con una superficie según la medición realizada de 18.800 m<sup>2</sup>.

El uso característico de la zona es residencial con ordenanza de aplicación protegida, siendo necesario el de Garaje - Aparcamiento con una dotación de una plaza por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida dedicada a otros usos. Siendo compatible con éste, el de comercio en planta baja y bajo rasante.

Se fija un aprovechamiento medio para la nueva área de reparto de 0,85107 m<sup>2</sup> edificables de uso y tipología edificatoria característica por cada m<sup>2</sup> de suelo. Puesto que en el caso que nos ocupa, a los dos usos y tipologías previstos para el sector (residencia protegida y rotacional privado) se les asignan un coeficiente de ponderación 1,00, la edificabilidad resultante es de 16.000 m<sup>2</sup> de techo. Dicha edificabilidad se distribuye de la siguiente manera:

12.000 m<sup>2</sup> de techo para la zona residencial ordenanza protegida, sobre una superficie de parcela de 3.990 m<sup>2</sup>.

4.000 m<sup>2</sup> de techo para la zona dotacional privado, sobre una superficie de parcela de 6.075 m<sup>2</sup>.

12.3. Área de reparto.

Se establece un única área de reparto coincidente con el ámbito del Sector PERI 4, sobre la cual deberá darse cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

12.4. Planeamiento de desarrollo y programación.

El proceso de desarrollo urbanístico del citado Sector, se llevará a cabo mediante la tramitación, posterior a la aprobación definitiva de esta Modificación, de Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siendo el programa de actuación el que sigue:

- Tramitación de Modificación: 3-6 meses.
- Elaboración y tramitación del Plan Especial: 6 meses.
- Elaboración y tramitación del Proyecto de reparcelación: 3 meses.
- Elaboración y tramitación del Proyecto de urbanización: 6 meses.

El Plan Especial deberá justificar de forma expresa y detallada las determinaciones de esta Modificación y las definidas en la LOUA.

12.5. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación, designado para desarrollar este sector será el de compensación.

12.6. Cargas que corresponden a los propietarios del suelo.

12.6.1. Cesiones de suelo.

Al tratarse de suelo de propiedad municipal el integrante del Sector, no se producirá cesión alguna, debiendo el propio Ayuntamiento destinar, libre de cargas y gravámenes los suelos correspondientes a los sistemas locales que se definen en los Planos de Ordenación y aunque en este caso se trata del sistema Viario y de la dotación pública.

12.6.2. Cesiones de aprovechamiento.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el Propietario del suelo, será el 100% del aprovechamiento medio del área de reparto al tratarse de propietario único y ser éste el Ayuntamiento de Arahál. Los terrenos resultantes deberán destinarse a la gestión e incremento del Patrimonio Municipal de Suelo.

12.6.3. Costes de urbanización.

Será el Ayuntamiento de Arahál, en tanto que propietario único de los terrenos incluidos en el Sector delimitado, el que costeará las obras de urbanización.

12.7. Densidad de viviendas.

Por la presente modificación, teniendo en cuenta las circunstancias que concurren en la misma, se establece en este Sector una densidad de 55 viviendas por hectárea, resultando un número máximo de viviendas de 103.

Sevilla, 23 de diciembre de 2005.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace público la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias sobre cambio de calificación de uso característico parque industrial al uso característico residencial del Plan Parcial C-5 del municipio de Espartinas (Sevilla) (Expte. SE-296/05), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 19 de octubre de 2005, aprobó definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias sobre cambio de calificación de uso característico parque industrial al uso característico residencial del Plan Parcial C-5 del municipio de Espartinas (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 11 de noviembre de 2005, y con el número de registro 830, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias sobre cambio de calificación de uso característico parque industrial al uso característico residencial del Plan Parcial C-5 del municipio de Espartinas (Sevilla) (Anexo I).