

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 16 de noviembre de 2016, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la Innovación núm. 32 del PGOU en el ámbito del Sector S-7 «La Zorrera» del municipio de Arahál (Sevilla).*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, con fecha 16 de noviembre de 2016, esta Delegación Territorial ha resuelto:

Primero. Tener por subsanadas las deficiencias y proceder al depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados (RIU), de la «Innovación núm. 32 del PGOU en el ámbito del Sector S-7 «La Zorrera» del municipio de Arahál», aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de fecha 16/12/2014, de conformidad con el artículo 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido por el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA ([www.juntadeandalucia.es/medioambiente](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente)).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 22 de noviembre de 2016, y con el número de registro 7115, se ha procedido a la inscripción y 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 Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Arahál (Sevilla).

El contenido íntegro estará disponible en el Sistema de Información Territorial de Andalucía SITUA ([www.juntadeandalucia.es/medioambiente](http://www.juntadeandalucia.es/medioambiente)).

#### A N E X O

#### ORDENANZAS DE LA INNOVACIÓN NÚM. 32 DEL PGOU DE ARAHAL SECTOR S-7 «LA ZORRERA» (UZS-03)

##### Art. 4.3.2. Relación de Sectores

Las Normas Subsidiarias delimitan los siguientes sectores de suelo apto para urbanizar:

##### a) Suelo apto para urbanizar residencial:

Sector 1 «Camino de los Puertos»

Sector 2 «La Riberilla»

Sector 3 «Virgen de Araceli»

Sector 4 «El Rondón»

Sector 5 «La Feria»

Sector 8 «La Torbilla»

Sector 12 «Semillas Pacifico»  
 b) Suelo apto para urbanizar industrial:  
 Sector 6 «Los Pozos»  
 Sector 9 «La Cantarería I»  
 Sector 10 «La Cantarería II»  
 Sector 11 «Jimeca»

Art. 4.2.36. Cuadro de áreas de reforma interior.

UA	Bruto/m <sup>2</sup>	Viarío/m <sup>2</sup>	Cesiones m <sup>2</sup>	Neto m <sup>2</sup>
1	8.141	1.950	2.232	3.959
2	9.400	2.725	850	5.825
3	19.561	5.730	3.705	10.126
4	6.753	910	623	5.220
5	7.026	1.200	250	5.220
6	6.231	880	610	4.741
7	4.170	900	390	2.880
8	21.172	5.500	1.800	13.872
9	12.443	3.250	2.294	6.499
10	18.560	5.510	2.360	10.690
11	4.100	960	310	2.830
12	19.020	6.710	1.990	10.320
13	41.286	15.049	4.187	6.537 R 18.620 T
14	11.460	4.380	1.386	5.718
15	15.561	6.670	851	8.040
16	8.792	2.600	1.320	3.872
17	4.725	1.827	420	2.478
18	18.829	5.335	1.388	12.178
19	13.840	3.360	1.680	8.800
20	19.743	4.910	2.220	12.613
21	14.503	2.830	2.900 equi 1.775 verde	6.988
22	17.320	4.830	4.123	8.367
UNC-24 (1)	125.213		Mínimo 17.530	102.802
UNC-25 (1)	97.268		Mínimo 13.618	79.859
UNC-26 (1)	133.397		Mínimo 18.676	109.521
UNC-27 (1)	127.506		Mínimo 17.851	104.685
TOTAL	789.020			

(1) La nomenclatura empleada para denominar a estas áreas de reforma interior es la que aparece en el documento de adaptación parcial de las NN.SS.MM. de Arahal aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Arahal en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2009.

Art. 4.2.36.bis. Ordenanzas de aplicación para las áreas de reforma interior ARI-UNC-24, ARI-UNC-25, ARI-UNC-26 y ARI-UNC-27.

1. En los proyectos de reparcelación que se redacten, se respetarán en lo posible las alineaciones consolidadas y las parcelas catastrales existentes.

2. Se establece una parcela mínima de 3.600 m<sup>2</sup> a efectos de segregaciones, si bien podrán ser Inscribibles en el proyecto de reparcelación parcelas catastrales existentes de menor superficie.

No se fijan retranqueos mínimos de la edificación si bien se deberá garantizar en el interior de cada parcela resultante la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

3. Se intentará en lo posible mantener el trazado de la antigua vía pecuaria ya desafectada salvo que esté ya ocupada por construcciones consolidadas.

4. En el espacio libre se tendrá que habilitar un recorrido peatonal/bicicletas que discurra paralelo a la carretera así como dar un tratamiento de terminación en tierra al resto respetando las especies vegetales protegidas. Se autoriza el acceso del tráfico rodado por dicho espacio pero manteniéndose la prioridad del tránsito peatonal y de bicicleta.

5. La primera área de reforma interior que se desarrolle tendrá que redactar y tramitar ante el ayuntamiento un proyecto de urbanización conjunto de las cuatro áreas donde se recojan 4 fases que puedan ser ejecutadas independientemente. Esa propuesta de faseamiento tendrá que garantizar que cada área, al ejecutar la fase que le corresponda obtenga los servicios mínimos aunque sean en precario para poder tener la consideración de suelo urbano. El gasto de la redacción del referido proyecto se incluirá dentro de los costes de la urbanización que deberá ser sufragada proporcionalmente por las cuatro unidades.

6. El sistema de actuación propuesto es el de compensación y se promoverá por parte de la administración actuante la suscripción de un convenio con la totalidad de los propietarios afectados, posibilitando en el mismo la gestión por reparcelación económica con el propietario de los terrenos donde se localiza el espacio libre y el viario, así como una compensación económica de la cesión del aprovechamiento municipal.

7. Cualquier nuevo acceso desde la carretera o modificación de los existentes requerirá autorización de la Excm. Diputación de Sevilla como organismo responsable de la misma.

8. No se permitirá la formación de viales públicos de nueva creación en las áreas de reforma interior.

9. El uso característico es el industrial en al menos un 50% de la edificabilidad máxima autorizable en el PERI, siendo compatible el uso terciario.

10. Cada unidad de ejecución constituirá un área de reparto independiente. El coeficiente de edificabilidad global para los cuatro PERI es 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

11. Como planeamiento de desarrollo para establecer la ordenación pormenorizada de cada área de reforma interior, se deberá tramitar un PERI donde se reflejen las alineaciones y las parcelas de las actividades que se contemplen, justificándose su acceso desde la carretera.

12. La UNC-27 deberá contar con el informe favorable de la Consejería de Cultura para poder delimitar el ámbito de la especial protección tal y como se propone en esta innovación para que no afecte a la referida unidad.

13. El proyecto de urbanización conjunto de las 4 áreas, deberá ser sometido a autorización ambiental unificada, dado que entraría en el epígrafe 7.14 del Anexo I de la Ley 7/2007.

14. Cada uno de los PERI que desarrollen las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidados serán remitidos a la Administración Hidráulica Andaluza para su comprobación y emisión del correspondiente informe.

15. Los terrenos se encuentran sobre la masa de aguas subterráneas 05.48 «Arahal-Coronil-Morón-Puebla de Cazalla». Se prohibirán aquellas actuaciones que puedan provocar impactos irreversibles al acuífero o cuya recuperación sea gravosa económica o temporalmente. En el caso de que la actividad a implantar pueda afectar a las aguas subterráneas en su cantidad y/o calidad incorporará un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas.

16. El proyecto de urbanización conjunto de las 4 áreas, deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) sobre la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda propuesta.

17. El proyecto de urbanización conjunto de las 4 áreas, deberá 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 POTA, 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.

18. Los PERI que desarrollen las áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado deberán contar con un informe de la 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 derivadas del desarrollo de dichos sectores. Asimismo deberán contar con un certificado de la entidad gestora de la EDAR de Arahal en el que se garantice que las aguas residuales generadas en estas actuaciones podrán ser tratadas en su totalidad por dicha EDAR, así como que no interfieran con el cumplimiento de los valores límites de emisión que tiene impuesto en la autorización de vertidos en vigor.

19. En los PERI deberán quedar representadas en plano de planta, las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración previstas así como sus conexiones a las redes generales.

20. Con objeto de mejorar la eficiencia en el uso del agua y reducir los costes de explotación, en estas áreas se utilizarán redes separativas de aguas potables y no potables.

21. El saneamiento se deberá ejecutar a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. El dimensionado de las conducciones deberán posibilitar el transporte de los caudales extremos de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico.

22. Será obligatoria la implantación de tanques de tormenta con conexión a la red de saneamiento para reducir la carga contaminante en la entrega de las primeras lluvias. El volumen del tanque de tormenta como mínimo corresponderá al necesario para que una lluvia de 20 minutos de duración y con una intensidad de 10 litros por segundo y hectárea no produzca vertidos por el aliviadero de tormentas.

23. En los PERI deberán quedar definida la ordenanza de vertidos aplicable, el tipo de industrias permitidas, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias definidas por la decisión núm. 2455/2001/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por el que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE Marco de Aguas.

24. En los PERI se deberá incluir un estudio económico financiero en el que aparezcan valoradas las infraestructuras hidráulicas que se establezcan para dar servicio al nuevo sector. Asimismo se deberá establecer el mecanismo financiero que se establezca para la ejecución de las mismas.

25. En el proyecto de urbanización conjunto de las 4 áreas, se deberá recoger dos nuevas posiciones de MT en la actual subestación de Arahal. Asimismo se requerirá un nuevo doble circuito de MT desde la referida subestación hasta la ubicación del suministro. Igualmente se implantarán redes de MT, centros de transformación MT/BT y redes de BT interiores conectados a dicha subestación.

#### Ficha de planeamiento ARI-UNC-24 «BENITO»

Parámetros de superficie

Superficie bruta: 125.213 m<sup>2</sup>

Superficie neta: 102.802 m<sup>2</sup>

Sistema local de espacio libre: 17.530 m<sup>2</sup>

Viario: 4.881 m<sup>2</sup>

Edif. neta: 0,3654 m<sup>2</sup> u.g. / m<sup>2</sup> de parcela

Régimen del suelo (\*)

Tipo: Área de reforma interior  
Clasificación: Urbano  
Categoría: No consolidado  
Uso e intensidad global (\*)  
Uso global: Industrial  
Uso pormenorizado principal: Terciario  
Edificabilidad global: 0,30 m<sup>2</sup> u.g. / m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máxima: 37.564 m<sup>2</sup> u.g.  
Aprovechamiento (\*)  
Área de reparto: Única  
Aprov. medio: 0,30 m<sup>2</sup> u.c.a.r. / m<sup>2</sup> s  
Aprov. objetivo homogeneizado: 37.564,00 m<sup>2</sup> u.c.a.r.  
10% cesión: 3.756,40 m<sup>2</sup> u.c.a.r.  
Aprov. subjetivo: 33.807,60 m<sup>2</sup> u.c.a.r.  
Coeficiente ponderación uso industrial: 1,00  
Coeficiente ponderación uso terciario: 1,00  
Gestión y programación  
Sistema de actuación: Compensación  
Planeamiento de desarrollo: PERI

#### Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

##### Preceptivos y vinculantes

Los recogidos en el art. 4.2.36.bis de las ordenanzas de planeamiento municipales

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA  
m<sup>2</sup> u.c.a.r. metro cuadrado de uso característico del área de reparto  
m<sup>2</sup> u.g. metro cuadrado de uso global

#### Ficha de planeamiento ARI-UNC-25 «PLATITO»

Parámetros de superficie  
Superficie bruta: 97.268 m<sup>2</sup>  
Superficie neta: 79.859 m<sup>2</sup>  
Sistema local de espacio libre: 13.618 m<sup>2</sup>  
Viario: 3.791 m<sup>2</sup>  
Edif. neta: 0,3654 m<sup>2</sup> u.g. / m<sup>2</sup> de parcela  
Régimen del suelo (\*)  
Tipo: Área de reforma interior  
Clasificación: Urbano  
Categoría: No consolidado  
Uso e intensidad global (\*)  
Uso global: Industrial  
Uso pormenorizado principal: Terciario  
Edificabilidad global: 0,30 m<sup>2</sup> u.g. / m<sup>2</sup>  
Edificabilidad máxima: 29.180 m<sup>2</sup> u.g.  
Aprovechamiento (\*)  
Área de reparto: Única  
Aprov. medio: 0,30 m<sup>2</sup> u.c.a.r. / m<sup>2</sup> s  
Aprov. objetivo homogeneizado: 29.180,00 m<sup>2</sup> u.c.a.r.  
10% cesión: 2.918,00 m<sup>2</sup> u.c.a.r.  
Aprov. subjetivo: 26.262,00 m<sup>2</sup> u.c.a.r.

Coefficiente ponderación uso industrial: 1,00

Coefficiente ponderación uso terciario: 1,00

Gestión y programación

Sistema de actuación: Compensación

Planeamiento de desarrollo: PERI

#### Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes

Los recogidos en el art. 4.2.36.bis de las ordenanzas de planeamiento municipales

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

m<sup>2</sup> u.c.a.r. metro cuadrado de uso característico del area de reparto

m<sup>2</sup> u.g. metro cuadrado de uso global

#### Ficha de planeamiento ARI-UNC-26 «PATERNILLA»

Parámetros de superficie

Superficie bruta: 133.397 m<sup>2</sup>

Superficie neta: 109.521 m<sup>2</sup>

Sistema local de espacio libre: 18.676 m<sup>2</sup>

Viario: 5.200 m<sup>2</sup>

Edif. neta: 0,3654 m<sup>2</sup> u.g. / m<sup>2</sup> de parcela

Régimen del suelo (\*)

Tipo: Área de reforma interior

Clasificación: Urbano

Categoría: No consolidado

Uso e intensidad global (\*)

Uso global: Industrial

Uso pormenorizado principal: Terciario

Edificabilidad global: 0,30 m<sup>2</sup> u.g. / m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 40.019 m<sup>2</sup> u.g.

Aprovechamiento (\*)

Area de reparto: Única

Aprov. medio: 0,30 m<sup>2</sup> u.c.a.r. / m<sup>2</sup> s

Aprov. objetivo homogeneizado: 40.019,00 m<sup>2</sup> u.c.a.r.

10% cesión: 4.001,90 m<sup>2</sup> u.c.a.r.

Aprov. subjetivo: 36.017,10 m<sup>2</sup> u.c.a.r.

Coefficiente ponderación uso industrial: 1,00

Coefficiente ponderación uso terciario: 1,00

Gestión y programación

Sistema de actuación: Compensación

Planeamiento de desarrollo: PERI

#### Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

Preceptivos y vinculantes

Los recogidos en el art. 4.2.36.bis de las ordenanzas de planeamiento municipales

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

m<sup>2</sup> u.c.a.r. metro cuadrado de uso característico del area de reparto

m<sup>2</sup> u.g. metro cuadrado de uso global

## Ficha de planeamiento ARI-UNC-25 «CAMPIÑA»

## Parámetros de superficie

Superficie bruta: 127.506 m<sup>2</sup>Superficie neta: 104.685 m<sup>2</sup>Sistema local de espacio libre: 17.851 m<sup>2</sup>Viario: 4.970 m<sup>2</sup>Edif. neta: 0,3654 m<sup>2</sup> u.g. / m<sup>2</sup> de parcela

## Régimen del suelo (\*)

Tipo: Área de reforma interior

Clasificación: Urbano

Categoría: No consolidado

## Uso e intensidad global (\*)

Uso global: Industrial

Uso pormenorizado principal: Terciario

Edificabilidad global: 0,30 m<sup>2</sup> u.g. / m<sup>2</sup>Edificabilidad máxima: 38.252 m<sup>2</sup> u.g.

## Aprovechamiento (\*)

Área de reparto: Única

Aprov. medio: 0,30 m<sup>2</sup> u.c.a.r. / m<sup>2</sup> sAprov. objetivo homogeneizado: 38.252,00 m<sup>2</sup> u.c.a.r.10% cesión: 3.825,20 m<sup>2</sup> u.c.a.r.Aprov. subjetivo: 34.426,80 m<sup>2</sup> u.c.a.r.

Coeficiente ponderación uso industrial: 1,00

Coeficiente ponderación uso terciario: 1,00

## Gestión y programación

Sistema de actuación: Compensación

Planeamiento de desarrollo: PERI

## Objetivos y criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo

## Preceptivos y vinculantes

Los recogidos en el art. 4.2.36.bis de las ordenanzas de planeamiento municipales

(\*) Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural conforme al art. 10.1 de la LOUA

m<sup>2</sup> u.c.a.r. metro cuadrado de uso característico del área de repartom<sup>2</sup> u.g. metro cuadrado de uso global

Sevilla, 16 de noviembre de 2016.- El Delegado, José Losada Fernández.