

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, 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 pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

#### ANEXO II

##### INNOVACIÓN NÚM. 4 DEL PGOU DE TOCINA

###### Normas Urbanísticas.

Por lo establecido en el art. 14.3 de la LOUA, el Plan Especial desarrollará y complementará las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa. Lo establecido para el suelo urbano no consolidado uso global residencial se expone en los Capítulos III, V, VI, VII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina.

Sevilla, a 21 de enero de 2009.- La Delegada, Rosario Ayala Valiente.

*RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 2008, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Huévar del Aljarafe (Sevilla), PPI-4 «Characena» (Expte.: SE-728/07), y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Huévar del Aljarafe (Sevilla), PPI-4 «Characena».

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 26 de junio de 2008, y con el número de registro 2933, 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 Vivienda y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de Huévar del Aljarafe.

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 Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de mayo de 2008, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Huévar del Aljarafe (Sevilla), PPI-4 «Characena» (Anexo I).

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

#### ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Huévar del Aljarafe (Sevilla), PPI-4 «Characena», 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 aplicable.

#### HECHOS

Primero. El presente proyecto fue sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla que, en su sesión de fecha 31.1.2008, acordó suspender la aprobación definitiva del proyecto para que, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.d) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por el Ayuntamiento de dicha localidad se procediera a subsanar las deficiencias que se señalaban en la Resolución.

El Ayuntamiento de Huévar del Aljarafe, en sesión plenaria de fecha 4.4.2008, ha aprobado un documento complementario que subsana las deficiencias manifestadas por la aludida Resolución.

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. El proyecto ha sido informado por los siguientes organismos sectoriales:

a) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha informado, con fecha 2 de diciembre de 2007, que, teniendo en cuenta los condiciones topográficos, hidrológicos e hidráulicos expuestos en el estudio de inundabilidad aportado, los terrenos afectados por la Modificación no son inundables.

Asimismo, el informe manifiesta que con las determinaciones del proyecto se presume afectada la zona de policía del «Arroyo Huerta Baja», debiendo solicitarse la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca para llevar a cabo en la banda de cien metros de anchura paralela al cauce cualquiera de las actuaciones especificadas en los artículos 6 al 9, de la Ley de Aguas, y 78 al 82 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

b) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido, con fecha 27 de noviembre de 2007, la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se declara viable, a los efectos ambientales, la Modificación de referencia siempre que se cumplan una serie de condiciones ambientales a las que quedan sujetas las determinaciones del proyecto y que se especifican en la propia Declaración.

c) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, con fecha 7 de julio de 2006, ha informado el proyecto manifestando que, a la luz del informe diagnóstico presentado, no

existe inconveniente en la ejecución de las determinaciones del proyecto, advirtiendo, no obstante, la obligación de notificar las evidencias o restos arqueológicos que pudieran detectarse en el transcurso de los movimientos de tierras.

d) La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, con fecha 17 de mayo de 2007, ha informado favorablemente el proyecto en relación con la autopista A-49, atendiendo a la modificación del enlace existente definida en proyecto técnico aportado por el promotor. En el informe se establecen los siguientes prescripciones para el desarrollo y ejecución del proyecto:

- Deben restituirse los caminos de servicio y agrícolas existentes, así como los accesos a las propiedades colindantes existentes de acuerdo con el organismo titular de la carretera SE-639.

- La autorización de la modificación del enlace deberá solicitarse a la dirección general de Carreteras de acuerdo con el procedimiento establecido en el reglamento General de Carreteras.

e) El Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Sevilla ha informado favorablemente el proyecto en relación con la carretera SE-639, estableciendo los siguientes condicionantes para el desarrollo y ejecución del proyecto:

- La línea de no edificación se fijará en 25 metros desde la arista exterior de la calzada.

- Los servicios públicos proyectados en las márgenes de la carretera se ejecutarán fuera de las líneas límites del dominio público y de la zona de servidumbre, debiendo solicitarse la autorización de todas las obras incluidas en la zona de afectación de la carretera.

- El acceso a la carretera deberá resolverse mediante glorieta que deberá también ser autorizada por el Ministerio de Fomento

f) Aljarafesa, empresa responsable del abastecimiento de agua y alcantarillado del municipio, informa el proyecto determinando los puntos de conexión provisionales para garantizar la prestación de los servicios hidráulicos.

Por otra parte, la compañía suministradora indica que el informe de viabilidad definitivo se emitirá para los instrumentos de desarrollo urbanísticos una vez se haya suscrito el oportuno convenio con los propietarios afectados, especificando que los promotores ejecutarán a su cargo todas las instalaciones hidráulicas necesarias para garantizar el suministro que se pormenorizarán en el referido convenio.

g) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, informa el proyecto manifestando que los promotores del proyecto deben acometer las siguientes instalaciones para garantizar el suministro:

- Asumir la contribución económica derivada del convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Huévar del Aljarafe, Endesa y Medina Garvey, S.A. para dotar al municipio de las infraestructuras eléctricas vinculadas al nuevo Plan General.

- Construcción de una red subterránea de MT (2x3 x 1 x2 40 mm<sup>2</sup> Al 18/30 kV) desde la nueva subestación «Huévar» prevista y el sector, incluyendo los centros de transformación y las redes subterráneas de baja tensión.

- En aplicación del Real Decreto 1955/2000 los promotores deberán ejecutar a su costa la infraestructura eléctrica necesaria para garantizar el suministro.

#### 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 Sección de Urbanismo de 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 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Huévar del Aljarafe 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 la Sección de Urbanismo de la 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, la documentación complementaria aportada por el Ayuntamiento da respuesta a las deficiencias señaladas en la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 31 de enero de 2008, pudiendo considerarse que, en líneas generales, contiene las determinaciones adecuadas a su objeto y contenido en relación a lo especificado en los artículos 10 y 36 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que procede su aprobación, debiendo introducirse en sus determinaciones los condicionantes derivados de los informes sectoriales que constan en el expediente.

De conformidad con la propuesta formulada en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, la Sección de Urbanismo de 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

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Huévar del Aljarafe (Sevilla), PPI-4 "Characena", aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 27 de julio de 2007 y documentación complementaria aprobada por el Ayuntamiento en sesión plenaria de fecha 4 de abril de 2008, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los términos señalados en el fundamento de derecho cuarto de la presente Resolución.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente Resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se

prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativo, 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 pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

### NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

#### 1. NORMAS URBANÍSTICAS

##### TÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza de las presentes normas urbanísticas.

Dada la especificidad de sus determinaciones, el carácter restringido de su ámbito de aplicación y la compatibilidad con las normas urbanísticas existentes, el presente articulado se integra en forma de anexo a la normativa urbanística que contienen las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Huévar del Aljarafe, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 24 de julio de 1996.

Artículo 2. Ámbito territorial. Objetivos. Vigencia.

1. El ámbito territorial de estas Ordenanzas son los terrenos comprendidos en el sector PPI-4 «Characena» de las NN.SS. de planeamiento del municipio de Huévar del Aljarafe, definido en los planos correspondientes.

2. El objetivo de las ordenanzas es el control sobre las condiciones de diseño y calidad en la ejecución de los elementos de desarrollo del planeamiento. Asimismo, éstas Ordenanzas regulan las figuras de planeamiento de desarrollo, proyectos de obras y urbanización y de gestión urbanística que culmina la actuación urbanística del Sector.

3. La vigencia de las presentes Ordenanzas es indefinida.

Artículo 3. Contenidos, documentación y criterios.

1. Los distintos documentos de este Plan Parcial, integran una unidad cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden a conseguir el mejor cumplimiento de sus objetivos generales. Los documentos que constituyen este Plan Parcial son:

Introducción. Datos generales.  
Memoria información urbanística.  
Memoria de ordenación y ejecución.  
Estudio económico-financiero.  
Ordenanzas.  
Planos de información.  
Planos de ordenación.

2. Para la interpretación de los documentos de este Plan Parcial se seguirán los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la Ordenación y justifica los criterios que han conducido a la adopción de sus determinaciones. Es un instrumento interpretativo del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.

b) Los Planos de Información tienen carácter informativo de la situación actual, tanto del medio físico como de las infraestructuras existentes y también de las determinaciones que afecten del planeamiento superior.

c) Los Planos de Ordenación tienen carácter preceptivo.

d) Las presentes Ordenanzas constituyen el cuerpo normativo específico para el ámbito del sector y prevalecen sobre los restantes documentos.

e) La Programación o Plan de Etapas tiene carácter preceptivo y establece el orden de ejecución en el tiempo y en el espacio de las determinaciones del Plan.

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

Artículo 4. Terminología de conceptos urbanísticos.

Todos los conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas tendrán el mismo significado que las que están contempladas en la normativa de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Huévar del Aljarafe, y en su defecto según lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos que la desarrollan.

##### TÍTULO II

##### RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5. Generalidades.

1. La aprobación del Planeamiento preciso, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el presente plan parcial y conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Ley del suelo.

2. Las Facultades Urbanísticas de la propiedad quedan concretadas en Derecho a Urbanizar, Derecho a la Edificación según se desarrolla en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en la Ley del Suelo.

Artículo 6. Clasificación del suelo.

Se clasifica un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado y ordenado para los terrenos delimitados como sector de planeamiento PPI-4 y se determina su ordenación pormenorizada, con una superficie de 240.163 m<sup>2</sup> de suelo.

Se adscribe al sector PPI-4 y se vincula la ejecución del Sistema General de Espacios delimitado en la documentación gráfica adjunta.

Artículo 7. Calificación del suelo.

Se establece para el sector PPI-4 el uso característico industrial-terciario con una edificabilidad de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Artículo 8. Área de reparto y condiciones de aprovechamiento.

1. Se delimita una nueva área de reparto AR-I4, con una superficie de 253.341 m<sup>2</sup>. constituida por los terrenos pertenecientes al sector PPI-4 mas el sistema general adscrito, con un aprovechamiento medio de 0,5214 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El Aprovechamiento urbanístico objetivo del sector PPI-4 es de 132.089 metros cuadrados del uso y tipología característico.

Artículo 9. Obligaciones y deberes de los propietarios del suelo.

1. Las obligaciones y derechos de los propietarios del suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo son las definidas en los arts. 50.D) y 51.C) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Como concreción de lo anterior, los derechos de los propietarios del suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo, en relación con el presente plan parcial se materializan en lo siguiente:

- Al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias incluidas en el sector o en los sistemas generales adscritos del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y que asciende a 118.880 metros cuadrados del uso y tipología característicos.

3. La concreción de los deberes de los propietarios del suelo del sector y de los sistemas generales adscritos al mismo en relación con el presente plan parcial se materializa en lo siguiente:

- Promover la transformación de los terrenos objeto de este plan parcial en las condiciones exigidas por la legislación vigente y de acuerdo a las condiciones establecidas por el planeamiento general del municipio y del presente plan parcial.

- Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación del suelo.

- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del presente plan parcial, mediante el instrumento de reparcelación correspondiente, en los plazos definidos y con anterioridad a la ejecución del plan parcial.

- Costear, y en su caso ejecutar, la urbanización completa interior del sector del Parque logístico, las conexiones a las redes generales de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones, depuración de aguas residuales y su conexión de vertido, las ampliaciones previstas de las redes generales de servicios, así como el acceso y la mejora del enlace con la A-49IV en los plazos establecidos por este plan parcial.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio de Huelva del Aljarafe los terrenos ya urbanizados destinados a las dotaciones de equipamiento social, deportivo, de aparcamientos y espacios libres, así como el viario interior.

- Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos destinados al sistema general de espacios libres.

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio de Huelva del Aljarafe los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a 13.209 metros cuadrados del uso y tipología característicos en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. En aplicación del art. 54.2.b) y c) esta cesión se podrá sustituir, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico en las condiciones establecidas por dicho artículo.

## 2. ORDENANZAS REGULADORAS

Determinaciones particulares para el Sector de planeamiento PPI-4 «Characena»

Artículo 10. Ámbito y superficie del sector PPI-4.

1. El sector PPI-4 está delimitado al oeste y al norte por fincas agrícolas privadas, al este por la parcelación Virgen de la Soledad, y al sur por el camino de servicio de la autovía Sevilla-Huelva A-49.

2. Su superficie es de 240.163 m<sup>2</sup>. Tiene vinculada la ejecución del sistema general de espacios libres indicado.

Artículo 11. Zonificación y usos pormenorizados.

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

Zona de uso Industrial (I). Para uso de actividades industriales genéricas en las formas en que lo determina este Plan Parcial en las correspondientes ordenanzas de zona. Incluye los suelos de uso industrial edificables con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos privativos.

Zona de uso Industrial-Terciario (IT), destinada a la implantación de actividades industriales, terciarias y logísticas. Incluye los suelos de uso industrial-terciario edificables con espacios libres, viarios interiores y aparcamientos privativos.

Zona de equipamiento. Incluye los suelos de dominio público y privado para uso de los equipamientos deportivo, social y comercial.

Zona de Espacios Libres. Incluye todos los suelos que forman el sistema de espacios libres de dominio y uso público, de carácter público o privado.

Zona de Viario: Suelo que incluye la red viaria de carácter público y privado y se constituye por las calles y las vías de conexión al sistema general viario.

Zona de dotación de aparcamientos: Suelo que incluye la dotación de aparcamientos de uso público.

2. El Plan Parcial desarrolla en el presente cuerpo normativo la asignación pormenorizada de usos por manzana y sus condiciones particulares, en cumplimiento de la Normativa urbanística vigente, con los máximos establecidos en las fichas de Condiciones de Desarrollo adjuntas y de acuerdo a la superficie real del sector.

## TÍTULO III

### CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

Artículo 12. Uso característico.

El uso característico en la presente ordenación pormenorizada es el industrial-terciario.

Artículo 13. Usos pormenorizados, compatibles y complementarios.

1. Los usos pormenorizados contemplados en el presente plan parcial son los siguientes:

Industrial Terciario.  
Industrial genérico.  
Comercial.  
Deportivo.  
Social.  
Aparcamiento.  
Viario.  
Espacios libres.

2. Los usos compatibles se asignan para las distintas zonas en las condiciones particulares de estas Ordenanzas.

3. Se definen como usos complementarios, los siguientes: Viarios de acceso y aparcamientos, infraestructuras de servicios, abastecimiento de carburantes, espacios libres así como equipamiento comunitario.

4. Se definen como usos prohibidos e incompatibles los siguientes: Industriales no compatibles con los usos pormenorizados y los residenciales en todas sus categorías, salvo las de guardería de las instalaciones.

Artículo 14. Uso industrial (I).

1. Se define como aquel destinado a las instalaciones industriales en todas sus categorías.

2. Como usos compatibles del industrial se definen los siguientes: Oficinas y comercial.

3. Como usos complementarios del industrial se definen los siguientes: Espacios libres y zonas verdes, deportivo, formativo, viario, infraestructuras de servicio y aparcamiento.

Artículo 15. Uso Industrial-Terciario (IT).

1. Se define como uso industrial terciario aquel destinado a instalaciones industriales, terciarias y/o logísticas.

El uso industrial se define como aquel destinado a las instalaciones industriales en todas sus categorías.

Se define como uso terciario aquel destinado a los servicios al individuo o a las empresas en todas sus categorías. Los usos terciarios admitidos son hotelero, comercial, oficinas

y toda otra actividad compatible, dentro de las condiciones especificadas en esta ordenanza.

Los usos logísticos se entienden como los vinculados a las actividades económicas del transporte, la distribución, el almacenamiento, envasado, etiquetado y cualesquiera otras que tuvieran dicha o parecida finalidad y que con carácter no excluyente se pueden agrupar en las señaladas en la CNAE por Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, dentro de los apartados 6311, 6312, 6321, 6322, 6323, 6024, 6340 y 7482.

2. Como usos complementarios se definen los siguientes: Espacios libres y zonas verdes, deportivo, formativo, viario, infraestructuras de servicio, aparcamiento, servicios a los vehículos y a las mercancías y los industriales vinculados a la actividad principal: envasado, etiquetado, etc en las condiciones de localización y superficie determinadas por las condiciones particulares.

## TÍTULO IV

### CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS

#### Artículo 16. Generalidades.

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

#### Artículo 17. Aprovechamientos urbanísticos.

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo asciende a 132.089 metros cuadrados edificables del uso y tipología característicos.

2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo asciende a 118.880 metros cuadrados del uso y tipología característicos.

3. El Aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento asciende a 13.209 metros cuadrados del uso y tipología característicos, que se materializará sobre parcelas de uso lucrativo, convenientemente urbanizadas o mediante su compensación económica.

#### Artículo 18. Coeficientes de ponderación.

1. Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación de los usos pormenorizados:

Uso industrial:

El coeficiente de uso y tipología es de 1,00.

Uso industrial terciario:

El coeficiente de uso y tipología es de 1,00.

#### Artículo 19. Aprovechamiento objetivo homogeneizado.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado total asciende a la cantidad de 132.089 m<sup>2</sup> de los distintos usos pormenorizados.

La distribución de dicho aprovechamiento pormenorizado por usos y manzanas con aprovechamiento lucrativo en el sector «PPI4 Parque industrial y logístico Characena» es el siguiente:

Manzana sector	Uso pormenorizado	Aprov. objetivo	coef. ponderacion	Aprov. Objetivo homogeneizado
		132.089		132.089
IT1	Industrial Terciario	33.740,17	1,00	33.740,17
IT2	Industrial Terciario	34.930,77	1,00	34.930,77
IT3	Industrial Terciario	75.845,98	1,00	75.845,98
I1	Industrial	7.923,40	1,00	7.923,40
I2	Industrial	8.055,18	1,00	8.055,18

Artículo 20. Normas particulares para la zona de uso Industrial (I).

La zona se corresponde con la simbología I-1 e I-2 en el plano de Zonificación y Usos.

1. Condiciones de uso y tipología.

a) El uso pormenorizado es Industrial.

b) Como usos complementarios se autorizan todos los definidos en las condiciones de los usos para el pormenorizado Industrial.

c) Se autoriza destinar un porcentaje máximo del 25% de la superficie edificable total de la parcela a usos de oficinas y un 10% a otras actividades terciarias vinculadas.

d) Las tipologías podrán ser las de naves adosadas o edificación aislada en parcela.

2. Condiciones de edificabilidad y parcelación.

a) La edificabilidad es de 0,85 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.

b) La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por la edificabilidad de la zona.

c) La parcela tendrá una longitud de fachada de al menos 10 metros.

3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

a) Es obligatoria la alineación de las fachadas al viario público.

b) La condición de retranqueo de la línea de edificación derivada de la legislación de carreteras se superpondrá, en su caso, al apartado anterior.

c) El espacio de retranqueo sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos y espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. En el resto del espacio de la parcela no ocupado por la edificación se autorizan además de los anteriores, los usos destinados a servicios a los vehículos y almacenamiento temporal al aire libre. Se autoriza la construcción de edificaciones ligeras y las necesarias para las infraestructuras en este espacio, con una ocupación no superior al 5% de la superficie de la parcela.

d) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la resultante de aplicar las condiciones de edificabilidad.

e) Se autoriza la construcción de plataformas en la urbanización interior de las parcelas que resuelvan las diferencias de cota entre las distintas rasantes del viario y del terreno natural.

f) Se autoriza una altura máxima 9,00 metros, medida a la cara inferior del último forjado o la arista inferior del faldón de la cubierta.

g) Con carácter general se asigna un número máximo plantas de una, aunque se autoriza la construcción de entreplantas destinadas al uso de oficinas hasta el 25% de la superficie edificable total de la parcela.

h) Excepcionalmente y cuando así lo requiera alguna actividad necesaria para el desarrollo de la actividad principal, se podrá aumentar la altura máxima de las edificaciones en función de los requerimientos específicos.

i) En relación con la medición de la altura máxima, la cota origen será el punto más elevado de la intersección de los planos de fachada de la edificación con la plataforma en la que sitúe. En los casos de que en una misma parcela existan varias plataformas, se podrán determinar tantos puntos de referencia de la cota de origen para la medición de la altura máxima como plataformas existan.

j) La resolución de la diferencia de cotas entre las plataformas de urbanización de una parcela y la calle se efectuarán de la siguiente forma:

- Cuando la diferencia de cotas entre el límite de una plataforma de la urbanización interior de la parcela y la calle sea mayor de dos y medio metros, se resolverá mediante un talud urbanizado o con elementos vegetales. Los dos metros y medio de diferencia de cota en contacto con la calle se podrán resolver mediante muro de contención de tierras o procedimiento similar.

- Cuando la diferencia de cotas sea menor de dos y medio metros la diferencia de cotas se resolverá mediante muro de contención de tierras o procedimiento similar.

- Cuando la parcela ocupe la totalidad de una manzana, la diferencia de cotas se podrá resolver en la totalidad de la altura y perímetro de la manzana mediante un talud urbanizado o con elementos vegetales.

- A los efectos de medición de la diferencia de cotas entre la calle y las plataformas de urbanización se podrán considerar segmentos de longitud mínima de 50 metros. La diferencia de cotas se medirá entre la cota del punto medio del segmento considerado y la rasante de la calle en ese punto.

k) La diferencia de cotas entre las plataformas de urbanización de una parcela y las parcelas colindantes se resolverán mediante muro de contención de tierras.

4. Condiciones relativas a la circulación y espacios vinculados a los vehículos.

a) Se garantizará que en el interior de la parcela se dispongan espacios suficientes para la maniobra, carga, descarga y aparcamiento de vehículos.

b) Los accesos desde el viario público al interior de cada parcela se situarán de tal forma que se minimice la incidencia en la circulación por los viales públicos.

Artículo 21. Normas particulares para la zona de uso Industrial-Terciario (IT).

La zona se corresponde con la simbología IT en el plano de Zonificación y Usos.

La zona de uso industrial-terciario se divide en dos subzonas:

La subzona IT-A, compuesta por las manzanas IT-1 y IT-2.

La subzona IT-B, coincidente con la manzana IT-3.

1. Condiciones de uso y tipología.

a) El uso pormenorizado es industrial-terciario, con una limitación del uso comercial del 15% como máximo de la edificabilidad.

b) Las tipologías serán las de edificación adosada o aislada en parcela y los conjuntos logísticos aislados con elementos comunes en régimen de comunidad. Se definen como conjuntos logísticos aquellos que pudiendo contener distintos operadores logísticos en edificaciones separadas o unidas, disponen de espacios operativos comunes.

c) Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 12,5 metros cuadrados por plaza.

2. Condiciones de edificabilidad y parcelación.

a) Para la subzona IT-A la edificabilidad es de 0,8500 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.

b) Para la subzona IT-B la edificabilidad es de 0,7929 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.

c) La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por la edificabilidad de la zona.

d) Para los conjuntos logísticos, terciarios e industriales con elementos comunes, la edificabilidad máxima permitida en las parcelas será la que resulte de aplicar el coeficiente de edificabilidad antes referido a la superficie total de la parcela del conjunto.

e) En el caso de conjuntos logísticos, terciarios e industriales se podrá considerar una única parcela a la totalidad del suelo formado por las distintas edificaciones y los espacios comunes asociados, con independencia del régimen de propiedad o uso y de las subdivisiones internas que se realicen, siempre que se garantice el uso de los espacios de carácter comunitario.

f) Se consideran espacios de carácter comunitario los accesos comunes, el espacio de circulación interior común, los espacios libres comunes, los aparcamientos y espacios de maniobra, carga y descarga no vinculados a una edificación.

g) Para la subzona IT-A y IT-B, la parcela mínima será de 500 metros cuadrados, con un mínimo de 15 metros de fachada.

h) En los conjuntos logísticos o industriales, la parcela mínima será de 2.500 metros cuadrados, pudiéndose disponer instalaciones con superficies mínimas de 200 metros cuadrados y al menos 9 metros de fachada.

i) Se autoriza la ocupación bajo rasante de la totalidad de la parcela.

3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

a) Se define un retranqueo mínimo de la línea de edificación de cinco (5) metros al lindero frontal. La fachada de la edificación se dispondrá en al menos el 30% de su longitud sobre esta línea y en el resto se podrá disponer libremente.

b) En el caso de parcelas o conjuntos logísticos, terciarios o industriales de superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> se establece además un retranqueo de seis metros a los linderos laterales y traseros. En este caso, el retranqueo de la fachada se podrá disponer libremente a partir de los cinco metros de la alineación. La condición de retranqueo de la línea de edificación derivada de las legislaciones de carreteras y aguas se superpondrá a la condición anterior.

c) En el caso de parcelas que ocupen la totalidad de una manzana, la edificación se podrá disponer libremente, con retranqueos mínimos de cinco metros de las alineaciones.

d) El espacio de retranqueo sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos y espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. En el resto del espacio de la parcela no ocupado por la edificación se autorizan además de los anteriores, los usos destinados a servicios a los vehículos y almacenamiento temporal al aire libre. Se autoriza la construcción de edificaciones ligeras y las necesarias para las infraestructuras en este espacio, con una ocupación no superior al 5% de la superficie de la parcela.

e) La ocupación máxima de la parcela por la edificación será la que resulte de las limitaciones impuestas por la edificabilidad de la parcela y el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.

f) Se autoriza la construcción de plataformas en la urbanización interior de las parcelas que resuelvan las diferencias de cota entre las distintas rasantes del viario y del terreno natural.

g) En general se autoriza una altura máxima de 9,00 metros, medida a la cara inferior del último forjado o la arista inferior del faldón de la cubierta.

h) Excepcionalmente y cuando así lo requiera alguna actividad necesaria para el desarrollo de la actividad principal, se podrá aumentar la altura máxima de las edificaciones en función de los requerimientos específicos.

i) Con carácter general se asigna un número máximo de plantas de una, aunque se autoriza un incremento en el número de plantas de hasta tres (PB+2) para alojar los usos de oficinas.

j) En relación con la medición de la altura máxima, la cota origen será el punto más elevado de la intersección de los planos de fachada de la edificación con la plataforma en la que sitúe. En los casos de que en una misma parcela existan varias plataformas, se podrán determinar tantos puntos de referencia de la cota de origen para la medición de la altura máxima como plataformas existan.

k) La resolución de la diferencia de cotas entre las plataformas de urbanización de una parcela y la calle se efectuarán de la siguiente forma:

- Cuando la diferencia de cotas entre el límite de una plataforma de la urbanización interior de la parcela y la calle sea mayor de dos y medio metros, se resolverá mediante un talud urbanizado o con elementos vegetales. Los dos metros y medio de diferencia de cota en contacto con la calle se podrán resolver mediante muro de contención de tierras o procedimiento similar.

- Cuando la diferencia de cotas sea menor de dos y medio metros la diferencia de cotas se resolverá mediante muro de contención de tierras o procedimiento similar.

- Cuando la parcela ocupe la totalidad de una manzana, la diferencia de cotas se podrá resolver en la totalidad de la altura y perímetro de la manzana mediante un talud urbanizado o con elementos vegetales.

- A los efectos de medición de la diferencia de cotas entre la calle y las plataformas de urbanización se podrán considerar segmentos de longitud mínima de 50 metros. La diferencia de cotas se medirá entre la cota del punto medio del segmento considerado y la rasante de la calle en ese punto.

l) La diferencia de cotas entre las plataformas de urbanización de una parcela y las parcelas colindantes se resolverán mediante muro de contención de tierras.

4. Condiciones relativas a la circulación y espacios vinculados a los vehículos.

Se garantizará que en el interior de la parcela se dispongan espacios suficientes para la maniobra, carga, descarga y aparcamiento de vehículos pesados. A los efectos del aparcamiento de vehículos pesados se podrán computar las superficies destinadas a este uso en el apartado 3.c) de este artículo.

Los accesos desde el viario público al interior de cada parcela se situarán de tal forma que se minimice la incidencia en la circulación por los viales públicos, y en especial en el viario básico de acceso.

Artículo 22. Normas particulares para la zona de equipamiento social (S).

El Equipamiento social se corresponde con la manzana grafiada con la letra S en el plano de Zonificación y Usos Pormenorizados.

#### 1. Condiciones de uso y tipología.

El uso pormenorizado es el de equipamiento social en todas sus categorías.

Las tipologías serán las de edificación aislada en parcela.

Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 12,5 metros cuadrados por plaza.

#### 2. Condiciones de edificabilidad y parcelación.

La edificabilidad es de 1,00 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.

La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por la edificabilidad de la zona.

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, y una longitud de fachada de al menos 20 metros.

#### 3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

Se define para un retranqueo mínimo de la línea de edificación de cinco metros a los distintos linderos frontales, laterales y traseros.

El espacio de retranqueo y en el resto del espacio de la parcela no ocupado por la edificación sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos y espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. Se autoriza la construcción de edificaciones ligeras y las necesarias para las

infraestructuras en este espacio, con una ocupación no superior al 5% de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 75,00%, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.

Se autoriza una altura máxima de 9,00 metros, medida a la cara inferior del último forjado o la arista inferior del faldón de la cubierta.

Se asigna un número máximo plantas de PB+1.

Artículo 23. Normas particulares para la zona de equipamiento comercial (C).

El Equipamiento comercial se corresponde con la manzana grafiada con la letra C en el plano de ordenación Zonificación y Usos Pormenorizados.

#### 1. Condiciones de uso y tipología.

El uso pormenorizado es el comercial en todas sus categorías.

Las tipologías serán las de edificación aislada en parcela.

Se dispondrá una superficie de suelo en el interior de las parcelas equivalente a la de una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 12,5 metros cuadrados por plaza.

#### 2. Condiciones de edificabilidad y parcelación.

La edificabilidad es de 1 m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.

La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por la edificabilidad de la zona.

La parcela mínima tendrá una superficie de 1.000 m<sup>2</sup>, y una longitud de fachada de al menos 20 metros.

#### 3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

Se define para un retranqueo mínimo de la línea de edificación de tres metros a los distintos linderos frontales, laterales y traseros.

El espacio de retranqueo y en el resto del espacio de la parcela no ocupado por la edificación sólo podrá destinarse a aparcamiento, maniobras de vehículos y espacios libres e instalaciones deportivas y de infraestructuras. Se autoriza la construcción de edificaciones ligeras y las necesarias para las infraestructuras en este espacio, con una ocupación no superior al 5% de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 75,00%, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.

Se autoriza una altura máxima 9,00 metros, medida a la cara inferior del último forjado o la arista inferior del faldón de la cubierta.

Se asigna un número máximo plantas de PB+1.

Artículo 24. Normas particulares para la zona de equipamiento deportivo (D).

El Equipamiento deportivo se corresponde con la manzana grafiada con la letra D en el plano de ordenación Zonificación y Usos Pormenorizados.

#### Artículo 2.

##### 1. Condiciones de uso y tipología.

El uso pormenorizado es el deportivo en todas sus categorías.

Las tipologías serán las de edificación aislada en parcela.

##### 2. Condiciones de edificabilidad y parcelación.

La edificabilidad es de 0,10 m<sup>2</sup> edificables por cada m<sup>2</sup> de suelo de parcela.

La superficie edificable máxima será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por la edificabilidad de la zona.

La parcela mínima coincide con la totalidad de la manzana D.

### 3. Condiciones de la urbanización interior y de la edificación.

Se define para un retranqueo mínimo de la línea de edificación de tres metros a los distintos linderos, al que se superpone las condiciones de retranqueo de la legislación de carreteras de Andalucía.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 10,00%, con las limitaciones impuestas en relación con el retranqueo obligatorio de la línea de edificación a los distintos linderos.

## TÍTULO V

### CONDICIONES PARTICULARES DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 25. Normas particulares de la red viaria.

1. El sistema viario local se adaptará tanto en su trazado como en sus perfiles longitudinales y transversales a los establecidos en el presente plan parcial, con las correcciones que se deban establecer en función de los estudios sobre el terreno o adaptación a su topografía. Las características técnicas del perfil de los distintos viales se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico.

2. Las conexiones, accesos, ampliaciones y modificaciones de trazado en la carretera SE-639 se adecuarán a lo dispuesto en la Ley de Carreteras de Andalucía y a lo dispuesto por el titular de la misma.

3. Las modificaciones del enlace de la A-49 y la carretera SE-639 se adecuarán a lo dispuesto por la Ley de Carreteras del estado, Reglamento General de Carreteras y cuantas disposiciones sean de aplicación en materia de carreteras de titularidad del Estado.

#### Artículo 26. Normas particulares de la red de abastecimiento de aguas.

Las condiciones de abastecimiento de aguas cumplirán con las determinaciones de la Normativa y planeamiento vigente, así como de la compañía suministradora Aljarafesa.

#### Artículo 27. Normas particulares de la red de saneamiento de aguas.

1. El sistema de saneamiento será de tipo unitario, con tratamiento de depuración que garantice unos niveles de DBO, conductividad y concentración de metales pesados adecuados a los requerimientos de vertidos a los cauces públicos.

2. Las condiciones de la red de saneamiento de aguas cumplirán con las determinaciones de la Normativa y planeamiento vigente, así como de la compañía suministradora Aljarafesa.

3. De acuerdo a lo dispuesto en el punto 33 del Anexo II de la Ley 7/04, de Protección Ambiental, la depuradora proyectada deberá someterse al procedimiento de Informe ambiental.

#### Artículo 28. Urbanización de los espacios públicos.

El mobiliario urbano deberá seguir un criterio unitario, y el arbolado y la jardinería de los espacios libres resultarán en general dependientes del trazado de calzadas, sendas, zonas de recreo y acceso a parcelas. Los espacios vegetales que han de plantearse se harán en función de las condiciones climáticas y del subsuelo para aumentar las posibilidades de desarrollo de las mismas, mejorando el suelo cuando sea necesario. En los espacios libres el tratamiento de las distintas zonas se procurará que sea el siguiente:

#### 1. Zonas verdes de borde de carreteras.

En las zonas libres de borde con las carreteras, un tratamiento con un carácter paisajístico naturalizado, conteniendo masas forestales aisladas, con especies autóctonas de bajo y medio porte, de manera que su ordenación interior sea simple, ejecutada con pocos elementos y poco urbanizada. Por tanto, sólo se actuará con plantación arbórea y de vegetación y siempre intentando adaptarse a la topografía natural existente y utilizando especies naturales autóctonas con las mismas características que en zonas colindantes.

#### 2. Zonas verdes de bulevar central y aceras ajardinadas.

En el espacio interior del bulevar se procurará un tratamiento más próximo al de jardín, con un mayor grado de urbanización y equipamiento del espacio público. Asimismo se habrán de tener en cuenta criterios de soleamiento y accesibilidad en la disposición del arbolado y el mobiliario urbano. Su cromatismo tenderá fundamentalmente al verde, con especies de hoja caduca de porte medio-alto y autóctonas o resistentes. Se debería garantizar que el observador pueda apreciar la anchura del anillo central en su totalidad, por lo que el arbolado permitirá la intervisibilidad transversal.

En los acerados se dispondrán especies forestales que permitan conformar hileras cromáticas significativas. Así, se propone que el cromatismo del bulevar sea verde intenso y blanco, mientras que el de las aceras adquiera color.

## TÍTULO VI

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

#### Artículo 29. Área de reparto y sector de planeamiento.

La actuación comprende un único sector de planeamiento de 240.163 m<sup>2</sup>, cuya delimitación se refleja en el plano correspondiente y constituye una única área de reparto junto con el sistema general adscrito.

#### Artículo 30. Unidades de ejecución.

Dentro del Sector PPI-4 se delimita una única Unidad de Ejecución pudiéndose delimitar más unidades en caso de que fuese necesario para el desarrollo del mismo, según el procedimiento establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 31. Instrumento de gestión.

Se define para la única unidad de ejecución el sistema de actuación por compensación.

#### Artículo 32. Fases de la ejecución.

1. Se definen distintas fases de urbanización para la totalidad del sector, con tres fases; correspondientes a la urbanización básica y la secundaria y a las actuaciones de modificación de los sistemas generales viarios.

2. La urbanización básica comprende el ámbito de las redes y de los viarios básicos, el espacio libre central y la urbanización de las dotaciones de equipamientos públicos; así como las conexiones a los sistemas generales viarios, de energía eléctrica y abastecimiento de agua así como la red principal de saneamiento y su conexión de vertido.

3. La urbanización secundaria comprende la ejecución del viario y las redes secundarias y la urbanización del resto de los sistemas locales.

4. La urbanización de las ampliaciones de los sistemas generales viarios comprende las actuaciones sobre el enlace con la A-49.

#### Artículo 33. Plazos de ejecución.

1. Los plazos fijados por el presente plan parcial para la ejecución de sus determinaciones lo son desde el momento en que se inicie el establecimiento del sistema de compensación.

ción y se aprueben inicialmente los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, si fuera necesaria, o desde el momento en que sea firme la aprobación del Proyecto de Reparcelación. En el caso de ordenación del sistema mediante Convenio urbanístico, éste contendrá la fijación del plazo de la ejecución.

Artículo 34. Simultaneidad de la ejecución de la urbanización y edificación.

1. Se podrán simultanear las obras de urbanización y de edificación de acuerdo a los arts. 148 y 149 de la LOUA y en las condiciones fijadas por la Ley.

2. Se podrán conceder licencias de primera ocupación y apertura de las edificaciones y actividades cuya ejecución se realice de forma simultánea con la urbanización una vez estén finalizadas las obras de la urbanización básica del sector y depositados avales por el 100% de las obras de la urbanización secundaria y ampliación de los SS.GG. viarios pendientes de ejecución.

Artículo 35. Obtención de los suelos para dotaciones públicas de carácter local.

1. En ejecución del presente plan parcial se efectuará la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Huévar del Aljarafe de los siguientes suelos urbanizados, de uso público y libres de cargas y gravámenes y pertenecientes a los sistemas locales del sector:

Viaro interior del Plan Parcial, con una superficie de 32.861,40 m<sup>2</sup>.

Sistema local de espacios libres, con una superficie de 28.850,85 m<sup>2</sup>.

Suelo para dotaciones de equipamiento social, con una superficie de 2.445,10 m<sup>2</sup>.

Suelo para equipamiento deportivo, con una superficie de 5.629,16 m<sup>2</sup>.

Suelo para la dotación de aparcamientos, con una superficie de 7.386,38 m<sup>2</sup>.

Artículo 36. Obtención de los suelos destinados a sistemas generales.

En ejecución del presente plan parcial se efectuará la cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento de Huévar del Aljarafe de los suelos libres de cargas y gravámenes que se corresponden con el sistema general de espacios libres adscrito al sector y que tienen una superficie de 13.178 m<sup>2</sup>.

Artículo 37. Conservación de la urbanización.

Los propietarios de terrenos comprendidos en el sector quedarán sujetos a la obligación de constituirse en Entidad Urbanística de Conservación, quedando los mismos, constituidos en tal Entidad Urbanística Colaboradora, igualmente obligados a conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos que se implanten por el Plan Parcial.

Artículo 38. Parcelaciones.

1. Los proyectos de parcelación serán necesarios para la subdivisión en parcelas de las distintas manzanas. Este proyecto de parcelación contendrá y se ajustará a las siguientes especificaciones:

División de parcelas edificables, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.

Cédula Urbanística de cada parcela en que se determinen, superficie, edificabilidad, altura, ocupación, distancia a linderos y regulación del uso.

Indicación de las características de la parcela mínima para cada zona.

Estos proyectos no podrán modificar las alineaciones exteriores de la manzana ni aumentar la edificabilidad total de la manzana o de la zona que se fija en el Plan Parcial.

Tampoco se podrá disminuir el suelo libre de edificación, ni el número de aparcamientos en la finca resultante de la parcelación.

Se permite la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento de edificabilidad, ni en la ocupación autorizada y siempre que la ordenanza específica no disponga lo contrario.

Artículo 39. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de Urbanización establecerán los servicios e infraestructuras de acuerdo con las previsiones del presente plan parcial. Los Proyectos de Urbanización tendrán como finalidad la realización material de las determinaciones de este Plan Parcial en cuanto se refiere a la ejecución de:

Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal.

Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

Red de alcantarillado para aguas pluviales y residuales.

Red de distribución eléctrica en Media y Baja Tensión.

Red de alumbrado público.

Red de telefonía y telecomunicaciones.

Jardinería y mobiliario urbano.

Además deberá resolver el enlace con las infraestructuras generales del Municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atender la demanda.

Artículo 40. Proyectos de edificación.

Se redactarán y tramitarán los Proyectos de obras de Edificación e Instalaciones, definitivas y provisionales, movimientos de tierra, y ajardinamiento que se consideren necesarios.

## TÍTULO VII

### MEDIDAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 41. Medidas de protección de la calidad de las aguas.

Durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación se atenderán a las siguientes medidas de protección de la calidad de las aguas:

1. Deberán realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitándose los procesos de erosión y sedimentación.

2. Se evitarán los vertidos incontrolados o accidentales, especialmente los producidos por la maquinaria pesada, habilitándose un parque de maquinaria para las actividades que entrañen riesgo.

3. Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que los movimientos de tierra afecten a la calidad de las aguas, realizándose el acopio de materiales en lugares acondicionados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

4. Se evitará el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, impidiéndose que puedan alcanzar los flujos de las aguas superficiales o subterráneas.

Artículo 42. Medidas de control de vertidos y residuos.

1. Los residuos sólidos generados durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación serán conducidas a vertederos controlados y legalizados.

2. Los escombros y demás residuos inertes generados durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación serán conducidas a vertederos de inertes controlados y legalizados.

3. La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción deberá realizarse conforme a la Orden de 28 de febrero de 1989 del M.º de Obras Públicas.

Artículo 43. Medidas de control de impactos sonoros y calidad del aire.

1. Durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los procesos de movimiento de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

2. Los materiales de las obras procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

Artículo 44. Control de las medidas de protección ambiental.

1. El proyecto de urbanización del sector contendrá las especificaciones relativas a las medidas de protección ambiental de forma expresa en la memoria y en el pliego de prescripciones técnicas, así como en aquellas partidas de mediciones y presupuesto de obra que sean necesarias.

2. Los proyectos de ejecución de las distintas obras de edificación contendrán las especificaciones relativas a las medidas de protección ambiental de forma expresa en la memoria y en el pliego de prescripciones técnicas, así como en aquellas partidas de mediciones y presupuesto de obra que sean necesarias.

3. Las actividades a implantar en el parque logístico que estén incluidas en los Anexos relativos a evaluación, informe o calificación ambiental se someterán al preceptivo informe.

Sevilla, 1 de diciembre de 2008.- La Delegada, Rosario Ayala Valiente.

## CONSEJERÍA DE EMPLEO

*ORDEN de 11 de febrero de 2009, por la que se garantiza el funcionamiento del servicio público que presta la empresa GDF Autobuses Urbanos, dedicada al transporte urbano de viajeros en El Puerto de Santa María, mediante el establecimiento de servicios mínimos.*

Por el Comité de Empresa de GDF Autobuses Urbanos, en dicha empresa, ha sido convocada huelga para los días 20, 24, 27 de febrero de 2009, y 3, 4, 6 de marzo de 2009, desde las 7,00 horas hasta las 10,00 horas, y que, en su caso, podrá afectar a todos los trabajadores de la misma.

Si bien la Constitución en su artículo 28.2 reconoce a los trabajadores el derecho de huelga para la defensa de sus intereses, también contempla la regulación legal del establecimiento de garantías precisas para asegurar el mantenimiento de los servicios esenciales de la comunidad, y el artículo 10 del Real Decreto 17/1977, de 4 de marzo, de Relaciones de Trabajo, faculta a la Administración para, en los supuestos de huelgas de empresa encargadas de servicios públicos o de reconocida e inaplazable necesidad, acordar las medidas necesarias a fin de asegurar el funcionamiento de los servicios.

El Tribunal Constitucional en sus Sentencias 11, 26 y 33/1981, 51/1986 y 27/1989, ha sentado la doctrina en materia de huelga respecto a la fijación de tales servicios esenciales de la comunidad la cual ha sido resumida últimamente por la Sentencia de dicho Tribunal 43/1990, de 15 de marzo, y ratificada en la de 29 de abril de 1993.

De lo anterior resulta la obligación de la Administración de velar por el funcionamiento de los servicios esenciales de la comunidad, pero ello teniendo en cuenta que «exista una razonable proporción entre los servicios a imponer a los huelguistas y los perjuicios que padezcan los usuarios de aquellos,

evitando que los servicios esenciales establecidos supongan un funcionamiento normal del servicio y al mismo tiempo procurando que el interés de la comunidad sea perturbado por la huelga solamente en términos razonables».

Es claro que la empresa GDF Autobuses Urbanos, presta un servicio esencial para la comunidad, cual es facilitar el ejercicio del derecho a la libre circulación de los ciudadanos proclamado en el artículo 19 de la Constitución dentro de la ciudad de El Puerto de Santa María y el ejercicio de la huelga convocada podría obstaculizar el referido derecho fundamental. Por ello la Administración se ve compelida a garantizar dicho servicio esencial mediante la fijación de servicios mínimos, por cuanto que la falta de libre circulación de los ciudadanos en la indicada ciudad colisiona frontalmente con el referido derecho proclamado en el artículo 19 de la Constitución Española.

Convocadas las partes afectadas por el presente conflicto a fin de hallar solución al mismo y, en su caso, consensuar los servicios mínimos necesarios, y no habiendo sido ello posible, de acuerdo con lo que disponen los preceptos legales aplicables, artículos 28.2 y 19 de la Constitución; artículo 10.2 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo; artículo 63.5.º del Estatuto de Autonomía de Andalucía; Real Decreto 4043/1982, de 29 de diciembre, Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Viceconsejerías, y sobre la reestructuración de Consejerías de la Junta de Andalucía Decreto del Presidente 13/2008, de 19 de abril, por los que se designan los Consejeros y Consejerías de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 79, de 21 de abril de 2008) y la doctrina del Tribunal Constitucional relacionada,

## DISPONEMOS

Artículo 1.º La situación de huelga en la ciudad de El Puerto de Santa María de los trabajadores de la empresa, GDF Autobuses Urbanos, para los días 20, 24, 27 de febrero de 2009 y 3, 4, 6 de marzo de 2009, desde las 7,00 horas a las 10,00 horas de cada día, deberá ir acompañada del mantenimiento de los servicios mínimos que figuran en el Anexo de la presente Orden.

Artículo 2.º Los paros y alteraciones en el trabajo por parte del personal necesario para el mantenimiento de los servicios esenciales mínimos determinados serán considerados ilegales a los efectos del artículo 16.1 del Real Decreto-Ley 17/1977, de 4 de marzo.

Artículo 3.º Los artículos anteriores no supondrán limitación alguna de los derechos que la normativa reguladora de la huelga reconoce al personal en dicha situación, ni tampoco responderán respecto de la tramitación y efectos de las peticiones que la motiven.

Artículo 4.º La presente Orden entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Sevilla, 11 de febrero de 2009

ANTONIO FERNÁNDEZ GARCÍA  
Consejero de Empleo

Ilmo. Sr. Director General de Trabajo y Seguridad Social  
Ilmo. Sr. Delegado Provincial de la Consejería de Empleo de Cádiz

## A N E X O

### SERVICIOS MÍNIMOS

- Un autobús por cada una de las siete líneas existentes.
- Las expediciones que se inicien de acuerdo con los horarios que tengan autorizado antes del comienzo de los paros parciales, y en que resulten afectados por ellos durante su recorrido se realizarán en su totalidad.