

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de 16 de diciembre de 2003, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Huévar del Aljarafe (Sevilla) (Expte.: SE-569/03), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

TEXTO DE LA RESOLUCION

Para general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, constituida legalmente en sesión ordinaria de 16 de diciembre de 2003, ha acordado lo siguiente:

«Visto el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Huévar del Aljarafe (Sevilla), en el ámbito de los sectores PP-I1 y PP-I3, así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

HECHOS

Primero. El presente proyecto urbanístico tiene por objeto solucionar los problemas de accesibilidad de las instalaciones que se están ejecutando en el sector PP-I3, unificando los sectores colindantes PP-I3 y PP-I1 y estableciendo la ordenación detallada del conjunto, propiciando una actuación unitaria que garantice la ejecución del vial paralelo a la autopista que permita el acceso directo a la misma.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2003, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el 36.2 del mismo texto legal.

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

a) La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, con fecha 11 de septiembre de 2003, ha informado favorablemente la unificación de los dos sectores de planeamiento que garantiza una adecuada accesibilidad a los mismos a la autopista A-49. Asimismo, establece los siguientes condicionantes técnicos para el desarrollo del proyecto:

- Se advierte la obligatoriedad de ejecutar de forma conjunta los viarios y plantaciones arbóreas que minimicen el impacto visual con y desde la autopista, tal como se recoge en el planeamiento general vigente, debiendo incluirse todas las actuaciones en el proyecto de urbanización.

- No se permitirá ningún otro acceso a la autopista, manteniéndose como acceso a la misma el actualmente existente. En este sentido, debe eliminarse el acceso esbozado en los planos en la zona calificada de reserva viaria, función que encomienda a los instrumentos de desarrollo.

b) Medina Garvey S.A., empresa responsable del suministro de energía eléctrica, informa favorablemente la solución propuesta, estableciendo los siguientes condicionantes para garantizar el suministro:

Desviar o soterrar las líneas aéreas que atraviesan el sector.

El promotor debe ejecutar a su costa toda la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios en aplicación del R.D. 1955/2000.

c) Aljarafesa, empresa responsable del abastecimiento de agua y alcantarillado del municipio, ha informado el proyecto estableciendo los siguientes condicionantes técnicos para garantizar, en principio, el suministro:

- Se ejecutará un nuevo depósito de 3.000 m³ de capacidad, próximo al existente, y desde dicho depósito se instalará una conducción de 300 mm de diámetro, de fundición dúctil, que rodeará el suelo urbanizable residencial y cruzará la autopista A-49.

- El saneamiento se conectará al emisario 3.1.5, mediante la correspondiente cámara aliviadero que evacuará las aguas residuales hasta la EDAR de Aznalcázar.

En este mismo informe, la compañía suministradora indica que el informe de viabilidad definitivo se emitirá para los instrumentos de desarrollo urbanísticos una vez se haya suscrito el oportuno convenio con los propietarios afectados, convenio que aún no se ha suscrito, y que deberá pormenorizar las instalaciones hidráulicas necesarias que deben ejecutar a su cargo los promotores del proyecto para garantizar la prestación del servicio.

Quinto. La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente informa el proyecto considerando que no introduce nuevos elementos que afecten al medio ambiente que no fueran ya considerados en el planeamiento general vigente, no siendo necesario someterlo al procedimiento de evaluación ambiental al no serle de aplicación el apartado 20 del Anexo I de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y sus Reglamentos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Huévar del Aljarafe para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el 36.2 del mismo texto legal y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el presente proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede, bajo este aspecto, su aprobación, introduciendo en dichas determinaciones las derivadas de los informes sectoriales que obran en el expediente.

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

HA RESUELTO

Aprobar definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Huévar del Aljarafe (Sevilla), en el ámbito de los sectores PP-11 y PP-13, aprobada provisionalmente por el Pleno de dicha Corporación municipal con fecha 29 de septiembre de 2003, tal como establece el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos especificados en el Fundamento de Derecho cuarto de la presente Resolución.

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

Modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Huévar del Aljarafe aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su Sesión de fecha 16 de diciembre de 2003.

NORMAS URBANISTICAS

1.1. TITULO I. GENERALIDADES

Artículo 1.º Ambito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas regirán sobre los terrenos incluidos en el ámbito afectado por la presente Modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Huévar del Aljarafe (Sevilla), concretado en los terrenos incluidos en los Sectores inicialmente denominados «PP-1.1» y «PP-1.3» (identificados en los Planos de Información y Ordenación que forman parte del presente documento), y en adelante adscritos al denominado «Sector I-1/3».

Artículo 2.º Vigencia e Innovación.

1. El presente planeamiento tiene vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en los artículos 35.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 154.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que la desarrolla, y entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva.

2. La obligatoriedad de observación del presente planeamiento abarca tanto a los particulares como a la Administración, debiéndose ajustar a él todas las actuaciones, tanto de uso como edificatorias.

3. La innovación se podrá llevar a cabo por Revisión o Modificación, de acuerdo con lo que se establece en los artículos 37.º y 38.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 3.º Documentos e interpretación.

1. El presente instrumento de planeamiento está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Informa-

ción, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas, Previsiones de programación y gestión y Estudio Económico-Financiero.

2. Los documentos reseñados constituyen una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mayor cumplimiento de los objetivos generales del propio planeamiento, atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discrepancia o imprevisión en el contenido de la documentación, se seguirán los siguientes criterios:

a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del documento en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.

b) Los Planos de Información poseen carácter informativo y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.

c) Los Planos de Ordenación poseen carácter normativo y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.

d) Las Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico en el ámbito del planeamiento. Prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente, regirán las Normas Urbanísticas del de las Normas Subsidiarias de Huévar del Aljarafe.

e) Las previsiones de programación y gestión poseen carácter normativo y determinan el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del planeamiento.

f) El Estudio Económico-Financiero contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en los Proyectos de Urbanización.

3. Si a pesar de los criterios interpretativos contenidos en los anteriores apartados, subsistiese alguna imprevisión, prevalecerán las determinaciones gráficas representadas a mayor escala, y si la discrepancia fuese entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá esta última. En todo caso, y sobre todas, se considerarán como válidas y determinantes aquéllas que consten realmente deslindadas sobre el terreno y cuyo dominio pueda demostrarse públicamente.

Artículo 4.º Carácter público.

Todos los documentos que integran el presente instrumento de planeamiento tienen carácter público, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlos para consulta de los interesados, previa solicitud por escrito de acuerdo con lo establecido al efecto por artículo 40.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1.2. TITULO II. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

1.2.1. CAPITULO PRIMERO: CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 5.º Zonificación.

Las zonas en que se califica el suelo son las que se definen a continuación, determinándose su localización espacial en el plano de ordenación correspondiente.

a) Zonas Industriales.

- Uso y dominio: Privados.
- Uso característico: Industrial.

b) Zonas de espacios libres públicos.

- Uso y dominio: Públicos.
- Uso exclusivo: Esparcimiento, estancia y juego de niños.

- c) Zonas de viario.
- Uso y dominio: Público.
 - Uso exclusivo: Tráfico rodado y peatonal.

- d) Zonas de equipamiento deportivo.
- Uso y dominio: Públicos.
 - Uso característico: Deportivo.

- e) Zonas de equipamiento comercial.
- Uso y dominio: Público.
 - Uso característico: Terciario.

- f) Zonas de equipamiento social.
- Uso y dominio: Público y privado.
 - Uso característico: Social/Asistencial.

- g) Zona de reserva del viario.
- Uso y dominio: Público y privado.
 - Uso característico: Comunicaciones viarias.
 - Uso compatible: Espacios libres e instalaciones vinculadas al tráfico rodado y peatonal.

- h) Zona de reserva de infraestructuras.
- Uso y dominio: Público.
 - Uso compatible: Espacios e instalaciones vinculadas a las infraestructuras.

1.2.2. CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN

Artículo 6.º Instrumentos complementarios de ordenación.

1. Las disposiciones volumétricas establecidas en el presente documento de planeamiento podrán ser modificadas por vía de Estudio de Detalle, en los términos establecidos por el artículo 15.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. El Ayuntamiento, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, se reservará la posibilidad de exigir Estudio de Detalle en ciertos casos y en determinadas zonas, en aras de una mejor planificación urbanística.

Artículo 7.º Parcelaciones.

1. Se deberá tramitar Proyecto de Parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la Parcelación que establezcan los Proyectos de Reparcelación correspondientes. En el caso de que éstos no establezcan la división en parcelas de las manzanas, habrán de redactarse con posterioridad a aquellos Proyectos de Parcelación que distribuyan la capacidad residencial total del planeamiento, ajustándose a las condiciones de dimensiones mínimas contenidas en éste.

2. Los Proyectos de Parcelación a que se refiere el punto anterior contendrán necesariamente los siguientes extremos:

- a) Planos de estado actual, con la división establecida en el Proyecto de Compensación, en su caso.
- b) División resultante de parcelas, donde quede especificado, tanto el número de las mismas, como su configuración y extensión, mediante las cotas necesarias.
- c) Señalamiento de las condiciones de edificabilidad y alineación (a fachada e interior, en su caso) de todas y cada una de las parcelas, conforme a lo especificado en las presentes Normas Urbanísticas.
- d) En general, cuantas especificaciones y anotaciones se estimen oportunas y necesarias para una completa aclaración de la ordenación del suelo.

Los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia urbanística municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 169.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 8.º Gestión Urbanística.

El Plan se gestionará y ejecutará por el Sistema de Compensación, en los términos y con las condiciones establecidas en los artículos 129.º y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 9.º Proyecto de Urbanización.

1. Será preceptiva la redacción de dos Proyectos de Urbanización, de los especificados en los artículos 98.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y 67.º del Reglamento de Planeamiento, para la ejecución material de la Urbanización. Se redactarán en el ámbito de cada una de las dos Unidades de Ejecución previstas, y recogerán en todo caso las exigencias contenidas en el Capítulo I del Título II del Decreto 72/1992 de la Comunidad Autónoma de Andalucía («Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía»).

2. No podrá otorgarse licencia urbanística de edificación si no estuviere aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización correspondiente.

3. Las condiciones de cálculo de la demanda de los diferentes servicios, contenidas en la Memoria, se consideran previsiones mínimas. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes poseen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las especificaciones del presente planeamiento, sin perjuicio de que puedan afectar a las determinaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

5. El contenido del Proyecto de Urbanización será el determinado por el artículo 69.º del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos que requiera la completa definición de las obras comprendidas.

6. El Proyecto de Urbanización deberá recoger expresamente que el destino final de los restos de obra generados por las actuaciones por él previstas se dispongan en vertederos controlados o se destinen a usos previamente autorizados por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 10.º Instrumentos de ejecución.

La ejecución material de las determinaciones del planeamiento y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante Proyectos Técnicos, que deberán figurar suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Oficiales.

Artículo 11.º Ejecución de obras.

Corresponde la ejecución de las obras de urbanización a la Junta de Compensación o, en su caso, al propietario único de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan.

Artículo 12.º Recepción de la urbanización.

El Ayuntamiento recepcionará provisionalmente la urbanización cuando se hayan terminado las obras programadas. Podrán hacerse recepciones parciales de cada uno de los servicios urbanísticos de que constara el Proyecto para aquéllos que hayan de quedar ocultos. La Recepción Provisional se realizará cuando todos los servicios se encuentren en correcto estado.

El Ayuntamiento recepcionará definitivamente la urbanización cuando se den las siguientes circunstancias:

- Hayan transcurrido doce meses desde la Recepción Provisional.
- Se compruebe el correcto estado de mantenimiento, conservación y funcionamiento de todas las obras y servicios.

- A partir del acto de la Recepción Definitiva, la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios serán a cargo de la Entidad de Conservación que necesariamente habrá de constituirse. Si durante el plazo establecido entre ambas recepciones aparecieran defectos imputables a la ejecución de las obras, éstos serán subsanados por la Junta de Compensación o la propiedad, salvo aquéllos derivados de la falta de vigilancia y conservación de las mismas, que serán a cargo de la Entidad de Conservación, si ya se hubiese constituido.

Artículo 13.º Adquisición de las facultades urbanísticas.

Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como el plazo máximo para solicitar licencia de edificación serán los establecidos en las Previsiones de programación y gestión del presente documento.

1.3. TITULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION, URBANIZACION Y USOS

1.3.1. CAPITULO PRIMERO: TERMINOLOGIA

Artículo 14.º Solar.

Es la superficie de suelo apta para ser edificable, previa obtención de la oportuna licencia urbanística municipal y demás autorizaciones necesarias, urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el presente documento, el planeamiento general que en su caso lo desarrolle y por el artículo 148.4.º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 15.º Alineaciones.

Alineación de parcela es la línea teórica marcada en la documentación gráfica del presente planeamiento, que delimita el suelo de uso público del suelo de dominio privado.

Artículo 16.º Rasantes.

En la documentación gráfica del presente documento de planeamiento se señalan las rasantes en los puntos de cruce y cambios de dirección de la red viaria. Una vez redactados los Proyectos de Urbanización a los que se refiere el artículo 9.º, quedarán definidos con precisión los perfiles longitudinales de las vías públicas, tomados, salvo indicación en contra, en el eje de las calzadas de las mismas.

Artículo 17.º Parcela edificable.

Para que una parcela pueda edificarse, habrá de cumplimentar:

- Merecer la calificación de solar, o que aun careciendo de alguno de los requisitos exigibles para ello, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, conforme a un Proyecto de Obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística hasta que la parcela merezca la calificación de solar.

- Satisfacer las condiciones dimensionales que el presente planeamiento establece.

- Cumplimentar con las condiciones que le sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

- Tener presentado y aprobado por el Ayuntamiento el Proyecto Técnico a que se refiere el artículo 10.º

Artículo 18.º Manzana.

Se considera Manzana a la parcela o conjunto de parcelas que vienen delimitadas en su perímetro por vías públicas rodadas o peatonales, jardines públicos o zonas verdes, suelo para reserva de equipamientos, o por la propia línea de delimitación del Plan. Quedan convenientemente identificadas en el plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 19.º Edificabilidad.

Es la superficie de edificación permitida en una determinada área de suelo (parcela edificable), incluyéndose en dicho cómputo la comprendida dentro del perímetro de fachadas. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y análogos, y las edificaciones auxiliares. Los voladizos y cuerpos volados computarán al 50,00% (cincuenta por ciento) si están cerrados por los dos laterales y no computarán cuando lo estén abiertos por tres lados.

No computarán como superficie edificada:

a) Las construcciones bajo rasante (sótanos).

b) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.

c) Los patios interiores que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, y los cubiertos con lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubierta, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20,00% (veinte por ciento) a la del patio.

d) Los elementos ornamentales en cubierta y las superficies bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones del edificio.

e) Las marquesinas abiertas sobre los espacios destinados a aparcamientos.

f) La determinación del coeficiente de edificabilidad se entienda como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultare una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Artículo 20.º Altura de edificación.

Es la distancia existente desde la cota de terminación del último forjado o desde el arranque de la cubierta más elevada, hasta la rasante de la calle, medida en el punto medio de la fachada. Caso de existir dos o más, se entenderá como rasante la media ponderada entre todos los puntos medios de todas y cada una de las fachadas a que la parcela dé frente.

Artículo 21.º Altura libre de planta.

Es la medida desde la terminación del pavimento del suelo del piso, hasta la parte inferior del forjado del techo de dicho piso.

Artículo 22.º Planta baja.

Es aquella cuya cota superior del forjado de suelo es la inmediata sobre rasante; en todo caso, se considerará como tal cuando se sitúe entre los 25,00 cm (veinticinco centímetros) por debajo de la rasante y los 125,00 cm (ciento veinticinco centímetros) sobre la misma.

Artículo 23.º Entreplanta.

Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Artículo 24.º Sótano.

Es la planta que tiene su forjado de suelo por debajo de la planta baja.

Artículo 25.º Piezas habitables.

Son aquellas que se dedican a la permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean pasillos, distribuidores, aseos, cuartos de baño, despensas, trasteros, roperos, vestidores, archivos, zonas de carga y descarga, almacenes, cuartos de limpieza, vestíbulos y similares.

1.3.2. CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO

Artículo 26.º Normas generales de uso.

Los usos pormenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas normas particulares de zonas, se regirán por lo determinado en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Huévar del Aljarafe.

Artículo 27.º Normas generales de estética.

1. En el tratamiento de las edificaciones y espacios libres no se establecerán diferencias entre zonas o fachadas principales o laterales y traseras cuando estas últimas sean visibles desde las vías públicas.

2. Los cerramientos de parcela, bien sean de uso privado o de uso público, se regirán por las siguientes condiciones:

- En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, su altura máxima será de 2,00 m (dos metros).

- Los cerramientos llevarán elementos de fábrica de hasta 100,00 (cien) cm de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfnas estéticamente admisibles, con el límite total máximo de 2,00 m (dos) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos de hasta 2,00 m (dos) metros de altura, prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.

Artículo 28.º Construcciones sobre la altura máxima.

Sobre la altura máxima marcada en las normas particulares de cada Zona y salvo expresa disposición en contra que figure en las mismas, sólo podrán establecerse:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 35º (treinta y cinco grados sexagesimales) y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de las fachadas exteriores.

b) Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, que tendrán una altura máxima de 120,00 cm (ciento veinte centímetros).

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o azotea plana, con altura máxima total de 150,00 cm (ciento cincuenta centímetros).

d) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y similares.

e) Los elementos técnicos (torres de refrigeración, depósitos, transformación, tolvas, etc.) propios de la industria, con altura máxima de 28,00 m (veintiocho) metros y que ocupen como máximo el 15,00% (quince por ciento) de la planta de la edificación.

f) Los remates de los edificios, de carácter exclusivamente decorativo.

g) Los remates de las cajas de escaleras y casetas de ascensores, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m (trescientos cincuenta centímetros) sobre la de edificación.

Artículo 29.º Alturas.

La altura libre mínima existente en las piezas habitables utilizadas como espacios de trabajo será de 250 cm (doscientos cincuenta centímetros). Para el resto de usos, las que marquen las normas que les sea de aplicación, con el mínimo expresado, admitiéndose una altura mínima de 225 cm (doscientos veinticinco centímetros), en los sótanos que se destinen a garaje.

Artículo 30.º Condiciones higiénicas generales.

Todos los locales y piezas habitables dispondrán de luz y ventilación natural, excepto aquéllos que precisen de la oscuridad para el desarrollo de las actividades a realizar o de espe-

ciales condiciones de aislamiento acústico, en cuyo caso se empleará ventilación forzada e iluminación artificial, que siempre se utilizará con carácter complementario.

Los huecos de iluminación dispondrán de superficie mínima igual a 1/20 (un veinteavo) de la planta del local o pieza. La superficie de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 (un tercio) de la de iluminación.

Artículo 31.º Normas de obligado cumplimiento.

Las edificaciones, usos e instalaciones que, de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, se implanten dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación, se sujetarán a lo establecido por las Normas sectoriales legalmente aplicables. Asimismo, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar con dignidad los usos previstos, y cuantas estuvieren en vigor de ámbito municipal, autonómico o estatal.

1.3.3. CAPITULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 32.º Generalidades.

Las obras de abastecimiento, distribución y evacuación de aguas, abastecimiento y distribución de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, pavimentación, arbolado, jardinería y demás obras de urbanización, habrán de ajustarse en sus determinaciones a lo dispuesto en los artículos que siguen y a las pautas marcadas en la documentación gráfica en cuanto a cotas, rasantes y alineaciones.

En todo caso, habrán de realizarse las obras de extensión y conexión necesarias de infraestructuras generales, de acuerdo con los convenios que se suscriban con las Compañías Suministradoras.

Artículo 33.º Abastecimiento de agua.

La dotación mínima será la establecida en la Memoria del presente documento. En todo caso, los Proyectos de Urbanización podrán establecer índices diferentes a los expresados, siempre que lo justifiquen debidamente.

La calidad del agua será tal que cumpla las condiciones de potabilidad prevista en el Código Alimentario, así como en las instrucciones que a este respecto impongan los Organismos competentes.

Artículo 34.º Saneamiento.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptará como caudal de aguas negras el calculado para la dotación de agua potable. Para los caudales de lluvia, se partirá de una precipitación de 100,00 (cien) litros/segundo.hectárea, teniendo en cuenta el retardo y la acumulación de caudales. A los caudales obtenidos según lo anterior, se les aplicarán los coeficientes de escorrentía siguientes:

- Zona industrial/comercial: 0,40.
- Otras zonas edificadas: 0,50.
- Viario: 0,70.

La red de saneamiento será separativa, justificándose en caso contrario la solución elegida en el Proyecto de Urbanización. Dicha red, en lo referente a las aguas fecales, se conectará al emisario «3.1.5» de «Aljarafesa», de forma que sean transportadas hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Aznalcázar.

Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres de dominio público.

La sección mínima de los conductos a emplear será de 30,00 (treinta) cm en la red exterior y de 20,00 (veinte) cm en las acometidas; la velocidad del agua a sección llena será hasta de 3,50 metros/segundo, siendo la mínima de 0,50

metros/segundo. Fuera de estos límites, la solución será debidamente razonada.

La pendiente mínima en los tramos iniciales será del 2,00‰ (dos por mil).

Se situarán pozos de registro en cambios de dirección, rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50,00 (cincuenta) metros.

Se protegerán correctamente las tuberías, caso de que discurran bajo calzadas y aparcamientos, si no hubiere diferencia de cota superior a 80,00 (ochenta) cm desde la clave a la superficie de calzada.

Los locales que acojan actividades de talleres de automóviles o maquinaria, garaje y aparcamiento y similares, dispondrán arqueta separadora de grasas, previamente al vertido a la red general.

Artículo 35.º Suministro de energía eléctrica.

1. Se dispondrá de red de alta/media tensión para el suministro de las parcelas industriales.

2. Los Centros de Transformación se ubicarán en el emplazamiento señalado en la documentación gráfica, debiendo situarse de forma que no entorpezcan los accesos peatonales. Se prohíbe la instalación de Centros de Transformación aéreos, debiendo situarse dentro de construcciones subterráneas o cubiertas, adecuándose arquitectónica y estéticamente a las edificaciones del entorno.

3. Si se optase por una localización distinta a las señaladas, el correspondiente Proyecto de Urbanización habrá de justificar debidamente dicho cambio, pudiendo entonces situarse en cualquiera de las zonas definidas en el presente Plan, siempre que no ocupen el espacio delimitado como vía pública, supongan peligro para los usuarios de la zona correspondiente y sea compatible su ubicación con los usos vecinos.

4. A efectos del dimensionado de elementos de la Red de distribución en baja tensión, se estará a lo establecido en la Instrucción ITC-BT-010 («Previsión de Cargas para Suministros en Baja Tensión»), del nuevo Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

5. La distribución en Baja Tensión se efectuará preferentemente a 230/380 V, y el tendido será subterráneo. La distribución de Alta y Media Tensión habrá de ser obligatoriamente subterránea en todo el ámbito del Plan.

6. Los Proyectos de Urbanización deberán comprender las redes de distribución y Centros de Transformación, señalando los recorridos, secciones de cables y emplazamiento definitivo de las casetas.

Artículo 36.º Alumbrado público.

1. La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución, con origen en los Centros de Transformación.

2. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y todos sus elementos (báculos, luminarias, conductos, etc.), deberán ser de modelos y calidades acordes con los empleados en el resto del municipio.

3. La iluminación horizontal media será, como mínimo, de 20,00 (veinte) lux en calles principales, con coeficiente de uniformidad de 0,15.

Artículo 37.º Pavimentación.

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc., del tráfico previsto.

Artículo 38.º Urbanización de los espacios libres.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas libres dispuestas en terrenos de pendiente acusada se ordenarán mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utili-

zación como zonas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de elementos de articulación, tales como itinerarios peatonales, escalinatas, líneas de arbolado y análogos.

1.4. TITULO IV. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

Artículo 39.º Aplicación.

Las Normas particulares o Normas Urbanísticas de Zona, son aquellas que, junto con las generales, y primando sobre éstas, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios e instalaciones en función de su localización.

1.4.1. CAPITULO PRIMERO: ZONA «INDUSTRIAL EXTENSIVA»

Artículo 40.º Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima contará con una superficie de 10.000,00 (diez mil) m², siempre que, dentro de la manzana calificada con esta denominación, una de las parcelas disponga en todo caso de una superficie mínima de 200.000,00 (doscientos mil) m².

Artículo 41.º Condiciones de edificación.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 0,55 (cincuenta y cinco centésimas) m² de techo/m² de suelo.

Artículo 42.º Separación a linderos.

Las edificaciones se separarán 10,00 (diez) metros del lindero frontal y 5,00 (cinco) metros de los linderos laterales y trasero. A estos efectos, se entiende como lindero frontal aquél cuyo trazado se vincula al viario público.

Artículo 43.º Alturas.

La altura máxima de edificación será de tres plantas (planta baja + dos), con un máximo lineal de 18,00 m (dieciocho metros), que podrá aumentarse hasta 25,00 m (veinticinco metros) en aquellas áreas donde sea preciso por las características de las actividades a desarrollar.

Artículo 44.º Ocupación.

Será como máximo la resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad y separación a linderos. Los espacios libres de ocupación que resulten de la aplicación de las reglas señaladas podrán destinarse al estacionamiento de vehículos y a las labores de carga y descarga, pudiendo disponer de marquesinas de protección de los vehículos que no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación, siempre que no conformen espacios cerrados lateralmente.

Artículo 45.º Sótanos.

Se permite una planta de sótano no computable a efectos de aprovechamiento.

Artículo 46.º Estacionamiento.

Será obligatoria la previsión, en el interior de las parcelas, de una plaza de aparcamiento por cada 200,00 (doscientos) m² edificados.

Artículo 47.º Ordenación interior de la parcela.

En la parcela que, en cumplimiento del artículo 40.º, se disponga de una superficie mínima de 200.000,00 (doscientos mil) m² y en el caso de no actuarse mediante proyecto unitario que comprenda la totalidad de la misma (definiendo espacios libres, viarios, edificaciones, etc., necesarios para el funcionamiento de la actividad), será obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene la disposición de volúmenes edificados, espacios libres y viarios privados resultantes.

Artículo 48.º Condiciones particulares de uso.

El uso característico de la zona será el industrial en todas sus categorías (de acuerdo con lo recogido al respecto en los

artículos 25.º y 26.º de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Huévar del Aljarafe).

Además se permiten los siguientes usos compatibles:

Terciario, sólo en los siguientes supuestos:

- Comercial.
- Hospedaje.
- Hostelería y Esparcimiento (según definiciones contenidas en el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
 - Espectáculos y Salas de Reunión.
 - Oficinas.
- Residencial como vivienda unifamiliar para el personal al cuidado y vigilancia de las instalaciones, en proporción inferior a una vivienda por cada 10.000,00 (diez mil) m² de superficie edificada.
 - Garajes y Estacionamientos.
 - Equipamiento, como usos docentes y deportivos privados, así como los equipamientos públicos.

En planta sótano o semisótano sólo se permitirán los usos de garaje, estacionamiento, almacén ligado a la actividad principal y locales ligados a instalaciones técnicas. También se permitirá la prolongación del uso asentado sobre rasante, siempre que el acceso sea común y se garantice el cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias, ambientales, de accesibilidad y de seguridad exigibles por las normas legalmente aplicables.

1.4.2. CAPITULO SEGUNDO: ZONA «INDUSTRIAL INTENSIVA»

1.4.2.1. SECCION PRIMERA: SUBZONA «INDUSTRIAL INTENSIVA-A»

Esta subzona corresponde a los terrenos incluidos en el entorno de la actividad industrial existente; las condiciones particulares establecidas tratan de ajustarse a la realidad física y de uso de las mismas, previéndose su mantenimiento.

Artículo 49.º Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima adscrita a las construcciones industriales existentes, será la resultante de aplicar al actual contorno de las edificaciones (recogido en los planos de información del presente documento), las exigencias que sobre distancias mínimas a linderos se establecen en esta Sección.

En el resto de los terrenos pertenecientes a esta Subzona y que no queden adscritos a tales edificaciones en aplicación de la regla anterior, se les aplicarán las determinaciones establecidas para la Subzona «Industrial Intensiva-B».

Artículo 50.º Condiciones de edificación.

La edificabilidad sobre la parcela neta será de 0,75 (setenta y cinco centésimas) m² techo/m² de suelo.

Artículo 51.º Separación a linderos.

En la parcela que se adscriba a las construcciones industriales existentes, deberán disponerse los linderos dejando una distancia libre mínima de 3,00 (tres) metros hasta los respectivos planos de fachada o elementos más salientes de las mismas.

En el resto de los terrenos pertenecientes a esta subzona y que no queden adscritos a tales edificaciones, se les aplicarán las determinaciones establecidas para la subzona «Industrial Intensiva-B».

Artículo 52.º Alturas.

La altura máxima de edificación será de tres plantas (planta baja + dos), con un máximo de 12,00 m (doce metros) lineales, que podrá aumentarse hasta 15,00 m (quince metros) en aque-

llas áreas donde sea preciso por las especiales características de las actividades a desarrollar.

Artículo 53.º Ocupación.

Será como máximo la resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad y separación a linderos. Los espacios libres de ocupación que resulten de la aplicación de las reglas señaladas podrán destinarse al estacionamiento de vehículos y a las labores de carga y descarga, pudiendo disponer de marquesinas de protección de los vehículos que no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación, siempre que no conformen espacios cerrados lateralmente.

Artículo 54.º Sótanos.

Se permite una planta de sótano o semisótano no computable a efectos de aprovechamiento.

Artículo 55.º Estacionamiento.

Será obligatoria la previsión, en el interior de las parcelas, de una plaza de estacionamiento por cada 200,00 (doscientos) m² edificados.

Artículo 56.º Condiciones particulares de uso.

El uso característico de la zona será el industrial en todas sus categorías (de acuerdo con lo recogido al respecto en los artículos 25.º y 26.º de las Normas Urbanísticas de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Huévar del Aljarafe). Quedan excluidas las actividades relacionadas en el Anexo I y en los epígrafes números 14, 24, 35, 43, 44 y 45 del Anexo II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental en Andalucía.

Además se permiten los siguientes usos compatibles:

Terciario, sólo en los siguientes supuestos:

- Comercial, sólo para la distribución mayorista o venta al por menor, sin alcanzar la categoría de «Gran Establecimiento Comercial», según se recoge en la Ley 1/1996, de 10 de enero, modificada por la Ley 6/2002, de 16 de diciembre, del Comercio Interior en Andalucía.
- Espectáculos Públicos, Hostelería y Esparcimiento (según definiciones contenidas en el Nomenclator y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
 - Oficinas.
 - Hospedaje.
 - Garajes y Estacionamientos.
 - Equipamiento, como usos docentes y deportivos privados, así como los equipamientos públicos.

En planta sótano o semisótano sólo se permitirán los usos de garaje, aparcamiento, almacén ligado a la actividad principal y locales ligados a instalaciones técnicas. También se permitirá la prolongación del uso asentado sobre rasante, siempre que el acceso sea común y se garantice el cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias, ambientales, de accesibilidad y de seguridad exigibles por las normas legalmente aplicables.

1.4.2.2. SECCION SEGUNDA: SUBZONA «INDUSTRIAL INTENSIVA-B»

Artículo 57.º Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima tendrá una superficie de 300,00 (trescientos) m², y un linderos de fachada mínimo de 10,00 m (diez metros).

Artículo 58.º Condiciones de edificación.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de 0,75 (setenta y cinco centésimas) m², de techo/m², de suelo.

Artículo 59.º Separación a linderos.

1. La edificación se separará un mínimo de 5,00 (cinco) metros del lindero frontal y 3,00 (tres) metros de los linderos laterales y trasero.

2. En el caso de actuación unitaria sobre varias parcelas colindantes, la edificación podrá adosarse a los linderos medianeros y de fondo, debiendo cumplirse en todo caso con la edificabilidad máxima permitida en cada parcela establecida en el artículo anterior.

3. Podrán también adosarse las edificaciones a los linderos laterales y de fondo cuando conste fehacientemente ante la Administración municipal el acuerdo entre los propietarios de las parcelas afectadas.

Artículo 60.º Ocupación.

Será como máximo la resultante de aplicar los parámetros de edificabilidad y separación a linderos. Los espacios libres de ocupación que resulten de la aplicación de las reglas señaladas podrán destinarse al estacionamiento de vehículos y a las labores de carga y descarga, pudiendo disponer de marquesinas de protección de los vehículos que no computarán a efectos de edificabilidad y ocupación, siempre que no conformen espacios cerrados lateralmente.

Artículo 61.º Alturas.

La altura máxima de edificación será de tres plantas (planta baja + dos), con un máximo lineal de 12,00 m (doce metros), que podrá aumentarse hasta 15,00 m (quince metros) en aquellas áreas donde sea preciso por las características de las actividades a desarrollar.

Artículo 62.º Sótanos.

Se permite una planta de sótano no computable a efectos de aprovechamiento.

Artículo 63.º Estacionamiento.

Será obligatoria la previsión, en el interior de las parcelas, de una plaza de estacionamiento por cada 200,00 (doscientos) m² edificados.

Artículo 64.º Condiciones particulares de uso.

Se aplicará lo determinado al respecto para la subzona «Industrial Intensiva-A»

1.4.3. CAPITULO TERCERO: ZONA DEPORTIVA

Artículo 65.º Condiciones particulares de parcelación.
Las parcelas afectas a este uso serán indivisibles.

Artículo 66.º Condiciones de edificación.

Las condiciones de altura, edificabilidad y ocupación, serán las necesarias para el desarrollo del programa de la edificación concreta que se implante.

La edificación será aislada, retranqueándose un mínimo de 3,00 m (tres) metros de cualquier lindero de la parcela.

Artículo 67.º Condiciones particulares de uso.

Los terrenos calificados dentro de esta zonificación serán de uso público.

Los usos permitidos serán los exclusivamente deportivos. Aparte de los anteriores, sólo se permiten los usos complementarios que sean necesarios para el ejercicio de las actividades deportivas o su contemplación.

Habrán de reservarse plazas de estacionamiento en proporción mínima de una por cada 100,00 (cien) m², construidos.

1.4.4. CAPITULO CUARTO: EQUIPAMIENTO SOCIAL PRIVADO

Artículo 68.º Condiciones particulares de parcelación.
La parcela afecta a este uso será indivisible.

Artículo 69.º Condiciones de edificación, situación en la parcela y altura.

La altura máxima de edificación permitida será de dos plantas (planta baja + una) y 7,00 (siete) metros; las condiciones de edificabilidad y ocupación, serán las necesarias para el desarrollo del programa que se implante, siendo en todo caso la edificabilidad máxima de 2.070,00 (dos mil setenta) m², de techo.

La edificación será aislada, retranqueándose un mínimo de 3,00 m (tres) metros de cualquier lindero de la parcela.

Artículo 70.º Condiciones particulares de uso.

Los terrenos calificados dentro de esta zonificación serán destinados a usos de equipamiento de carácter social, asistencial y cultural.

1.4.5. CAPITULO QUINTO: EQUIPAMIENTO SOCIAL PUBLICO

Artículo 71.º Condiciones particulares de parcelación.

La parcela afecta a este uso será indivisible.

Artículo 72.º Condiciones de edificación, situación en la parcela y altura.

La altura máxima de edificación permitida será de dos plantas (planta baja + una) y 8,00 (ocho) metros lineales; las condiciones de edificabilidad y ocupación, serán las necesarias para el desarrollo del programa que se implante.

La edificación será aislada, retranqueándose un mínimo de 3,00 m (tres) metros de cualquier lindero de la parcela.

Artículo 73.º Condiciones particulares de uso.

Los terrenos calificados dentro de esta zonificación serán destinados a usos de equipamiento de carácter social y cultural, de carácter público.

1.4.6. CAPITULO SEXTO: EQUIPAMIENTO COMERCIAL PUBLICO

Artículo 74.º Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas mínimas serán de 500,00 (quinientos) m².

Artículo 75.º Condiciones de edificación, altura y situación en la parcela.

La altura máxima de edificación permitida será de dos plantas y 8,00 (ocho) metros; las condiciones de edificabilidad y ocupación, serán las necesarias para el desarrollo del programa que se implante.

La edificación será aislada, retranqueándose un mínimo de 3,00 (tres) metros de cualquier lindero de la parcela.

Artículo 76.º Condiciones particulares de uso.

Los terrenos calificados dentro de esta zonificación serán destinados a usos Terciarios, de acuerdo con la definición contenida para los mismos en el artículo 26.º de las Normas Urbanísticas la Revisión de las Normas Subsidiarias de Huévar del Aljarafe.

Se permiten los siguientes usos compatibles:

- Equipamiento, como usos docentes y deportivos privados, así como los equipamientos públicos.
- En planta sótano sólo se permitirán los usos de garaje, estacionamiento, almacén ligado a la actividad principal y locales ligados a instalaciones técnicas. También se permitirá la prolongación del uso asentado sobre rasante, siempre que el acceso sea común y se garantice el cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias, ambientales, de accesibilidad y de seguridad exigibles por las normas legalmente aplicables.

1.4.7. CAPITULO SEPTIMO: ZONA VERDE

Artículo 77.º Condiciones particulares de parcelación. Las parcelas afectas a este uso serán indivisibles.

Artículo 78.º Condiciones de edificación.

Únicamente se permiten edificaciones destinadas a quioscos de bebidas, prensa, flores, chucherías, etc., previa existencia de la preceptiva concesión o autorización administrativa.

Artículo 79.º Condiciones particulares de uso.

Estos terrenos se destinarán a los usos de esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población. Se adecuarán básicamente para estancia de personas recreo de niños, y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

1.4.8. CAPITULO OCTAVO: «VIALES Y ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS»

Artículo 80.º Vial interior.

Corresponde esta zona al viario y aparcamientos en vías públicas incluidos dentro del ámbito del presente Plan. Se permitirá exclusivamente la circulación y el aparcamiento de vehículos, de acuerdo con la legislación existente al efecto y los criterios de los Servicios Municipales.

Además de los usos anteriores, únicamente se permiten edificaciones destinadas a quioscos de bebidas, prensa, flores, chucherías, etc., previa existencia de la preceptiva concesión o autorización administrativa.

En el diseño de las vías públicas y el mobiliario urbano existente en las mismas se cumplimentarán las exigencias contenidas en el Decreto 72/1992 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás normas aplicables en la materia.

1.4.9 CAPITULO NOVENO: ZONA DE RESERVA DE VIARIO

Artículo 81.º Condiciones de diseño.

La zona de reserva del viario se delimita para resolver dentro de su ámbito la conexión viaria desde el trazado de la autovía «A-49» hasta el viario interno del ámbito objeto de ordenación.

Artículo 82.º Condiciones particulares de uso.

Una vez determinado el trazado definitivo del nudo de conexión, y en función de las condiciones estéticas, de tráfico, de seguridad del lugar y con los requisitos y autorizaciones exigibles por las normas sectoriales correspondientes en materia de carreteras, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustibles a los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta cerrada máxima de 500,00 (quinientos) m². A ello se podrá añadir una marquesina, abierta por todos sus frentes, para resguardar de las inclemencias del tiempo a los usuarios de las instalaciones. Asimismo, será autorizable en esta zona el uso de aparcamiento de vehículos.

1.4.10. CAPITULO DECIMO: ZONAS DE RESERVA DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 83.º Condiciones particulares de parcelación. Las parcelas afectas a este uso serán indivisibles.

Artículo 84.º Condiciones de diseño.

Las zona de reserva de infraestructuras se delimitan para resolver dentro de su ámbito los elementos adscritos a las infraestructuras necesarias para la urbanización del Sector. Se podrán edificar con elementos construidos de una sola planta la totalidad de las superficies delimitadas.

Artículo 85.º Condiciones particulares de uso.

Las construcciones a disponer para el alojamiento de los elementos previstos se adecuarán al carácter de la urbanización.

1.5. TITULO V. NORMAS DE ADECUACION PAISAJISTICA

Artículo 86.º Adecuación paisajística.

El Proyecto unitario o Estudio de Detalle, en su caso, que defina las edificaciones y espacios libres privativos a implantar en la manzana calificada como «Industrial extensiva», se ajustará a los siguientes condicionantes que tienen por objeto una mejor integración paisajística en el entorno:

a) En el perímetro de la manzana se dispondrá un viario de circulación interior e itinerarios peatonales que permitan la plantación de setos y especies arbóreas adecuadas a la climatología y características del terreno, todo ello para garantizar una adecuada transición entre las edificaciones y el entorno rural.

b) En el contacto con la autopista «A-49» se disponen las áreas libres locales del plan, con latitud superior a los treinta metros que permiten la plantación de especies arbóreas que minimizan el impacto visual que pudiera conllevar la implantación del centro logístico desde la autovía A-49.

c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

d) En las fachadas, medianerías y cerramientos que hayan de quedar visibles sólo se emplearán como materiales vistos aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto para dicha finalidad.

Sevilla, 10 de febrero de 2004.- El Delegado, José Jurado Marcelo.

CONSEJERIA DE AGRICULTURA Y PESCA

ANUNCIO de la Dirección General del Fondo Andaluz de Garantía Agraria, por el que se notifica resolución del procedimiento de recuperación de pago de indebido en las campañas de comercialización que se citan.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 59.5 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y una vez intentada, sin efecto, la notificación, por el presente anuncio se notifica al interesado que a continuación se relaciona que, en la Delegación Provincial de Agricultura y Pesca de Jaén (Servicio de Ayudas), sita en Avda. De Madrid, núm. 25, se encuentra a su disposición la documentación que seguidamente se señala, significándole que, de conformidad con el artículo 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, dispone de un plazo de un mes para la interposición del recurso de alzada, el cual comienza a contar a partir del día siguiente de la fecha de esta publicación.

Interesado: Juan de la Casa de Dios.

NIF: 25761918D.

Ultimo domicilio: Millán de Priego, 85. Jaén.

Procedimiento: Ayuda al aceite de oliva, campaña 94.

Extracto del contenido: Resolución DGFAGA/SEF de procedimiento de recuperación de pago indebido.

Sevilla, 27 de enero de 2004.- El Director General, Félix Martínez Aljama.