

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-1 DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE TOMARES

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO Nº 3

ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-1 DE TOMARES

TEXTO REFUNDIDO

(Agosto de 2007)

DOCUMENTO Nº 3 ORDENANZAS REGULADORAS

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-1 DE TOMARES

TEXTO REFUNDIDO

(Agosto de 2007)

DOCUMENTO Nº 3: ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

	Pág.
TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES	
Artículo 1 Ámbito territorial	5
Artículo 2 Vigencia y modificación	5
Artículo 3 Documentación e Interpretación	5
TÍTULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	
CAPITULO 1º: CALIFICACIÓN DEL SUELO	
Artículo 4 Zonificación	6
Artículo 5 Zona 1: Residencial Colectiva en viviendas de régimen libre	6
Artículo 6 Zona 2: Residencial Colectiva en viviendas sometidas a algún régimen de protección Pública	6
Artículo 7 Zona 3: Terciario comercial en edificios de Uso compartido	6
Artículo 8 Zona 4: Terciario Comercial en edificios de Uso exclusivo	7
Artículo 9 Zona 5: Centro de Equipamiento Deportivo.	7
Artículo 10 Zona 6: Centro de Equipamiento Educativo	7
Artículo 11 Zona 7: Centro de Equipamiento Socio-Cultural	7
Artículo 12 Zona 8: Centros de Infraestructura	7
Artículo 13 Zona 9: Sistema Local de espacios libres públicos	7
Artículo 14 Zona 10: Viario rodado	7
CAPÍTULO 2º: REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO	
Sección 1ª Actuaciones previas al desarrollo del Sector	
Artículo 15 Condiciones previas a la tramitación de estudios de detalle y proyectos de edificación	7
Sección 2ª Estudios de Detalle	
Artículo 16 Obligatoriedad	8
Artículo 17 Ámbito	8
Artículo 18 Objeto	8
Artículo 19 Contenido	8
Sección 3ª Proyectos de Parcelación	
Artículo 20 Obligatoriedad	9
Artículo 21 Contenido	9

	Pág.
Sección 4ª Proyectos de urbanización	
Artículo 22 Contenido	10
Artículo 23 Requisitos	10
Artículo 24 Características de las infraestructuras	10
Sección 5ª Proyectos de obras de urbanización	
Artículo 25 Obligatoriedad	10
Artículo 26 Contenido y determinaciones	
Sección 6ª Requisitos para poder edificar	
Artículo 27 Edificación simultánea con la urbanización	11

TITULO III: NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO 1º: CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 28 Control de la ejecución de las obras	11
Artículo 29 Accesos	11
Artículo 30 Conexión con las redes de servicios	11

CAPITULO 2º: CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 31 Terminología de conceptos	12
Artículo 32 Normas generales de edificación	12
Artículo 33 Normas generales de uso	12
Artículo 34 Normas generales de estética	12

CAPITULO 3º: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Sección 1ª: Intensidades de aprovechamiento por zonas

Artículo 35 Intensidades de aprovechamiento lucrativo	14
--	----

Sección 2ª: Zona 1. Residencial Colectiva en viviendas de régimen libre

Artículo 36 Condiciones de edificación	15
Artículo 37 Condiciones de uso	18

Sección 3ª: Zona 2. Residencial Colectiva en viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública

Artículo 38 Condiciones de pertenencia a algún régimen de protección pública.	19
Artículo 39 Condiciones de la edificación	19
Artículo 40 Condiciones de uso	21

Sección 4ª: Zona 3. Terciario Comercial en edificios de uso compartido

Artículo 41 Definición	21
Artículo 42 Condiciones de edificación	21
Artículo 43 Condiciones de uso	23

	Pág.
Sección 5ª: Zona 4. Terciario Comercial en edificios de usos exclusivos	
Artículo 44 Definición	23
Artículo 45 Condiciones de edificación	23
Artículo 46 Condiciones de uso.	24
Sección 6ª: Zona 5. Centro de Equipamiento Deportivo	
Artículo 47 Condiciones de edificación	24
Artículo 48 Condiciones de uso	25
Sección 6ª: Zona 6. Centro de Equipamiento Educativo	
Artículo 49 Condiciones de edificación	25
Artículo 50 Condiciones de uso	25
Sección 6ª: Zona 7. Centro de Equipamiento Socio-cultural	
Artículo 51 Condiciones de edificación	26
Artículo 52 Condiciones de uso	26
Sección 6ª: Zona 8. Centros de Infraestructura	
Artículo 53 Condiciones de parcela	27
Artículo 54 Condiciones de edificación	27
Artículo 55 Condiciones de uso	27
Sección 6ª: Zona 9. Sistema Local de Espacios Libres Públicos	
Artículo 56 Condiciones de edificación	27
Artículo 57 Condiciones de urbanización	27
Artículo 58 Condiciones de uso	28
Sección 6ª: Zona 10. Viario rodado.	
Artículo 59 Subzonas	27
Artículo 60 Regulación	28
TÍTULO IV	
NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA	
Artículo 61 Reconocimiento	28
Artículo 62 Normativa aplicable	28

PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-1 DE TOMARES

TEXTO REFUNDIDO

(Agosto de 2007)

DOCUMENTO Nº 3:

ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO Iº: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: Ámbito territorial

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el Sector SUS-1 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares, con la delimitación que consta en el Plano de Información nº I-02 del presente Plan Parcial. La regulación de usos y condiciones de edificación de los Sistemas Generales se regirá por las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General de Tomares y, si es necesario por el Plan Especial correspondiente.

Artículo 2: Vigencia y modificación.

1. El presente Plan Parcial tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación en los supuestos y por el procedimiento legalmente aplicable.
2. Se entenderá por modificación el cambio de cualquier elemento de la ordenación que no afecte a determinaciones obligatorias impuestas por el Plan General.

Artículo 3: Documentación e interpretación.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria (Documento nº 1); Anexo de Compromisos (Documento nº 2), Ordenanzas Reguladoras (Documento nº 3), Plan de Etapas (Documento nº 4), Estudio Económico y Financiero (Documento nº 5), Planos de Información (Documento nº 6) y Planos de Ordenación (Documento nº 7).
2. Los documentos del Plan Parcial integran un conjunto coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan y atendida la realidad social del momento en que se apliquen. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La Memoria es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
- b. Planos de Información: es determinante para la delimitación del Sector. En el resto, tiene carácter meramente informativo.
- c. Planos de Ordenación: tienen carácter normativo, excepto en lo que expresamente se indique con carácter indicativo, además de los esquemas de infraestructuras, que tienen también carácter indicativo. Las condiciones de cálculo de las infraestructuras tienen el carácter de mínimas.
- d. Plan de Etapas: tiene carácter normativo en los aspectos que desarrolla.
- e. Estudio Económico y Financiero: su evaluación económica tiene carácter vinculante para la prestación de las garantías legales. El Proyecto de Urbanización puede establecer otras cantidades basadas en las determinaciones técnicas y económicas que contenga.
- f. La documentación escrita prevalece sobre la gráfica. Los planos de mayor escala prevalecen sobre los de menor escala.

TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO Iº CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 4.- Zonificación

Las zonas en que se califica el suelo del Plan Parcial son las que se describen en los artículos siguientes. Su localización en el ámbito del Sector son las del Plano de Ordenación nº 1 (Zonificación).

Artículo 5.- Zona 1: Residencial Colectiva en viviendas de régimen libre

- 1.- Uso y dominio privado.
- 2.- Uso dominante: residencia plurifamiliar no sometida a régimen de protección pública alguna.

Artículo 6. Zona 2: Residencial Colectiva en viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

- 1.- Uso y dominio privado
- 2.- Uso dominante: residencia plurifamiliar sometida a algún régimen de protección pública

Artículo 7. Zona 3: Terciario Comercial en edificios de uso compartido

- 1.- Uso y dominio privado
- 2.- Uso dominante: Terciario comercial

Artículo 8. Zona 4: Terciario comercial en edificios de uso exclusivo

- 1.- Uso y dominio privado
- 2.- Uso dominante: Comercial

Artículo 9 Zona 5: Centro de Equipamiento Deportivo

- 1.- Uso y dominio: Público
- 2.- Uso dominante: Equipamiento deportivo.

Artículo 10 Zona 6: Centro de Equipamiento Educativo

- 1.- Uso y dominio: Público
- 2.- Uso Exclusivo: Escolar

Artículo 11 Zona 7: Centro de Equipamiento Socio-cultural

- 1.- Uso y dominio público
- 2.- Uso exclusivo: equipamiento comunitario.

Artículo 12 Zona 8: Centros de Infraestructura.

- 1.- Uso y dominio: público.
- 2.- Uso exclusivo: Infraestructuras.

Artículo 13 Zona 9: Sistema Local de Espacios libres públicos

- 1.- Uso y dominio público
- 2.- Uso exclusivo: áreas ajardinadas, plazas y sendas peatonales.

Artículo 14. Zona 10: Viario.

- 1.- Uso y dominio público
- 2.- Uso exclusivo: viario rodado y aparcamientos públicos.
 - Subzona 1: Viario rodado y aparcamientos públicos
 - Subzona 2: Viario peatonal

CAPITULO II REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

Sección 1ª Actuaciones previas al desarrollo del Sector

Artículo 15 Condiciones previas a la tramitación de estudios de detalle y proyectos de edificación.

1. Las facultades de parcelación y desarrollo mediante estudios de detalle, del Sector no podrán ser ejercitadas hasta tanto el Plan Parcial no haya sido definitivamente aprobado.

2. Las facultades de edificación no podrán ser ejercitadas sin que:
 - a. Haya sido aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación.
 - b. Se hayan ejecutado las obras de urbanización, al menos, de la Fase en la que la parcela esté comprendida, salvo la posibilidad de edificación simultánea con la urbanización regulada en la Sección 6ª de este Capítulo.

Sección 2ª Estudios de Detalle

Artículo 16. Obligatoriedad.

1. Es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle en la Zona Residencial Colectiva en viviendas de régimen libre, cuando se pretenda desarrollar una ordenación de volúmenes distinta de la que resulta de la aplicación de las ordenanzas y el Proyecto de edificación no desarrolle alguna de las alternativas de ordenación de volúmenes contenidas en el plano O-02.
2. También, si se pretende establecer una nueva ordenación de volúmenes que comprenda la totalidad de la Zona Terciario Comercial en edificios de uso compartido.
3. Del mismo modo, para los fines contemplados en el Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
4. En cualquier caso respetarán las limitaciones del apartado 2 del citado Artículo 15.

Artículo 17. Ámbito.

1. En el caso del apartado 1 anterior el ámbito mínimo es una manzana completa, pudiendo abarcar más de una manzana.
2. En el caso contemplado en el apartado 2 anterior el ámbito del Estudio de Detalle es el que se establece en el Plano de Zonificación.
3. Para otros casos se deberá fijar un ámbito coherente con los objetivos y fines de la ordenación del Plan Parcial, especialmente en lo que se refiere a las características y funcionalidad de los espacios de uso público.

Artículo 18.- Objeto.

1. Para los casos contemplados en los apartados 1 y 2 del artículo 16 es el lograr una distribución de volúmenes y alturas de edificación, con el objetivo de lograr diversidad paisajística en la edificación.
2. Cualquiera otro de los contemplados en el Artículo 15 de la LOUA

Artículo 19.- Contenido.

1. La Memoria comprenderá la justificación de:
 - La conveniencia del Estudio de Detalle y su procedencia para el logro de los objetivos que se persiguen

- La solución adoptada
 - La inexistencia de alteraciones de las condiciones de ordenación.
 - El cumplimiento de las condiciones básicas del Plan Parcial
 - La inexistencia de perjuicios sobre los predios colindantes.
 - Que no existe incremento de la edificabilidad.
2. Se incluirá un cuadro de características cualitativas que exprese, en comparación con la normativa de aplicación:
- La ocupación del suelo
 - Las alturas de edificación en relación con las rasantes del viario o del terreno, según proceda.
 - La edificabilidad.
 - El número de viviendas.

Sección 3ª.- Proyectos de Parcelación.

Artículo 20.- Obligatoriedad.

Será obligatorio el Proyecto de Parcelación cuando se trate de la división de una manzana o parcela de adjudicación del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 21.- Contenido.

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos.

1. Memoria justificativa de la procedencia de la solución adoptada.
 - a. En el caso de que desarrolle un Estudio de Detalle o alguna de las ordenaciones de volúmenes indicativas del Plano de Ordenación O-02, deberá justificar los parámetros de superficie, edificabilidad y alturas de edificación que resultan de aplicación a la parcela según el Estudio de Detalle u ordenación de volúmenes.
 - b. Deberá, en cualquier caso, contener las tablas necesarias referidas al plano, con las dimensiones de superficie, edificabilidad y ocupación, debiendo justificar el no sobrepasar los parámetros urbanísticos del Plan Parcial, referidos a la manzana o parcela original. Además, deberá describir, si las hubiese, las cargas, afecciones y servidumbres que afectasen a los terrenos para futuras transmisiones, estableciendo su mantenimiento o supresión, según los casos.
2. Planos a escala mínima 1:500 del replanteo de los límites, ángulos de encuentro y superficie de cada una de las parcelas numeradas con referencia a las tablas de la Memoria.

Sección 4ª Proyectos de urbanización

Artículo 22 Contenido

El proyecto de urbanización se ajustará a lo determinado en el Capítulo V del Título IX de las Normas Urbanísticas del Plan General de Tomares; así como a la Ordenanza Municipal reguladora de la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización en Tomares.

Artículo 23. Requisitos.

1. El Proyecto de Urbanización abarcará la totalidad del suelo del Uso Global, el viario de Sistema General Municipal, el Centro de Infraestructuras, así como la urbanización de las zonas destinadas al Sistema General de Equipamientos y al de Áreas Libres Públicas de Protección. La urbanización del suelo destinado a Sistema General de Parque Urbano y Parque Metropolitano se registrará por sus respectivos planes especiales.
2. Podrá estructurarse en una o más fases siempre que la primera de ellas comprenda los Sistemas Generales de Equipamientos así como los Sistemas Locales de centros educativos y deportivos.

Artículo 24. Características de las infraestructuras:

Se tendrán en cuenta las condiciones específicas establecidas en el Título V, Capítulo VIII, Sección 2ª de las Normas Urbanísticas del Plan General, lo especificado en la Memoria de la Ordenación del Plan Parcial, en el Capítulo correspondiente a la Ordenación de las Infraestructuras, y a lo establecido en los convenios con las empresas suministradoras.

Sección 5ª.- Proyectos de obras de urbanización

Artículo 25. Obligatoriedad.

Los proyectos de edificación deberán contener los proyectos de obras de urbanización interior de la manzana. Cuando una manzana no vaya a ser objeto de un proyecto único de edificación el proyecto de edificación deberá contener el proyecto de obras de urbanización complementarias que aseguren la independencia del edificio de los del resto de la manzana, con referencia a las determinaciones del proyecto de Urbanización.

Artículo 26 Contenido y determinaciones.

El contenido será el correspondiente a un proyecto de urbanización en lo que respecta al contenido que deba contemplar. En sus determinaciones deberá cumplir las previsiones del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

Sección 6ª.- Requisitos para poder edificar

Artículo 27.- Edificación simultánea con la urbanización

La posibilidad de simultanear la edificación con la urbanización se regirá por lo dispuesto en los Artículos IX.8 y VII.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Tomares

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO Iº.- CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 28.- Control de la ejecución de las obras

En la ejecución de las obras sobre solares se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Capítulo II del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General de Tomares en los siguientes Artículos:

- Art. III.11. Actuaciones previas al inicio de las obras.
- Art. III.12. Vallado de obras.
- Art. III.13. Acopio de escombros y materiales.
- Art. III.14. Conclusión de las obras e instalaciones.
- Art. III.15. Recepción de las obras de urbanización.

Artículo 29.- Accesos

- 1.- Los accesos de las obras deberán estar claramente señalizados con placas de tráfico o señales luminosas, visibles desde una distancia mínima de 20 metros.
- 2.- No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así lo previese la licencia de obra, con vallas, tablas, etc., para facilitar la entrada en la obra. En los Acerados se señalará la entrada a las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección necesaria para mantener el tráfico de peatones con las mínimas interferencias.
- 3.- Los desperfectos causados por los accesos a las obras en las vías públicas deberán ser los mínimos posibles y estar subsanados por completo previamente a la petición de licencia municipal de ocupación.

Artículo 30.- Conexión con las redes de servicio.

En cualquier obra de conexión con una de las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias que impidan el corte que impidan el corte provisional del mismo a otros usuarios, con la obligación de la reposición a su estado primitivo, previa la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.

CAPITULO II.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 31. Terminología de conceptos.

El presente Plan Parcial se rige por la terminología de conceptos contenida en los Títulos V y XII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Tomares, así como por las contenidas en las Normas Particulares de Zona, en su caso.

Artículo 32.- Normas generales de edificación.

1. Se regirá, en lo que le sea de aplicación y salvo determinaciones distintas de la Ordenanza Particular que corresponda, por lo establecido en el Título XII de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Tomares.
2. Patios de luces: su anchura mínima será de $1/3 H$, siendo H la altura del patio de luces de la edificación
3. Cuerpos salientes. Se entiende como tales cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada por encima de la planta baja. Salvo indicación en contrario de las Ordenanzas Particulares de Zona, no se permiten fuera de las alineaciones de la parcela. La dimensión máxima del vuelo no superará 1,50 ml. excepto en la Zona Residencial Colectiva Régimen Protegido.

Artículo 33.- Normas generales de uso.

- 1.- Los usos pormenorizados del suelo y la edificación, que se determinan en las respectivas Ordenanzas Particulares de cada Zona, se regirán por lo determinado en el Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Tomares.
- 2.- Los usos compatibles son los que se determinan en la Ordenanza Particular respectiva, en coherencia con las determinaciones generales de uso.

Artículo 34.- Normas generales de estética.

1. Finalidad: La de contribuir a la creación y mantenimiento de un ambiente urbano congruente con los objetivos del Plan General y del Plan Parcial. Por tanto se recurrirá a formalizaciones que tengan en cuenta la estética actual, con tratamientos de fachadas adecuados a la misma, materiales de revestimiento que aprovechen los avances de la industria de la construcción en cuanto a aspecto, durabilidad, seguridad, niveles de aislamiento del interior, etc. Se evitará, por tanto, el recurso generalizado a formas, materiales y colores que recuerden la estética de núcleos urbanos tradicionales. Del mismo modo se evitarán las imitaciones de formas y terminaciones propias de estéticas foráneas del pasado.
2. Las edificaciones que sucesivamente se vayan ejecutando en desarrollo del Plan Parcial tendrán en cuenta las ya existentes o en edificación con el fin que se vaya consolidando un ambiente urbano específico y reconocible.

3. Condiciones de la edificación: se tendrán en cuenta las siguientes recomendaciones:
- a. Medianeras: Se procurará evitar cualquier tipo de medianera vista. No obstante, si fuesen imprescindibles se tratarán como si fuesen fachadas.
 - b. Fachadas: No existirán diferencias sustanciales en cuanto a calidad del tratamiento entre fachadas principales, secundarias o laterales; ciegas o con huecos.
 - c. Elementos e instalaciones sobresalientes por encima de la altura de cornisa: Deberán integrarse estéticamente en el conjunto de la edificación mediante su agrupamiento, tratamiento conjunto, tipo de materiales de acabado, etc. Deberá evitarse que su colocación incida visualmente en la fachada o bien proteger ésta mediante elementos de cubrición congruentes con la misma.
 - d. Elementos salientes permanentes:
 - Se permiten, entendiéndose como tal elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 60 cm. de vuelo y sin que pueda su ancho exceder de la mitad de la longitud de la fachada. La separación mínima al edificio colindante será de 1,50 ml. , distancia que podrá reducirse a 60 cm. en el caso de cornisas o aleros.
 - En planta baja su altura debe superar los 3 ml. en cualquier punto de la acera, salvo que se trate de zócalos, molduras, etc., que podrán sobresalir un máximo de 10 cm. respecto al paramento de fachada.
 - e. Elementos salientes no permanentes, tales como toldos, persianas, anuncios y similares se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales. Salvo que éstas determinen otra cosa, la altura de dichos elementos en planta baja no podrá ser inferior a 2,50 ml.
 - f. Portadas y escaparates: La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 cm. Con ninguna clase de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento.
 - g. Instalaciones en fachada:
 - i. Se prohíbe la ubicación de elementos de instalaciones técnicas del edificio o de viviendas (por ejemplo: acondicionamiento, ventilación, etc.) que provoquen incidencia visual en las fachadas, salvo que el proyecto de edificación las integre adecuadamente en la composición de la misma.
 - ii. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales no podrán tener salida a fachada a menos de 3 ml. sobre el nivel de la acera.
 - h. Soportales: No podrán rebasar las alineaciones de parcela con elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a 3 ml. y su altura la que corresponda a la planta baja del edificio.
4. Espacios libres de parcela.
- a. Deberán ajardinarse en un mínimo de un tercio de su superficie.

- b. Se diseñarán itinerarios libres para aproximación y maniobra de vehículos de extinción de incendios o salvamentos.
- c. Cuando alberguen aparcamientos, éstos deberán integrarse en áreas arboladas.
- d. Los cerramientos deberán considerarse como un elemento más de la estética externa de la edificación a la que pertenecen y recibir un tratamiento adecuado, que podrá ser individualizado y no necesariamente idéntico a otros de su entorno. En cualquier caso se evitarán cerramientos opacos de más de 1,50 ml. de altura. La diferencia entre esta altura y la total del cerramiento, que no podrá superar los 2,00 ml., se tratará con elementos vegetales, vivos o secos.

CAPITULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Sección 1ª.- Intensidades de aprovechamiento por zonas

Artículo 35.- Intensidades de aprovechamiento lucrativo

Son, para cada manzana delimitada en el Plano de Ordenación nº 1 de Zonificación del Plan Parcial las de los cuadros siguientes.

Cuadro nº 1. Uso Residencial

ZONA	MANZANA	SUELO m2s	APROVECHAMIENTO m2c			Nº VIVIENDAS
			RESIDENCIAL	BAJO COM.	TOTAL	
RESIDENCIAL COLECTIVA LIBRE	RL-1	8.280	23.333	1.500	24.833	200
	RL-2	8.325	23.333	1.500	24.833	200
	RL-3	8.325	23.334	1.500	24.834	200
TOTAL ZONA		24.930	70.000	4.500	74.500	600
RESIDENCIAL COLECTIVA PROTEGIDA	RP-1	2.351	10.784	-	10.784	116
	RP-2	1.781	9.007	-	9.007	84
	RP-3	2.860	15.505	940	16.445	134
	RP-4	1.683	7.704	950	8.654	66
TOTAL ZONA		8.675	43.000	1.890	44.890	400
TOTAL RESIDENCIAL		33.605	113.000	6.390	119.390	1.000

Cuadro nº 2. Uso Terciario Comercial

ZONA	MANZANA	SUELO m2s	APROVECHAMIENTO m2c		
			COMERCIAL USO COMPARTIDO	COMERCIAL EXCLUSIVO	TOTAL
COMERCIAL USO COMPARTIDO	TC-1	3.955	11.930		11.930
	TC-2	2.054	5.850		5.850
	TC-3	2.356	3.000		3.000
TOTAL COMERCIAL U. C.		8.365	20.780		20.780
COMERCIAL USO EXCLUSIVO	TE	11.343		7.000	7.000
TOTAL COMERCIAL U. EXC.		11.343		7.000	7.000
TOTAL TERCIARIO COMERCIAL		19.708	20.780	7.000	27.780

Sección 2ª.- Zona 1: Residencial Colectiva en viviendas de régimen libre.

Artículo 36.- Condiciones de la edificación

1. Condiciones de posición y forma de la edificación.
 - a. La edificación deberá desarrollarse alineada a uno de los viales marcados en el plano de Zonificación.
 - b. Retranqueos de la edificación:
 - En el frente de manzana a la vía E-14 la alineación de la planta baja se retranqueará un mínimo de 3 ml.

- La edificación podrá desarrollarse entre medianeras hasta una longitud máxima de fachada de 50,40 ml. En caso contrario, deberá retranquearse del, o de los, linderos laterales de parcela 3 ml.

c. Distancia entre edificaciones:

En el caso de ordenación de volúmenes de la manzana mediante Estudio de Detalle u ordenación volumétrica contenida en el plano de Ordenación O-02, las distancias mínimas entre edificaciones distintas será:

- Entre fachadas principales: Una vez la semisuma de las alturas de ambos edificios.
- Entre fachada principal y secundaria: 1/2 de la semisuma de las alturas de ambos edificios y como mínimo 12 ml.
- Entre fachadas secundarias: 12 ml.
- Entre fachada secundaria y fachada lateral y entre fachadas laterales: 6 ml.

A estos efectos, se considera fachada principal aquella a la que dan los huecos principales de las salas de estar de las viviendas; fachada secundaria aquellas a las que dan piezas vivideras y sólo huecos auxiliares de las salas de estar. Se considera fachada lateral aquella a la que sólo dan huecos de cuartos de baño, cocinas o lavaderos.

d. Espacio libre de parcela

- I. El 40%, como mínimo, de la parcela privativa edificable deberá constituirse en espacio libre común de las viviendas del bloque, situarse detrás del mismo y dedicarse a jardines e instalaciones deportivas de la comunidad.
- II. También podrá mancomunarse con las parcelas limítrofes para constituir una parcela libre común de mayor entidad, al objeto de compartir las instalaciones propias de la parcela.
- III. En el caso de que linde con una parcela que sólo tenga frente a alineación exterior de fachada, deberá diseñar un paso ocasional de acceso a dicha parcela de vehículos de extinción de incendios o salvamento.

2. Condiciones de parcela

a. Parcela libre común de manzana.

- Es una parcela sin aprovechamiento edificatorio, que pertenece a la totalidad de la manzana y que, por tanto constituye un condominio que deberá ser constituido por la totalidad de las propiedades de la manzana, aportando cada una en función del tamaño de la parcela privativa edificable que le corresponda.
- Es un elemento de ordenación interior de la misma que deberá ser delimitada en el Proyecto de Parcelación de la manzana, siguiendo lo determinado para ello en el plano de Zonificación, estableciendo su posición exacta en la manzana.

- Su anchura mínima es de 6 ml. y deberá comprender la totalidad de la anchura de la manzana, entre los dos viales a donde están establecidas las alineaciones de fachada de la edificación
 - b. Parcela privativa edificable mínima.
 - Superficie: 772,80 m²s
 - Lindero frontal mínimo: 16,80 ml.
 - Lindero posterior mínimo: 16,80 ml.
 - Fondo mínimo de parcela: 46,00 ml.
 - Capacidad máxima: 20 viviendas.
 - c. Alineaciones: El lindero frontal debe coincidir con la alineación exterior de la edificación a vial
 - d. Condiciones de agregación o segregación: la parcela resultante de agregación o segregación deberá cumplir las condiciones de parcela mínima
3. Condiciones de volumen
- a. Edificabilidad máxima
 - I. De Manzana: Se establece para cada una en el cuadro nº 1 del Artículo 35.
 - II. De parcela: es la resultante de dividir la edificabilidad máxima de manzana por la superficie de la misma, según el cuadro del Artículo 35 y multiplicar el cociente por la superficie de la parcela.
 - III. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán a efectos de superficie máxima edificable en las condiciones establecidas en el artículo IV. 8 de las Normas Urbanísticas de Tomares.
 - IV. Mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana o un Proyecto de Parcelación de la misma, que desarrolle cualquiera de las ordenaciones de volumen establecidos en el plano de Ordenación O-02, se podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, en su caso, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al obtenido mediante la aplicación del apartado b. de este Artículo, siempre que dicho proyecto de Parcelación comprenda la totalidad de la Manzana y demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la misma.
 - b. Ocupación máxima de la parcela por la edificación: La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 60%, incluyendo los patios de luces.
 - c. Altura máxima de edificación
 - I. La altura máxima de edificación es de 6 plantas. Para el cómputo en ml. de la altura de cornisa, la altura de planta baja será de 4,50 ml. y la de planta de piso de 3,50 ml.

- II. Esta altura podrá modificarse mediante un Estudio de Detalle que abarque la totalidad de la manzana o un Proyecto de Parcelación de la misma, que desarrolle una cualquiera de las ordenaciones de volumen establecidos en el plano de Ordenación O-02, siempre que se respeten las siguientes limitaciones:
 - El 60%, como mínimo, de la edificabilidad de la manzana deberá desarrollarse en 6 plantas.
 - El 25%, como máximo, de la edificabilidad de la manzana podrá desarrollarse con un máximo de 11 plantas
 - El resto que resulte podrá desarrollarse con un máximo de 8 plantas
4. Patios.
 - a. Se permiten patios de parcela que podrán ser de luces, así como patios ingleses.
 - b. Los patios permitidos deberán cumplir las condiciones generales de edificación de las Normas Urbanísticas de Tomares y las de las normas particulares de esta Zona.
 - c. Dimensiones de los patios: La dimensión mínima de un patio de es la de 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 m. Su forma será rectangular. Su altura se medirá desde la cota de planta baja.
 - d. Accesibilidad: el patio deberá ser accesible en planta baja, al menos desde el portal.
5. Otras condiciones: se regirán, en lo que sea de aplicación, por las Condiciones Generales de Edificación de Tomares.

Artículo 37.-Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Residencial plurifamiliar en viviendas no sometidas necesariamente a algún régimen de protección pública. A efectos del cómputo de densidad de viviendas, en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada tres apartamentos como dos viviendas, siempre que aquellos cumplan las condiciones establecidas en el Artículo V.20.4 de las Normas Urbanísticas de Tomares.
2. Usos compatibles:
 - a. Alojamiento colectivo, en edificio exclusivo o en edificio destinado total o parcialmente a viviendas.
 - b. Trasteros vinculados a las viviendas
3. Usos complementarios:
 - a- En planta baja de edificio de uso residencial deberán instalarse usos terciarios como dotación, que deberá ser Comercio en los grados y condiciones del Art. V.25 de las Normas Urbanísticas de Tomares. La

intensidad de estos usos se establece, para cada Manzana en el cuadro nº 1 del Artículo 35 de estas Ordenanzas.

- b- Aparcamiento privado en la proporción de una plaza cada 100 m² en uso residencial plurifamiliar y una plaza cada apartamento. Los aparcamientos privados se desarrollarán necesariamente en plantas sótano y /o semisótano.
4. Usos prohibidos: Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.
 5. Los usos permitidos en las plantas sótano y semisótano se regirán por lo establecido en el Artículo V.15 de las Normas Urbanísticas de Tomares.

Sección 3ª.- Zona 2: Residencial Colectiva en viviendas sometidas a algún régimen de Protección Pública.

Artículo 38.- Condiciones de pertenencia a algún régimen de Protección Pública

1. La presente calificación comprende los siguientes tipos de viviendas:
 - a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
 - b. Viviendas de Protección Pública que son las que cumpliendo las condiciones de destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezca por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.
 - c. Aquellas que, cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezca en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería a propuesta del Ayuntamiento.
2. La carga urbanística correspondiente a las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, sumada al valor del suelo, no podrá superar el 15% de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas. Esta carga se verá incrementada por la que corresponda al aprovechamiento lucrativo de los bajos comerciales, en su caso, y a la dotación de aparcamientos y trasteros vinculados a las viviendas.

Artículo 39.- Condiciones de la edificación

1. Condiciones de parcela:

Cada una de las manzanas definidas en el plano de ordenación O-01 constituye a su vez parcela mínima, con las condiciones de tamaño y forma de la manzana con la que coinciden.
2. Condiciones de posición de la edificación:

- a- Son, para cada manzana las que figuran en el plano de ordenación nº O.01.
 - b- En el frente a la vía E-14 la planta baja se retranqueará un mínimo de 3 ml. respecto a la alineación de dicha vía.
3. Condiciones de ocupación del suelo por la edificación:
- Coeficiente máximo de ocupación: 100% de la superficie de la parcela, incluyendo patios de luces, en su caso.
4. Cuerpos salientes
- Se permiten cuerpos salientes con un vuelo máximo de 2 ml. sobre la línea de fachada, aún cuando ésta coincida con la alineación oficial de la parcela.
5. Patios.
- a. Se permiten patios de parcela que podrán ser de luces, así como patios ingleses.
 - b. Los patios permitidos deberán cumplir las condiciones generales de edificación de las Normas Urbanísticas de Tomares y las de las normas particulares de esta Zona.
 - c. Dimensiones de los patios: La dimensión mínima de un patio de es la de 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 m. Su forma será rectangular. Su altura se medirá desde la cota de planta baja.
 - d. Accesibilidad: el patio deberá ser accesible en planta baja, al menos desde el portal.
 - e Independencia: Los patios no podrán estar adosados a los linderos con fincas contiguas.
- 6 Edificabilidad máxima, de manzana y de parcela: Se establece para cada una en el cuadro nº 1 del Artículo 35. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán a efectos de superficie máxima edificable, siéndole de aplicación lo regulado por el artículo IV-8 de las Normas Urbanísticas del PGOU
6. Condiciones de volumen
- a. Altura máxima total: para cada manzana se establece la siguiente regulación.
 - El 60%, como mínimo, de la edificabilidad de la manzana deberá desarrollarse en 6 plantas.
 - El 25%, como máximo, de la edificabilidad de la manzana podrá desarrollarse con un máximo de 11 plantas
 - El resto podrá desarrollarse con un máximo de 8 plantas
 - b. Altura máxima de cornisa: Se obtiene de considerar la planta baja con una altura de 4,50 ml. del suelo de la planta al suelo de la siguiente y cada planta de piso con una altura, medida del mismo modo, de 3,50 ml.

7. Otras condiciones.

Se regirán, en lo que sea de aplicación, por las Condiciones Generales de Edificación de Tomares.

Artículo 40.- Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Residencial plurifamiliar en viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. A efectos del cómputo de densidad de viviendas, en el caso de proyectarse apartamentos, se computarán cada tres apartamentos como dos viviendas, siempre que aquellos cumplan las condiciones establecidas en el Artículo V.20.4 de las Normas Urbanísticas de Tomares.
2. Usos complementarios: En planta baja de edificio de uso residencial de las Manzanas RP-3 y RP-4 deberán instalarse usos comerciales como dotación a las viviendas. Estos usos deberá desarrollarse de acuerdo con los usos pormenorizados de Comercio en los grados y condiciones del Art. V.25 de las Normas Urbanísticas de Tomares. La intensidad de estos usos es la que viene determinada, para cada Manzana, en el cuadro nº 1 del Artículo 25 de estas Ordenanzas.
3. Otros usos complementarios:
 - a. Aparcamiento privado en la proporción de una plaza cada 100 m²c en uso residencial plurifamiliar y una plaza cada apartamento. Los aparcamientos privados se desarrollarán necesariamente en plantas sótano y /o semisótano.
 - b. El aparcamiento privado correspondiente a las Manzanas RP-1, RP-2 y RP-3, que no se puede desarrollar íntegramente en planta sótano por insuficiencia de la superficie de suelo de la Manzana, podrá resolverse bajo rasante ocupando también parte del subsuelo de los espacios libres públicos situado entre las tres Manzanas y denominados en el plano de ordenación O-01 (Zonificación).
4. Usos complementarios: Trasteros vinculados a las viviendas.
5. Usos prohibidos: Aquellos no definidos como dominantes, compatibles o complementarios.
6. Los usos permitidos en las plantas sótano y semisótano se regirán por lo establecido en el Artículo V.15 de las Normas Urbanísticas de Tomares.

Sección 4ª.- Zona 3: Terciario Comercial en edificios de usos compartidos

Artículo 41.- Definición

Se trata de usos terciarios y comerciales situados en un edificio destinado a otros usos compatibles.

Artículo 42.- Condiciones de la edificación

1. Condiciones de disposición de los volúmenes:

Mediante un Estudio de Detalle, cuyo ámbito ha de ser el establecido en el plano de Ordenación O.01 de Zonificación, se podrá modificar la posición,

forma y tamaño de las distintas parcelas, así como las alturas de cada edificación (respetando la altura máxima de 6 plantas), todo ello cuando sea necesario para su mejor adaptación a un proyecto terciario concreto.

2. Condiciones de parcela:

Cada una de las manzanas definidas en el plano de ordenación O-01 constituye a su vez parcela mínima, con las condiciones de tamaño y forma de la manzana con la que coinciden.

3. Condiciones de posición de la edificación:

a. Son, para cada manzana las que figuran en el plano de ordenación nº O.01.

b. En el frente a la vía E-14 la planta baja se retranqueará un mínimo de 3 ml. respecto a la alineación de dicha vía.

4. Condiciones de ocupación del suelo por la edificación: Coeficiente máximo de ocupación el 100% de la superficie de la parcela, incluyendo patios de luces, en su caso.

5. Patios.

a. Se permiten patios de parcela que podrán ser de luces, así como patios ingleses.

b. Los patios permitidos deberán cumplir las condiciones generales de edificación de las Normas Urbanísticas de Tomares y las de las normas particulares de esta Zona.

c. Dimensiones de los patios.

La dimensión mínima de un patio de es la de 1/3 de la altura de la edificación, con un mínimo de 3 m. Su forma será rectangular. Su altura se medirá desde la cota de planta baja.

d. Accesibilidad.

El patio deberá ser accesible en planta baja, al menos desde el portal.

e. Independencia.

Se permite la mancomunidad entre patios de fincas contiguas, siempre que se establezcan las correspondientes servidumbres.

6. Edificabilidad máxima, de manzana y de parcela.

Se establece para cada una en el cuadro nº 2 del Artículo 35. Se permiten sótanos y semisótanos cuyo cómputo en cuanto a superficie máxima edificable se deberá regir por lo dispuesto en el artículo IV-8 de las Normas urbanísticas del PGOU de Tomares

7. Condiciones de volumen

b. Altura máxima total: para cada manzana son las que se establecen en el plano de Ordenación O-02

c. Altura máxima de cornisa: Se obtiene de considerar la planta baja con una altura de 5 ml., planta 1ª 4,50 ml. y las demás plantas de piso con una altura, medida del mismo modo, de 4,00 ml. en todos los casos medidas del suelo de la planta al suelo de la siguiente.

8. Otras condiciones.

Se regirán, en lo que sea de aplicación, por las Condiciones Generales de Edificación de Tomares.

Artículo 43.- Condiciones de uso.

1. Uso dominante y usos compatibles.

a. En esta zona se pretende la posibilidad de concentración de diversos usos terciarios en las distintas manzanas incluyendo la posibilidad de que un edificio se destine predominantemente a alguno de ellos. Por lo tanto sin que necesariamente deba dominar uno de ellos en cuanto a su intensidad de implantación. Por tanto puede ser uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados, siendo los demás compatibles con el mismo. Los usos permitidos son: Hospedaje, Espectáculos y salas de reunión, comercio en local comercial en planta baja o primera planta; oficinas así como dotaciones comunitarias culturales, asociativas, educacionales, deportivas, asistenciales, etc.

b. En planta semisótano se pueden situar usos vinculados a los de planta baja, tales como almacén de sustancias permitidas, aseos, etc. que se regirán por lo establecido en el artículo V-15 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Tomares.

2. Condiciones de los usos.

Se regirán por lo establecido en las Condiciones Comunes y Particulares de los usos contenidas en el Título V de las Normas Urbanísticas de Tomares

3. Usos complementarios:

Aparcamiento privado en la proporción de una plaza cada 50 m²c. Dichos aparcamientos se resolverán en plantas sótano de cada edificación.

4. Usos prohibidos:

Los no establecidos como dominantes, compatibles o complementarios

Sección 5ª.- Zona 4: Terciario Comercial en edificios de usos exclusivos.

Artículo 44.- Definición

Se trata de edificios dedicados exclusivamente a usos comerciales.

Artículo 45.- Condiciones de la edificación

1. Condiciones de parcela:

b. Parcela mínima

- Superficie: 1.500 m²s
- Lindero frontal mínimo: No se establece
- Lindero posterior mínimo: No se establece
- Fondo mínimo de parcela: coincide con el de la manzana

- c. Alineaciones: En el plano de Ordenación nº O-1 (Zonificación) se establece la alineación oficial exterior. No se determina alineación interior.
 - d. Condiciones de agregación o segregación: la parcela resultante de agregación o segregación deberá cumplir las condiciones de parcela mínima
2. Condiciones de posición de la edificación.
- Se dispondrán aisladamente en la parcela, con un retranqueo mínimo a cualquier lindero de 5 m.l., que será de 10 m.l. al lindero frontal
9. Edificabilidad máxima:
- a. De manzana: 0,60 m²c/m²s con un tope máximo de 7.000 m²c.
 - b. De parcela: es la resultante de dividir la edificabilidad máxima de manzana por la superficie de la misma, según el cuadro del Artículo 35 y multiplicar el cociente por la superficie de la parcela. Mediante un proyecto de edificación que comprenda la totalidad de la manzana o, en su caso, mediante un Estudio de Detalle podrá establecerse una distribución de volúmenes que permita, mediante el correspondiente Proyecto de Parcelación, determinar parcelas edificables con un coeficiente de edificabilidad distinto al obtenido mediante la aplicación del apartado anterior, siempre que dicho proyecto de Parcelación comprenda la totalidad de la Manzana y demuestre que no se supera la edificabilidad máxima de la misma.
 - c. Se permiten sótanos y semisótanos que no computarán a efectos de superficie máxima edificable en las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de Tomares.
5. Condiciones de volumen: Altura máxima una planta con posibilidad de entreplanta. Altura de cornisa 10,00 m.l.
6. Otras condiciones: se regirán, en lo que sea de aplicación, por las Condiciones Generales de Edificación de Tomares.

Artículo 46.- Condiciones de uso.

1. Uso dominante: Comercio en pequeña, mediana y gran superficie
2. Usos complementarios: Aparcamiento privado en la proporción de una plaza cada 50 m²c. Dichos aparcamientos se resolverán en superficie de parcela y / o sótano
3. Usos prohibidos: Todos los no especificados como dominantes, o complementarios.

Sección 6ª.- Zona 5: Centro de Equipamiento Deportivo.

Artículo 47.- Condiciones de la edificación

1. La tipología será la de edificación aislada.
2. Parcela mínima: la manzana delimitada en el plano de Ordenación nº O-01 de Zonificación.

3. Edificabilidad y altura máxima: a determinar por el Proyecto de Implantación, que atenderán lo establecido en el Art. V.78.1. y 2 (Condiciones específicas del uso deportivo) de las Normas Urbanísticas de Tomares
4. Retranqueos mínimos de la edificación: 5 m. l. desde cualquier lindero.

Artículo 48.- Condiciones de uso.

1. Uso exclusivo: Deportivo, según lo especificado en el Art. V.71.2.b) y V.78.1.y 2. de las Normas Urbanísticas de Tomares. Las instalaciones podrán ser descubiertas o cubiertas, total o parcialmente, según el proyecto de instalación aprobado por el Ayuntamiento.
2. Usos complementarios: Vestuarios, duchas etc. Aparcamientos según Normas Urbanísticas de Tomares
3. Usos prohibidos: Todos los demás.

Sección 6ª.- Zona 5: Centros de Equipamiento Educativo.

Artículo 49.- Condiciones de la edificación

1. Tipología edificatoria: Edificación o edificaciones exentas definidas mediante los proyectos correspondientes que, en conjunto, abarcarán toda la Parcela y que podrán ser ejecutado por fases.
2. Condiciones de parcela:
 - a. Parcela mínima: Según la normativa aplicable al proyecto educativo de que se trate
 - b. Alineación exterior: la de la Manzana. No se establece alineación interior.
3. Retranqueos respecto a linderos: 5 m.l.
4. Ocupación máxima del suelo por la edificación: Según la normativa aplicable, que tendrá en cuenta, en su caso, lo especificado en el Art. V.77.2
5. Edificabilidad máxima.
 - a. De parcela: Según la normativa aplicable
 - b. Se permiten sótanos y semisótanos.
6. Condiciones de volumen: Según la normativa aplicable

Artículo 50.- Condiciones de uso.

1. Uso exclusivo: educacional público.
2. Usos complementarios: Aparcamiento y zona de espera de autobuses, en su caso, en la proporción y condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas de Tomares

3. Usos prohibidos. Todos los demás

Sección 8ª.- Zona 7: Centro de Equipamiento Socio-Cultural

Artículo 51.- Condiciones de edificación.

1. Tipología edificatoria: Edificación o edificaciones exentas definidas mediante los proyectos correspondientes.
2. Condiciones de parcela:
 - c. Parcela mínima: La mitad de la Manzana marcada en el plano de ordenación nº O-01 de Zonificación.
 - d. Alineación exterior: la de la Manzana. No se establece alineación interior.
3. Retranqueos respecto a linderos: 5 m.l.
4. Ocupación máxima del suelo por la edificación: 70%
5. Edificabilidad máxima.
Se determinará en el Proyecto de Implantación correspondiente.
6. Condiciones de volumen
 - a. Altura máxima total: 3 plantas
 - b. Altura máxima de cornisa: la que se deduce de considerar la planta baja con una altura máxima de suelo a suelo de 5m.l. y las restantes con 4 m.l. de suelo a suelo
 - c. Forma de medición de la altura: Según las Condiciones Generales de Edificación de las Normas Urbanísticas de Tomares
 - d. Escalonamiento de la edificación: La limitación en cuanto a altura de la edificación habrá de cumplirse en cada uno de los escalonamientos de la misma, si los hubiere.
 - e. Construcciones por encima de la altura máxima: por encima de la altura máxima total no se admite construcción alguna. Por encima de la altura de cornisa se admiten instalaciones del propio edificio, que deberán quedar integradas estéticamente con las soluciones de cubierta.

Artículo 52.- Condiciones de uso

1. Uso dominante: Todos los comprendidos dentro del uso Socio-Cultural, según el Art. V.71.2 c), párrafo 3º de las Normas Urbanísticas de Tomares, bien como usos compartidos o como uso exclusivo.
2. Compatibilidad de usos y sustitución de usos dotacionales: se regirán por lo determinado en los Art. V.73 y V.74 de las Normas Urbanísticas de Tomares.
3. Usos complementarios: Aparcamientos vinculados a la actividad en la proporción mínima de una plaza cada cuatro puestos de trabajo. Dichos

aparcamientos podrán resolverse en espacio libre de parcela, así como en sótano, colectivo o individual.

4. Usos prohibidos: Todos los no especificados como dominantes o complementarios.

Sección 9ª.- Zona 8: Centros de Infraestructura.

Artículo 53.- Condiciones de parcela

La superficie de cada parcela con el símbolo indicativo en el plano de Ordenación nº O-01 de Zonificación es de 20 m²s. Las demás condiciones obedecerán al proyecto técnico de instalación. Se tendrá en cuenta lo especificado en los Art. V.98.2 y 13.

Artículo 54.- Condiciones de edificación.

Serán las necesarias para la ejecución de las instalaciones previstas, con una altura máxima de una planta, pudiendo tratarse de elementos prefabricados. En cualquier caso deberá integrarse estéticamente con el entorno.

Artículo 55.- Condiciones de uso.

Uso exclusivo: Centros del sistema de transformación eléctrica y centros de mando del alumbrado público.

Sección 10ª: Zona 9: Espacios Libres Públicos

Artículo 56.- Condiciones de edificación.

1. Parcela mínima: Cada una de las parcelas calificadas.
2. Edificación: se permiten edificaciones aisladas destinadas a prestar servicios compatibles con el uso propio del espacio libre, tales como quioscos, bares, aseos, etc. Estas edificaciones tendrán carácter aislado.

Artículo 57.- Condiciones de urbanización

1. Se adoptará un tratamiento diferenciado del suelo destinado a estancia, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.
2. La elección de las especies plantadas será adecuada al clima de la zona a fin de evitar que, por su inadaptación, se provoque un sobre coste en su conservación.
3. La disposición de las diversas áreas tendrá en cuenta la forma del terreno natural. En caso de pendientes acusadas deberán éstas adecuarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan la utilización de la parcela para el uso de estancia de personas, mediante una eficaz integración de aquellos en el conjunto.
4. Se deberá prever las posibles instalaciones de quioscos, fuentes, juegos de niños, y el correspondiente mobiliario urbano.

5. Se la dotará de alumbrado, red de riego e hidrantes y red de drenaje.

Artículo 58.- Condiciones de uso.

Se regirán por lo establecido en el Art. V.80.1.y 2.a) y V.81 de la Normas Urbanísticas de Tomares

Sección 11ª Zona 10: Viario.

Artículo 59.- Subzonas

Subzona 1: Viario rodado y aparcamientos públicos.

Subzona 2: Viario peatonal

Artículo 60.- Regulación

Se regirá por lo determinado en el Capítulo VIII, Sección 1ª (Condiciones específicas del uso viario) del Título V de las Normas Urbanísticas de Tomares

TÍTULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

CAPÍTULO 1º: YACIMIENTO ARQUEOLÓGICO Y3 “TALCA DE TOLSA” E Y14 “ALJAMAR III”

Artículo 61.- Reconocimiento.

Se trata de dos yacimientos arqueológicos con grado de protección I que han sido catalogados en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico y Arqueológico de Tomares. Sus respectivas fichas han sido reproducidas en la Memoria de Información Urbanística del Plan Parcial.

Artículo 62 Normativa aplicable.

Una vez realizadas las respectivas intervenciones arqueológicas preventivas y efectuadas por el Delegado Provincial de la Consejería De Cultura las respectivas resoluciones administrativas resulta:

1. Yacimiento “Aljamar III”: se resuelve el levantamiento de toda cautela, aunque persista la obligación, recogida en el artículo 50 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, que el promotor tiene de notificar la Delegación Provincial la aparición de restos o evidencias arqueológicas que pudieran ser detectadas en el transcurso de las obras.
2. Yacimiento “Talca de Tolsa” el Delegado Provincial de la Consejería de Cultura, mediante Resolución de 22 de Febrero de 2007, establece que debe realizarse un control arqueológico durante los movimientos de tierra que vayan a realizarse en el área afectada por dicho yacimiento. Dicho control deberá regirse en todos sus extremos por lo establecido en el Decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de

Actividades Arqueológicas y, por tanto, deberá tramitarse mediante un nuevo proyecto de actividad arqueológica que deberá ser autorizado por el Delegado Provincial.

SEVILLA, AGOSTO 2007.



FRANCISCO PAVÓN COLOMA

LOS ARQUITECTOS



ALBERTO RODRIGUEZ LÓPEZ