

### 3. Otras disposiciones

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

*Resolución de 30 de junio de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla, por la que se ordena el registro y publicación de la Modificación núm. 3 del PGOU Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias. Sector S8 «Casa Quemada» del municipio de Sanlúcar la Mayor (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 30 de junio de 2017, 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 Modificación núm. 3 del PGOU de Sanlúcar la Mayor, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias. Sector S8 “Casa Quemada”, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en sus sesión de fecha 1 de diciembre de 2016, 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 urbanístico 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 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 5 de julio de 2017, y con el número de registro 7.372, 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 Sanlúcar la Mayor.

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

#### NORMAS URBANÍSTICAS

Determinaciones urbanísticas.

En base a las directrices contenidas en el POT AUS, la presente propuesta establece las siguientes condiciones urbanísticas para la futura ordenación del ámbito con los parámetros definidos en la LOUA. Así mismo, se establecen criterios similares a los definidos para la ordenación existente del Parque Soland, siendo este el modelo de la ordenación futura en cuanto a parámetros urbanísticos.

Se establece un único sector coincidente con la delimitación de las 30 ha referidas, así como una ámbito colindante de 140 ha de suelo urbanizable no sectorizado.

### 1. Usos.

El uso global previsto en el sector de suelo urbanizable sectorizado es el Industrial, vinculado a la innovación y tecnologías del conocimiento. Se admite el uso terciario hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo.

Se modifica por tanto el art. 134 de las Normas Subsidiarias con objeto de la inclusión de este uso terciario para el sector S8, quedando redactado de la siguiente manera:

Art. 134. Usos de la edificación (redacción original).

Los usos predominantes serán el industrial, almacenaje y comercio al por mayor, pudiendo desarrollarse los siguientes usos:

- Administrativo, equipamiento comunitario y viviendas destinadas a la vigilancia de las instalaciones.

Art. 134. Usos de la edificación (nueva redacción).

Los usos predominantes serán el industrial, almacenaje y comercio al por mayor, pudiendo desarrollarse los siguientes usos:

- Administrativo, Equipamiento comunitario y viviendas destinadas a la vigilancia de las instalaciones.

En el sector S8 «Casa Quemada II» serán los siguientes usos:

- Uso pormenorizado permitido: Industrial en todas sus categorías.
- Uso pormenorizado compatible: Terciario.

La suma de los aprovechamientos objetivos de la totalidad de las parcelas que se destinen a uso terciario del sector no podrá superar el 10% del aprovechamiento objetivo del mismo.

Las características de los usos pormenorizados Industrial en todas sus categorías y Terciario serán las definidas en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación de desarrollo del sector.

Los usos globales incompatibles en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado se corresponden con el uso residencial.

### 2. Determinaciones relativas a los Sistemas Generales.

Se define un Sistema General de Espacios libres de 15.000 m<sup>2</sup>s incluido en el sector de suelo urbanizable sectorizado, homogéneo con el sector colindante. Para el suelo urbanizable no sectorizado se definen los criterios de disposición de los Sistemas Generales, que deberán disponerse en relación con los límites de la actuación, principalmente con el espacio natural Dehesa La Herrería

Se prevé el viario principal en continuidad con el viario existente del colindante Parque Soland, que duplique el existente en cuanto a ancho de vial, como eje de conexión del conjunto de las 200 ha del Área de Oportunidad, y por tanto como elemento límite y de conexión principal entre ambos sectores y en continuidad con el suelo urbanizable no sectorizado. Se incorpora el paso a doble nivel en el acceso previsto, según las directrices del informe de la Delegación Provincial, Servicio de Carreteras.

### 3. Determinaciones relativas a las dotaciones de carácter local.

En cuanto al cómputo de dotaciones públicas para el suelo urbanizable sectorizado, se atienen a las determinaciones del POT AUS, y en base a los parámetros establecidos en la LOUA y Reglamento de Planeamiento. Se destina por tanto un valor total del 20% de la superficie del sector a dotaciones locales de carácter público, del que un 2/3 se destinan a espacios libres y un 1/3 a equipamientos públicos.

Dentro del conjunto de sistemas locales, el planeamiento de desarrollo, en cumplimiento de la Ley 7/2007 (art. 103) deberá destinar la superficie necesaria en base a las necesidades del sector de un Punto Limpio, que se englobará dentro de la previsión de superficie para Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

Las reservas de suelo para dotaciones deberán situarse en localizaciones centrales dotadas de alta accesibilidad y en proximidad a las redes de transporte público.

Los parámetros quedan resumidos en la ficha a continuación para las diferentes categorías de suelo.

IDENTIFICACIÓN			
Denominación:	Sector S8 «Casa Quemada II»	Superficie del sector:	300.000,0 m <sup>2</sup> s
DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL SECTOR			
Clasificación:	Urbanizable Sectorizado	Aprovechamiento Medio:	0,475
Uso Global:	Industrial	Edificabilidad unitaria:	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Sistema General incluido:	S.G. Espacios Libres: 15.000,0 m <sup>2</sup> s	Edificabilidad lucrativa:	142.500,0 m <sup>2</sup> t
DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
Criterios y directrices generales:	<p>Deberá establecerse una ordenación de usos pormenorizados que posibilite el uso industrial vinculado a la energía solar y a la investigación vinculada al sector.</p> <p>La integración paisajística buscará la adaptación a la campiña, incorporando como fondo escénico los colectores solares. Su límite suroccidental deberá integrarse en el sistema de espacios libres y hacerlo en consideración con el arroyo de Tejada (Ardachón).</p> <p>El acceso se realizará a través de la A-472, debiendo incorporarse las medidas necesarias para evitar la interferencia de la actuación en la funcionalidad de dicha vía metropolitana. Se ejecutará a distinto nivel, según apartado 10.1 de la memoria.</p>		
	<p>El desarrollo de la ordenación pormenorizada del sector deberá incluir un viario principal en su linde este, en continuación con el trazado del viario principal (sistema general) del colindante sector S5 «Parque Tecnológico», duplicando el existente.</p> <p>El promotor asumirá los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas para el desarrollo del sector, así como de las derivadas de las conexiones exteriores de dichas infraestructuras incluyendo la ampliación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).</p> <p>En materia de aguas serán de obligado cumplimiento los condicionantes previstos en la memoria del presente documento, en concreto en los apartados 10.2 Abastecimiento, 10.3 Saneamiento y 10.8 Ordenanza vertidos.</p> <p>En materia de suministro eléctrico serán de obligado cumplimiento los condicionantes previstos en la memoria del presente documento, en concreto en el apartado 10.4 Electricidad</p>		
Usos complementarios:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrial, Terciario (hasta un máximo del 10% Aprovechamiento objetivo)</li> </ul>		
Dotaciones:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema local de espacios libres públicos: 40.000 m<sup>2</sup>s               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parque Deportivo: 7.000 m<sup>2</sup>s</li> <li>- Equipamiento comercial: 4.000 m<sup>2</sup>s</li> <li>- Equipamiento social: 4.000 m<sup>2</sup>s</li> <li>- SIPS (otros): 5.000 m<sup>2</sup>s (se destinará la superficie necesaria para la implantación de un Punto Limpio, con una superficie comprendida entre 1.000 y 3.000 m<sup>2</sup>s)</li> </ul> </li> <li>- Sistema local de equipamientos públicos: 20.000 m<sup>2</sup>s. →</li> <li>- Las reservas de suelo para dotaciones deberán situarse en localizaciones centrales dotadas de alta accesibilidad y en proximidad a las redes de transporte público</li> <li>- Plazas de aparcamiento (1/100 m<sup>2</sup>t): 1.425 plazas</li> </ul>		
PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
Sistema de actuación:	Compensación	Cesiones	10% A.M. (14.250,0 m <sup>2</sup> t)
Titularidad:	Privada	Planeamiento de Desarrollo	Plan Parcial de Ordenación
Iniciativa:	Privada	Otros Instrumentos	Proyecto Reparcelación/Proyecto de Urbanización
IDENTIFICACIÓN			
Denominación:	«Casa Quemada III»	Superficie:	1.400.000,0 m <sup>2</sup> s
DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL			
Clasificación:	Urbanizable No Sectorizado	Aprovechamiento Medio:	-
Usos Globales Incompatibles:	Residencial	Edificabilidad unitaria:	-
Sistema General incluido:	S.G. Espacios Libres: 70.000,0 m <sup>2</sup> s	Edificabilidad lucrativa:	-

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
Criterios y directrices generales:	Deberá establecerse una ordenación de usos pormenorizados que posibilite el uso industrial vinculado a la energía solar y a la investigación vinculada al sector. La integración paisajística buscará la adaptación a la campiña, incorporando como fondo escénico los colectores solares. Su límite suroccidental deberá integrarse en el sistema de espacios libres y hacerlo en consideración con el arroyo de Tejada (Ardachón).		
Criterios de disposición de los Sistemas Generales:	Los Sistemas Generales deberán disponerse en relación con los límites de la actuación, principalmente con el espacio natural Dehesa La Herrería		
Condiciones para proceder a su sectorización:	El acceso se realizará a través de la A-472, debiendo incorporarse las medidas necesarias para evitar la interferencia de la actuación en la funcionalidad de dicha vía metropolitana. En este sentido, para la ejecución y puesta en actividad de la totalidad del ámbito será necesaria la mejora del itinerario de la A-477 hacia Gerena y la A-66, así como remodelación o ejecución de un nuevo acceso de la A-49. El desarrollo del sector deberá incluir un viario principal en continuación con el trazado del viario principal (sistema general) del colindante sector S5 "Parque Tecnológico" y S8 "Casa Quemada II", de al menos igual sección viaria.  El promotor deberá asumir los gastos derivados de la gestión y ejecución de las infraestructuras generales básicas para el desarrollo del sector, así como de las derivadas de las conexiones exteriores de dichas infraestructuras. La sectorización deberá contemplar una ordenación de los sectores que contemple el desarrollo de los mismos de manera continua con los sectores de suelo urbanizable ordenado (S5) y sectorizado (S8) contemplados en el presente documento. Los nuevos sectores deberán incorporar las directrices en materia de aguas establecidas para el sector S8, así como los condicionantes en dicha materia que se informen a la sectorización del ámbito. Las actividades que puedan afectar a las masas de agua subterránea deberán incorporar un estudio hidrogeológico que evalúe su impacto sobre dichas aguas. Se prohíben aquellas actuaciones que provoquen impactos.		
PROGRAMACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN			
Titularidad:	Pública/privada	Planeamiento de Desarrollo:	Plan de Sectorización
Iniciativa:	Pública/privada	Otros Instrumentos:	Plan Parcial de Ordenación

### 3. Aprovechamiento medio.

En base a las directrices contenidas en el POTAUS, la presente propuesta establece las siguientes condiciones urbanísticas para la futura ordenación del ámbito. Así mismo, se establecen criterios similares a los definidos para la ordenación existente del Parque Soland, siendo este el modelo de la ordenación futura en cuanto a parámetros urbanísticos se refiere.

Se establece una única área de reparto diferenciada para el sector de suelo urbanizable sectorizado, con las determinaciones expuestas en la tabla a continuación:

ÁREA DE REPARTO AR1	
Área de reparto	Área de Reparto única
Sector	Sector S8 «Casa Quemada II»
Zonas	Industrial: 285.000 m <sup>2</sup> s Sistema General incluido: 15.000 m <sup>2</sup> s
Uso Global	Industrial
Superficie del área	300.000 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad unitaria (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,5
Edificabilidad lucrativa total (aprovechamiento uso específico) (m <sup>2</sup> tue)	142.500,0
Coefficiente de homogenización	1
Aprovechamiento (Aprovechamiento de uso característico) (m <sup>2</sup> tuc)	142.500,0
Aprovechamiento medio (m <sup>2</sup> tuc/m <sup>2</sup> s)	0,475
Aprovechamiento Subjetivo (m <sup>2</sup> t)	128,250,0

00119810

#### 4. Sistema de actuación.

El sistema de actuación para el desarrollo del sector de suelo urbanizable sectorizado será el sistema de compensación.

La figura de planeamiento que ha de desarrollar el sector será la de Plan Parcial de Ordenación, siendo susceptible este de establecer las fases que considere oportunas para el desarrollo del mismo. La aprobación del Plan Parcial, conforme a lo establecido en el art. 47.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, conllevará la consideración de suelo urbanizable ordenado.

El desarrollo completo de la actuación vendrá dado por la redacción y aprobación de los documentos de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

#### 5. Programación.

Se establece los siguientes plazos máximos para el desarrollo del sector:

- Cesiones obligatorias y equidistribución: Seis (6) meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Proyecto de Urbanización: Nueve (9) meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Obras de Urbanización: Treinta (30) meses a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

#### 6. Justificación de la modificación propuesta.

La presente propuesta se engloba dentro del área de oportunidad tecnológica contemplada en el POT AUS para el municipio de Sanlúcar la Mayor, en concordancia con las directrices de dicho documento. Se opta por desarrollar únicamente una parte de la superficie total del conjunto del área, en base a la experiencia del desarrollo de las primeras 30 has de dicha área, donde en la actualidad se desarrolla el Parque de Innovación Empresarial Soland.

Los parámetros urbanísticos propuestos son por tanto correlativos a los de las referidas primeras 30 ha, con la exigencia complementaria de la creación de un sistema de espacios libres cuyo desarrollo irá ligado tanto a la creación de este espacio industrial y tecnológico como su relación con el arroyo existente, derivando en un espacio intermedio entre ambos que implemente una mayor calidad ambiental al conjunto, a la vez que suponga un incremento en la proporción de sistema general de espacios libres por habitante para el municipio de Sanlúcar la Mayor.

El presente documento pretende desarrollar la apuesta decidida del municipio por el crecimiento basado en la innovación e implementación de nuevas tecnologías, en este caso vinculadas a la energía solar, y favorecidas por el impulso de la existencia de las actuales plantas solares existentes.

#### 7. Justificación del cumplimiento de los parámetros derivados del art. 45 del POT A y Decreto 220/2006.

Tal y como se incluye en el documento del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, en su capítulo de «Estrategias Territoriales. Sistema de Ciudades» en su art. 45.

(...)

Como norma y con criterio general serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que

supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

Así mismo, tal y como consta en el Decreto 220/2006, en su art. 23:

2. Deberá pronunciarse la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística cuando en las propuestas de los instrumentos de planeamiento general, o sus innovaciones, concurra alguno de los siguientes supuestos:

a) Un crecimiento para usos que el Plan General de Ordenación Urbanística en elaboración califique para usos residenciales y turísticos, en el municipio o en alguno de los núcleos urbanos que lo integran, que supongan, bien un incremento superior al 30% de la superficie de suelo con la urbanización y edificación ejecutadas de acuerdo con el plan general vigente; o bien un aumento de más del 25% del número de viviendas existentes en este suelo.

La presente modificación no implica crecimiento del número de viviendas, al ser suelo de uso global industrial y no contemplarse en él aprovechamiento destinado a viviendas. Según lo recogido en la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008 se dispone que no computan a efectos de crecimiento los suelos industriales, por lo que la presente modificación no afecta a los crecimientos limitados en la normativa expuesta.

#### Infraestructuras.

##### 1. Red viaria.

El sector contará con una red viaria principal en conjunción con la red principal del Parque Soland, duplicando por tanto su ancho de vial, y conformando de este modo la vía de comunicación principal del conjunto del Área de Oportunidad.

El desarrollo del sector conllevará la mejora del acceso existente desde la carretera A-472, en las condiciones que determine el Servicio de Carreteras. La ordenación pormenorizada deberá contemplar la reserva de suelo necesaria para acometer, en el desarrollo de las 200 ha del Área de Oportunidad, una conexión a doble nivel, en previsión del fuerte incremento de vehículos que supone el desarrollo del conjunto del área. Este acceso viario contará con proyecto específico que deberá ser presentado para su aprobación ante la Delegación Provincial del Servicio de Carreteras de la Junta de Andalucía.

El actual acceso previsto a nivel desde la carretera A-472 será susceptible de pasar a formar parte del diseño definitivo del futuro acceso al conjunto de sectores S5 y S8, incorporándose su trazado como parte integrante del acceso.

La línea de no edificación se situará a una distancia mínima de 50 metros, medidos en horizontal desde el borde exterior de la calzada, de acuerdo con el art. 56 de la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Se deberá ejecutar un acceso a distinto nivel, en el mismo lugar del actual, mediante proyecto específico, redactado en coordinación con el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (Consejería de Fomento y Vivienda). En este sentido, el documento de Plan Parcial de Ordenación del sector deberá incluir entre sus ordenanzas el siguiente condicionante:

El acceso de carreteras se realizará a distinto nivel, por el mismo lugar que el ejecutado existente, y se definirá en proyecto específico, conforme a la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, y se redactará en coordinación con el Servicio de Carreteras. El proyecto estará firmado por Técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

Entre la línea de no edificación y la carretera se ejecutará un vial paralelo a la misma donde se ubicarán todos los servicios, un separador con la carretera, una calzada, aparcamientos y acerado, teniendo continuidad ese vial con el sector colindante.

El acceso de carreteras se realizará a distinto nivel, por el mismo lugar que el ejecutado existente, y se definirá en proyecto específico, conforme a la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, y se redactará en coordinación con el Servicio de Carreteras. El proyecto estará firmado por Técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

Se deberá redactar proyecto o apartado específico destinado a cruce de la vía pecuaria «Cañada Real de la Isla o del Cincho» (modificación de trazado), con la A-472, que deberá ser redactado en coordinación y con el visto bueno del Servicio de Carreteras. El proyecto estará firmado por Técnico competente, y visado por el Colegio Oficial correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización, en su caso.

### 2. Abastecimiento.

El agua destinada al consumo se obtendrá de la red de distribución de la compañía suministradora Aljarafesa. Dicha red obtiene el suministro del pantano de La Minilla y otros embalses interconectados, con una capacidad total de 391 hm<sup>3</sup>; posteriormente esta agua es tratada en su Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP), situada en el término municipal de Salteras, desde donde se distribuye al conjunto de municipios de la comarca del Aljarafe de la provincia de Sevilla.

El actual desarrollo del Parque Soland prevé una red de conexión cuyo trazado se realizará por la carretera A-477, hasta conectar con la red existente mediante derivación, en encuentro en el municipio de Aznalcóllar. Deberá preverse una conducción en unión con la existente, que garantice el suministro del sector. La entrada del agua al sector se realizará, en principio, por su linde norte.

Se deberá conectar con la conducción de agua potable ejecutando una conducción de 300 mm de diámetro y fundición dúctil.

El Plan Parcial de Ordenación de desarrollo del sector deberá complementarse con proyecto complementario del trazado de dicha red de abastecimiento.

Con objeto de minimizar el consumo, el riego de zonas verdes y limpieza de las vías deberá procurarse en proporción suficiente mediante la reutilización de las aguas pluviales, con objeto de potenciar la sostenibilidad ambiental y ahorro energético del sector.

### 3. Saneamiento.

El desarrollo actual del Parque Soland prevé una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) colindante al sector, al sur de la carretera A-472. Dicha EDAR está dimensionada para el saneamiento previsto para las 30ha del sector, si bien su parcela delimita una superficie suficiente (5.000 m<sup>2</sup>) para una futura ampliación de la misma capaz de absorber las aguas residuales del conjunto del Área de Oportunidad, es decir, las 200 ha. Dicha EDAR vierte el conjunto de aguas y depuradas al arroyo Ardachón. Se establecerá por tanto una nueva conexión hasta la EDAR con paso subterráneo por la carretera A-472.

El desarrollo del sector deberá contemplar una ampliación suficiente de la EDAR en proceso de desarrollo, con objeto de que sea susceptible de asumir la carga del total de las 60 ha de suelo (30 sector + 30 Parque Soland). La evacuación de las aguas, tras su posterior tratamiento, se realizará al arroyo Ardachón.

Se dispondrán redes separativas de aguas pluviales y residuales. El diseño del trazado de la red de aguas pluviales y residuales del sector deberá prever el trazado de conexión de la red de saneamiento con la EDAR. Dicho trazado deberá realizarse por el Sistema General Viario previsto de conexión. Las aguas pluviales se verterán al cauce público más cercano (arroyo Ardachón), previa autorización del Organismo de Cuenca. Las aguas residuales se conducirán hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) existente al sur de la carretera A-472.

El Plan Parcial de Ordenación deberá contar con documentación de proyecto que contemple la ampliación de la Estación Depuradora en las condiciones mencionadas en el presente apartado, para incrementar su capacidad y atender el volumen adicional generado por la ampliación del Parque Industrial, correspondiendo el mantenimiento y explotación de la misma al promotor de la actuación.

La red de saneamiento del desarrollo del sector deberá contemplar los siguientes condicionantes:

- Deberá garantizar la evacuación adecuada de las aguas previstas en red separativa de aguas pluviales y residuales, garantizando a su vez la impermeabilidad de la red y evitando la posibilidad de que posibles fugas contaminen los terrenos circundantes y aguas freáticas.

- La red de aguas pluviales deberá permitir la reutilización de dichas aguas en un porcentaje suficiente para el riego de zonas verdes y limpieza de viarios.

Así mismo, en materia de aguas deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- El otorgamiento de la licencia de ocupación o inicio de actividad en el sector quedará condicionado a la ejecución, puesta en funcionamiento y obtención de autorización de vertido previa de la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).

Con fecha 22 de agosto de 2011 se otorgó Autorización de Vertido, para realizar el vertido de las aguas residuales, previo tratamiento de depuración, procedentes del Parque de Innovación Empresarial y energías Renovables. Posteriormente con fecha 16 de noviembre de 2012 se solicitó modificación de dicha autorización, mediante declaración y proyecto de EDAR, que fue informada favorablemente el 23 de abril de 2013, por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Los límites de emisión actuales establecidos en las condiciones de vertido aprobadas son los siguientes:

Parámetro o sustancia	Valor límite	Fuente	Observaciones
Sólidos en suspensión (mg/L)	35	R.D. 509/1996	(1)
D.B.O <sub>5</sub> (mg/L O <sub>2</sub> )	25	R.D. 509/1996	(1)
D.Q.O. (mg/L O <sub>2</sub> )	125	R.D. 509/1996	(1)

(1) Este valor límite de emisión se deberá cumplir en el punto de control (PC), mediante arqueta para la homogeneización de los vertidos que será accesible en todo momento y que permitirá la toma de muestras para el control de la calidad del efluente en condiciones adecuadas de seguridad y sin riesgo de accidentes.

- Será obligatoria la implantación de tanques de tormenta en la red de pluviales 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.

- El planeamiento de desarrollo deberá definir la ordenanza de vertidos aplicable al sector, el tipo de industria permitida, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias.

En relación a los desbordamientos en episodios de lluvia, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- Se deberán establecer redes separativas e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de las aguas residuales

En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

- No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:

1. Aguas con sustancias peligrosas.
2. Aguas de proceso industrial.

#### 4. Electricidad.

El sector se conectará a la red de alta tensión propuesta en el desarrollo del sector colindante Soland, uniéndose a la red prevista en conexión con la subestación de Huévar, debiendo contemplar la realización de una subestación para el conjunto de la ampliación prevista. Esta actuación no habrá de ejecutarse de manera total, sino que podrá realizarse de manera faseada con objeto de vincularse al desarrollo de la urbanización prevista. De este modo, al igual que la prevista EDAR, sólo habrá de realizarse parte de la subestación, la necesaria para la potencia a suministrar, si bien deberá preverse superficie suficiente para las consiguientes ampliaciones.

El Planeamiento de Desarrollo determinará la potencia necesaria con la que se establecerá suministro desde la red.

Las instalaciones necesarias, según el informe emitido por la compañía suministradora, son las siguientes:

- Instalación de dos nuevas posiciones de 66 kV en la actual Subestación de Huévar.
- Nueva subestación Casa Quemada 66/15kV 2 2x20 MVA.
- Conexión de la nueva subestación Casa Quemada a barras de 66 kV de subestación Huévar mediante D/C LA 280 aislamiento 66 kV (en la actualidad en tramitación y desarrollo).
- Redes de MT desde nueva SET hasta el sector, centros de transformación MT/BT y red de BT interiores a los Sectores.

De acuerdo con la Ley 8/2007, de Suelo, será obligación del promotor la de costear las obras de infraestructuras exteriores de conexión con las redes generales de servicio.

#### 5. Telecomunicaciones.

La red de telecomunicaciones tendrá su apoyo y conexión en la red prevista en el Parque Soland, pudiendo establecerse, en caso de que el desarrollo de los suelos así lo estime necesario, una conexión independiente al punto de conexión existente de compañía suministradora independiente en el cruce de las carreteras A-477 y A-472.

#### 6. Gas.

En la actualidad no existe canalización de gas en el municipio a la que la urbanización sea susceptible de establecer conexión, si bien futuros desarrollos de la red gasísticas podrían permitir que en el desarrollo de posteriores documentos de planeamiento (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización) se contemple dicho suministro.

#### 7. Recogida de residuos.

La recogida de residuos se realizará en función de las instrucciones que a tal efecto determine el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, y que deberán ser recogidas en los posteriores documentos de desarrollo. Este servicio se encuentra mancomunado, y lo lleva a cabo la Mancomunidad de Residuos del Guadalquivir, por lo que se estará a lo previsto en sus posibles determinaciones.

Dentro del conjunto de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) se destinará la superficie necesaria para la localización de un Punto Limpio, en base a las necesidades del sector, con una superficie comprendida entre 1.000 y 3.000 m<sup>2</sup>s.

#### 8. Ordenanzas de vertidos.

El Plan Parcial de Ordenación, en el desarrollo de la Ordenación Pormenorizada del sector, deberá incluir en sus normas urbanísticas una ordenanza de vertidos específica del en la que deberá quedar definida el tipo de industria permitida, 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 el Consejo, de 20 de noviembre de 2001, por la que se establece la primera lista de sustancias prioritarias en el ámbito de la Directiva 2000/60/CE Marco de Aguas (así como Directiva 2013/39/UE

del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de agosto de 2013, de modificación de la anterior).

#### 9. Gestión de residuos.

Se establecen las siguientes determinaciones en relación con la correcta gestión de residuos.

##### 9.1. Determinaciones.

Para el conjunto de suelo (urbanizable sectorizado y no sectorizado):

Los Instrumentos de desarrollo deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos. Los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso deberán ser sometidos a procesos de aprovechamiento y reciclado, siempre que sea posible. En caso de no ser así, dichos residuos serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Para el suelo urbanizable sectorizado:

- El Plan Parcial de desarrollo del sector deberá garantizar, en todo momento, la existencia de infraestructuras capaces de garantizar una gestión correcta de los residuos inertes derivados de la ejecución de la ordenación. Para ello deberá incluir una planificación expresa de esta gestión con determinación de las localizaciones prevista y modos de gestión, la cuál deberá a su vez desarrollarse como capítulo expreso en el correspondiente proyecto de urbanización.

El Plan Parcial de desarrollo del sector deberá realizar un análisis cronológico del volumen de residuos a generar, así como las instalaciones con capacidad suficiente para asumir la gestión de estos residuos, acorde con lo previsto en este documento.

Para el suelo urbanizable no sectorizado:

- El Plan de Sectorización deberá establecer, acorde con lo establecido en el presente documento, las determinaciones oportunas para garantizar la existencia de infraestructuras capaces de garantizar una gestión correcta de los residuos inertes derivados de la ejecución de la ordenación, así como un análisis cronológico del volumen de residuos a generar, así como las instalaciones con capacidad suficiente para asumir la gestión de estos residuos.

Determinaciones relativas a la protección del Patrimonio Histórico.

De manera previa a la realización del Plan Especial de Ordenación de desarrollo del sector, deberá realizarse una actividad arqueológica en la zona de afección de los yacimientos definidos en la presente innovación de planeamiento, cuyo alcance, extensión y metodología deberán ser determinados por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Dicha actividad arqueológica deberá ser encargada por el promotor de la actuación y autorizada por el órgano capacitado para ello de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Complementariamente, se establecerá un procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de edificación, con la obligación de comunicar la aparición de restos arqueológicos a la Consejería de Cultura, establecida en el art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En el caso de que como resultado de las actividades arqueológicas resultara la existencia de restos dentro de los ámbitos de afección, el planeamiento de desarrollo deberá localizar el sistema de espacios libres, o parte de él, en las zonas localizadas con restos arqueológicos, haciendo coincidir por tanto las zonas verdes de dicho sistema de espacios libres con los restos arqueológicos que resulten de la prospección.

El Plan Parcial de desarrollo del sector deberá incorporar los resultados de estos trabajos, remitiéndose a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura para su

informe a los efectos previstos en el art. 29 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Afecciones derivadas de la legislación sectorial.

#### 1. Cauces y arroyos.

El sector propuesto se encuentra en las proximidades del arroyo Ardachón. La delimitación del sector, tal y como refleja la documentación gráfica, queda fuera de los ámbitos de afección del arroyo, al establecerse una distancia superior a 100 metros del mismo.

El presente documento acompaña anexo de estudio de inundabilidad del arroyo, según las directrices del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Dicho documento define la cuenca de inundación del mismo. El ámbito propuesto no se encuentra afectado por dicha cuenca de inundación, dado que se ha modificado el trazado de su delimitación con objeto de no clasificar como suelo urbanizable aquellos terrenos que pudieran quedar dentro de la línea de máximas avenidas calculada para un periodo de retorno de 500 años, por lo que el ámbito del sector S8 no afecta al dominio público hidráulico ni a sus zonas de servidumbre.

El suelo incluido dentro las zonas inundables queda clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Se adjunta al presente documento copia de dicho estudio de inundabilidad <sup>(1)</sup>.

<sup>(1)</sup> La propuesta del documento de aprobación inicial cuenta con el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Si bien la reserva de suelo de las 140 ha de suelo urbanizable no sectorizado se localiza de manera más alejada al arroyo, el preceptivo Plan de Sectorización deberá contar con estudio de inundabilidad específico para el pronunciamiento de la entidad competente en materia de aguas.

#### 2. Carreteras.

La carretera autonómica A-472 posee las siguientes zonas de afección:

Zona de dominio público adyacente	Zona de servidumbre legal	Zona de afección	Zona de no edificación
3 m	8 m	50 m	50 m

El ámbito de suelo urbanizable propuesto queda afectado por tanto por la zona de no edificación de la carretera A-472. El desarrollo de planeamiento posterior deberá recoger en su ordenación dicha limitación, no pudiendo establecer edificaciones en dicha zona.

Dicha afección queda reflejada en la documentación gráfica.

#### 3. Vías pecuarias.

La delimitación propuesta para el suelo urbanizable se establece de manera que no se afecte al trazado de dicha vía pecuaria, ni en su trazado actual ni en su propuesta de modificación, la cuál se quedaría, en su nueva delimitación, al suroeste del ámbito.

Se ha redactado con anterioridad a la presente Innovación el documento «documento relativo al cumplimiento del art. 41 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía», entregado en la Delegación Provincial de la Consejería de Medioambiente, en cumplimiento del artículo 41 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En dicho artículo, en su apartado 2, se recoge:

«Con carácter previo a la aprobación inicial del plan se solicitará a la Consejería de Medio Ambiente que informe sobre las posibles modificaciones de trazado propuestas si perjuicio del resultado del procedimiento de evaluación de impacto ambiental. El citado informe deberá evacuarse en el plazo máximo de un mes.»

Dicho documento se presenta con objeto de definir el trazado de la vía pecuaria anteriormente citada, de la que se tiene conocimiento de la tramitación de su desafectación y posterior delimitación en las inmediaciones del arroyo Ardachón. Dicha delimitación queda reflejada en la documentación gráfica.

La Resolución de 22 de noviembre de 2011, de la Dirección General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, publicada en el BOJA núm. 242, de 13 de diciembre de 2011, aprueba la desafectación parcial y modificación parcial de trazado de las vías pecuarias, entre otras, «Cañada Real de la Isla o del Cincho». La mencionada resolución recoge un listado de coordenadas del trazado resultante, dividido en Tramo VP en el norte de la A-472 y Tramo al sur de la A-472.

Condicionantes:

- Se deberán dejar libres los terrenos resultantes de la Vía Pecuaria, según las coordenadas que se publiquen junto a la futura Resolución de deslinde y modificación de trazado correspondiente, de acuerdo a como se recoge en la presente modificación.

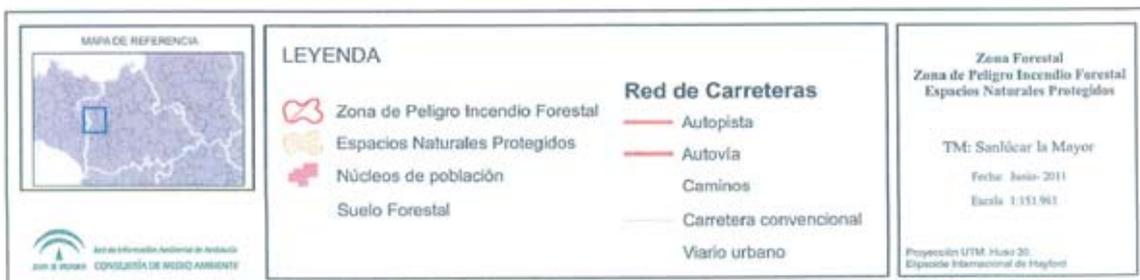
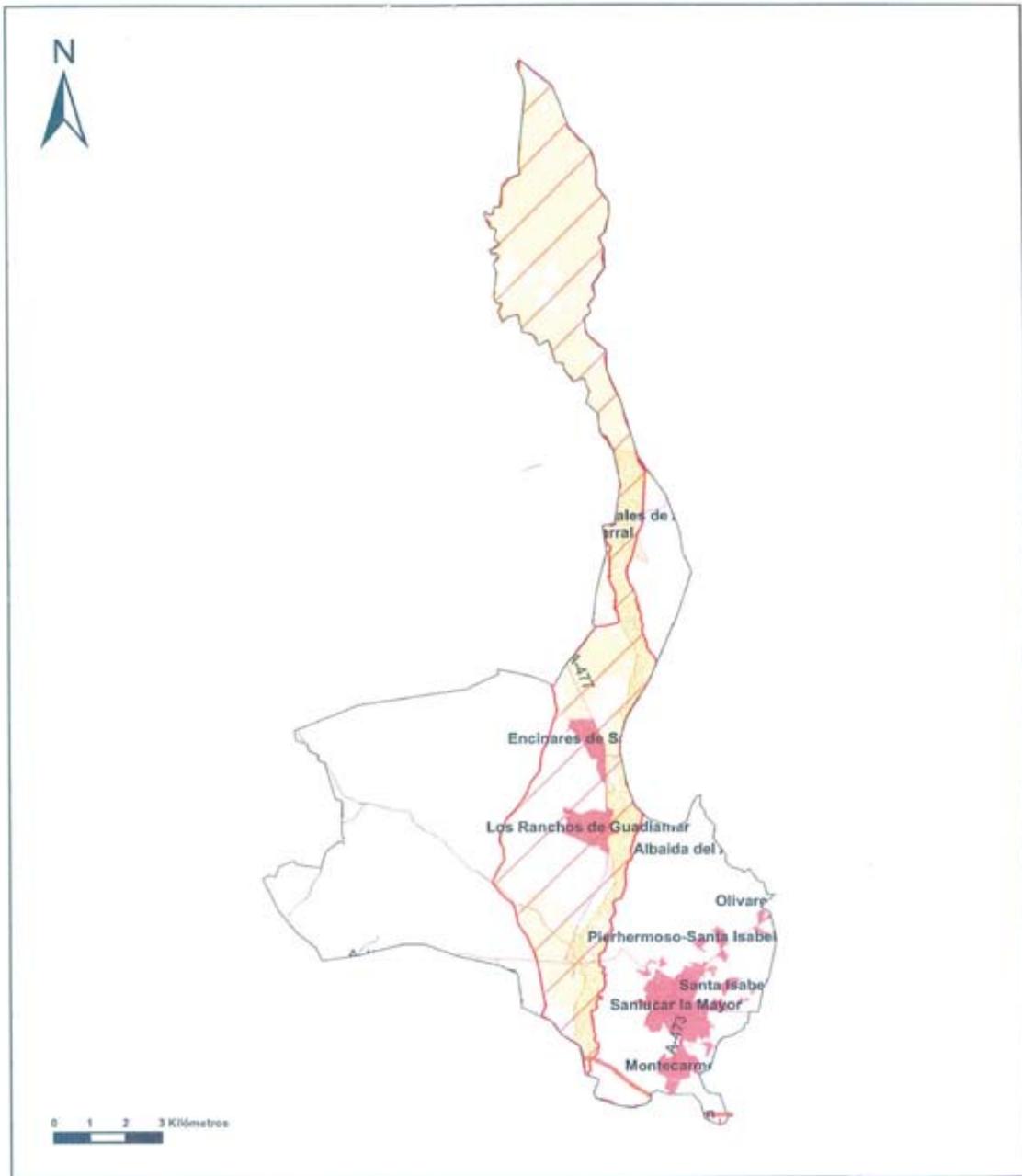
- El Plan Parcial de Ordenación del sector deberá practicar, en su caso, una reserva de suelo en la ordenación destinada al cruce de la traza de la modificación de trazado de la citada vía pecuaria con la carretera A-472, todo ello conforme a la Orden de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, en coordinación con el Servicio de Carreteras y según lo expresado en la Declaración Ambiental Estratégica del presente documento.

En este sentido, el Proyecto de Urbanización deberá incluir proyecto anexo o apartado específico destinado a este fin, el cruce de la vía pecuaria (modificación de trazado) con la A-472, que deberá ser redactado en coordinación y con el visto bueno del Servicio de Carreteras. En caso de que en el momento de la redacción del citado Proyecto de Urbanización ya se hubiera dado cumplimiento a este condicionante, mediante la ejecución o desarrollo de la citada actuación de cruce de la A-472, se deberá incluir documentación justificativa de la misma.

4. Zonas de peligro de incendio forestal.

El ámbito de actuación, en base a la documentación de la Red de Información Ambiental de Andalucía de la Consejería de Medioambiente de la Junta de Andalucía, se encuentra fuera de la Zona de Peligro de Incendio Forestal del término municipal de Sanlúcar la Mayor, cuyo límite oeste coincide con la dehesa La Herrería. El entorno del arroyo Ardachón se define como zona forestal, por lo que, al encontrarse el sector a una distancia inferior a 400 metros, se tomarán las medidas previstas en base a la Ley 5/99, de Prevención y Lucha contra Incendios Forestales.

Tanto el sector S8 como el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado previsto se definen exteriormente a esta zona.



Imágen 10: Zonas de peligro forestal en el municipio de Sanlúcar la Mayor (Fte. Consejería de Medio Ambiente)

00119810

#### 5. Zonas inundables.

El presente documento incorpora Estudio de Inundabilidad, realizado para las primeras 30 ha del Área de Oportunidad del POTAUS, correspondientes con el Parque de Innovación Empresarial Soland, en el que se delimita la línea de máximas avenidas, estableciéndose la delimitación de los ámbitos de suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado) de manera que sean exteriores a dicha línea, y por tanto fuera de las zonas inundables.

El documento de Estudio de Inundabilidad, incluyendo anexos y adendas se incorpora como documento independiente al conjunto de la modificación de planeamiento.

#### 6. Disponibilidad de recursos hídricos.

En relación con la necesidad del documento de contar con informe favorable emitido por el Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), sobre la disponibilidad de recursos hídricos para atender la demanda prevista, se incorpora Anexo II. En dicho informe, se indica:

«La modificación puntual núm. 3 del PGOU de Sanlúcar la Mayor (Sevilla) para el sector S8 Casaquemada II, prevé la clasificación de 30 ha de suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial. En este sentido se señala que las dotaciones para abastecimiento urbano incluyen al sector industrial de poco consumo de agua en los núcleos de población y conectadas a la red municipal, (...). Siendo este el caso que nos ocupa la dotación se ceñirá a lo estipulado por la Planificación Hidrológica y el consumo urbano incluirá al industrial.»

Se ha comprobado que para el año 2015 el consumo global previsto para el sistema de abastecimiento Mancomunidad del Aljarafe, cumple con los criterios de garantía establecidos, para la población y dotación asignada para la planificación hidrológica. Dichas cifras son superiores al volumen previsto, por lo que se informa favorablemente a su solicitud.

Por tanto se considera que existe la disponibilidad de recursos hídricos para el sector propuesto. El resto de suelo urbanizable definido se encuentra en la categoría de no sectorizado, siendo por tanto únicamente una reserva de suelo, sin definición de parámetros urbanísticos, que necesitará del pertinente Plan de Sectorización para su consideración como suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el Plan General de Ordenación urbanística y complementando por tanto su ordenación.

#### 7. Estudio Acústico Predictivo.

Si bien la aprobación inicial del presente documento de 22 de septiembre de 2011 corresponde a un momento anterior a la aprobación de la Ley 6/2012, de 17 de enero, en cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 43.1 y 43.2 se incorpora Estudio Acústico Predictivo como anexo al presente documento, incorporándose a su vez las determinaciones del mismo.

Del resultado de dicho Estudio, dado el uso previsto del sector, no se derivan determinaciones que modifiquen la ordenación prevista, dado que el propio sector se localiza a una distancia suficiente de los focos de emisión, por lo que la alineación de las edificaciones queda fuera de la afección.

Así mismo, la incorporación del sector no genera unos incrementos que afecten a otros ámbitos de suelo urbano existentes o a usos establecidos en su entorno.

En cualquier caso, el Plan Parcial de Ordenación del desarrollo del sector deberá incorporar el citado Estudio Acústico Predictivo, debiendo integrar las determinaciones y medidas que se recojan como conclusión en dicho estudio, estableciendo los oportunos ajustes al mismo derivado de la ordenación detallada del sector. En este sentido, las normas urbanísticas deberán incluir un apartado que indique:

«Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la

carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.»

El Proyecto de Urbanización deberá confirmar, mediante la elaboración del correspondiente mapa acústico, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación.

Se establece la determinación de realización de un Estudio Acústico Predictivo en el Plan de Sectorización previsto para el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado definido en el documento.

Medidas específicas relativas al cambio climático.

#### 1. Medidas de mitigación.

Tal como se indica en el Programa de Mitigación del Plan Andaluz de Acción por el Clima, y como está contemplado en el Anteproyecto de Ley Andaluza de Cambio Climático, serán medidas preferentes en la actuación de las Administraciones públicas para la mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero:

- El ahorro y la eficiencia energética.
- La utilización de energías renovables.
- El uso racional de los recursos naturales, en especial los recursos hídricos.
- La utilización racional de las materias primas.
- La gestión eficiente de los residuos.

En el marco de estas medidas generales se desarrollan a continuación medidas particulares relativas a la modificación.

- La red de alumbrado público deberá cumplir todos los condicionantes impuestos por 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.
- En la red de alumbrado público deberán primar los diseños y sistemas de máxima eficiencia energética, con lámparas de bajo consumo, larga duración y alto rendimiento, y la adopción de las mejores técnicas disponibles.
- El alumbrado exterior privado quedará sujeto también a la normativa y a los criterios de diseño mencionados en los puntos anteriores.
- En el desarrollo de la urbanización deberán garantizarse criterios que faciliten el adecuado soleamiento de las fachadas y su protección contra la radiación solar excesiva, como parte del esfuerzo de ahorro energético mediante medidas pasivas. Para ello, las cubiertas y los materiales de construcción serán claros (de alto albedo), para reducir de este modo la necesidad de refrigeración en verano.
- La selección de materiales de bajo nivel de energía cautiva es crucial para garantizar que en todo el ciclo de construcción se reduzca el consumo de energía. Por tanto, se primará el uso de este tipo de materiales para la construcción de las infraestructuras y las edificaciones.
- Las edificaciones cumplirán estrictamente los requisitos de eficiencia térmica y de calidad del aire en el interior del Código Técnico de la Edificación, incrementándolos cuando sea conveniente.
- Todos los equipos que produzcan consumo energético tanto en las infraestructuras y edificaciones, ya sean públicas o privadas se regirán por criterios de máxima eficiencia energética y mejores técnicas disponibles.
- En la medida de lo posible, se promoverá el uso de energías renovables tales como energía solar térmica, fotovoltaica o biomasa.
- Los proyectos de urbanización y de edificación contarán con una separata en la que se incluirá un estudio de las medidas previstas para la mejora de la eficiencia

energética así como una valoración de los efectos previstos de esas medidas y su contribución a la mitigación del cambio climático.

- La red de saneamiento y drenaje de las aguas pluviales contará con un sistema separativo.
- Los proyectos relativos a la red de abastecimiento y saneamiento garantizarán la eficiencia sobre todo en lo que se refiere a las posibles pérdidas.
- Se exigirá a los proyectos de actuación la incorporación a los mismos de mecanismos para la reducción de la demanda hídrica, a través de la mejora de la eficiencia en su uso.
- En las zonas de espacios libres se instalarán sistemas de ahorro de agua y siempre se regará con agua no potable y a poder ser reutilizadas del sistema de depuración planteado.
- En los viarios se limitará el uso de superficies impermeables, utilizando materiales más sostenibles, que permitan un intercambio entre el terreno y el exterior tanto de aire como de agua.
- Se apostará por sistemas de urbanización de bajo impacto tales como el drenaje sostenible que reduzcan problemas de escorrentías, sobrecargas y descargas mejorando la integración paisajística y medioambiental de las infraestructuras urbanas.
- Se obligará a los promotores de la edificación a la plantación de un árbol de la especie que defina la Delegación de Medio Ambiente y con el porte que se defina por cada 60 m<sup>2</sup>t de obra construida. Además, se plantará un árbol por cada 200 m<sup>2</sup>t de parcela. Se vinculará la licencia de apertura a la plantación efectiva de los mismos y a la verificación por parte de los técnicos municipales de que se corresponden con el porte y la especie exigidos. Estos árboles serán autóctonos, con alta capacidad secuestradora de CO<sub>2</sub> y bajos requerimientos hídricos.
- En las fachadas con orientación sur se utilizará arbolado de hoja caduca para facilitar su funcionamiento como reguladores climáticos.
- Se valorarán positivamente en los proyectos las medidas de eficiencia energética vinculadas a la vegetación tales como cubiertas vegetales.
- Al menos el 35% de la superficie ha de quedar cubierta bajo árbol, pero se valorará positivamente la adopción por parte de los promotores de otras medidas para el aumento del arbolado.
- El 50% de las plazas de aparcamiento previstas se diseñarán para que estén situadas en parcela.
- En el diseño de los viales se dará un lugar prioritario al peatón y se establecerá un carril bici.
- Con respecto al tráfico, se deberán establecer medidas que limiten la velocidad máxima del tráfico rodado, consiguiendo de este modo un uso más eficiente de la citada infraestructura y un impacto menor. Para dicho objetivo se podrían disponer:
  - Vados peatonales elevados con respecto al nivel de la calzada.
  - Limitación de la velocidad a 40 km/h.
  - Colocación de elementos disuasorios: Bandas sonoras, badenes, etc.
    - Las operaciones de carga y descarga se efectuarán en espacios habilitados para el efecto para evitar interferencias con la circulación en la vía pública, lo que provocaría paradas y mayor consumo de combustibles fósiles.
    - Se establecerán puntos de recarga para vehículos eléctricos.
    - Se realizará un plan de Transporte al centro de trabajo (PTT), que será financiado por las empresas que se establezcan en el Conjunto de la Unidad de Ejecución, una vez se haya alcanzado el 75% de desarrollo del mismo.
    - Desde la Administración Local se trabajará para la incorporación del Polígono a la red de Transportes Urbanos, para fomentar el uso del transporte público y mejorar la movilidad.

## 2. Medidas de adaptación.

En el apartado de la adaptación se han incluido algunas medidas nuevas pero también se encuentran algunas medidas que ya se han descrito en el apartado de mitigación, dado que son medidas que pueden servir para ambos procesos. En general son aquellas tendentes a disminuir el efecto de isla de calor.

- El planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a los terrenos a ordenar, por lo que deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas evitándose además procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar, ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.
- Habrán de respetarse las zonas inundables y tenerlas en consideración a efectos de posibles restricciones de uso que puedan establecerse.
- Se realizará un nuevo estudio de inundabilidad de la zona una vez se haya alcanzado el 75% de desarrollo del Conjunto de la Unidad de Ejecución, en el que se tenga en cuenta los efectos del cambio climático sobre los cursos de agua de la zona, las escorrentías y del y sobre propio polígono industrial. Los documentos urbanísticos de desarrollo del sector o sectores deberán contener las condiciones para su realización a cargo de los propietarios de los terrenos.
- En el caso de que de dicho estudio se derivasen medidas necesarias a tomar para evitar daños provocados por el Cambio Climático se deberán llevar a cabo estas las medidas propuestas con carácter vinculante y obligatorio.
- Las redes de saneamiento y abastecimiento se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de otras áreas urbanizables o programadas en el caso de que las hubiere, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento de manera que se evite que se evite la sobresaturación de las redes y los problemas que ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías, todo ello sin perjuicio de la legislación de aplicación.
- En los viarios se limitará el uso de superficies impermeables, utilizando materiales más sostenibles, que permitan un intercambio entre el terreno y el exterior tanto de aire como de agua.
- Se apostará por sistemas de urbanización de bajo impacto tales como el drenaje sostenible que reduzcan problemas de escorrentías, sobrecargas y descargas de modo que se eviten las posibles inundaciones.
- Se obligará a los promotores de la edificación a la plantación de un árbol de la especie que defina la Delegación de Medio Ambiente, y con el porte que se defina por cada 60 m<sup>2</sup>t de obra construida. Además, se plantará un árbol por cada 200 m<sup>2</sup>t de parcela. Se vinculará la licencia de apertura a la plantación efectiva de los mismos y a la verificación por parte de los técnicos municipales de que se corresponden con el porte y la especie exigidos. Estos árboles serán autóctonos, con alta capacidad secuestradora de CO<sub>2</sub> y bajos requerimientos hídricos.
- Se valorarán positivamente en los proyectos las medidas de eficiencia energética vinculadas a la vegetación tales como cubiertas vegetales.
- Al menos el 35% de la superficie ha de quedar cubierta bajo árbol, pero se valorará positivamente la adopción por parte de los promotores de otras medidas para el aumento del arbolado.
- El 50% de las plazas de aparcamiento previstas se diseñarán para que estén situadas en parcela y de este modo poder reducir superficies pavimentadas.
- Las instalaciones deberán diseñarse adaptándolas a las demandas energéticas pico, para asegurar que se puede hacer frente a las olas de calor derivadas del aumento de la temperatura por el cambio climático.

- En el diseño y construcción de la red viaria se primarán los materiales de alto albedo y la minimización de la superficie vial impermeabilizada, fomentando las bandas verdes de acompañamiento y bulevares con arbolado para adaptarse al efecto isla de calor.
- Se valorará positivamente la instalación en edificios y espacios libres de infraestructuras de captación de aguas pluviales que puedan ser utilizadas en el caso de períodos de escasez de agua.

Sevilla, 30 de junio de 2017.- El Delegado, José Losada Fernández.