

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 26 de junio de 2025, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, por la que se dispone la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación del Área Logística de Majarabique, en los términos municipales de Sevilla y La Rinconada (Sevilla), y de las demás normas urbanísticas del citado Plan.

Mediante Resolución de 29 de mayo de 2025, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, se ha aprobado definitivamente el Plan Especial de Ordenación del Área Logística de Majarabique en los términos municipales de Sevilla y La Rinconada (Sevilla), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La citada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de aplicación en virtud de la disposición transitoria tercera, apartado 1, de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, establece en su artículo 41.1 que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los adoptó.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 41.2 de la citada Ley, la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el registro del Ayuntamiento y, en su caso, de la Consejería competente en materia de urbanismo. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la referida Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

De conformidad con los artículos 22.2 y 20.2 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, se emitirá certificación registral del depósito e inscripción. De no emitirse dicha certificación en un plazo no superior a diez días, se considerará depositado a efectos de su publicación. Según el artículo 21 del citado Decreto, la condición legal de depósito prevista a efectos de publicación en el boletín oficial se tendrá por realizada mediante la inscripción del correspondiente instrumento urbanístico en el registro de la Administración que lo haya aprobado.

Con fecha 5 de junio de 2025, la Delegación Territorial de esta Consejería en Sevilla ha inscrito y depositado el referido Plan Especial en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, asignándole el número de registro 10.488, en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro Registro de Sevilla y La Rinconada, de la Unidad Registral de Sevilla.

Con fecha 5 de junio de 2025, el Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla) ha inscrito y depositado el referido Plan Especial en el Registro Municipal de Instrumentos Urbanísticos, con el asiento número 111, en la Sección 1.ª de Instrumentos de Planeamiento.

Solicitada, el 3 de junio de 2025, la inscripción en el registro municipal del Ayuntamiento de Sevilla y transcurridos diez días sin recibir la certificación, se considera depositado a efectos de la publicación.

En virtud de todo ello y en el ejercicio de las competencias que tengo atribuidas

DISPONGO

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la Resolución de esta Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, de 29 de mayo de 2025, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Ordenación del Área Logística de Majarabique en los términos municipales de Sevilla y La Rinconada (Sevilla) como Anexo I, así como la normativa urbanística de dicho instrumento como Anexo II.

Incorporar el contenido del documento en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía Situ@:

<https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/search.jsf>

Segundo. Comunicar la publicación a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, al Ayuntamiento de Sevilla, al Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla), y a la Delegación Territorial de esta Consejería en Sevilla.

Sevilla, 26 de junio de 2025.- El Director General, José Andrés Moreno Gaviño.

ANEXO I**RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, URBANISMO Y AGENDA URBANA, POR LA QUE SE ACUERDA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL ÁREA LOGÍSTICA DE MAJARABIQUE, EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SEVILLA Y LA RINCONADA (SEVILLA)**

Visto el documento técnico del Plan Especial de referencia, cuyo objeto es la ordenación urbanística detallada del Área logística de Majarabique en los términos municipales de Sevilla y La Rinconada (Sevilla), así como el expediente administrativo instruido al efecto, y en base a los siguientes:

A N T E C E D E N T E S

Primero. Mediante Orden de 15 de febrero de 2012, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se dio inicio al procedimiento para la Declaración de Interés Autonómico del «Área Logística de Majarabique», correspondiente al Área de Oportunidad Metropolitana de carácter logístico prevista en el Plan de Ordenación Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, denominada «L4 Centro de Transporte de Mercancías de Majarabique» y se dio comienzo a la tramitación del correspondiente Proyecto de Actuación, de acuerdo con el régimen establecido en los artículos 38 y 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El Proyecto de Actuación del Área Logística obtuvo Declaración Ambiental Estratégica viable a los solos efectos ambientales el 12 de septiembre de 2018.

Finalmente, mediante Acuerdo de 6 de noviembre de 2018, del Consejo de Gobierno (BOJA extraordinario núm. 7, de 1 de diciembre), se aprobó el citado Proyecto de Actuación del Área Logística de Majarabique en los términos municipales de Sevilla y La Rinconada (Sevilla) y se declaró de Interés Autonómico la misma, de conformidad con lo dispuesto en los citados artículos 38 y 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero. El Proyecto de Actuación vino a modificar el régimen urbanístico establecido por los Planes Generales de Ordenación Urbanística vigentes para los municipios de Sevilla y La Rinconada.

Segundo. En paralelo a la tramitación del referido Proyecto de Actuación, que preveía la ordenación del suelo urbanizable sectorizado mediante un único Plan Especial de

00322986

incidencia supramunicipal, mediante Orden de 12 de febrero de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se acordó la formulación del referido plan especial de conformidad con las competencias atribuidas a la Consejería competente en materia de urbanismo por el artículo 31.2.A.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la persona titular de dicha Consejería por el artículo 4.3.e) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regulaba el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo en esos momentos.

Esta orden de formulación estableció que la aprobación inicial y, en su caso, provisional del plan especial correspondía a la persona titular de la Dirección General de Urbanismo.

Tercero. Mediante Resolución de 16 de enero de 2020, de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se acordó la aprobación inicial del Plan Especial de Ordenación de la referida Área Logística de Majarabique, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, en cuya disposición transitoria primera, se establecía que los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del citado decreto se habían de tramitar y resolver conforme a lo previsto en éste, ateniéndose a las reglas de asignación de funciones a los distintos órganos que en el mismo se establecen.

Cuarto. Mediante Acuerdo de la misma fecha se abrió el periodo de información pública del referido instrumento de planeamiento, durante un plazo de un mes, mediante la publicación del correspondiente Anuncio, de conformidad con el artículo 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía, lo cual se materializó mediante la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía: BOJA núm. 15, de 23 de enero de 2020; inserción de anuncio en el periódico «Diario de Sevilla»; en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Sevilla; en el tablón de anuncios de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Sevilla; y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de La Rinconada.

Por otro lado, se concedió audiencia por un plazo de un mes a los municipios afectados físicamente por el instrumento de planeamiento y se requirieron los informes, dictámenes y otro tipo de pronunciamientos, previstos legalmente como preceptivos. Simultáneamente se comunicó el acuerdo de aprobación inicial a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que pudieran comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que derivan de los intereses que representan. También se solicitó informe a los organismos gestores de infraestructuras en el ámbito del plan, por entenderse necesarios para la correcta ordenación del mismo.

Durante el citado trámite de información pública no consta la presentación de alegación alguna.

Quinto. De los informes solicitados tras la aprobación inicial, se recibieron los de los órganos y entidades administrativas siguientes: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico; Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos, de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible; Servicio de Bienes Culturales, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla; Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación

Digital; Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Dirección General de Infraestructuras, de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio; Subdirección General de Planificación Ferroviaria, de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana; y Dirección General de Movilidad, de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Además se recibió informe de la Subdirección General de Hidrocarburos, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, solicitado en aras a la colaboración interadministrativa, informe de la Diputación Provincial de Sevilla y los informes de Emasesa, S.A., y Nedgia, S.A.

Así mismo, el 30 de julio de 2021 se emitió, por parte del Servicio de Planificación Subregional de esta Dirección General, Informe de análisis de los usos establecidos en el Plan Especial del Área Logística de Majarabique, en relación a las determinaciones sobre los riesgos de inundación establecidas en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Sexto. Mediante Resolución de 14 de marzo de 2024, de esta Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, se acordó la aprobación de la documentación del Plan Especial, presentada por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, fechada en enero de 2024, una vez modificado el mismo con respecto al aprobado inicialmente, tras los trámites del artículo 32.1.2.^a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y al que se le había añadido la siguiente documentación, como anejos: Estudio de inundabilidad de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Especial de Ordenación del Área Logística de Majarabique; Plan de Movilidad del Área Logística de Majarabique; Estudio de Tráfico y de Mejora del enlace entre la SE-20 y la A-8009 y Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.

Séptimo. Así mismo, dado que el documento incorporaba nueva documentación y contenía modificaciones, respecto al aprobado inicialmente, en relación con el trazado de la vía pecuaria «Cordel de Brenes» y con la estructura urbana vinculante prevista, la referida Resolución de 14 de marzo de 2024 acordó someter el plan especial a una nueva información pública, durante un plazo de un mes, mediante la publicación del correspondiente Anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía: BOJA núm. 60, de 26 de marzo de 2024; inserción de anuncio en el periódico «Diario de Sevilla», de 2 de abril de 2024; en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Sevilla y en el del Ayuntamiento de La Rinconada (Sevilla).

Simultáneamente, se requirió a los órganos y entidades administrativas, que habían informado tras la aprobación inicial y cuyo informe está previsto legalmente como vinculante, para que, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verificaran o adaptaran el contenido de su informe. Así mismo se solicitó informe al Servicio Provincial de Costas en Sevilla de la Dirección General de la Costa y el Mar del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y se notificó al Ayuntamiento de Sevilla la audiencia concedida al mismo, puesto que de conformidad con el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ya no existían tramos de la Red de Carreteras del Estado afectados por el Área Logística de Majarabique, puesto que en el transcurso de la tramitación del plan se había cedido mediante Convenio al Ayuntamiento de Sevilla la SE-20 y dos tramos de la N-630.

Conforme a la documentación obrante en el expediente, durante el periodo de información pública se ha presentado en este centro directivo una alegación al citado Plan Especial, por parte de Edistribución Redes Digitales, S.L.U., la cual ha quedado analizada y contestada de manera razonada en el expediente del Plan Especial. En dicha alegación se ruega se solicite a dicha entidad informe sectorial.

Octavo. Constan en el expediente los informe de ratificación siguientes: Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico; Servicio de Bienes Culturales, de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte en Sevilla; Dirección General de Aviación Civil, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual, del Ministerio para la Transformación Digital y de la Función Pública; Dirección General de Infraestructuras Viarias, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda; Subdirección General de Planificación Ferroviaria, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Dirección General de Movilidad y Transportes, de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, así como informe en materia de Vías Pecuarias de la Delegación Territorial de Sostenibilidad y Medio Ambiente en Sevilla, y de la Dirección General de la Costa y el Mar, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Noveno. Con fechas 6 de marzo y 12 de mayo de 2025, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, presenta escrito adjuntando documentación correspondiente al Plan Especial de referencia, solicitando la aprobación definitiva.

Décimo. El Servicio de Gestión y Ejecución de Planes de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, con fecha 29 de mayo de 2025, ha emitido informe favorable a la aprobación definitiva del presente Plan Especial por adecuarse a lo previsto en la normativa urbanística y sectorial de aplicación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, es de aplicación al presente expediente la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. Según lo dispuesto en la disposición transitoria primera del Decreto 88/2025, de 26 de marzo, 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, a los efectos de la aprobación del presente instrumento de planeamiento, se atenderán las reglas de asignación de funciones a los distintos órganos de la Administración de la Junta de Andalucía establecidos en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

Tercero. Conforme a lo establecido en el artículo 6.3.a) del referido Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 31.2.B.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como lo recogido en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías y en el artículo 12 del Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, corresponde a la persona titular de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, la formulación y aprobación de los instrumentos urbanísticos precisos para el desarrollo y ejecución de los proyectos de actuación que se declaren de interés autonómico, en aplicación del artículo 39 de la Ley 1/1994, de 11 de enero.

00322986

Cuarto. La tramitación del Plan Especial de referencia, conforme a lo dispuesto en los artículos 32 y 39 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en cuanto a procedimiento (32.1.1.ª a; 32.1.3.ª y 4.ª; 32.4 y 33) e información pública y participación (32.1.2.ª y 39.1 y 3), ha sido la recogida anteriormente en los antecedentes de la presente resolución, habiéndose ajustado, en general, a lo preceptuado en la citada legislación en cuanto a procedimiento, información pública y participación.

Respecto a los informes recibidos y al carácter de los mismos, debe señalarse que sus condicionantes y exigencias se encuentran incorporadas en el documento del Plan Especial que se informa.

Quinto. La documentación y determinaciones del presente Plan Especial se adecúan básicamente a lo establecido en los artículos 14.4 y 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, a lo recogido en el Proyecto de Actuación aprobado, así como lo establecido en la ley 5/2001, de 4 de junio, reguladora de las Áreas de Transporte de Mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad.

A la vista de tales antecedentes y fundamentos de derecho, visto el citado informe del Servicio de Gestión y Ejecución de Planes, de 29 de mayo de 2025, de acuerdo con lo dispuesto en las disposiciones legales de aplicación y en virtud de las competencias que tengo atribuidas por el artículo 6.3.a) del citado Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

R E S U E L V O

Primero. Aprobar definitivamente el Plan Especial de ordenación del Área Logística de Majarabique en los términos municipales de Sevilla y La Rinconada (Sevilla), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, según la documentación presentada por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, con fecha 6 de marzo y 12 de mayo de 2025.

Segundo. En relación con la alegación presentada se desestima la misma, dado que de conformidad con el artículo 32.1.4.ª, los informes que han de requerirse en este momento procedimental es a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª del referido artículo y cuyo informe tenga carácter vinculante.

Tercero. De conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico, proceder al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento aprobado, de manera previa a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, en los siguientes Registros: Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados dependiente de esta Consejería, Unidad Registral de la provincia de Sevilla; y Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico correspondiente a los Ayuntamientos de Sevilla y de La Rinconada (Sevilla).

Cuarto. La presente resolución se notificará a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, promotora de la actuación.

Contra la presente resolución de aprobación definitiva de Plan Especial, por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, 14 y 46.1 de la Ley

00322986

29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44 en relación con el artículo 46.6 de dicha ley, para los litigios entre administraciones públicas.

Sevilla, 29 de mayo de 2025. El Director General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, José Andrés Moreno Gaviño.

ANEXO II**NORMAS URBANÍSTICAS****Í N D I C E****TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO I. Objetivos y ámbito del Plan Especial**

- Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial
- Artículo 2. Alcance y ámbito territorial de la aplicación de la normativa
- Artículo 3. Regulación complementaria

CAPÍTULO II. Administración urbanística actuante

- Artículo 4. Administración urbanística actuante

CAPÍTULO III. Documentación del Plan Especial

- Artículo 5. Documentos que integran el Plan Especial
- Artículo 6. Alcance de la Normas Urbanísticas
- Artículo 7. Interpretación y jerarquización de los documentos que integran el Plan Especial

CAPÍTULO IV. Vigencia e innovación del Plan Especial

- Artículo 8. Vigencia del Plan Especial
- Artículo 9. Innovación del Plan Especial

CAPÍTULO V. Entrada en vigor del Plan Especial

- Artículo 10. Entrada en vigor del Plan Especial

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL**CAPÍTULO I. Desarrollo del Plan Especial**

- Artículo 11. Criterios relativos a la ordenación establecida por el Plan Especial
- Artículo 12. Delimitación de unidades de ejecución
- Artículo 13. Programación
- Artículo 14. Gestión

CAPÍTULO II. Ejecución del Plan Especial

- Artículo 15. Instrumentos de ejecución de las obras e instalaciones
- Artículo 16. Proyectos de obras de urbanización
- Artículo 17. Proyectos de obras públicas ordinarias
- Artículo 18. Proyectos de obras de edificación
- Artículo 19. Conservación de la Urbanización

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y NORMAS GENERALES**CAPÍTULO I. Estructura por Áreas o Parques de Actividad**

- Artículo 20. Áreas o Parques de Actividad
- Artículo 21. Área de Actividades e Instalaciones del Sector del Transporte
- Artículo 22. Área Dotacional de Servicio a las empresas del Transporte

CAPÍTULO II. Condiciones generales de los usos**Sección I. Determinaciones generales**

- Artículo 23. Uso global y usos pormenorizados
- Artículo 24. Categorías de usos pormenorizados

Sección II. Carácter de uso pormenorizado o de sus categorías

- Artículo 25. Carácter del uso pormenorizado o de sus categorías

Sección III. Definiciones y categorías de uso pormenorizado

Artículo 26. Uso Logístico

Artículo 27. Uso Industrial

Artículo 28. Uso Centro Integrado y de Servicios

Artículo 29. Uso Terminal Intermodal

Artículo 30. Uso Espacios Libres y Zonas Verdes

Artículo 31. Uso Viario

Artículo 32. Uso Servicios Técnicos

Artículo 33. Uso Servicios Terciarios

Artículo 34. Uso Equipamientos de Utilidad Pública

Artículo 35. Otras condiciones para la regulación de los usos

TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO I. Condiciones de forma y volumen****Sección I. Medición de alturas**

Artículo 36. Altura del edificio

Artículo 37. Cota de referencia

Artículo 38. Altura máxima

Artículo 39. Altura de planta y altura libre de planta

Sección II. Implantación sobre el terreno

Artículo 40. Rasantes

Artículo 41. Lindes o linderos

Artículo 42. Línea de edificación

Artículo 43. Voladizos

Artículo 44. Cuerpos y elementos salientes

Artículo 45. Ocupación de parcela

Artículo 46. Separación a linderos

Artículo 47. Retranqueos

Artículo 48. Área de movimiento

CAPÍTULO II. Configuración de las edificaciones

Artículo 49. Tipologías edificatorias

Artículo 50. Edificaciones secundarias y otras instalaciones

Artículo 51. Plantas bajo rasante

Artículo 52. Patios interiores

CAPÍTULO III. Configuración de la edificabilidad

Artículo 53. Edificabilidad

Artículo 54. Superficie edificable

CAPÍTULO IV. Condiciones de estética

Artículo 55. Guías de diseño

Artículo 56. Tratamiento exterior

Artículo 57. Cerramientos de parcela

CAPÍTULO V. Condiciones de seguridad y protección

Artículo 58. Supresión de barreras arquitectónicas

Artículo 59. Vallado y control de acceso

Artículo 60. Protección contra incendios

Artículo 61. Transporte de mercancías peligrosas

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN**CAPÍTULO I. Bienes demaniales**

Artículo 62. Afección al Dominio Público Hidráulico y Zonas de servidumbre y policía del DPH

Artículo 63. Zonas de afección y servidumbre de carreteras

Artículo 64. Zonas de afección y servidumbre ferroviarias

Artículo 65. Línea de edificación

Artículo 66. Condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas

Artículo 67. Vías pecuarias

CAPÍTULO II. Patrimonio cultural

Artículo 68. Patrimonio cultural

TÍTULO VI. CONDICIONADO AMBIENTAL

CAPÍTULO I. Condiciones ambientales

Artículo 69. Medidas protectoras y correctoras

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I. Centro de Transporte de Mercancías (CTM)

Artículo 70. Régimen de usos sobre la Zona Centro de Transporte de Mercancías (CTM)

Artículo 71. Condiciones particulares para la edificación de la Zona Centro de Transporte de Mercancías (CTM)

CAPÍTULO II. Terminal Intermodal (TI)

Artículo 72. Régimen de usos sobre la Zona Terminal Intermodal (TI)

Artículo 73. Condiciones particulares para la edificación de la Zona Terminal Intermodal (TI)

CAPÍTULO III. Centro Integrado y de Servicios (CIS)

Artículo 74. Régimen de usos sobre la Zona Centro Integrado y de Servicios (CIS)

Artículo 75. Condiciones particulares para la edificación de la Zona Centro Integrado y de Servicios (CIS)

CAPÍTULO IV. Equipamientos de Utilidad Pública

Artículo 76. Régimen de usos sobre la Zona Equipamientos de Utilidad Pública

CAPÍTULO V. Espacios libres y zonas verdes

Artículo 77. Régimen de usos sobre la Zona Espacios libres y zonas verdes

Artículo 78. Funciones y configuración de la Zona Espacios libres y zonas verdes

Artículo 79. Condiciones particulares para el equipamiento de la Zona Espacios libres y zonas verdes

CAPÍTULO VI. Viario

Artículo 80. Régimen de usos sobre la Zona Viario

CAPÍTULO VII. Servicios Técnicos

Artículo 81. Régimen de usos sobre la Zona Servicios Técnicos

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

Objetivos y ámbito del Plan Especial

Artículo 1. Naturaleza, objeto y ámbito territorial.

1. El presente Plan Especial tiene por objeto la ordenación detallada del Área Logística de Majarabique en desarrollo de las determinaciones del Proyecto de Actuación del Área Logística de Interés Autonómico de Majarabique, aprobado por Consejo de Gobierno el 6 de noviembre de 2018 (BOJA extraordinario núm. 7, de 1.12.2018).

2. Las determinaciones de estas Normas Urbanísticas deben entenderse en relación con las disposiciones de la legislación vigente de aplicación, cuyo contenido no se reproduce en la Normativa, incorporándose las referencias legales actuales que corresponden en cada caso mediante llamadas enumeradas (0) a pie de página.

Artículo 2. Alcance y ámbito territorial de la aplicación de la normativa.

1. La presente Normativa se aplica al ámbito del Plan Especial de Ordenación del Área Logística de Majarabique ubicado entre los términos municipales de La Rinconada y Sevilla.

2. La Normativa Urbanística responde a lo establecido en la legislación urbanística andaluza¹, siendo vinculantes y de aplicación directa, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo.

3. La superficie total del ámbito del Plan Especial coincide con la del Proyecto de Actuación.

4. La ordenación del suelo viene definida en el Título Segundo y Tercero de esta Normativa y en los Planos de Ordenación.

5. La asignación de usos permitidos y las cautelas que correspondan en cada caso vienen detallados en el Título Tercero de la presente normativa.

Artículo 3. Regulación complementaria.

1. Para todo aquello que no figure en el presente Plan Especial se acudirá en cada caso a lo establecido por la legislación vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía², así como en la legislación sectorial vigente que sea de aplicación según el caso.

2. El presente Plan Especial está sujeto a lo establecido en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del sector de hidrocarburos y en su normativa de desarrollo.

3. Se estará a lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, con carácter general, y en particular a lo dispuesto en los artículos 45, 46 y 49. Asimismo se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, el R.D. 346/2011, de 11 de marzo, sobre infraestructuras comunes en los edificios para acceso a servicios de telecomunicación y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, el R.D. 1066/2001, de 28 de septiembre, y el R.D. 330/2016, de 9 de septiembre.

CAPÍTULO II

Administración urbanística actuante

Artículo 4. Administración urbanística actuante.

1. Conforme a la legislación vigente,³ tratándose de una actuación de interés autonómico que conlleva desarrollo urbanístico, la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo será la administración actuante a efectos de la legislación urbanística.

CAPÍTULO III

Documentación del Plan Especial

Artículo 5. Documentos que integran el Plan Especial.

1. El presente Plan Especial consta de la siguiente documentación:

0. Resumen Ejecutivo.
1. Memoria Informativa.
2. Memoria Justificativa y de Ordenación.
3. Programa de Desarrollo.

¹ Art. 19 1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

² Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante); Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía (LOTCAA en lo sucesivo); Ley 5/2001, de 4 de junio, por la que se regulan las áreas de transporte de mercancías en la Comunidad Autónoma de Andalucía (Ley 5/2001 en lo sucesivo).

³ Disposición Adicional Undécima de la LOUA, en relación al artículo 39.3 de la LOTCAA.

4. Evaluación y Viabilidad Económica.
5. Estudio de Sostenibilidad Económica.
6. Normas Urbanísticas.
7. Planos.
8. Anexos.

Artículo 6. Alcance de la Normas Urbanísticas.

1. En la Normativa Urbanística cabe diferenciar, de acuerdo con su contenido sustantivo:

a) Normas Urbanísticas definitorias del régimen urbanístico del suelo y las condiciones para su edificación, que serán de aplicación directa y vinculante.

b) Ordenanzas Particulares de Zona, cuyo objeto será la regulación de aspectos morfológicos y/o estéticos de la edificación, así como la regulación de aspectos relativos a las condiciones de técnicas de los proyectos de urbanización complementaria de la parcela de la zona, o de su ejecución material.

Artículo 7. Interpretación y jerarquización de los documentos que integran el Plan Especial.

1. El presente Plan Especial desarrolla las determinaciones precisas para establecer la ordenación pormenorizada del Área Logística.

2. Las determinaciones del Plan Especial, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante, y, dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos, que integran componen de determinaciones escritas y determinaciones gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

a) Los distintos documentos integradores del Plan Especial gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de éstos, considerando los fines y objetivos del Plan Especial expresados en su Memoria.

b) En supuestos de contradicción entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá el contenido de las nociones escritas de las Normas Urbanísticas sobre los Planos de Ordenación, salvo que, del conjunto del Plan Especial, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación gráfica.

c) Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala, esto es, los de divisor más pequeño, salvo que del resto del conjunto de determinaciones gráficas resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan Especial, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de Planos de Ordenación.

d) En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 5% con respecto a las mediciones del Plan Especial.

e) Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentuales frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

f) De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaran conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales.

Es por ello que en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, la preservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

g) La Consejería con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan Especial, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación.

La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan Especial como Instrucción Aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular conforme a lo dispuesto en la legislación administrativa.⁴

CAPÍTULO IV

Vigencia e innovación del Plan Especial

Artículo 8. Vigencia del Plan Especial.

1. Hasta su remoción por la aprobación y entrada en vigor del correspondiente instrumento urbanístico de planeamiento que innove su ordenación, el Plan Especial tiene vigencia indefinida.

Artículo 9. Innovación del Plan Especial.

1. La innovación de la ordenación establecida por el Plan Especial podrá llevarse a cabo siempre, motivada y justificadamente, mediante su revisión o modificación.

2. Procederá la revisión del mismo cuando se produzca la alteración integral de la ordenación establecida, pudiendo ser:

a) Parcial, cuando justificadamente se refiera a una parte del ámbito del Plan Especial o de las determinaciones que formen conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

b) Total, cuando se refiera a todo el ámbito del Plan Especial o a todas sus determinaciones, o de ambas a la vez.

3. Procederá la modificación del Plan Especial, en los casos que la alteración que se proponga no constituya supuesto de revisión.

4. Constituirá supuesto de modificación la variación del sistema viario vinculante.

5. No se considerarán modificaciones:

a) Los meros ajustes puntuales de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o espacios libres públicos, ni representen incremento de la edificabilidad.

b) La alteración de las rasantes de viario propuestas, siempre que la misma se produzca de manera motivada y justificada, en aras de optimizar los movimientos de tierra necesarios tanto para la ejecución de los viales como para la edificación y en su caso, urbanización complementaria, de las parcelas patrimoniales y demaniales.

c) La alteración de la configuración de la sección transversal del viario, manteniendo la longitud total de la sección transversal de los mismos, siempre que la misma se

⁴ Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones.

produzca de manera motivada y justificada, sin menoscabo de los tendidos de redes de infraestructura, en aras de mejorar la funcionalidad de los mismos.

d) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.

e) La división de las manzanas resultantes de la ordenación del Plan Especial mediante la apertura de viarios complementarios.

f) Cualesquiera otros reajustes en la superficie de las parcelas que sea preciso realizar con motivo de la ejecución material de las obras, los cuales, en su caso, serán objeto de un Expediente de Normalización de Fincas apoyado en la geometría definitiva de las parcelas que recoja la documentación final de obras.

CAPÍTULO V

Entrada en vigor del Plan Especial

Artículo 10. Entrada en vigor del Plan Especial.

1. El Plan Especial entrará en vigor una vez publicada la resolución de su aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

TÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

CAPÍTULO I

Desarrollo del Plan Especial

Artículo 11. Criterios relativos a la ordenación establecida por el Plan Especial.

1. El Plan Especial contiene una Ordenación Estructural (OE), procedente del Proyecto de Actuación, además de una Ordenación Pormenorizada (OP), proporcionada ahora mediante este Plan Especial para responder a la necesidad de crear grandes manzanas que permitan la implantación de operadores logísticos.

2. No obstante, con objeto de agilizar el proceso de ocupación del Área Logística, el Plan Especial incluye también una ordenación detallada de carácter optativo, la cual permitirá la división de las manzanas, en previsión de la posible demanda para la implantación de pequeñas y medianas empresas, sin necesidad de tramitar una innovación del Plan Especial.

3. La apertura de cualesquiera de las calles previstas en la Ordenación Pormenorizada de carácter optativo se podrá llevar a cabo directamente a través del correspondiente Proyecto de Ejecución de Obras Públicas Ordinarias.

4. Dado que el Cordel de Brenes se encuentra sin deslindar y no es posible su desafectación y modificación de trazado en el ámbito temporal de la UE-1, se ha mantenido su trazado actual aplicando la cláusula de salvaguarda de mantener para ambos márgenes el ancho legal de 37,61 m.

5. Abundando en la versatilidad de la actuación y en la flexibilidad en cuanto a capacidad de acogida de actividades, estas Normas Urbanísticas se encargan de regular la división de las manzanas mediante los siguientes procedimientos:

a) La realización de un Proyecto de Parcelación, con las atribuciones y efectos que establece la legislación urbanística⁵ o documento de análogo alcance según la legislación sectorial.

⁵ Art. 66 de la LOUA.

b) La división horizontal, título de propiedad en función del cual se divide un inmueble en varias fincas registrales distintas e independientes.⁶

c) La constitución de complejos inmobiliarios, que están integrados por parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes, donde el suelo y el vuelo es privativo, pero que sólo tienen en común los elementos accesorios (viales, instalaciones, servicios, etc.) vinculados ob rem. Estos complejos inmobiliarios no tienen la naturaleza de propiedad horizontal propiamente dicha, aunque sí les es de aplicación el régimen que la legislación en dicha materia.⁷

d) La redacción y aprobación de Estudios de Detalle⁸ con las atribuciones y efectos establecidas.

Artículo 12. Delimitación de unidades de ejecución.

1. Atendiendo a la legislación urbanística⁹, el Plan Especial delimita tres Unidades de Ejecución, denominadas UE-1, UE-2 y UE-3, a cada una de las cuales corresponde ejecutar tanto las obras de urbanización interior como los sistemas generales y conexiones exteriores adscritos a cada una de ellas.

2. Como resultado de la Ordenación Estructural procedente del Proyecto de Actuación, y fruto de la Ordenación Pormenorizada que proporciona este Plan Especial, los cuadros adjuntos glosan las principales magnitudes de cada una de las Unidades de Ejecución delimitadas:

6 Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960).

7 Art. 24 de la Ley 49/1960.

8 Art. 15 de la LOUA.

9 Art. 105 de la LOUA.

Cuadro de superficies nº 1.- Ordenación pormenorizada propuesta para el suelo urbanizable sectorizado de la UE - 1 (*)											
USO PORMENORIZADO	AF	ETIQUETA	SUPERFICIE (M²)		% UE 1		ÍNDICE DE EDIF. (M²/M²)	TECHO EDIFICABLE (M²)			
			MANZANA	USO	MANZANA	USO		MANZANA	USO		
LOGÍSTICO	AF 2	CTM 2.1	13.556,33	301.852,82	2,38	24,64	0,75	10.167,25	105.378,10		
		CTM 2.2	14.576,73		2,56			10.932,55			
		CTM 2.3	18.522,15		3,25			13.891,61			
		CTM 2.4	21.634,45		3,79			16.225,84			
		CTM 2.5	36.855,94		6,46			27.641,96			
		CTM 2.6	35.358,54		6,20			26.518,90			
	AF 3	CTM 3.1	31.964,72		5,60			28,29		23.973,54	121.011,51
		CTM 3.2	129.383,96		22,69			97.037,97			
DOTACIONAL	AF 2	CIS - 1	42.719,44	86.517,34	7,49	15,00	0,85	36.311,52	73.539,74		
	AF 3	CIS - 2	43.797,90		7,68			37.228,22			
SERV. TEC.	AF 2	SUBESTACIÓN	8.067,85	8.067,85	1,41	1,41					
ZONA VERDE COMPUTABLE	AF 2	ZV - 2.1	46.319,67	57.653,67	8,12	10,00					
	AF 3	ZV - 3.2 (**)	11.334,01		1,99						
ZONA VERDE NO COMPUTABLE	AF 2	ZV - 2.2	1.665,96	1.665,96	0,29	0,29					
VIARIO	AF 2	ESTRUCTURANTE	25.826,77	59.601,35	4,53	20,09					
		COMPLEMENTARIO	33.774,58		5,92						
	AF 3	ESTRUCTURANTE	48.252,34	54.981,40	8,46						
		COMPLEMENTARIO	6.729,06		1,18						
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UE 1			570.340,38	570.340,38	100,00	99,72	0,53	299.929,35	299.929,35		

(*) El desarrollo de la UE - 1 implicará la ejecución de las siguientes actuaciones:

- Del Sistema General Viario:

- Acceso desde la A-8003 a las áreas funcionales CTM-2 y CTM-3.
- Intersección con la carretera A-8002.
- Desdoblamiento de la carretera A-8003, desde la A-8009 hasta el acceso de las áreas funcionales CTM-2 y CTM-3.
- Remodelación del nudo de la SE-20 con la carretera A-8009.
- Conexión con el actual vial de acceso a las instalaciones de ADIF.

- Del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento:

- Nueva arteria de DC 500 mm desde el punto de conexión en depósito de entronque hasta conectar con la red DN 300 mm.
- Prolongación de la red DN 300 mm existente hasta cerrar un primer anillo con la nueva red DN 500 mm y con red DN 500 mm existente en paralelo a la A-8002.

- Del Sistema General de Infraestructuras de Saneamiento:

- Desvío de la red existente AP-16 12" en el interior del área funcional CTM-3.
- Conexión con colector existente.

- Del Sistema General de Infraestructuras Eléctricas:

- Desvío y soterramiento de la LEAT aérea de 66 KV que atraviesa el Área Funcional CTM-3.
- Desvío y soterramiento de las dos LEATs aéreas de 132 KV que atraviesan el Área Funcional CTM-2.
- Construcción de la primera fase de la nueva Subestación.

- Del Sistema General de Infraestructuras de Telecomunicaciones:

- Conexión con red existente en la carretera A-8002 hasta acceso áreas funcionales 2 y 3.

- Otras actuaciones vinculadas:

- Demolición de edificaciones existentes y desbroce para Terminal Intermodal.
- Acondicionamiento del cauce actual del Arroyo Cumbreño según medida correctora propuesta en Estudio de Inundabilidad.
- Puesta en servicio del Punto Limpio.

(**) El resto de estas parcelas del CTM 3 se desarrollará en la UE 2. (*) La Ti se pondrá en servicio en la UE-2, si bien en la UE-1 se ejecutará la demolición de las construcciones existentes y el desbroce del terreno.

Cuadro de superficies nº 2.- Ordenación pormenorizada propuesta para el suelo urbanizable sectorizado de la UE - 2 (*)									
USO PORMENORIZADO	AF	ETIQUETA	SUPERFICIE (M²)		% UE 2		ÍNDICE DE EDIF. (M²/M²)	TECHO EDIFICABLE (M²)	
			MANZANA	USO	MANZANA	USO		MANZANA	USO
LOGÍSTICO	AF 3	CTM 3.3	53.611,43	133.551,35	11,03	27,47	0,75	40.208,58	100.163,51
		CTM 3.4	34.938,45		7,19			26.203,84	
		CTM 3.5	31.931,46		6,57			23.948,59	
		CTM 3.6	13.070,01		2,69			9.802,51	
DOTACIONAL	AF 3	TERMINAL INTERM.	251.066,15	251.066,15	51,64	51,64	0,25	62.766,54	62.766,54
ZONA VERDE COMPUTABLE	AF 3	ZV - 3.2 (**)	51.576,36	55.494,39	10,61	11,42			
		ZV - 3.3	3.918,03		0,81				
ZONA VERDE NO COMPUTABLE	AF 3	ZV - 3.1	1.753,66	1.753,66	0,36	0,36			
VIARIO	AF 3	ESTRUCTURANTE	10.134,50	44.283,94	2,08	9,11			
		COMPLEMENTARIO	34.149,44		7,02				
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UE 2			486.149,49	486.149,49	100,00	100,00	0,34	162.930,05	162.930,05

(*) El desarrollo de la UE - 2 implicará la ejecución de las siguientes actuaciones:

- **Del Sistema General Ferroviario:**

- Conexión ferroviaria de la Terminal Intermodal.

- **Otras actuaciones vinculadas:**

- Desvío del cauce del arroyo Cimbrenño.

- Acondicionamiento del deslinde de la vía pecuaria Cordel de Brenes.

(**) La ejecución de la UE 2 completa el desarrollo de estas parcelas iniciado con la UE 1.

Cuadro de superficies nº 3.- Ordenación pormenorizada propuesta para el suelo urbanizable sectorizado de la UE - 3 (*)									
USO PORMENORIZADO	AF	ETIQUETA	SUPERFICIE (M²)		% UE 3		ÍNDICE DE EDIF. (M²/M²)	TECHO EDIFICABLE (M²)	
			MANZANA	USO	MANZANA	USO		MANZANA	USO
LOGÍSTICO	AF 1	CTM 1.1	74.158,69	129.554,17	14,12	24,66	0,75	55.619,02	97.165,63
		CTM 1.2	16.658,81		3,17			12.494,11	
		CTM 1.3	8.805,68		1,68			6.604,26	
		CTM 1.4	29.930,98		5,70			22.448,24	
	AF 4	CTM 4.1	19.134,47	145.384,02	3,64	27,67	0,75	14.350,85	109.038,02
		CTM 4.2	26.808,98		5,10			20.106,74	
		CTM 4.3	26.720,08		5,09			20.040,06	
		CTM 4.4	25.656,08		4,88			19.242,06	
		CTM 4.5	23.587,14		4,49			17.690,36	
		CTM 4.6	23.477,27		4,47			17.607,95	
DOTACIONAL	AF 1	CIS - 3	17.917,96	17.917,96	3,41	3,41	0,15	2.687,69	2.687,69
ZONA VERDE COMPUTABLE	AF 1	ZV - 1.1	65.513,71	127.068,72	12,47	24,19			
	AF 4	ZV - 1.2	1.650,10		0,31				
ZONA VERDE NO COMPUTABLE	AF 1	ZV - 4.1	59.904,90	1.863,65	11,40	0,35			
		ZV - 1.3	208,90		0,04				
VIARIO	AF 1	ZV - 1.4	1.654,75	47.277,15	0,31	19,72			
		ESTRUCTURANTE	34.695,64		6,60				
	AF 4	COMPLEMENTARIO	12.581,51	56.306,75	2,39	19,72			
		ESTRUCTURANTE	35.954,56		6,84				
COMPLEMENTARIO	AF 4	COMPLEMENTARIO	20.352,19		3,87				
		COMPLEMENTARIO	20.352,19		3,87				
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO UE 3			525.372,42	525.372,42	100,00	100,00	0,40	208.891,34	208.891,34

(*) El desarrollo de la UE - 3 implicará la ejecución de las siguientes actuaciones:

- Del Sistema General Viario:

- Accesos desde la carretera A-8002 a las Áreas Funcionales 1 y 4.
- Desdoblamiento de la carretera A-8002 desde el acceso al área funcional CTM-1 hasta la carretera A-8004, al norte.
- Desdoblamiento de las vías colectoras proyectadas en el Nuevo Acceso Norte a Sevilla (A-8009), en el momento en el que la ocupación de empresas instaladas en fases anteriores del área logística generen el tráfico suficiente que haga necesaria su ejecución.
- Ejecución del carril bici paralelo a la A-8009.

- Del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua:

- Prolongación de la nueva red DN 500 mm paralela a la A-8009, bordeando el área funcional CTM-1, hasta conectar en la conducción existente en la A-8002, creando un segundo anillo de distribución.

- Del Sistema General de Infraestructuras de Saneamiento:

- Nuevo colector de aguas residuales, DN 500 mm Gres, para conectar con la EDAR de San Jerónimo desde glorieta A-8002/A-8003

- Del Sistema General de Infraestructuras Eléctricas:

- Desvío y soterramiento de las dos LEATs aéreas de 132 KV que atraviesan el Área Funcional CTM-1.
- Construcción de la segunda fase de la nueva Subestación.

*El desdoblamiento de vías colectoras en la A-8009 entre SE-35 y SE-40 deberá coordinarse con las actuaciones propuestas en SE-40 y Paso Territorial Norte.

Artículo 13. Programación.

1. Se establece que la UE-1 se desarrolle antes que la UE-2 y la UE-3.
2. La ejecución completa de todas las obras vinculadas a cada unidad de ejecución supondrá la puesta en carga del suelo patrimonial y dotacional previsto, así como la puesta en operación en los niveles óptimos de servicio de las redes del ciclo integral del agua, de la energía y de las telecomunicaciones.
3. El plazo máximo para la ejecución completa de todas las obras vinculadas a cada unidad de ejecución será:
 - a) Para la UE-1, cinco años contados desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
 - b) Para la UE-2, cinco años contados a partir de la recepción de las obras de urbanización interior de la UE-1.
 - c) Para la UE-3, cinco años contados a partir de la recepción de las obras de urbanización interior de la UE -2.
4. En caso de incumplimiento de dicho plazo, podría proceder la reversión de los bienes y derechos expropiados, tal como se establece en la legislación vigente.¹⁰
5. Las tablas adjuntas recogen la programación del resto de actuaciones que está previsto ejecutar en el desarrollo de cada Unidad de Ejecución.

¹⁰ Art. 47 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; art. 54 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa.

ACTUACIONES VINCULADAS A LA PRIMERA UNIDAD DE EJECUCIÓN. QUINQUENIO 2025 - 2029.	
SISTEMAS GENERALES	
Tipología	Actuación
Viario	Acceso desde la A-8003 a las Áreas Funcionales 2 y 3.
	Intersección con la carretera A-8002.
	Desdoblamiento de la carretera A-8003, desde la carretera A-8009 hasta el acceso de las Áreas Funcionales 2 y 3.
	Remodelación del nudo de la carretera SE-20 con la carretera A-8009.
	Conexión con el actual vial de acceso a las instalaciones de ADIF
Abastecimiento de agua	Nueva arteria de DN 500 mm desde el punto de conexión en depósito de entronque hasta conectar con la red DN 300 mm.
	Prolongación de la red DN 300 mm existente hasta cerrar un primer anillo con la nueva red DN 500 mm y con red DN 500 mm existente en paralelo a la carretera A-8002.
Saneamiento de residuales	Desvío de la red existente AP-16 12" en el interior del Área Funcional 3.
	Conexión con colector existente.
Suministro eléctrico	Desvío y soterramiento de la LEAT aérea de 66 KV que atraviesa el Área Funcional 3.
	Desvío y soterramiento de las dos LEATs aéreas de 132 KV que atraviesan el Área Funcional 2.
	Construcción de la primera fase de la nueva Subestación
Telecomunicaciones	Conexión con red existente en la carretera A-8002 hasta acceso Áreas Funcionales 2 y 3
OTRAS ACTUACIONES VINCULADAS	
Tipología	Actuación
Terminal Intermodal	Demolición de edificaciones existentes y desbroce
Hidrología	Acondicionamiento del cauce actual del Arroyo Cumbreño según medida correctora propuesta en Estudio de Inundabilidad
Ambiental	Puesta en servicio del Punto Limpio

ACTUACIONES VINCULADAS A LA SEGUNDA UNIDAD DE EJECUCIÓN. QUINQUENIO 2030 - 2034.	
SISTEMAS GENERALES	
Tipología	Actuación
Ferrovioario	Conexión ferroviaria de la Terminal Intermodal.
OTRAS ACTUACIONES VINCULADAS	
Tipología	Actuación
Hidrología	Desvío del cauce del arroyo Cumbreño.
Vías Pecuarias	Acondicionamiento del deslinde de la vía pecuaria Cordel de Brenes

ACTUACIONES VINCULADAS A LA TERCERA UNIDAD DE EJECUCIÓN. QUINQUENIO 2035 - 2039.	
SISTEMAS GENERALES	
Tipología	Actuación
Viario	Accesos desde la carretera A-8002 a las Áreas Funcionales 1 y 4.
	Desdoblamiento de la carretera A-8002 desde el acceso al Área Funcional 1 hasta la carretera A-8004, al norte.
	Desdoblamiento de las vías colectoras proyectadas en el Nuevo Acceso Norte a Sevilla (A-8009), en el momento en el que la ocupación de empresas instaladas en fases anteriores del Área Logística generen el tráfico suficiente que haga necesaria su ejecución.*
	Ejecución del carril bici paralelo a la carretera A-8009.
Abastecimiento de agua	Prolongación de la nueva red DN 500 mm paralela a la carretera A-8009, bordeando el Área Funcional 1, hasta conectar en la conducción existente en la carretera A-8002, creando un segundo anillo de distribución.
Saneamiento de residuales	Nuevo colector de aguas residuales, DN 500 mm Gres, para conectar con la EDAR de San Jerónimo desde glorieta A-8002/A-8003
Suministro eléctrico	Desvío y soterramiento de las dos LEATs aéreas de 132 KV que atraviesan el Área Funcional 1.
	Construcción de la segunda fase de la nueva Subestación
*El desdoblamiento de vías colectoras en la A-8009 entre SE-35 y SE-40 deberá coordinarse con las actuaciones propuestas en SE-40 y Paso Territorial Norte.	

Artículo 14. Gestión.

1. La iniciativa para la promoción de las actuaciones programadas por el Plan Especial corresponderá, con carácter exclusivo, a la Consejería con competencias en materia de transportes de la Junta de Andalucía, a través de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía (en lo sucesivo, APPA).

CAPÍTULO II**Ejecución del Plan Especial****Artículo 15. Instrumentos de ejecución de las obras e instalaciones.**

1. Se distinguen los siguientes instrumentos:

- a) Proyecto de obras de urbanización.
- b) Proyectos de obras públicas ordinarias.
- c) Proyectos de obras de edificación.

Artículo 16. Proyectos de obras de urbanización.

1. La ejecución material de las obras de urbanización se realizará a través del correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización de cada Unidad de Ejecución, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística.¹¹

2. De forma justificada, y sin disminuir el ancho total entre las alineaciones exteriores, los Proyectos de Obras de Urbanización podrán variar la distribución de espacios de la sección transversal de los viales (calzadas, aceras peatonales, aparcamientos, medianas, zonas ajardinadas, etc.), considerando una anchura mínima de 6,00 m para las calzadas y un mínimo de 2,00 m para el acerado en los viales que dispongan de ello.

3. Asimismo, también podrán ajustar y adaptar el viario, completando la definición realizada en el Plan Especial, como consecuencia de los replanteos, de la adaptación a la topografía resultante o a la definición de las intersecciones.

Todas estas modificaciones y reajustes en la superficie de las parcelas que sea preciso realizar con motivo de la ejecución material de las obras, serán objeto de un Expediente de Normalización de Fincas apoyado en la geometría definitiva de las parcelas que recoja la documentación final de obras.

4. Los Proyectos de Obras de Urbanización incorporarán soluciones encaminadas a reducir el consumo de agua y energía, que deberán especificarse en un apartado concreto de los mismos. En este sentido:

a) Se evitará la contaminación de las aguas subterráneas y se minimizará el impacto sobre su recarga natural mediante la incorporación de pavimentos drenantes y áreas libres.

b) Las zonas verdes y glorietas dispondrán de aspersores automáticos de diverso alcance, mientras que las alineaciones de viario y la vegetación dispuesta en las medianas tendrán goteros autocompensantes. Ambos sistemas se sectorizarán mediante la disposición de electroválvulas conectadas a programadores telegestionados para optimizar el consumo de agua.

c) A fin de mejorar la eficacia energética se emplearán sistemas de alumbrado público con alimentación mediante placas fotovoltaicas, lámparas con tecnología LED y dispositivos telegestionados para el encendido y apagado.

5. El desarrollo de la Red General de Distribución Interior de gas reflejada en planimetría se deberá recoger en el proyecto de urbanización teniendo en cuenta los criterios técnicoeconómicos establecidos en la legislación vigente. Las obras para ejecutar los desplazamientos proyectados en las instalaciones de gas pertenecientes a Nedgia Andalucía, S.A., deberán ser solicitados por el adjudicatario de las obras, suscribiendo para ello un convenio con la empresa.

¹¹ Arts. 98 y 99 de la LOUA.

Todas las instalaciones y canalizaciones de gas, tanto existentes como futuras, se regirán de acuerdo al Reglamento Técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos aprobado por el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

6. Los proyectos de construcción de las actuaciones a desarrollar en las carreteras de titularidad de la Junta de Andalucía que se ven afectadas por el Plan Especial deberán ser autorizados por la Dirección General de Infraestructuras Viarias, y servirán de base para la ejecución de las obras.

El desdoblamiento de vías colectoras en la A-8009, entre la SE-35 y la SE-40, previsto en la tercera unidad de ejecución, deberá coordinarse con las actuaciones propuestas de la SE-40 y el paso territorial norte.

7. El Proyecto de Urbanización de la UE-1 deberá definir con total grado de detalle las obras a ejecutar (incluyendo en el caso de la mejora de capacidad propuesta, sus perfiles, secciones e información relativa a materiales, cálculos hidráulicos, etc.) para la mejora de la capacidad del Arroyo Cimbrenño, que deberán diseñarse empleando técnicas de bioingeniería y teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 126 ter del RDPH, relativo a criterios de diseño y conservación para obras de protección, modificaciones en los cauces y obras de paso.

Asimismo, deberá modificar o ampliar el estudio de inundabilidad presentado de forma que analice el estado futuro (tras la ejecución de la UE-1) del cauce por tramos, en función de los caudales circulantes por cada uno de ellos, teniendo en cuenta que tras la ejecución de la UE-1 se va a aportar al cauce, en el punto de vertido 1, el caudal recogido por el colector de aguas pluviales en una superficie en la que habrán cambiado las condiciones de impermeabilización del suelo (cambio en los coeficientes de escorrentía), concentrándose en el citado punto, aguas arriba del cruce con la carretera A-8009. Asimismo, deberá analizarse la capacidad de la ODT existente en la A-8009 y la posible afección a terceros. Por otro lado, se deberá tener en cuenta, a la hora de realizar la simulación hidráulica, que se deberán emplear coeficientes de Manning adaptados a los materiales a emplear.

Durante la tramitación del Proyecto de Urbanización de la UE-1 se deberá solicitar autorización al Organismo de cuenca para la ejecución de todas las actuaciones previstas en el cauce y en sus zonas asociadas.

8. El Proyecto de Urbanización que desarrolle la UE-2 deberá incluir el proyecto del desvío y nuevo cauce del arroyo Cimbrenño, cuya ejecución deberá ser autorizada expresamente por el Organismo de cuenca. En dicho proyecto se deberá justificar la compatibilidad de la actuación con la Planificación Hidrológica vigente y el cumplimiento de los requisitos y exigencias previstas en la Directiva Marco del Agua (DMA) sobre el cumplimiento de objetivos medioambientales para masas de agua superficiales y sus excepciones-evaluación del artículo 4.7 DMA.

9. El Proyecto de Urbanización de la UE-3 deberá incluir un Estudio Hidrológico-Hidráulico, en el que se defina el Dominio Público Hidráulico probable o cartográfico, la Zona Inundable para un periodo de retorno de 500 años y 100 años así como la Zona de Flujo Preferente, con el objetivo de analizar las afecciones respecto a la inundabilidad de los terrenos producida por el Río Guadalquivir en el momento de la redacción del mismo.

Artículo 17. Proyectos de obras públicas ordinarias.

1. La ejecución material también podrá realizarse mediante Proyectos de Obras Públicas Ordinarias cuando se refiera a obras de vialidad, infraestructuras, servicios y otros actos de urbanización que deban realizarse al margen de los primeros.

Artículo 18. Proyectos de obras de edificación.

1. Cada edificación constituirá siempre un conjunto arquitectónico con independencia de su posible construcción por fases.

2. Además del contenido inherente a la definición de la edificación, el Proyecto de Obras de Edificación:

a) Definirá también, en su caso, la urbanización complementaria de los espacios no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios para accesos, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería.

b) Justificará la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos ligeros que considera necesaria en función de la actividad a desarrollar por la edificación.

c) Justificará la necesidad de superar, de manera excepcional, las limitaciones a la altura máxima establecidas en las Ordenanzas Particulares de Zona, a cuyos efectos se atenderá a las Estrategias y Medidas de Integración Paisajística recogidas en el Estudio Paisajístico del Proyecto de Actuación.

3. Las Administraciones Públicas responsables del otorgamiento de las licencias y autorizaciones de las obras de edificación, podrán delegar la competencia que a ellas corresponde al órgano gestor del Área Logística.¹²

4. Además de las licencias, para el inicio de cualquier actividad o para la puesta en marcha de cualquier instalación se precisa la obtención de las autorizaciones que determinen los procedimientos ambientales que en su caso correspondan, y de modo particular:

a) Autorización previa para la ejecución, implantación, ampliación o modificación de la instalación.

b) Autorización de funcionamiento o apertura propiamente dicha de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras y verificada la efectiva implantación de las medidas correctoras y de seguridad derivadas del procedimiento ambiental que corresponda superar.

5. Los proyectos constructivos atenderán a las premisas del Código Técnico de la Edificación, e incorporarán asimismo en sus cubiertas placas fotovoltaicas para cubrir al menos el consumo eléctrico de sus instalaciones de alumbrado. Asimismo, se recomienda que todos los proyectos constructivos adopten los criterios propios de la arquitectura bioclimática, a fin de reducir su consumo energético.

6. La totalidad del ámbito del Plan Especial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas que afectan a dicho ámbito determinan las alturas (respecto al nivel de mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos, como antenas, pararrayos, chimeneas...), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores...), así como el gálibo de viario o vía férrea.

7. Al encontrarse el ámbito del Plan Especial en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Sevilla, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, medios necesarios para la construcción (incluidas grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

Artículo 19. Conservación de la Urbanización.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes se realizará por el órgano gestor del Área Logística, el cual podrá constituir una Entidad Urbanística de Conservación.¹³

¹² Arts. 90.2.c) y 94 de la LOUA.

¹³ Art. 153 de la LOUA.

TÍTULO III

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y NORMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Estructura por Áreas o Parques de Actividad

Artículo 20. Áreas o Parques de Actividad.

1. En el Área Logística, además de los espacios libres, viarios y parcelas destinadas a servicios técnicos, se diferenciarán las siguientes Áreas o Parques de Actividad:

- a) Área de Actividades e Instalaciones del Sector del Transporte.
- b) Área Dotacional de Servicio a las empresas del Sector del Transporte.

Artículo 21. Área de Actividades e Instalaciones del Sector del Transporte.

1. Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías, incluyendo el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, imagen corporativa, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras.

2. Su régimen de usos y demás condiciones para la edificación se corresponde con la Ordenanzas Particulares de Zona denominadas Centro de Transporte de Mercancías (acrónimo, CTM).

Artículo 22. Área Dotacional de Servicio a las empresas del Transporte.

1. Aquí se prestarán servicios a las empresas y empleados del sector del transporte, tales como los de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas, ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, tales como, suministro de carburantes, pernoctación, restauración y reparación de vehículos, entre otros.

2. La superficie mínima destinada a uso dotacional no será inferior al 15% de la superficie del Área Logística, excluido los viarios.¹⁴

3. El régimen de usos y demás condiciones para la edificación correspondientes al Área Dotacional de Servicio a las empresas del Transporte, se concreta en las Ordenanzas Particulares de Zona denominadas Centro Integrado y de Servicios (CIS) y Terminal Intermodal (TI).

CAPÍTULO II

Condiciones generales de los usos

Sección I. Determinaciones generales

Artículo 23. Uso global y usos pormenorizados.

1. El uso global Centro de Transporte de Mercancías que establecía el Proyecto de Actuación, se componía, a título indicativo, de una serie de usos pormenorizados.

2. Este Plan Especial asume la propuesta de usos pormenorizados que configuraba el uso global Centro de Transporte de Mercancías, y además viene a establecer las siguientes definiciones al respecto:

a) Uso global: Aquellos usos que posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial, y operan sobre su ámbito completo. Como indicamos anteriormente, en nuestro caso el uso global es el de Centro de Transporte de Mercancías.

¹⁴ Art. 16.3 de la Ley 5/2001.

b) Uso pormenorizado: Aquéllos que usos que posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial y operan sobre las diversas Áreas o Parques de Actividad. En nuestro caso, contemplamos los siguientes usos pormenorizados:

- Uso Logístico
- Uso Industrial
- Uso Centro Integrado y de Servicios
- Uso Terminal Intermodal
- Uso Servicios Técnicos
- Uso Espacios Libres y Zonas Verdes
- Uso Viario
- Uso Servicios Terciarios
- Uso Equipamientos Utilidad Pública

3. Con el objetivo de garantizar la seguridad de personas y bienes, en los suelos que se encuentren afectados por la Zona de Flujo Preferente del Río Guadalquivir y por la Zona inundable para periodo de retorno de T500 años y T100 años, se establecen las siguientes limitaciones y/o prohibiciones de usos, en atención a la legislación vigente:

a) Zona de Flujo Preferente: las limitaciones de uso que se establecen en el artículo 9 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, o los que se encuentren vigentes en el momento de la autorización de dichos usos.

b) Zona inundable para periodo de retorno de 100 años: los usos prohibidos en el apartado 5 del artículo 70 para las denominadas Zonas b) del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), o los que se encuentren vigentes en el momento de la autorización de dichos usos.

c) Zona inundable para periodo de retorno de 500 años:

- Las limitaciones de uso que se establecen en el artículo 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico o los que se encuentren vigentes en el momento de la autorización de dichos usos.

- Los usos prohibidos en el apartado 5 del artículo 70 para las denominadas Zonas c) del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS) o los que se encuentren vigentes en el momento de la autorización de dichos usos.

Artículo 24. Categorías de usos pormenorizados.

1. La tabla adjunta ilustra las categorías y subcategorías de uso que componen cada uno de los usos pormenorizados descritos en el artículo anterior.

2. Las categorías y subcategorías de cada uso pormenorizado posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial, y bajan la escala en su ámbito de aplicación, puesto que operan directamente sobre todas y cada una de las manzanas.

3. Las categorías y subcategorías de cada uso pormenorizado también se aplicarán, en su caso, a las divisiones de las manzanas que componen las Áreas o Parques de Actividad, realizadas por cualesquiera de las vías que se contemplan en las presentes Normas Urbanísticas.

Tabla nº 2.- Régimen de usos.		
Uso pormenorizado	Categoría del uso	Subcategoría del uso
Logístico	-	-
Industrial	Industrias manufactureras	-
Centro integrado y de servicios	Centro Administrativo y Comercial	Oficinas
		Locales comerciales
		Restauración
		Alojamiento
	Aparcamiento de vehículos pesados y de vehículos de mercancías peligrosas	-
	Estación de Servicio	-
	Talleres	Reparación de vehículos a motor y de maquinaria de PMA superior o inferior a 3.500 kg
		Lavado y engrase
		Reparaciones eléctricas
	Servicios al vehículo	Concesionarios
Exposición y venta de vehículos industriales		
ITV		
Terminal Intermodal	Intercambiador modal	-
	Naves con acceso ferroviario directo	-
	Taller ferroviario	-
	Suministro de combustible	-
	Depósito de contenedores	-
	Depósito de mercancías peligrosas (ADR)	-
Espacios libres y Zonas verdes	-	-
Viario	Viario estructurante	-
	Viario complementario	-
Servicios Técnicos	Centro de transformación	-
	Punto limpio	-
	Depósito acumulador	-
	Subestación eléctrica	-
	Telecomunicaciones	-
	Otras infraestructuras	-
Servicios Terciarios	Oficinas	-
	Locales comerciales	-
	Restauración	-
	Alojamiento	-
Equipamientos de utilidad pública	Garaje-aparcamiento	-
	Servicios institucionales	-
	Equipamiento socio - cultural	-
	Equipamiento deportivo	-
	Equipamiento sanitario - asistencial	-
	Equipamiento docente	-

Sección II. Carácter de uso pormenorizado o de sus categorías**Artículo 25. Carácter del uso pormenorizado o de sus categorías.**

1. La aplicación de las categorías y subcategorías de uso pormenorizado recogidas en el artículo anterior, requiere una organización previa que estructure y haga viable el régimen de usos de cada una de las manzanas, o en su caso de cada una de las divisiones de las mismas.

2. Para ello, establecemos el carácter del uso, entendido como:

a) **Uso permitido:** Aquellos usos que posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial, y pueden implantarse sobre la manzana en cuestión, en virtud de la regulación fijada en las Condiciones Generales de los Usos y en las Ordenanzas Particulares de Zona.

b) **Uso compatible:** Aquellos usos que posibilitan la ejecución de los objetivos del Plan Especial, y se pueden implantar en coexistencia con el uso permitido, aunque sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan las Ordenanzas Particulares de Zona.

c) **Uso prohibido:** Son aquellos usos que no deben implantarse en el ámbito de este Plan Especial por imposibilitar la consecución de sus objetivos, por no encontrarse permitidos por la legislación vigente, o bien por ser incompatibles en general con los usos permitidos.

Sección III. Definiciones y categorías de uso pormenorizado**Artículo 26. Uso Logístico.**

1. Comprende aquellas actividades logísticas vinculadas a la cadena de suministro, en el sentido más amplio de la palabra, incluyendo almacenaje y distribución de mercancías, aquellas actividades de valor añadido propias del subsistema logístico de producción (montaje de componentes, envasado, acabado etc.) y las vinculadas a centros logísticos del sector de la distribución comercial.

2. Las actividades logísticas de almacenamiento y distribución comprendidas en el uso logístico deberán contar con accesos para el público y para la carga y descarga independientes de los accesos al resto de la edificación.

Artículo 27. Uso Industrial.

1. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. pero sin venta directa al público.

2. Estas Normas Urbanísticas se distinguen una sola categoría:

a) Industrias manufactureras, entendidas como aquellas actividades industriales de baja intensidad y no contaminantes, vinculadas a las actividades logísticas.

3. Las actividades industriales manufactureras deberán contar con accesos para el público y para la carga y descarga independientes de los accesos del resto de la edificación.

Artículo 28. Uso Centro Integrado y de Servicios.

1. Comprende aquellas actividades destinadas a prestar servicio a las empresas, personas y vehículos del Área Logística, así como otros servicios especializados para las empresas del sector del transporte y la logística, los transportistas y sus vehículos.

2. Estas Normas Urbanísticas distinguen las siguientes categorías:

a) Centro Administrativo y Comercial, donde se concentran servicios de carácter terciario a empresas, personas en general y otros servicios especializados para las

empresas del sector del transporte de mercancías y para los transportistas. Incluye las siguientes subcategorías:

- Oficinas.
- Locales comerciales.
- Restauración.
- Alojamiento.
- b) Aparcamiento de vehículos pesados y de vehículos de transporte de mercancías peligrosas, con los servicios correspondientes tales como vestuarios, oficinas, taquillas, básculas, etc.
- c) Estación de Servicio.
- d) Talleres, incluidas las siguientes subcategorías:
 - Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior o superior a 3.500 kg.
 - Talleres de lavado y engrase de vehículos a motor.
 - Talleres de reparaciones eléctricas.
- e) Servicios al vehículo, configurado por las siguientes subcategorías:
 - Concesionarios.
 - Exposición y venta de vehículos industriales.
 - ITV.

Artículo 29. Uso Terminal Intermodal.

1. La Terminal Intermodal es el área destinada al intercambio modal ferroviario–carretera y sus servicios complementarios, ubicada junto a las actuales instalaciones ferroviarias de Adif, con las cuales configurarán en un futuro el centro logístico ferroviario de Majarabique.

2. Estas Normas Urbanísticas establecen las siguientes categorías de uso.

- a) Intercambiador modal.
- b) Naves con acceso ferroviario directo o vinculación directa con el transporte ferroviario.
- c) Taller ferroviario, para mantenimiento y reparación.
- d) Depósito de contenedores.
- e) Depósito de mercancías peligrosas, entendidas éstas como aquellas materias u objetos cuyo transporte por carretera está prohibido o autorizado exclusivamente bajo las condiciones establecidas en el ADR, esto es, el Acuerdo europeo sobre el transporte de mercancías peligrosas por carretera, celebrado en Ginebra en 30 de septiembre de 1957, en su versión enmendada.
- f) Suministro de combustible: estación de servicio para suministrar gas natural como combustible para locomotoras y vehículos, en sus dos formas, gas natural comprimido (GNC) y gas natural licuado (GNL).

3. La conexión a la RFIF de la Terminal Intermodal deberá contar con la autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

4. Las zonas de depósito de mercancías peligrosas contarán con un perímetro de seguridad acorde a la legislación sectorial aplicable a la materia que se trate, y en todo caso, las operaciones de carga y descarga se atenderán a las disposiciones en materia de operación de mercancías peligrosas.¹⁵

5. Los talleres ferroviarios deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados.

¹⁵ Capítulo IV del Real Decreto 97/2014, de 14 de febrero, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español. (en lo sucesivo, Real Decreto 97/2014).

Artículo 30. Uso Espacios Libres y Zonas Verdes.

1. Corresponde a los terrenos de dominio público destinados a mejorar las condiciones medioambientales, al ajardinamiento y a la contribución de la cualificación espacial y paisajística y estética del área logística o al mero esparcimiento.

2. En cumplimiento de la legislación vigente¹⁶, la superficie mínima destinada a este uso no será inferior al 10% de la superficie del Área Logística, excluido los viarios.

3. Estas Normas Urbanísticas no establecen categorías de uso dentro del uso Espacios Libres y Zonas Verdes.

Artículo 31. Uso Viario.

1. Destinado a facilitar la movilidad de personas y vehículos, comprendiendo acera, calzadas y aparcamientos anejos.

2. En virtud de su significado en la estructura de la correspondiente red, su condición funcional, las características de diseño y la intensidad del tráfico prevista, se diferenciarán las siguientes categorías:

- a) Viario estructurante.
- b) Viario complementario.

Artículo 32. Uso Servicios Técnicos.

1. Comprende los terrenos destinados a las dotaciones de infraestructuras para el ciclo integral del agua, suministro energético, recogida selectiva de residuos, telecomunicaciones y otras.

2. Estas Normas Urbanísticas se distinguen las siguientes categorías:

- a) Centros de transformación.
- b) Punto limpio.
- c) Depósito acumulador.
- d) Subestación eléctrica.
- e) Telecomunicaciones
- f) Otras infraestructuras.

Artículo 33. Uso Servicios Terciarios.

1. Comprende una relación de usos de carácter terciario destinado a empresas y personas en general.

2. Dentro de este uso, tenemos las siguientes categorías:

- a) Oficinas.
- b) Locales comerciales.
- c) Restauración.
- d) Alojamiento.
- e) Garaje-aparcamiento.

Artículo 34. Uso Equipamientos de Utilidad Pública.

1. Comprende una relación de usos de carácter público destinados a completar las prestaciones del Área Logística.

2. A título enunciativo, tenemos las siguientes categorías:

- a) Servicios institucionales y administrativos.
- b) Equipamiento socio-cultural.
- c) Equipamiento deportivo.
- d) Equipamiento sanitario-asistencial.
- e) Equipamiento docente.
- f) Otros equipamientos.

¹⁶ Art. 16.3 de la Ley 5/2001.

Artículo 35. Otras condiciones para la regulación de los usos.

1. De manera general, para la implantación de todos los usos descritos en los artículos precedentes se estará a lo dispuesto en la normativa sectorial que les sea de aplicación, y de modo particular, en la normativa ambiental.

2. Para la implantación en el CIS de una instalación para el estacionamiento de mercancías peligrosas, el concesionario encargado del equipamiento y explotación de la instalación, que en base al título otorgado sobre suelo demanial por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía tendrá que diseñarse de acuerdo con la normativa vigente, deberá elaborar un Plan de Emergencia de Transporte y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas al objeto de garantizar la respuesta más adecuada ante un posible accidente. Dicho Plan deberá contar con la aprobación de las autoridades competentes antes del inicio de la actividad.

TÍTULO IV

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Condiciones de forma y volumen

Sección I. Medición de alturas

Artículo 36. Altura del edificio.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno.

2. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio, medidos desde la cota de referencia.

Artículo 37. Cota de referencia.

1. Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan Especial, que sirve de origen para la medición de la altura.

2. Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia serán los siguientes:

a) La cota de referencia se establecerá sobre la línea de rasante del vial al que de frente la edificación y a la altura del punto medio de la fachada proyectada.

b) En los casos en que la parcela tenga frente a dos o más viales se definirá como cota de referencia la que resulte menos restrictiva a la hora de aplicar la regla anterior.

c) Se procurará, si el proceso productivo lo permite, adaptarse a la pendiente del terreno, desarrollando de forma escalonada la edificación, con desniveles inferiores a dos metros entre plantas bajas consecutivas.

Artículo 38. Altura máxima.

1. Se entiende por altura máxima la señalada en las Ordenanzas Particulares de Zona como valor límite de la altura de la edificación, sea ésta establecida en unidades métricas o en número de plantas.

2. Cuando se establezca la altura máxima en las dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

Artículo 39. Altura de planta y altura libre de planta.

1. Altura de planta es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de planta es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta inferior o del

plano horizontal que pase por el arranque de las formas de cubierta. Si en cualquiera de estos casos.

Sección II. Implantación sobre el terreno

Artículo 40. Rasantes.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía.

Artículo 41. Lindes o linderos.

1. Lindes o linderos son las líneas que delimitan la geometría de una parcela. En función de su ubicación pueden ser:

- a) Linderos de fachada o alineación exterior, si separan el suelo de uso público del suelo privativo edificable.
- b) Linderos perimetrales (principalmente laterales o traseros), si separan la parcela de las colindantes por sus laterales o por su parte trasera.

Artículo 42. Línea de edificación.

1. Es la intersección con el terreno del plano ortogonal que pasa por el punto o arista más exterior de la fachada, o en su caso, del cuerpo saliente de la misma.

Artículo 43. Voladizos.

1. Son voladizos las prolongaciones de los forjados interiores del edificio que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de la edificación cuando ésta no coincida con la alineación exterior. Las marquesinas podrán tener un voladizo máximo de 6,00 m.

2. En los muelles de carga y descarga, se admiten voladizos siempre que tengan una altura libre bajo ellos de al menos 4,50 m, con una longitud de vuelo máxima de 3,00 m.

Artículo 44. Cuerpos y elementos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la línea de la edificación cuando ésta no coincida con la alineación exterior.

2. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo 60,00 centímetros de la medianería sobre el plano de fachada principal.

3. Son elementos salientes las partes integrantes de la edificación o los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas.

4. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

- a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de 20,00 centímetros respecto al paramento de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes en planta baja, pero en ningún caso podrán sobresalir de la alineación exterior.

Artículo 45. Ocupación de parcela.

1. Es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

Artículo 46. Separación a linderos.

1. Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a los linderos de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las Ordenanzas Particulares de Zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

4. Salvo que las Ordenanzas Particulares de Zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalación resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los linderos de la parcela, excepto la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del 15,00% de la superficie libre de parcela.

Artículo 47. Retranqueos.

1. Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la línea de edificación y la alineación exterior. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. El retranqueo puede ser:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.
- b) Retranqueo respecto a algún lindero.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

4. Podrá usarse total o parcialmente el retranqueo para establecer servidumbres que acojan el tendido de las redes de infraestructura, circunstancia que en todos los casos se hará constar registralmente.

Artículo 48. Área de movimiento.

1. Área de movimiento es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

CAPÍTULO II

Configuración de las edificaciones

Artículo 49. Tipologías edificatorias.

1. A los efectos de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas se diferencian los siguientes tipos edificatorios de la edificación principal:

a) Edificación alineada a vial, que es aquella edificación (pabellones formados por un único inmueble o por módulos adosados) que se encuentra retranqueada de la alineación exterior en los frentes de fachada principal o tiene su línea de edificación coincidente con aquélla.

b) Edificación aislada, que es aquella que se encuentra retranqueada de todos los linderos de la manzana, submanzana o parcela, con posibilidad de cerramiento unificado.

Artículo 50. Edificaciones secundarias y otras instalaciones.

1. Podrán construirse edificaciones secundarias destinadas a garajes, cobertizos, pequeños almacenes, etc., incluso, instalaciones deportivas para uso de los trabajadores, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y los que determine el resto del articulado de las presentes Normas Urbanísticas.

a) Las citadas construcciones o edificaciones no podrán suponer un aumento en la superficie máxima de ocupación de parcela o en la edificabilidad máxima permitida, y deberán respetar las separaciones establecidos respecto de todos los linderos.

b) Las edificaciones secundarias no podrán tener más de una planta y su altura máxima total será de 4,00 metros.

2. Las cubiertas destinadas a proteger atmosféricamente a los vehículos estacionados al aire libre, dentro de la parcela, podrán adosarse a lindes traseros y laterales, siempre que constituyan únicamente cerramientos horizontales, no produzcan molestias a terceros y se realicen con materiales que permitan una buena conservación. No computarán a efectos de edificabilidad u ocupación del suelo.

3. Adosado al vallado o cerramiento correspondiente a la fachada principal o a la alineación exterior, podrán admitirse hornacinas o pequeños habitáculos destinados a albergar tomas para las instalaciones de servicios, transformadores, casetas de control o vigilancia, etc., siempre y cuando sean de escasa dimensión, y queden integradas dentro del propio vallado o de su entorno.

Artículo 51. Plantas bajo rasante.

1. Planta sótano es aquella cuya cara inferior del forjado de techo no está a más de 40 centímetros sobre la cota de referencia que define el artículo 37 de estas Normas Urbanísticas. La planta sótano atenderá a la siguiente caracterización:

a) Cuando la planta sótano se ubique bajo espacios libres de parcela, no podrá sobrepasar la cota de referencia.

b) La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse de acuerdo con la legislación de aplicación, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre en aparcamientos y 2,50 metros para la altura de planta.

c) La superficie construida de las plantas de sótano no computará a los efectos de la contabilización de la edificabilidad máxima.

d) En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.

2. Planta semisótano es aquella cuya cara inferior del forjado de techo no está a más de 1,40 metros sobre la cota de referencia, que define el artículo 37 de estas Normas Urbanísticas. La planta semisótano atenderá a la siguiente caracterización:

a) La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, de acuerdo con la legislación de aplicación, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre en aparcamientos y 2,50 metros para la altura de planta.

b) La superficie construida de la planta semisótano no computará a los efectos de la contabilización de la edificabilidad máxima.

c) Como locales de trabajo podrán utilizarse sólo aquellos cuyos huecos de ventilación tienen una superficie total no inferior a 1/10 de la superficie útil del local, siempre que lo permita la legislación sectorial de aplicación.

Artículo 52. Patios interiores.

1. Será admisible la inclusión de patios interiores o corredores peatonales cubiertos.

2. Estos patios, si son de ventilación, podrán ser protegidos y cubiertos mediante lucernarios translúcidos para mejora de sus condiciones ambientales, sin que contabilicen a efectos de edificabilidad.

CAPÍTULO III Configuración de la edificabilidad

Artículo 53. Edificabilidad.

1. Es la relación entre la superficie total edificada y la superficie de del ámbito en el cual se implanta la edificación.

2. La edificabilidad puede expresarse como:

a) Edificabilidad bruta: Es el límite máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicado a toda la superficie del ámbito.

b) Edificabilidad neta: Es el índice máximo de edificabilidad, expresado en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo/metros cuadrados de suelo) aplicable a la superficie neta edificable destinada a cada uso pormenorizado.

Artículo 54. Superficie edificable.

1. Es la suma de las superficies construidas cubiertas en todas las plantas sobre rasante. Se expresa en m^2t (metros cuadrados de techo).

2. A efectos del cómputo de la edificabilidad, se considera superficie edificable:

a) La superficie cubierta y cerrada de todas las plantas del edificio, incluidos los cuerpos volados, con independencia del uso al que se destinen, así como las construcciones secundarias dispuesta sobre los espacios libres de parcela, siempre que, de la disposición de su cerramiento, de los materiales y de los sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

b) Los huecos habilitados en cada planta para pasos de instalaciones y para disposición de elementos de comunicación vertical.

c) Las plantas porticadas, porches y terrazas cubiertas si disponen cerramiento vertical que complete su volumetría.

3. A efectos del cómputo de la edificabilidad, no se considera superficie edificable:

a) Las áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 metros.

b) Las plantas de sótano ni las de semisótano.

c) Los patios interiores, ni aun disponiendo cubrición de los mismos con elementos tipo montera.

d) Los equipos de almacenamiento y fabricación exteriores a las naves, así como los elementos propios de las instalaciones del edificio, debiéndose especificar en proyecto la instalación de que se trata.

4. En edificios destinados a uso Logístico o a Servicios Terciarios no computará como superficie edificada la de aquellas dependencias destinadas a los siguientes usos:

a) Aparcamiento.

b) Instalaciones necesarias para el mantenimiento o el funcionamiento del edificio, debiéndose especificar en proyecto la instalación de que se trata.

c) Los almacenes del material necesario para el propio funcionamiento, sin personal trabajando permanentemente, siempre que se justifique mediante un estudio de implantación la superficie necesaria y se haga constar en el proyecto el uso exclusivo del almacén.

CAPÍTULO IV Condiciones de estética

Artículo 55. Guías de diseño.

1. El organismo actuante podrá desarrollar Guías de Diseño para el conjunto del ámbito o ámbitos específicos, o elementos de las obras de urbanización, tanto públicos como privados, con obligado cumplimiento en los Proyectos de Obras de Edificación complementando a las condiciones aquí establecidas.

Artículo 56. Tratamiento exterior.

1. Las edificaciones con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos los paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

2. Las construcciones e instalaciones auxiliares deberán ofrecer un nivel adecuado de acabado que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

3. El Proyecto de Obras de Edificación cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización de imitaciones pintorescas de texturas y acabados, y las combinaciones agresivas de color.

4. Se prestará especial cuidado en el diseño de los volúmenes delanteros de las edificaciones, considerándose como tales los compuestos por la fachada principal y las laterales hasta un fondo mínimo de 6,00 m, medido de la línea de la edificación.

5. Los elementos de instalaciones y equipos de seguridad, de climatización y análogos quedarán integrados en la fachada o en la volumetría del edificio en su caso, siendo concebidos desde el proyecto como parte del mismo, evitando soluciones a posteriori.

6. Cubiertas y lucernarios deberán considerarse como una quinta fachada, utilizando soluciones limpias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación y ventilación naturales.

7. El Proyecto de Obras de Edificación definirá la urbanización completa de los espacios no ocupados por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, y tratándose los restantes con jardinería preferentemente de especies autóctonas y bajo consumo hídrico, o bien reponiendo adecuadamente el sistema de drenaje inicialmente existente en cada parcela.

Artículo 57. Cerramientos de parcela.

1. Todas las parcelas del Área Logística en las cuales se materialice aprovechamiento urbanístico estarán valladas en todo su perímetro.

2. Deberán tener un tratamiento y acabado de buena calidad, acorde con el correspondiente a las fachadas exteriores del conjunto edificatorio que albergan.

3. El vallado perimetral deberá tener un diseño unificado, como mínimo en cada manzana. Se admitirá un tratamiento propio, por razones comerciales, del cerramiento de una determinada parcela.

4. Preferentemente tendrán una altura de 2,50 m, con una parte maciza de al menos 1,00 m de altura, pudiendo ser el resto compuesto con materiales transparentes e incluso con elementos vegetales. En todo caso, la parte maciza se construirá con materiales que garanticen su estabilidad y conservación, quedando prohibidos los bloques de hormigón y ladrillos que sean con acabados tipo «cara vista», o que no queden enfoscados y pintados.

CAPÍTULO V

Condiciones de seguridad y protección

Artículo 58. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Se aplicarán las disposiciones vigentes¹⁷ necesarias para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la accesibilidad en edificios públicos y el tránsito por vías públicas de personas disminuidas o incapacitadas físicamente.

Artículo 59. Vallado y control de acceso.

1. El Área Logística estará vallada en todo su perímetro.

2. La definición constructiva del vallado perimetral corresponde al Proyecto de Obras de Urbanización.

¹⁷ Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se regula las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. (en lo sucesivo, Decreto 293/2009).

3. El acceso al recinto será controlado desde casetas de control ubicadas junto a los accesos, sin menoscabo de que se dispongan salidas de emergencia integradas en el vallado.

4. Asimismo, completa la seguridad del recinto un circuito cerrado de televisión formado por cámaras dispuestas sobre pértigas integradas en el cerramiento.

Artículo 60. Protección contra incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establezcan las disposiciones vigentes en esta materia.¹⁸

Artículo 61. Transporte de mercancías peligrosas.

1. En caso del transporte de mercancías peligrosas se estaría a lo dispuesto en el ADR, el Acuerdo europeo sobre el transporte de mercancías peligrosas por carretera, celebrado en Ginebra en 30 de septiembre de 1957, en su versión enmendada, así como en lo previsto en la legislación estatal.¹⁹

TÍTULO V

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO I

Bienes demaniales

Artículo 62. Afección al Dominio Público Hidráulico y Zonas de servidumbre y policía del DPH.

1. En atención a la legislación vigente,²⁰ las riberas de los cauces públicos afectados (arroyo Cimbrenño y arroyo Tamarguillo) estarán sujetos, en toda su extensión longitudinal, a guardar una zona:

a) De servidumbre, con 5,00 m de anchura para uso público destinada a:

- Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico.

- Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que el organismo de cuenca considere su limitación por razones ambientales o de seguridad.

- Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación o restauración.

b) De policía, de 100,00 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.

2. La propuesta para el nuevo cauce del arroyo Cimbrenño deberá autorizarse explícitamente por el Organismo de Cuenca, previa a su ejecución mediante la presentación de la documentación técnica necesaria, con el grado de detalle requerido por la legislación en materia de aguas.²¹ Asimismo, se deberá justificar en este momento el cumplimiento de los requisitos y exigencias previstas en la Directiva Marco del

18 Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico para la Edificación (CTE en adelante); Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (en lo sucesivo, Real Decreto 2267/2004).

19 Real Decreto 97/2014.

20 Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, en adelante)

21 Art. 126 del Real Decreto Legislativo 1/2001:

Agua (DMA) sobre cumplimiento de objetivos medioambientales para masas de agua superficiales y sus excepciones-evaluación del artículo 47 DMA.

3. El vertido, directo o indirecto al DPH, de cualquier residuo líquido, incluyendo la red de pluviales, deberá contar con la correspondiente autorización para la ejecución de las obras de entrega y autorización de vertidos otorgada por el Organismo de Cuenca.

4. En atención a la legislación vigente^{21 bis} las actividades en la Zona Inundable para periodo de retorno de 500 y 100 años, así como en la Zona de Flujo Preferente del Río Guadalquivir. Serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones y/o prohibiciones de uso que se establecen en la misma.

Artículo 63. Zonas de afección y servidumbre de carreteras.

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo.

2. Por tratarse de vías integrantes de la Red Autonómica de Carreteras, se atenderá a lo dispuesto en la legislación andaluza²² en cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones.

3. Las actuaciones que se pretendan realizar colindantes con las carreteras de titularidad autonómica y que pudieran afectarla, estarán sujetas a previa autorización administrativa de acuerdo con los artículos 62, 63 y 64 de dicha ley, a tramitar, en su caso, a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de la Consejería competente en Sevilla. En particular, será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección.

4. Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por 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 ruido.

En todo caso, se deberá garantizar el cumplimiento del articulado de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y a los reales decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20.

5. Se prohíbe expresamente realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la red de carreteras y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras.

6. La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, en los viales que se ejecuten deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecta con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado.

Artículo 64. Zonas de afección y servidumbre ferroviarias.

1. Las ordenaciones de los terrenos colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en la legislación de referencia²³ y por las normas del presente

21 bis Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas y Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (POTAUS), aprobado por Decreto 267/2009, de 9 de junio, del Consejo de Gobierno y publicado en el BOJA núm. 132, de 9 de julio de 2019.

22 Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (Ley 8/2001 en adelante).

23 Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (acrónimo, Ley 38/2015), modificada por la Ley 26/2022, de 19 de diciembre; Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Plan Especial. En particular se atenderán todas las limitaciones a la propiedad reguladas en el Capítulo III de la Ley 38/2015, reguladas en los siguientes artículos:

- Artículo 12. Zona de dominio público, zona de protección y límite de edificación.
- Artículo 13. Zona de dominio público.
- Artículo 14. Zona de protección.
- Artículo 15. Límite de edificación.
- Artículo 16. Otras limitaciones relativas a las zonas de dominio público y de protección.

Así como a las limitaciones establecidas en los artículos 14, 25, 26 y 34 del Reglamento del Sector Ferroviario. Estas limitaciones se representan en la siguiente sección transversal genérica acotada:



2. Para la realización de cualquier actuación en la zona de dominio público, de protección ferroviaria y en la línea límite de edificación se deberán obtener las correspondientes autorizaciones.

3. Las actuaciones urbanísticas futuras deberán atenerse a lo dispuesto en la legislación estatal, autonómica y local en materia de ruidos y vibraciones, debiéndose adoptar las medidas que sean precisas, sin que ello comporte carga alguna para el ferrocarril, y la empresa explotadora del mismo.

4. Tal y como establece el artículo 39.2 del RSF, el promotor de la actuación estará obligado a disponer en las líneas ferroviarias que atraviesan el ámbito, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras ferroviarias, de un cerramiento en el momento en que se ejecuten las obras.

5. Cualquier alteración del trazado de la línea eléctrica de Alta Tensión de conexión y acometida a la Subestación eléctrica de Majarabique, propiedad de Adif, será por cuenta y cargo del promotor de la actuación, sin que Adif pierda los derechos sobre la instalación.

Artículo 65. Línea de edificación.

1. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 100,00 metros en las vías de gran capacidad, de 50,00 metros en las vías convencionales de la red autonómica y de 25,00 metros en el resto de carreteras, medidos horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas, todo ello de acuerdo con la legislación autonómica.²⁴

²⁴ Art. 56 de la Ley 8/2001.

2. A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley.

Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, que se sitúa a 50,00 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.²⁵

Artículo 66. Condiciones derivadas de las servidumbres aeronáuticas.

1. Los proyectos constructivos deberán acreditar mediante estudio específico que las instalaciones propuestas no comprometen la seguridad de las operaciones aéreas ni su regularidad, según las directrices que establezca la Agencia estatal de Seguridad Aérea (AESA) para otorgar la correspondiente autorización.

2. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización conforme lo previsto la legislación vigente,²⁶ no generando ningún tipo de indemnización al solicitante cualquier resolución que se evacue en sentido negativo a lo solicitado.

Artículo 67. Vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias afectadas por el Plan Especial se encuentran sin deslindar por lo que se aplica la cláusula de salvaguarda establecida por la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente: se respeta para ambos márgenes el ancho legal de las mismas.

2. El Cordel de Brenes a Cantillana, en el término municipal de La Rinconada, que atraviesa el ámbito de actuación de norte a sur de forma más o menos diagonal deberá respetar la superficie establecida por las coordenadas absolutas aprobadas en la Resolución de deslinde de fecha 17 de noviembre de 2008. Con anterioridad a la ejecución del proyecto se deberá aportar ante la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería competente en Medio Ambiente estudio comprensivo de la ubicación de la vía pecuaria para comprobar la idoneidad del trazado.

3. Para la ejecución del Desdoble de la carretera A-8002, coincidente con la vía pecuaria Vereda del Vado de Doña Luisa y Vereda de La Rinconada, se deberá proceder como se establece en el Capítulo IV Modificaciones de trazado, Sección 2.^a: Procedimientos especiales del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Las actuaciones que se recogen en el Plan Especial, tales como infraestructuras viarias, redes de infraestructuras básicas y desvío del arroyo Cimbrenño, constituyen una ocupación temporal de la misma, por lo que se deberá proceder según establece el artículo 46 y siguientes del mismo Decreto 155/1988.

²⁵ Art. 15 de la Ley 38/2015.

²⁶ Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Real Decreto 764/2017, de 21 de julio, que modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Sevilla (B.O.E. nº 216, de 8 de septiembre).

CAPÍTULO II
Patrimonio cultural

Artículo 68. Patrimonio cultural.

1. Atendiendo a lo previsto en el PGOU de La Rinconada, el yacimiento arqueológico «Venta de Muelana», ubicado dentro del Área Funcional 4, dispone de un Nivel de Protección 3, Nivel mínimo, lo cual supone su sometimiento a «Cautela arqueológica que contempla el control de los movimientos de tierra y, según los resultados de esta vigilancia, se realizarán excavaciones arqueológicas». En consecuencia, será necesario establecer la vigilancia arqueológica de las obras de movimiento de tierras de la urbanización del Área Funcional 4, siguiendo los procedimientos dispuestos en la legislación vigente.

2. Al objeto de procurar la protección del Patrimonio Etnológico, las edificaciones y zona vegetada integrantes del «Cortijo de Majarabique Chico», ubicado dentro del Área Funcional 1, se integrarán como equipamiento singular dentro de la manzana denominada CIS-3, y las actuaciones que sobre el mismo se realicen no podrán alterar ni sus características tipológicas ni cromáticas ni su vegetación ornamental, tal como establece el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Sevilla.

3. Para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización o edificación será obligatorio informar a la Consejería competente en materia de Cultura de dicho hallazgo según la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO I
Condiciones ambientales

Artículo 69. Medidas protectoras y correctoras.

1. Las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento que se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental, en el Estudio Paisajístico y en el Estudio Acústico serán vinculantes.

2. Los terrenos objeto de las actuaciones propuestas se mantendrán en su estado y uso actual hasta la aprobación del planeamiento de desarrollo, no pudiéndose ejecutar actuaciones de preparación del terreno o movimientos de tierra que conlleven la eliminación de la vegetación, tanto de origen natural como agrícola. Iniciadas las actuaciones y dado que el entorno es una zona agrícola, con alguna zona de erial, se tendrá especialmente en cuenta no interceptar canales de riego y demás infraestructuras hidráulicas existentes, teniendo en cuenta la legislación en materia de aguas²⁷ para determinar su afección, y en caso de producirse compactaciones en superficies anexas no destinadas a la urbanización se deberán corregir las zonas afectadas.

3. Durante la fase de obras de construcción se adoptarán las siguientes medidas:

a) El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción deberá planificarse utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población, evitando en lo posible el paso de camiones pesados y maquinaria por los núcleos de población.

De igual forma, se limitarán al máximo las zonas a las que vaya a acceder maquinaria pesada, restaurando las carreteras y caminos afectados por las obras, limpiando de barro y tierra las carreteras afectadas a fin de evitar accidentes.

b) Durante la ejecución de la urbanización se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía. Un inadecuado acondicionamiento de la salida de las aguas puede dar lugar a erosiones e inundaciones en zonas no deseables o encharcamientos bajando la calidad de los suelos agrícolas periféricos.

²⁷ Real Decreto Legislativo 1/2001.

c) Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

d) Si durante la fase de construcción y explotación se necesitasen préstamos de áridos o subproductos de cantería, estos se beneficiarán de canteras autorizadas, no extrayéndose nunca de otras zonas no autorizadas.

e) Durante la fase de obras se jalonarán y señalizarán estrictamente los límites de las zonas a transformar, inclusive viarios de acceso y las áreas destinadas a instalaciones auxiliares.

4. Para las actividades compatibles con estos suelos, las infraestructuras e instalaciones asociadas, incluidos los proyectos de urbanización, habrán de ser tenidos en cuenta los instrumentos de prevención ambiental que puedan corresponder de conformidad con legislación en la materia.²⁸

5. Las actividades que hayan de ubicarse en este ámbito que deban someterse a los procedimientos de Autorización Ambiental Integrada (AAI), tenderán a adoptar las mejores técnicas disponibles (MTD's en lo sucesivo) con el objetivo de optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

6. Protección frente a la contaminación lumínica.

a) Será de obligado cumplimiento las limitaciones y características del alumbrado establecidas la legislación vigente.²⁹

b) La iluminación exterior a instalar tanto provisionalmente para las obras como las de carácter permanente cumplirán las prescripciones en la materia.³⁰

c) En cuanto al alumbrado viario a instalar, además de cumplir lo señalado en el punto anterior tendrá que tener un Flujo Hemisférico Superior (acrónimo, FHS) de las instalaciones inferior o igual al 1%, salvo que se justifique con documentación técnica que no es factible, y en ningún caso se podrán superar un FHSinst para alumbrado viario en general menor o igual al 5%.

7. Eliminación de residuos. La ejecución del Proyecto de Obras de Urbanización deberá incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento.

Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

a) Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del ámbito y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a las instalaciones de gestión autorizadas. Teniendo como prioridad la reducción de la producción de los residuos en origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

b) El Proyecto de Obras de Urbanización deberá contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

c) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

28 GICA;

29 Decreto 75/2014, de 11 de marzo, por el que se modifica 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.

30 Arts. 10.2, 14.4, 15.3, 16.2 y 17 Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como Decreto 75/2014, de 11 de marzo.

d) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción, industrial etc., habrá de realizarse conforme a la legislación vigente³¹.

En este sentido, y conforme a lo dispuesto en la citada normativa³², queda prohibido todo vertido de aceites usados en aguas superficiales o subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o de evacuación de aguas residuales; todo vertido de aceite usado, o de los residuos derivados de su tratamiento, sobre el suelo y todo tratamiento de aceite usado que provoque contaminación atmosférica superior al nivel establecido en la legislación sobre protección del ambiente atmosférico. Asimismo, los productores de aceites usados deberán almacenarlos en condiciones adecuadas, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos; deberán disponer de instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y evitar que los depósitos de aceites usados, incluidos los subterráneos, tengan efectos nocivos sobre el suelo.

e) El Proyecto de Obras de Urbanización establecerá las medidas oportunas para 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. La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente tratados.

f) El Punto Limpio que se determinará en el Proyecto de Obras de Urbanización habrá de estar en servicio antes de la puesta en carga de los suelos.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA

CAPÍTULO I

Centro de Transporte de Mercancías (CTM)

Artículo 70. Régimen de usos sobre la Zona Centro de Transporte de Mercancías (CTM).

1. **Ámbito:** Comprende las manzanas denominadas CTM-1.1 a 1.5, ambas inclusive, las manzanas denominadas CTM-2.1 a 2.6, ambas inclusive, las manzanas denominadas CTM-3.1 a 3.6 ambas inclusive y las manzanas denominadas CTM-4.1 a 4.6 ambas inclusive, como vemos en la documentación gráfica.

2. El régimen de usos se ilustra en la tabla adjunta:

Tabla nº 3.- Régimen de usos en las zonas CTM.			
Uso pormenorizado	Categoría del uso	Carácter del uso	Régimen directo del uso
Logístico	-	Permitido	-
Industrial	Industrias manufactureras	Compatible	Consumiendo como máximo el 40 % del techo máximo edificable
Servicios Terciarios	Oficinas	Compatible	Asociadas al uso principal
	Garaje-aparcamiento	Compatible	-
Servicios Técnicos	Todos	Compatible	-
Resto de usos	Resto de categorías	Prohibido	-

31 Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de aceites industriales usados. (en lo sucesivo, R.D. 679/2006).

32 Art. 5 Real Decreto 679/2006.

3. La superficie máxima edificable correspondiente a estos usos compatibles no superará el 40% del total en cada parcela.

Artículo 71. Condiciones particulares para la edificación de la Zona Centro de Transporte de Mercancías (CTM).

1. Las condiciones particulares para la edificación de esta zona son las siguientes:

a) Superficie: La superficie de esta zona asciende a 710.342,36 m².

b) Tipología: Edificación aislada o alineada a vial.

c) Índice de edificabilidad: 0,75 m²/m².

d) Techo máximo edificable: 532.756,77 m², de los cuales se podrá destinar como máximo el 40 % a usos compatibles. Sea para usos principales o para usos compatibles, este techo máximo edificable tiene carácter lucrativo, se distribuye entre las manzanas del siguiente modo:

Tabla nº 4.- Configuración de las manzanas CTM		
Manzana	Superficie (m ²)	Techo edificable (m ²)
CTM - 1.1	74.158,69	55.619,02
CTM - 1.2	16.658,81	12.494,11
CTM - 1.3	8.805,68	6.604,26
CTM - 1.4	29.930,98	22.448,24
CTM - 2.1	13.556,33	10.167,25
CTM - 2.2	14.576,73	10.932,55
CTM - 2.3	18.522,15	13.891,61
CTM - 2.4	21.634,45	16.225,84
CTM - 2.5	36.855,94	27.641,96
CTM - 2.6	35.358,54	26.518,90
CTM - 3.1	31.964,72	23.973,54
CTM - 3.2	129.383,96	97.037,97
CTM - 3.3	53.611,43	40.208,58
CTM - 3.4	34.938,45	26.203,84
CTM - 3.5	31.931,46	23.948,59
CTM - 3.6	13.070,01	9.802,51
CTM - 4.1	19.134,47	14.350,85
CTM - 4.2	26.808,98	20.106,74
CTM - 4.3	26.720,08	20.040,06
CTM - 4.4	25.656,08	19.242,06
CTM - 4.5	23.587,14	17.690,36
CTM - 4.6	23.477,27	17.607,95
Total	710.342,36	532.756,77

La subdivisión que pudiera operarse sobre cualesquiera de estas manzanas seguirá lo establecido en el artículo 11 de estas Normas Urbanísticas, y tendrá que distribuir todo el techo edificable asignado a la manzana que se divide sobre las manzanas resultantes de esa división, en partes proporcionales a la superficie de éstas.

Viceversa, si se produjese la agrupación de algunas de estas manzanas por la no ejecución de algunos viarios complementarios, la manzana resultante tendrá como techo máximo edificable el resultante de sumar los techos edificables asignados a cada una de las manzanas que se agrupan.

e) Retranqueos mínimos: 6,00 m a fachada y 4,00 m al resto de linderos, sin menoscabo de lo dispuesto en la legislación sectorial.³³

³³ Ley 8/2001; Ley 38/2015; Real Decreto Legislativo 1/2001; Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09. (RD 223/2008 en adelante).

En los tramos de fachada que se dispongan atraques para vehículos pesados, la separación mínima al lindero correspondiente será de 15,00 m.

f) Área de movimiento: La establecida por los retranqueos mínimos y los condicionantes que establezca legislación sectorial referida.

g) Ocupación: Respetando las disposiciones sobre retranqueos, se establece una ocupación máxima del 70 % de la superficie de la parcela.

h) Parcela mínima: 1.000 m² con un diámetro mínimo inscribible de 20 m, salvo aquellas parcelas, que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

Las parcelas destinadas a «naves nido» podrán reducir estas condiciones dimensionales hasta alcanzar un mínimo de 200 m² y con un diámetro mínimo inscribible de 10 m.

i) Separación mínima entre edificaciones dentro de la zona o dentro de cada parcela: No se establece, sin que ello suponga menoscabo de las estipulaciones de la legislación en materia de protección contra incendios,³⁴ ni de las determinaciones establecidas en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

j) Altura máxima: Una planta o 15,00 m. En las zonas destinadas a oficinas se admitirá un máximo de tres plantas, sin sobrepasar la altura máxima establecida de 15,00 m.

En caso que la especial configuración de la actividad a desarrollar, o lo excepcional de sus instalaciones y/o medios tecnológicos (almacenamiento automatizado, condiciones especiales de conservación, operativa de carga y descarga, etc.) requiriese parcialmente superar las condiciones de altura métrica máxima definida en el párrafo anterior, se podrá autorizar dicho incremento.

La motivación de dicho incremento deberá justificarse suficientemente y deberá contar con pronunciamiento favorable por parte del órgano gestor del Área Logística.

k) Entreplantas: Se admite la construcción de entreplantas en un máximo del 25 % de la planta de la edificación que la albergue.

l) Altura libre mínima de plantas y entreplantas: 2,50 m, para el uso compatible Oficinas; no se determina para el resto de usos, sean principales o compatibles.

m) Vuelos y cuerpos volados: Según Condiciones Generales de Edificación.

n) Sótanos y semisótanos: Se autoriza la construcción de sótano y/o semisótanos, que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

o) Dotación de aparcamientos en el interior de cada parcela: La dotación para aparcamientos podrá alojarse en sótanos o semisótanos, si bien se ubicará, de manera preferente, en los retranqueos de la parcela o en las zonas específicas que así vengan diseñadas desde el proyecto constructivo.

Tal como se indica en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto de Obras de Edificación justificará la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos en el interior de cada parcela en función de la actividad a desarrollar por la edificación.

Para usuarios con movilidad reducida se dispondrá asimismo una reserva de plazas con las dimensiones mínimas y la disposición establecidas en la legislación vigente.³⁵

p) Condiciones ambientales: Las construcciones ubicadas en esta habrán de atender, de manera general, a las prescripciones del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

q) Tratamiento de los espacios de parcela libres de edificación: Los espacios sin edificación ni uso específico de las manzanas o parcelas deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

2. Para la edificación de las manzanas CTM, podrán tramitarse proyectos unitarios comprensivos bien de manzanas completas o bien de parcelas de superficie superior a la mínima, pudiendo en ambos casos solicitarse licencia de obras por fases en atención a lo dispuesto en la legislación vigente.³⁶

34 Real Decreto 2267/2004.

35 Decreto 293/2009.

36 Art. 9 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (Decreto 60/2010)

CAPÍTULO II
Terminal Intermodal (TI)

Artículo 72. Régimen de usos sobre la Zona Terminal Intermodal (TI).

1. Ámbito: Comprende la manzana denominada TI en la documentación gráfica.
2. El régimen de usos se ilustra en la tabla adjunta:

Tabla nº 5.- Régimen de usos en la zona TI.			
Uso pormenorizado	Categoría del uso	Carácter del uso	Régimen directo del uso
Terminal Intermodal	Intercambiador modal	Permitido	-
	Naves con acceso ferroviario directo	Permitido	-
	Taller ferroviario	Permitido	-
	Depósito de contenedores	Permitido	-
	Depósito de mercancías peligrosas (ADR)	Permitido	-
	Suministro de combustible	Permitido	Suministro de gas natural como combustible para locomotoras y vehículos
Servicios Terciarios	Oficinas	Compatible	Asociadas al uso principal
	Garaje-aparcamiento	Compatible	-
Servicios Técnicos	Todos	Compatible	-

3. Los espacios libres de parcela podrán albergar cualesquiera de los usos descritos en el punto anterior.

4. Las zonas de operación de mercancías peligrosas contarán con un perímetro de seguridad acorde a la legislación sectorial aplicable a la materia que se trate, y en todo caso, las operaciones de carga y descarga se atenderán a lo establecido en la legislación vigente.³⁷

5. Los talleres ferroviarios deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados.

Artículo 73. Condiciones particulares para la edificación de la Zona Terminal Intermodal (TI).

1. Las condiciones particulares para la edificación de esta zona son las siguientes:

- a) Superficie: La superficie de esta zona asciende a 251.066,15 m².
- b) Tipología: Edificación aislada o alineada a vial.
- c) Índice de edificabilidad: 0,25 m²/m².
- d) Techo máximo edificable: 62.766,54 m², de los cuales se podrá destinar como máximo el 40% a usos compatibles. Sea para usos principales o para usos compatibles, por tratarse de terrenos de carácter demanial dotacional, este techo máximo edificable no tiene carácter lucrativo.

e) Retranqueos mínimos: 6,00 m a fachada y 4,00 m al resto de linderos, sin menoscabo de lo dispuesto en la legislación sectorial.³⁸

En los tramos de fachada que se dispongan atraques para vehículos pesados, la separación mínima al lindero correspondiente será de 15,00 m.

f) Área de movimiento: La establecida por los retranqueos mínimos y los condicionantes que establezca legislación sectorial referida.

³⁷ Capítulo VI del Real Decreto 97/2014, de 14 de febrero, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español, con las modificaciones introducidas por el Real Decreto 70/2019, de 15 de febrero, por el que se modifican el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y otras normas reglamentarias en materia de formación de los conductores de los vehículos de transporte por carretera, de documentos de control en relación con los transportes por carretera, de transporte sanitario por carretera, de transporte de mercancías peligrosas y del Comité Nacional del Transporte por Carretera.

³⁸ Ley 38/2015; Ley 8/2001; Real Decreto Legislativo 1/2001; Real Decreto 223/2008.

g) Ocupación máxima: Respetando las disposiciones sobre retranqueos, se establece una ocupación máxima del 40% de la superficie de la parcela.

h) Parcela mínima: 1.000 m² con un diámetro mínimo inscribible de 20 m, salvo aquellas parcelas, que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

i) Separación mínima entre edificaciones dentro de la zona o dentro de cada parcela: No se establece, sin que ello suponga menoscabo de las estipulaciones de la legislación en materia de protección contra incendios,³⁹ ni de las determinaciones establecidas en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

j) Altura máxima: Una planta o 15,00 m. En las zonas destinadas a oficinas se admitirá un máximo de tres plantas, sin sobrepasar la altura máxima establecida de 15,00 m.

En caso que la especial configuración de la actividad a desarrollar, o lo excepcional de sus instalaciones y/o medios tecnológicos (almacenamiento automatizado, condiciones especiales de conservación, operativa de carga y descarga, etc.) requiriese parcialmente superar las condiciones de altura métrica máxima definida en el párrafo anterior, se podrá autorizar dicho incremento.

La motivación de dicho incremento deberá justificarse suficientemente y deberá contar con pronunciamiento favorable por parte del órgano gestor del Área Logística.

k) Entreplantas: Se admite la construcción de entreplantas en un máximo del 25% de la planta de la edificación que la albergue.

l) Altura libre mínima de plantas y entreplantas: 2,50 m, para el uso compatible Oficinas; no se determina para el resto de usos, sean principales o compatibles.

m) Vuelos y cuerpos volados: Según Condiciones Generales de Edificación.

n) Sótanos y semisótanos: Se autoriza la construcción de sótano y/o semisótanos, que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

o) Dotación de aparcamientos en el interior de cada parcela: La dotación para aparcamientos podrá alojarse en sótanos o semisótanos, si bien se ubicará, de manera preferente, en los retranqueos de la parcela o en las zonas específicas que así vengan diseñadas desde el proyecto constructivo.

Tal como se indica en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto de Obras de Edificación justificará la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos en el interior de cada parcela en función de la actividad a desarrollar por la edificación.

Para usuarios con movilidad reducida se dispondrá asimismo una reserva de plazas con las dimensiones mínimas y la disposición establecidas en la legislación vigente.⁴⁰

p) Condiciones ambientales: Las construcciones ubicadas en esta habrán de atender, de manera general, a las prescripciones del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

q) Tratamiento de los espacios de parcela libres de edificación: Los espacios sin edificación ni uso específico de las manzanas o parcelas deberá tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

2. Para la edificación de la TI, podrán tramitarse proyectos unitarios comprensivos bien de manzanas completas o bien de parcelas de superficie superior a la mínima, pudiendo en ambos casos solicitarse licencia de obras por fases en atención a lo dispuesto en la legislación vigente.⁴¹

3. Por su singularidad y especificidades, el diseño funcional de la TI y sus respectivas fases, así como la ejecución de la obra civil e instalaciones necesarias para su puesta en servicio, corresponden a la Agencia Pública de Puertos de Andalucía, y serán objeto de un proyecto independiente del proyecto de obras de urbanización de la fase que corresponda, una vez se concrete el Plan de Explotación de la TI y el marco de colaboración con Adif, sobre la base del Proyecto Funcional para la remodelación del Centro Logístico de Sevilla-Majarabique redactado por Adif en noviembre de 2011.

39 Real Decreto 2267/2004.

40 Decreto 293/2009.

41 Art. 9 del Decreto 60/2010.

CAPÍTULO III

Centro Integrado y de Servicios (CIS).

Artículo 74. Régimen de usos sobre la Zona Centro Integrado y de Servicios (CIS).

1. Ámbito: Comprende las manzanas denominadas CIS-1, CIS-2 y CIS-3 en la documentación gráfica.
2. El régimen de usos se ilustra en la tabla adjunta:

Tabla nº 6.- Régimen de usos en las zonas CIS.			
Uso pormenorizado	Categoría del uso	Carácter del uso	Régimen directo del uso
Centro Administrativo y Comercial	Oficinas	Permitido	-
	Locales comerciales	Permitido	
	Restauración	Permitido	
	Alojamiento	Permitido	
Aparcamiento de vehículos pesados y mercancías peligrosas	-	Permitido	Con los servicios correspondientes: vestuarios, oficinas, taquillas, autolavados, talleres adjuntos, básculas, etc.
Estación de Servicio	-	Permitido	-
Talleres	Reparación de vehículos PMA superior o inferior a 3.500 KG	Permitido	-
	Lavado y engrase	Permitido	-
	Reparaciones eléctricas	Permitido	-
Servicios al vehículo	Concesionarios	Permitido	-
	Exposición y venta de vehículos industriales	Permitido	
	ITV	Permitido	
Servicios terciarios	Oficinas	Compatible	Asociadas al uso principal
	Garaje-aparcamiento	Compatible	-
Equipamientos de utilidad pública	Administrativo	Compatible	-
	Recreativo	Compatible	
	Socio - cultural	Compatible	
	Deportivo	Compatible	
	Sanitario - asistencial	Compatible	
	Docente	Compatible	
	Otros Equipamientos	Compatible	
Servicios Técnicos	Todos	Compatible	-
Resto de usos	Resto de categorías	Prohibido	-

3. En orden a la protección del Patrimonio Etnológico, el «Cortijo de Majarabique Chico» se integrará como equipamiento singular dentro de la manzana denominada CIS-3, y las actuaciones que sobre el mismo se realicen no podrán alterar ni sus características tipológicas ni cromáticas ni su vegetación ornamental, que deberá integrarse en los espacios libres de la manzana. En esta parcela los usos permitidos se restringen al de «Centro Administrativo y Comercial» y el compatible al de «Servicios Terciarios» y «Equipamientos de Utilidad Pública».

Artículo 75. Condiciones particulares para la edificación de la Zona Centro Integrado y de Servicios (CIS).

1. Las condiciones particulares para la edificación de esta zona son las siguientes:
 - a) Superficie: La superficie de esta zona asciende a 104.435,30 m².
 - b) Tipología: Edificación aislada o alineada a vial.

c) Índice de edificabilidad: 0,85 m²/m² para CIS-1 y CIS-2; 0,15 m²/m² para CIS-3.

d) Techo máximo edificable: 76.227,43 m² en total. En los CIS-1 y CIS-2 sólo se podrá destinar como máximo el 40% del techo máximo a usos compatibles. Sea para usos principales o para usos compatibles, por tratarse de terrenos de carácter demanial dotacional, este techo máximo edificable no tiene carácter lucrativo.

La distribución del techo máximo edificable por parcela es la siguiente:

Manzana	Superficie (m ²)	Techo edificable (m ²)
CIS - 1	42.719,44	36.311,52
CIS - 2	43.797,90	37.228,22
CIS - 3	17.917,96	2.687,69
Total	104.435,30	76.227,43

En el CIS-3 no computa la edificación correspondiente al Cortijo de Majarabique Chicho.

e) Retranqueos mínimos: 6,00 m a fachada y 4,00 m al resto de linderos, sin menoscabo de lo dispuesto en la legislación sectorial.⁴² En los tramos de fachada que se dispongan atraques para vehículos pesados, la separación mínima al lindero correspondiente será de 15,00 m.

f) Área de movimiento: La establecida por los retranqueos mínimos, según plano O.3 de alineaciones y rasantes, y los condicionantes que establezca legislación sectorial referida.

g) Ocupación máxima: Respetando las disposiciones sobre retranqueos, se establece una ocupación máxima del 60 % de la superficie de la parcela en los CIS-1 y CIS-2, y una ocupación máxima del 20% de la superficie de la parcela en el CIS-3.

h) Parcela mínima: 500 m² con un diámetro mínimo inscribible de 15 m, salvo aquellas parcelas, que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

i) Separación mínima entre edificaciones dentro de la zona o dentro de cada parcela: No se establece, sin que ello suponga menoscabo de las estipulaciones de la legislación en materia de protección contra incendios,⁴³ ni de las determinaciones establecidas en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

j) Altura máxima: Para el CIS-1 y el CIS-2, seis plantas o 25,00 m para edificios emblemáticos (Centro Administrativo, Comercial y Hotel); Cuatro plantas o 15,00 para el resto de las edificaciones. Para el CIS-3, dos plantas o 8 metros.

k) Zonas ajardinadas: En el CIS-3 al menos un 20% de la superficie del área de movimiento deberá ocuparse con zonas ajardinadas con una vegetación ornamental similar a la existente en el Cortijo de Majarabique Chicho.

l) Entreplantas: Se admite la construcción de entreplantas en un máximo del 25 % de la planta de la edificación que la albergue.

m) Altura libre mínima de plantas y entreplantas: 2,50 m, para todos los usos, sean principales o compatibles.

n) Sótanos y semisótanos: Se autoriza la construcción de sótano y/o semisótanos, que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

o) Dotación de aparcamientos en el interior de cada parcela: La dotación para aparcamientos podrá alojarse en sótanos o semisótanos, si bien se ubicará, de manera preferente, en los retranqueos de la parcela o en las zonas específicas que así vengan diseñadas desde el proyecto constructivo.

42 Ley 38/2015; Ley 8/2001; Real Decreto 223/2008. Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

43 Real Decreto 2267/2004.

Tal como se indica en el artículo 18 de estas Normas Urbanísticas, el Proyecto Constructivo de las obras de edificación justificará la dotación de plazas de aparcamiento para vehículos en el interior de cada parcela en función de la actividad a desarrollar por la edificación.

Para usuarios con movilidad reducida se dispondrá asimismo una reserva de plazas con las dimensiones mínimas y la disposición establecidas en la legislación vigente.⁴⁴

Se establece una dotación de aparcamiento para vehículos pesados en el interior de cada parcela equivalente al 2,00% de su superficie, computando 1 plaza por cada 100 m² de superficie reservada por vehículo pesado.

p) Condiciones ambientales: Las construcciones ubicadas en esta habrán de atender, de manera general, a las prescripciones del Título VI de estas Normas Urbanísticas.

q) Tratamiento de los espacios de parcela libres de edificación: Los espacios sin edificación ni uso específico de estas parcelas deberán tener un tratamiento ajardinado unitario que dote al conjunto edificado de un entorno espacial de calidad.

2. Para la edificación de los CIS, podrán tramitarse proyectos unitarios comprensivos bien de manzanas completas o bien de parcelas de superficie superior a la mínima, pudiendo en ambos casos solicitarse licencia de obras por fases en atención a lo dispuesto en la legislación vigente.⁴⁵

CAPÍTULO IV

Equipamientos de Utilidad Pública.

Artículo 76. Régimen de usos sobre la Zona Equipamientos de Utilidad Pública.

1. Ámbito: Este uso pormenorizado se aplicará en régimen de compatibilidad con los usos principales que acojan las parcelas de la zona de ordenanza CIS.

2. Dentro de ese régimen de compatibilidad, podrán coexistir una o varias de las categorías reseñadas en estas Normas Urbanísticas, considerando las siguientes limitaciones:

a) No ocuparán más del 25,00% de la superficie de la parcela que las acoge.

b) La edificabilidad total que puedan desarrollar estas actividades no será superior al 15,00% de la edificabilidad neta de la parcela que las acoge.

c) Retranqueos mínimos: No se establecen.

d) Separación mínima entre edificaciones dentro de la manzana: No se establece, sin que ello suponga menoscabo de las estipulaciones de la legislación en materia de protección contra incendios,⁴⁶ ni de las determinaciones establecidas en el Título V de estas Normas Urbanísticas.

e) Altura máxima: Tres plantas o 16,50 m, sin posibilidad de superar dicha altura.

f) Altura libre mínima entre plantas: 2,50 m.

CAPÍTULO V

Espacios libres y zonas verdes

Artículo 77. Régimen de usos sobre la Zona Espacios libres y zonas verdes.

1. Ámbito: Comprende las parcelas marcadas en la documentación gráfica como ZV.

De acuerdo con la tabla núm. 8 se distingue entre las zonas verdes computables, puesto que cumplen las dimensiones que establece la legislación de referencia⁴⁷ para jardines, esto es, tener al menos 1.000 m² de superficie, y la posibilidad de inscribir una circunferencia de Ø 30 m, y zonas verdes no computables, que deben considerarse igualmente áreas libres, pero no computables por no atender a los requisitos dimensionales indicados. La dotación prevista supera el mínimo del 10% de la superficie del ámbito que establece la legislación vigente.⁴⁸

44 Decreto 293/2009.

45 Art. 9 del Decreto 60/2010.

46 Real Decreto 2267/2004.

47 Anexo del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

48 Art. 16.3 de la Ley 5/2001.

Tabla nº 8.-Espacios Libres y Zonas Verdes			
ZONAS VERDES COMPUTABLES	ZV - 1.1	65.513,71	240.216,78
	ZV - 1.2	1.650,10	
	ZV - 2.1	46.319,67	
	ZV - 3.2	62.910,36	
	ZV - 3.3	3.918,03	
	ZV - 4.1	59.904,90	
ZONAS VERDES NO COMPUTABLES	ZV - 1.3	208,90	5.283,27
	ZV - 1.4	1.654,75	
	ZV - 2.2	1.665,96	
	ZV - 3.1	1.753,66	

2. El único uso pormenorizado permitido para estos ámbitos es el Espacios Libres y Zonas Verdes, no estableciéndose categorías de uso dentro de este uso pormenorizado. El resto de usos, en todas sus categorías, estarán prohibidos, salvo los relativos a Telecomunicaciones y Otras Infraestructuras, los cuales justificadamente, tendrán el carácter de uso compatible.

Artículo 78. Funciones y configuración de la Zona Espacios libres y zonas verdes.

1. Se confiere a estas zonas las siguientes funciones:

a) Configurar los espacios representativos y de imagen sobre las áreas de descanso o zonas lúdicas, de escasa utilización en un área logística, de ahí su ubicación preferente en las zonas perimetrales.

b) Servir de espacios de transición hacia las grandes infraestructuras de comunicaciones que delimitan el ámbito que se ordena.

c) Integrar las reservas para el nuevo trazado de la vía pecuaria y del arroyo Cimbrenño incrementando la calidad paisajística del conjunto.

d) Establecer pantallas vegetales para reducir el grado de visibilidad del espacio logístico, mejorando la calidad visual intrínseca y extrínseca del mismo.

2. La vegetación a emplear debe ser autóctona y principalmente arbórea de medio y gran porte para aumentar la ocultación e integración de los elementos constructivos de la actuación.

Se recomienda que la elección de las especies vegetales tenga como objetivo colaborar en la recuperación de las formaciones vegetales potenciales utilizando de este modo especies autóctonas de alto potencial ecológico y mínimas exigencias de mantenimiento.

3. En los espacios libres se mantendrá una primacía de las zonas forestadas sobre la acondicionada mediante urbanización y se diseñarán teniendo en cuenta el carácter del área en que se localizan, respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial y considerando la función urbana que deben cumplir.

Artículo 79. Condiciones particulares para el equipamiento de la Zona Espacios libres y zonas verdes.

1. Las parcelas que integran esta zona no serán edificables, si bien motivadamente se admitirá la implantación de elementos relacionados con las infraestructuras telecomunicaciones y otras infraestructuras.

2. Las parcelas que integran esta zona no podrán ser objeto de parcelación.

CAPÍTULO VI

Viario

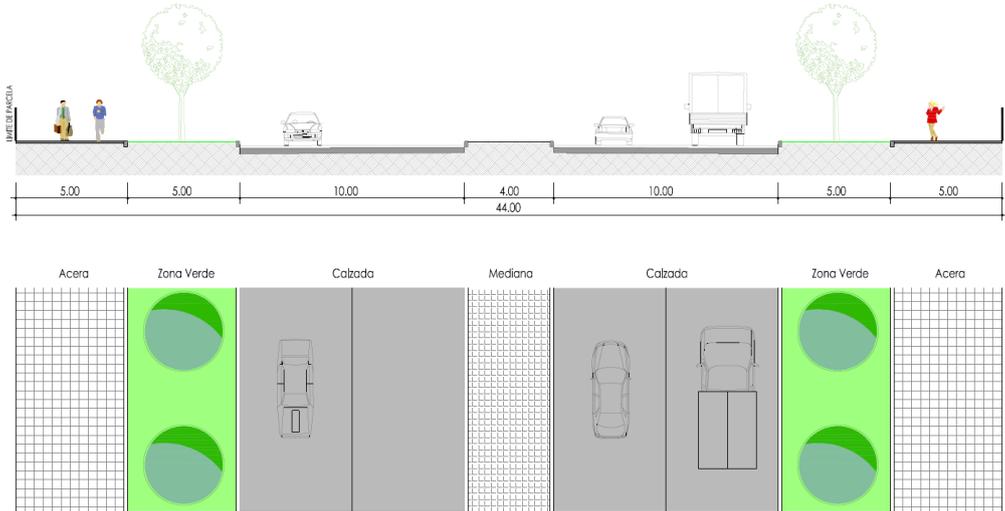
Artículo 80. Régimen de usos sobre la Zona Viario.

1. Ámbito: Comprende las zonas destinadas a viario, acerados y aparcamientos anejos a los que podemos ver en la documentación gráfica.

2. El único uso pormenorizado permitido para estos ámbitos es el Viario, en sus dos categorías, Viario estructurante y Viario complementario. El resto de usos, y todas sus categorías, estarán prohibidos.

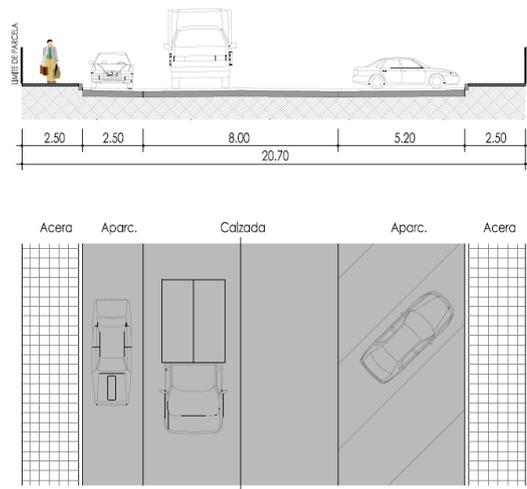
3. La configuración de la sección transversal del Viario estructurante es la siguiente:

a) Viario Estructurante Tipo E1: Con una sección simétrica transversal de 44 m entre alineaciones exteriores, dispone de una mediana de 4 m para separar dos calzadas de 10 m de anchura que habilitan dos carriles para el tráfico rodado, incorporando a continuación sendas bandas de zona verde de 5 m de anchura, junto a las cuales se ubican los acerados.



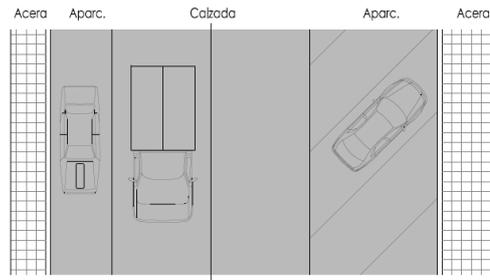
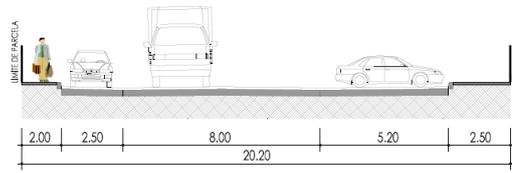
VIARIO ESTRUCTURANTE TIPO E1

b) Viario Estructurante Tipo E2: Con una sección transversal de 20,70 m entre alineaciones exteriores, dispone de una calzada de 8 m de anchura, que habilita un carril para cada sentido de tráfico rodado, incorporando a continuación sendas bandas para aparcamiento de vehículos ligeros en batería y en cordón, de 5,20 y 2,50 m respectivamente, junto a las cuales se ubican acerados de 2,50 m de ancho.



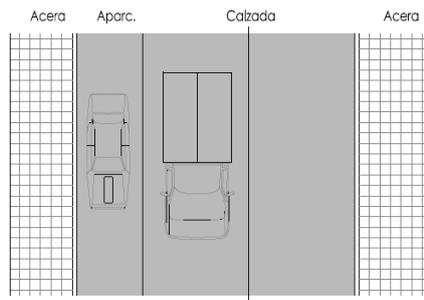
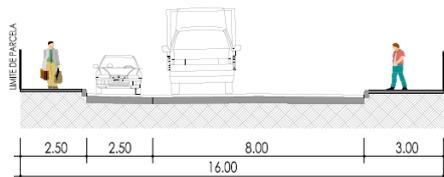
VIARIO ESTRUCTURANTE TIPO E2

c) Viario Estructurante Tipo E3: Siendo similar al anterior dispone de una sección transversal de 20,20 m entre alineaciones exteriores, dispone de una calzada de 8 m de anchura, que habilita un carril para cada sentido de tráfico rodado, incorporando a continuación sendas bandas para aparcamiento de vehículos ligeros en batería y en cordón, de 5,20 y 2,50 m respectivamente, junto a las cuales se ubican acerados de 2,50 y 2,00 m de ancho.



VIARIO ESTRUCTURANTE TIPO E3

d) Viario Estructurante Tipo E4: Con una sección transversal de 16,00 m entre alineaciones exteriores, dispone de una calzada de 8 m de anchura, que habilita un carril para cada sentido de tráfico rodado, incorporando una banda para aparcamiento de vehículos ligeros de 2,50 m de ancho. A continuación, y a ambos lados, se dispone de aceras de anchuras 2,50 y 3,00 m.

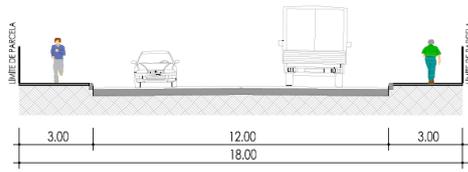


VIARIO ESTRUCTURANTE TIPO E4

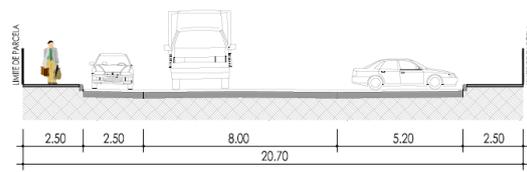
4. La configuración de la sección transversal de los Viarios complementarios es la siguiente:

a) Viario Complementario Tipo C1: Con una sección de 18 m entre alineaciones exteriores, dispone de una calzada de 12 m de anchura, que habilita un carril para cada sentido de tráfico rodado, junto a las cuales se ubican acerados de 3 m de ancho.

b) Viario Complementario Tipo C2: Con una sección transversal de 20,70 m entre alineaciones exteriores, dispone de una calzada de 8 m de anchura, que habilita un carril para cada sentido de tráfico rodado, incorporando a continuación sendas bandas para aparcamiento de vehículos ligeros en batería y en cordón, de 5,20 y 2,50 m respectivamente, junto a las cuales se ubican acerados de 2,50 m de ancho.



VIARIO COMPLEMENTARIO TIPO C1



VIARIO COMPLEMENTARIO TIPO C2

5. La propuesta recoge la siguiente dotación mínima de aparcamientos en el Vialio Estructurante, pudiendo ser ampliada con la apertura de los Vialios complementarios.

Tabla nº 9.- Aparcamientos en vialio estructurante	
Ubicación	Nº plazas
Área Funcional 1	338
Área Funcional 2	277
Área Funcional 3	453
Área Funcional 4	352
TOTAL	1.420

6. Asimismo, la reserva prevista y las sucesivas ampliaciones de la misma que en caso se realicen, reservarán al menos una plaza por cada cuarenta para personas con movilidad reducida, en atención a lo previsto en la legislación vigente.⁴⁹

CAPÍTULO VII Servicios Técnicos

Artículo 81. Régimen de usos sobre la Zona Servicios Técnicos.

1. Parque de Actividad: Estas parcelas no corresponden a ningún Parque de Actividad.
2. Ámbito: Comprende las parcelas señaladas en la documentación gráfica con las letras CT, PL DA y SE.
3. El único uso pormenorizado permitido para estos ámbitos es el de Servicios Técnicos, en todas sus categorías, estableciendo la siguiente correlación:
 - a) Las parcelas CT tendrán como categoría de uso pormenorizado la de Centro de Transformación.
 - b) Las parcelas PL tendrán como categoría de uso pormenorizado la de Punto Limpio.
 - c) La parcela DA tendrá como categoría de uso pormenorizado la de Depósito Acumulador.
 - d) La parcela SE tendrá como categoría de uso pormenorizado el de Subestación Eléctrica.
 - e) El resto de usos, así como todas sus categorías, estarán prohibidos.

⁴⁹ Art. 29 del Decreto 293/2009.