

IV ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO I.- PREÁMBULO

CAPITULO I.- Objetivo de las Ordenanzas

CAPITULO II.- Intención de las Ordenanzas

TITULO II.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPITULO I.- Ámbito de aplicación

CAPITULO II.- Contenido del Plan

CAPITULO III.- Terminología de conceptos

TITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- Normas generales de los usos

CAPÍTULO II.- Calificación del suelo en cuanto a usos

CAPÍTULO III.- Suelo edificable y no edificable de titularidad pública y privada

CAPITULO IV.- Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación

Sección 1ª: Estudios de Detalle y Parcelaciones

Sección 2ª: Proyecto de urbanización

Sección 3ª: Normas generales de urbanización

TITULO IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- Afecciones y protecciones sectoriales

Sección 1ª: Dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía

Sección 2ª: Dominio público viario

Sección 3ª: Patrimonio Histórico

CAPÍTULO II.- Condiciones generales de la edificación

CAPÍTULO III.- Ordenanzas particulares para cada zona

Sección 1ª: Zona Z-1

Sección 2ª: Zonas Z-2

Sección 3ª: Zona Z-3

Sección 4ª: Zona Z-4

Sección 5ª: Zonas Z-5

Sección 6ª: Zonas Z-6

Sección 7ª: Zona Z-7

Sección 8ª: Zonas Z-8

Sección 9ª: Zonas SIPS

Sección 10ª: Zonas de Jardines

TITULO V.- GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO I.- Sistema de actuación

CAPITULO II.- Conservación de la Urbanización

TITULO I.- PREÁMBULO

CAPITULO I.- Objetivo de las Ordenanzas

Artículo 1.- Las presentes Ordenanzas tienen como objetivo reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del Plan Parcial, de forma que al final del proceso resulte una urbanización y un conjunto edificatorio coherentes con la calidad que un Parque Empresarial requiere.

CAPITULO II.- Intención de las Ordenanzas

Artículo 2.- El objeto de toda ordenanza es delimitar un contexto para que, sin restringir la libertad del proyectista, la Arquitectura final obedezca a una serie de características determinadas. Este hecho se ha instrumentado tradicionalmente con una normativa, que cuando es demasiado exhaustiva, ante la complejidad de la tipología industrial, se hace poco operativa, y por el contrario cuando es demasiado general existe poco control sobre la solución arquitectónica final.

Por ello, independientemente de lo expuesto en las Normas de Edificación, el espíritu de estas ordenanzas es que los edificios que se autoricen en este área tengan una determinada cualificación estética y ambiental.

TITULO II.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPITULO I.- Ámbito de Aplicación

Artículo 3.- Las presentes Ordenanzas tienen como ámbito territorial los terrenos urbanizables incorporados por la Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Tomares (Sevilla) aprobada definitivamente con fecha 26 de marzo de 2.003.

CAPITULO II.- Contenido del Plan

Artículo 4.- Las determinaciones del Plan Parcial vienen recogidas en los siguientes documentos:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- Planos de Información.
- Planos de Proyecto.
- Ordenanzas reguladoras.
- Plan de etapas.
- Estudio económico-financiero.

CAPITULO III.- Terminología de conceptos

Artículo 5.- Sector.- Unidad territorial de planeamiento parcial.

Artículo 6.- Unidad de Ejecución.- Ámbito territorial, personal y temporal para cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Artículo 7.- Zona.- Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación.

Artículo 8.- Sistemas locales.- Espacios destinados a usos o servicios públicos de interés para un sector o unidad de ejecución que cuando superen los mínimos legales podrán tener carácter público o privado. El suelo necesario para espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas al servicio del sector es de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Tomares por imperativo de la Ley 6/1.998, de 13 de abril, salvo el destinado a Uso comercial perteneciente a los SIPS.

Artículo 9.- Manzana edificable.- Conjunto de parcelas edificables rodeadas en su totalidad por espacios de uso y dominio público.

Artículo 10.- Parcela edificable.- Parte de la manzana edificable resultante de la parcelación de la misma, sobre la cual se puede edificar.

Artículo 11.- Parcela mínima.- Es la parcela edificable con las dimensiones mínimas admisibles, según la ordenación aprobada en el Plan Parcial, a fin de constituir fincas independientes.

Artículo 12.- Solar.- Es la superficie de suelo apto para la edificación de acuerdo con las determinaciones del Plan.

Artículo 13.- Lindes o Linderos.- Son las líneas perimetrales que señalan los límites de una propiedad.

Artículo 14.- Línea de edificación.- Es la intersección del plano de fachada con el terreno.

Artículo 15.- Alineación exterior.- Línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas privadas.

Artículo 16.- Retranqueo.- 1. Espacio o faja de terreno expresado en metros comprendido entre las lindes del solar y las líneas de edificación.

El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo. Los volúmenes originados por elementos de instalaciones o mecánicos, computan a efecto de retranqueo.

2. Entrantes en fachada, expresado en metros.

Artículo 17.- Rasante.- Cota altimétrica de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora o del perfil longitudinal del viario o espacios públicos.

Artículo 18.- Cuerpos salientes.- Elementos habitables u ocupables que sobresalen de la alineación exterior en todas o algunas de las plantas situadas sobre la baja.

Artículo 19.- Altura de la edificación.- Es la distancia vertical entre la rasante de la acera en contacto con la edificación y la cota de la cara inferior del forjado o estructura que forma la cubierta de la última planta. Puede regularse también por el número de plantas, excluidos los sótanos y semisótanos.

Artículo 20.- Altura de plantas.- Se define como altura libre, la distancia vertical existente entre la cota de la solería o pavimento totalmente terminado de una planta y el nivel inferior del forjado superior o arranque de las formas de cubierta.

La altura de planta mínima en el ámbito del sector será la siguiente:

- En espacios de trabajo o permanencia continuada: 3,00 m
- En locales de aparcamiento o de instalaciones: 2,50 m, salvo que la normativa sectorial aplicable a la instalación requiera una altura mayor.

Artículo 21.- Superficie ocupada.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, resultante de respetar los retranqueos a linderos.

Artículo 22.- Índice de ocupación de suelo.- Es la relación entre la superficie ocupada y la total de la parcela edificable, que bajo rasante puede alcanzar el 100%.

Artículo 23.- Superficie edificada por planta.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta o entreplanta.

Artículo 24.- Superficie total construida.- Es la suma de la superficie edificada de cada una de las plantas o entreplantas del edificio, excluidos los sótanos y semisótanos.

Artículo 25.- Sótanos.- Se define como planta sótano la situada por debajo de la planta baja, tenga o no huecos a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación. Sin perjuicio de lo anterior, la planta sótano es aquella enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de uno cincuenta (1,50) metros sobre el nivel definitivo del suelo exterior. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura sobre este nivel, tendrá en toda esa parte la consideración de planta baja.

Artículo 26.- Edificabilidad.- Índice expresivo de la relación entre la superficie total construida en una parcela, manzana o sector y la respectiva superficie de estos ámbitos.

A efectos de la aplicación de la edificabilidad se seguirán las siguientes reglas:

- No computa la edificación de los usos Social y Deportivo correspondientes a los SIPS ni la de usos no lucrativos.

- Para uso de aparcamientos, trasteros o almacenes ligados a una actividad la superficie de los sótanos no computan.
- Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas cuando estén cerradas por tres de sus lados o más del 50% de su perímetro y los cuerpos salientes.

Artículo 27.- Tipología edificatoria.- Resultado de la posición de la edificación dentro de la parcela edificable, que responderá a uno de los siguientes tipos:

A) Edificación según alineación vial

Cuando la edificación se sitúa ocupando la parcela de modo que su línea de edificación es paralela o coincide con la alineación exterior de la misma, desde un lindero lateral al opuesto, salvo en las parcelas de esquina donde puede establecerse un retranqueo respecto al lindero lateral no medianero.

B) Edificación aislada

Cuando la edificación se sitúa en el interior de la parcela, de modo que la línea de edificación de todas o alguna de sus plantas puede coincidir o no con la alineación exterior de la misma.

Artículo 28.- Los restantes conceptos que se utilicen en estas Ordenanzas y estén contemplados en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación o en la Modificación que ampara el presente Plan Parcial tendrán el mismo significado que en dichos instrumentos.

TITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- Normas generales de los usos

Artículo 29.- Carácter de los usos.- A los efectos de la regulación de los usos pormenorizados en el ámbito del sector ordenado por el presente Plan Parcial, se establecen los siguientes tipos de usos en coherencia con las necesidades de los nuevos espacios productivos:

Uso global: Aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, sector o zona por ser dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera, siendo susceptible de pormenorización por el planeamiento de desarrollo.

Uso pormenorizado: Aquél que caracteriza a cada parcela concreta, no siendo susceptible de ser desarrollado por ninguna figura de planeamiento. Puede ser determinado, si la implantación en la zona es principal o mayoritaria, o permitido, cuando puede autorizarse con el uso determinado.

Uso prohibido: el que no puede autorizarse por resultar incompatible con los permitidos o imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

Artículo 30.- Usos pormenorizados. Requisitos.- 1. En el ámbito del presente Plan Parcial se permiten los siguientes usos pormenorizados en desarrollo de las determinaciones de la Modificación que ampara esta actuación para los usos globales que se indican:

a) Uso Industrial

- Industrial puro
- Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil

b) Uso Comercial y Terciario

- Hospedaje
- Espectáculos y salas de reunión
- Comercio, en todas sus categorías
- Oficinas
- Aparcamiento
- Garaje
- Agrupaciones Terciarias

c) Uso Dotacional y Servicios Públicos

- Docente
- Servicios de Interés Público y Social
- Deportivo

2. La implantación de actividades queda condicionada al cumplimiento de la legislación sectorial, de los procedimientos de Prevención Ambiental recogidos en la Ley 6/1994, de 18 de mayo y reglamentos que la desarrollan, así como a lo indicado en la Declaración de Impacto ambiental.

Artículo 31.- Condiciones particulares de los usos. Son las recogidas en las Normas urbanísticas de la Modificación aprobada definitivamente el 26 de marzo de 2.003.

CAPITULO II.- Calificación del suelo en cuanto a usos

Artículo 32.- A los efectos de las presentes Ordenanzas se definen las siguientes zonas con los ámbitos señalados en la documentación gráfica del Plan Parcial:

a) Sistema local:

- Viario y aparcamiento
- Jardines
- Servicios de Interés Público y Social (SIPS)

b) Zonas edificables:

- Z-1.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-2.- Uso característico: Industrial;
- Z-3.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-4.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-5.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-6.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-7.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-8.- Uso característico: Comercial y Terciario.

CAPITULO III.- Suelo edificable y no edificable de titularidad pública y privada

Artículo 33.- Suelo de titularidad pública.- Estará constituido por los siguientes terrenos de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

- 1º.- Viario, acerado y aparcamientos.
- 2º.- Jardines.
- 3º.- El suelo que según Ordenanzas permita la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, salvo que se monetarice.
- 4º.- Parque deportivo y equipamiento social de los SIPS.

Artículo 34.- Suelo de titularidad privada: Además del equipamiento comercial, según lo estipulado en el Convenio urbanístico, estará constituido por los terrenos comprendidos en las zonas siguientes, una vez excluidos el 10% de cesión al Ayuntamiento, salvo que se monetarice ésta:

- Z-1.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-2.- Uso característico: Industrial;
- Z-3.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-4.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-5.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-6.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-7.- Uso característico: Comercial y Terciario;
- Z-8.- Uso característico: Comercial y Terciario;

CAPITULO IV.- Desarrollo del Plan Parcial de Ordenación

El Plan Parcial se desarrollará según las siguientes figuras de planeamiento de orden menor, que no podrán modificar las determinaciones de aquél, sino solamente completarlas.

Sección 1ª.- Estudios de detalle y Parcelaciones

Artículo 35.- Estudios de detalle.- 1. Podrán formularse para adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el presente Plan Parcial sin reducir la anchura del espacio destinado a viales y las superficies destinadas a espacios libres, ni aumentar el volumen edificable.

2. Será necesaria la redacción de Estudios de detalle para completar la red viaria con vías interiores cuando por agrupación de dos o más parcelas resultase una ordenación que incluya construcciones aisladas conectadas por un viario peatonal o rodado de carácter privado en la parcela resultante.

El objeto de dichos Estudios de detalle será también la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan Parcial.

Artículo 36.- Parcelaciones.- 1. Se podrán tramitar Proyectos de parcelación para aquellas manzanas en las que se desee modificar la parcelación que establezca el instrumento de gestión elegido.

Los Proyectos de parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El contenido de los Proyectos de parcelación se ajustará a las siguientes especificaciones:

- 1º División en parcelas edificables con carácter de indivisible, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.
- 2º Indicación de las características de la parcela mínima para cada zona.
- 3º Definición para cada parcela de su superficie, edificabilidad, altura de la edificación, ocupación, retranqueos y la regulación del uso; en definitiva, la cédula urbanística de cada parcela.

El proyecto de parcelación no podrá:

- a) Modificar las alineaciones exteriores de la manzana, que deslindan el suelo público del privado.
- b) Aumentar la edificabilidad total de la manzana o de la zona que se fija en el presente Plan Parcial
- c) Disminuir el suelo libre de edificación, ni el número de aparcamientos en la finca resultante de la parcelación.

2. Se permite, por otro lado, la agrupación de parcelas siempre que esto no implique un aumento en la edificabilidad ni en la ocupación autorizada.

Sección 2ª.- Proyecto de urbanización

Artículo 37.- Se redactará un Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito de este Plan Parcial.

Artículo 38.- 1. El Proyecto de Urbanización deberá recoger y definir la ubicación de los contenedores de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos o asimilables, así como incorporar las medidas correctoras y protectoras de la Declaración de Impacto Ambiental y, de modo particular, las siguientes:

- a. Los residuos sólidos urbanos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
- b. Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
- c. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- d. Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento análogo para todas las obras o proyectos a ejecutar en el sector.
- e. Se deberá garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles de máquinas y motores tanto en las actuaciones de desarrollo como en el uso futuro del sector. Para ello los cambios de aceites deberán realizarse en instalaciones fijas o acondicionadas y autorizadas a tal efecto que garanticen su correcta gestión.

Artículo 39.- 1. Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo

demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

2. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente.

3. En la fase de obras el tráfico de la maquinaria se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población. Para ello la maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios y, si es preciso, se crearán caminos de obra provisionales que reduzcan al mínimo posible el tráfico de la maquinaria por las zonas colindantes.

4. Los materiales de préstamos procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

Sección 3ª: Normas generales de urbanización

Artículo 40.- Conexiones exteriores.- El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de acuerdo con los informes sectoriales emitidos con ocasión de la tramitación de la Modificación del Plan General Municipal de Ordenación que se desarrolla y del presente Plan Parcial, así como acreditar que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para los usos a que se destinan.

Artículo 41.-1. La urbanización se ejecutará por fases completas, estableciendo la puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que se establecen a medida que se urbanice.

2. En relación con la protección del patrimonio arqueológico se recuerda la aplicación del artículo 50 de la Ley del Patrimonio Histórico en caso de

hallazgos casuales y lo establecido por el artículo 3.1.1 de las Normas urbanísticas de la Modificación que ampara este Plan Parcial.

3. Las labores de eliminación de la vegetación arbórea existente no podrá llevarse a cabo en el período de marzo a junio, a fin de evitar la afección negativa a la reproducción de la avifauna. La existencia de pies de olivo de adecuado porte y su facilidad para el trasplante, hacen de esta especie un elemento a aprovechar en la adecuación paisajística.

Artículo 42.- El Proyecto de urbanización, salvo justificación en contrario, respetará las rasantes establecidas en el presente Plan Parcial.

Artículo 43.- Las características técnicas del perfil de los viales se adaptarán a la intensidad y tipo de tráfico.

Artículo 44.- Salvo justificación en contrario, las condiciones mínimas del perfil de los viales serán las siguientes:

Firme flexible con base granular compuesto por:

Explanada mínima E2 constituida por suelo seleccionado de 50 cm de espesor.

Base de zahorra artificial 95% P.N. de 25 cm. de espesor.

Riego de imprimación.

Capa intermedia de asfalto de 7 cm. de espesor.

Riego de adherencia.

Capa de rodadura de asfalto de 5 cm. de espesor.

Artículo 45.- 1. Los estacionamientos o aparcamientos exteriores anejos a al red viaria serán de firme rígido de hormigón HM-30/P/20 de 0,15 m. de espesor mínimo con juntas de retracción cada 5 m. y terminación fratasada con helicóptero, sobre zahorra artificial de 0,25 m. de espesor mínimo.

En su encuentro con el asfalto se colocará una rigola compuesta por bordillo prefabricado de hormigón, recto y monocapa, Clase R 5,5 ó superior, enrasado con la capa de asfalto y con el hormigón.

2. El pavimento de la zona de aparcamientos contigua a los jardines será, preferentemente, de adoquines.

Artículo 46.- Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m y se realizarán con bordillo de piedra natural o prefabricado de hormigón, recto y monocapa, Clase R 5,5 o superior.

Preferentemente se ejecutarán con losa de hormigón HM-30/P/20 de 15 cm. de espesor mínimo sobre base de zahorra artificial compactada al 95% P.N, pavimentadas con hormigón impreso, baldosas hidráulicas o adoquines.

El trazado tendrá en cuenta la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte, disponiéndose a tal fin:

- Ancho mínimo >1,20 m
- Pendientes transversales < 2%
- Pendientes longitudinales < 12% en tramos inferiores a 3 m, y < 8% en resto de tramos
- Altura máxima de bordillo de 14 cm, rebajados en esquinas de calles a nivel de pavimento.

Artículo 47.- Condiciones de suministro de agua.- El abastecimiento de agua se ajustará a lo dispuesto por el artículo 13 del Plan Hidrológico del Guadalquivir, donde se especifica que para los nuevos planes previstos en los planes urbanísticos, se tendrá en cuenta una dotación de 4.000 m³/ha. La conexión se hará en las tuberías de 350 mm y 600 mm que atraviesan los terrenos, una vez sustituidas por otras de fundición dúctil.

Artículo 48.- La red de abastecimiento de agua se ajustará a las especificaciones de ALJARAFESA utilizando tuberías de polietileno de alta densidad uso alimentario y, en cruces de calzadas, fundición dúctil, reuniendo la red las siguientes características:

La red será de tipo mallada.

El diámetro mínimo de las tuberías será de 75 mm.

En las zonas bajas de la red se dispondrán desagües.

Se independizarán los tramos con válvulas.

La red hidráulica que abastece a los hidrantes cumplirá las especificaciones de la norma NBE-CPI/96 o legislación que la sustituya o complemente.

Artículo 49.- Se considerará una presión mínima de 10 m.c.a. en el punto de acometida a cada parcela.

Artículo 50.- 1. Los hidrantes se colocarán en la zona de acerado y preferentemente en las esquinas. Cumplirán las prescripciones del Reglamento de Instalaciones de Protección contra incendios y de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales normativa que los sustituya o complemente.

2. Delante de cada hidrante se pondrá una placa de prohibido el estacionamiento.

Artículo 51.- Condiciones de la red de telecomunicaciones.- Para telefonía básica la dotación a las parcelas será de 2 líneas como mínimo, debiendo contar el Parque Empresarial con red telemática.

Artículo 52.- Condiciones de las redes de alcantarillado. Las redes de alcantarillado se establecerán por el sistema separativo.

Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales, salvo justificación en contrario, se adoptará el caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua.

En el cálculo de los caudales de aguas pluviales se partirá de una intensidad de lluvia mínima de 100 l/seg/Ha.

Como coeficiente de escorrentía se adoptarán valores comprendidos entre 0,25 y 0,60 para los usos productivos y entre 0,05 y 0,25 para la zona de parques y jardines.

Artículo 53.- 1. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito del sector.

2. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos sobre el terreno. De esta manera, la infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

Artículo 54.- Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios libres, utilizando tuberías de PVC estructural (para diámetros comprendidos entre 300 y 500 mm) y de hormigón (en diámetros mayores).

Se situarán pozos de registro en los cambios de dirección y rasante, con distancias no superiores a los 50 metros.

La profundidad desde la rasante a la generatriz superior del conducto será como mínimo de un metro.

Dentro de las parcelas la acometida tiene que quedar como mínimo a 1 m. de profundidad medido desde la rasante a la parte superior del tubo.

Las acometidas de residuales dispondrán de una arqueta registrable en la acera.

Artículo 55.- Condiciones de las Redes de Energía Eléctrica.

Las redes de distribución de energía eléctrica deberán cumplirán los Reglamentos vigentes y, en particular, las siguientes condiciones:

- a) La tensión de distribución en Baja Tensión será de 380/220 voltios con líneas enterradas bajo tubo de PVC de 160 mm. de diámetro exterior para 4 atmósferas.
- b) Las redes de Baja Tensión se alimentarán por estaciones transformadoras convenientemente distribuidas y alimentadas por la red de Media Tensión.

Artículo 56.- La previsión de potencia se estima en 125 w/m² para las parcelas destinadas a uso Industrial o Terciario y 100 w/m² para equipamiento.

Artículo 57.- Las características de las redes serán las recogidas en la Normativa de la Compañía Sevillana de Electricidad.

Artículo 58.- Condiciones del Alumbrado Público.-

El cálculo del alumbrado público se ajustará a los siguientes niveles de iluminación:

Viales principales: 20 a 25 lux iniciales.

Viales secundarios: 20 lux iniciales.

Plazas y paseos: 15 lux.

Se procurará la uniformidad de distribución de la luz, mediante una adecuada distribución de los aparatos, su altura en relación con el pavimento y la elección de los tipos cuyos sólidos fotométricos resulten más adecuados en cada caso.

En cualquier caso, el factor de uniformidad medio estará comprendido entre 0,3 y 0,6.

Artículo 59.- La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red de distribución de energía eléctrica.

- La caída de tensión no superará el 3%.
- Los tubos protectores que forman la canalización tendrán una sección como mínimo igual a tres veces la sección total ocupada por los conductores.
- La acometida se realizará desde cuadros de alumbrado público adosados a las casetas de transformación.

Artículo 60.- Cerramientos de parcelas.-1. No será obligatoria la construcción del cerramiento de la parcela. No obstante, en caso de proyectarse, los paños de fachada se situarán en la alineación exterior.

2. La altura máxima permitida es de 2 m en fachada y 2,5 m en los restantes linderos.

3. Serán de fábrica de bloque de color o de hormigón con altura máxima de 2,50 m, salvo en fachadas donde serán transparentes a partir de 0,75 m de altura, con o sin valla o verja metálica, permitiéndose otras soluciones en el subsector residencial.

4. En caso de no proyectarse cerramiento, el pavimento de la franja comprendida entre la alineación exterior y la línea de edificación será de mezclas cespitosas, adoquinado o continuación del acerado.

Artículo 61.- 1. El Proyecto de Urbanización especificará la jardinería correspondiente, con predominio de especies arbóreas y arbustivas de fácil

conservación, y combinando latifolios de hoja perenne y caduca, recomendándose las siguientes:

- Especies arbóreas de hoja perenne

Quercus suber

Citrus aurantium

Pinus pinaster

Schinus Molle

- Especies arbóreas de hoja caduca

Tipuana speciosa

Jacaranda mimosifolia

Populus nigra

Ficus carica

- Especies arbustivas de hoja perenne

Rosmarinus officinales

Lavandula dentata

Laurus nobilis

Lantana camara

- Especies arbustivas de hoja caduca

Wisteria sinensis

Bougainvillea glabra

- Palmáceas y cicáceas

Cycas revoluta

Trachicarpus fortunei

Chamaerops humilis

Phoenix canariensis

- Tapizantes

Mezclas cespitosas

Gazania rigens

2. A lo largo de toda la red viaria se plantarán árboles en alcorques construidos en el acerado y protegidos con rejillas, que tendrán la conveniente separación

para crear una barrera verde y el efecto umbráculo en las zonas de aparcamiento, estudiando su implantación de forma coordinada con báculos del alumbrado y accesos a parcelas.

3. Conforme a la propuesta del Estudio de Impacto Ambiental, la conservación e integración de la vegetación de choperas e higueras en la ordenación del Plan Parcial será vinculante.

4. Serán observadas las medidas correctoras y protectoras de la Declaración Previa.

Artículo 62.- En lo no especificado se cumplirán las Normas de Urbanización establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación.

TITULO IV.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- Afecciones y protecciones sectoriales

Sección 1ª.- Dominio público hidráulico y zonas de servidumbre y policía

Artículo 63.- Las actuaciones que se proyecten se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2.001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001 de 5 de Julio) y, en su caso, cumplirán las siguientes especificaciones:

- Relativo a Zonas de Servidumbre: Se deberá respetar la banda de 5 m de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del D.P.H. (R.D. 849/86 de 11 de Abril, modificado por el R.D. 606/03 de 23 de mayo), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (Art. 6 al 8 del Reglamento).
- Relativo a Zonas de Policía: Según informe de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir del 04/04/2003, se exime de autorización previa para dichas actuaciones en la Zona de Policía del Arroyo Innominado a su paso por el sector, en virtud del Art. 78-1 del Reglamento del D.P.H.
- Relativo a Zonas Inundables: En el mismo informe del apartado anterior se dan por respetadas las áreas inundables a se refiere el Art. 67.5 del Plan Hidrológico de Cuenca (R.D. 1664/98 de 24 de Julio) a Art.39 de la O.M. (Medio Ambiente) de 13 de Agosto de 1999, en relación al Arroyo Innominado).
- Relativo a cauces de DPH: Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (Art. 51 al 77; 126 al 127 y136 del Reglamento).

- Relativo a aguas superficiales: Obtener autorización administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (Art. 122 al 125 del Reglamento).
- Relativo a aguas subterráneas: Respetar la declaración de sobreexplotación del Acuífero del Aljarafe (UH-05.50) acordada por Junta de Gobierno de la C.H.G. el 25-2-88 (BOP de Sevilla de 23-3-88) y modificada el 13-3-91 (Art. 171 del Reglamento), según la cual, en dicha zona quedan paralizados todos los expedientes de autorización de investigación, concesiones de aguas subterráneas, o modificación de características de concesión, excepto cuando se destinen a abastecimiento de poblaciones. Asimismo será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la apertura de pozos con consumos inferiores a 7000 m³ anuales. Autorización que necesitará el informe de la Comunidad de Usuarios que le afecten, en caso de existir, o de la junta de Gobierno, cuando esté constituida dicha Comunidad.
- Relativo a vertidos: Obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico (Art. 100 a 108 de la Ley Aguas, RDL 1/2001 de 20 de Julio).

Las determinaciones del Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir al Estudio Hidrológico del arroyo que cruza los terrenos.

Sección 2ª.- Dominio público viario

Artículo 64.- 1. Las zonas de protección de la Carretera SE-640 y del anillo C.3.4 del POT AUS son las indicadas en la Ley 8/2.001, de 12 de julio.

a) En cuanto a accesos desde la carretera SE-640 (San Juan de Aznalfarache a Mairena del Aljarafe)

Dicho acceso, que deberá ser a distinto nivel se definirá a través del correspondiente Proyecto de Construcción, suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial que corresponda con la autorización expresa del Servicio de Carreteras.

El diseño del enlace se realizará, con la debida coordinación entre los Ayuntamientos de San Juan de Aznalfarache y Tomares, en cuyos terrenos ubicará dicho enlace, y el Servicio de Carreteras. Deberá justificarse el cumplimiento de la Normativa vigente al respecto en el correspondiente Proyecto de Construcción, debiendo disponerse de suficiente reserva de suelo para ejecutar el enlace que finalmente se defina en el Proyecto, obteniéndose este suelo de la zona verde colindante.

b) Respecto a la línea límite de edificación

De modo particular, la zona de no edificación de la carretera SE-640 y del anillo C.3.4 del POT AUS, consistente en dos franjas de terrenos, una cada lado de la carretera, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las anteriores, queda establecida en 50 m y 25 m, respectivamente.

Respecto a los ramales del enlace, se dispondrá una línea de edificación de 25 m desde su borde exterior de la calzada.

Sección 3ª.- Patrimonio Histórico

Artículo 65.- Medidas cautelares.

Se establecerá un procedimiento cautelar, en el sentido que los movimientos de tierra deberán contar con un control arqueológico. Dicha actividad, que habrá de extenderse a todas las obras que se tengan previsto ejecutar, deberá realizarse según las determinaciones de los artículos 3c, 7, 10.2, 11, 12 y 22 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

A este respecto se recuerda, para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización y edificación, la obligación de comunicar dicha aparición a la Consejería de Cultura, de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO II.- Condiciones generales de la edificación

Artículo 66.- Servicios e instalaciones. Serán los indicados en las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente en Tomares y demás normativa que resulte de aplicación por razón de la actividad.

Artículo 67.- Usos y conservación de los espacios libres de parcela.

1. Los espacios libres de parcela quedarán urbanizados. En el caso de situarse en fachada no se permitirá en ellos el almacenamiento de productos acabados ni de desechos, debiendo destinarse estos espacios libres de edificación a aparcamiento, zonas ajardinadas y operaciones de carga y descarga.

2. De acuerdo con las Ordenanzas particulares de zona, en caso de aparcamiento sobre rasante, éste solo se podrá ubicar en los espacios indicados.

Artículo 68.- Obras por fases.

1. Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes actividades industriales no sea necesario edificar íntegramente el área completa de las parcelas, el mínimo edificable en planta será el 50% de la ocupación máxima permitida en función de la ordenanza específica que tenga su zona.

2. Cada fase terminada tendrá que observar las mismas condiciones de fachada y urbanización que si la edificación estuviese completa.

3. Será obligatorio que las sucesivas ampliaciones se hagan en el sentido de profundidad de la parcela y nunca del ancho, de forma que la fachada al vial público de la edificación quede acabada y rematada en la primera fase.

Artículo 69.- Medición de alturas. En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada a vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderá a las siguientes reglas:

1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resulte de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 70.- Condiciones estéticas y de composición de las edificaciones.

1. Los Proyectos de edificación cuidarán la composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto de fachadas como de cubiertas, contribuyendo con su elección a la calidad del espacio productivo.

2. En los Proyectos de edificación se incluirá el tratamiento de los espacios no edificados de la parcela, pavimentaciones y vegetación y, en su caso, de cerramiento de parcela.

3. Todas las fachadas a vía o espacio público deberán terminarse con materiales y/o tratamientos que eviten el mimetismo de la edificación residencial y contribuyan a fomentar un lenguaje arquitectónico adecuado a las características de los nuevos espacios productivos. Se prohíben expresamente recursos propios de las edificaciones residenciales (zócalos, cornisas, aleros, etc.), los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, las imitaciones pintorescas de materiales naturales y el amianto-cemento.

4. Queda prohibido el uso de amianto-cemento, fibrocemento y materiales cerámicos en cubiertas.

5. Todos los paramentos exteriores de las edificaciones se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de fachadas principales, tanto si dan a espacios públicos como a privados.

6. Dentro de la publicidad estática, además de banderolas y colgaduras de carácter efímero podrán autorizarse rótulos en los planos de fachada o perpendicularmente a ellos, en coronación de edificios o como elementos aislados en el interior de la parcela sin sobresalir en ningún caso de la alineación exterior ni superar en un metro la altura de coronación permitida para las formas de cubierta. Tendrán la solidez necesaria para garantizar la seguridad vial.

CAPITULO III.- Ordenanzas Particulares para cada Zona

Sección 1ª: Zona Z-1

Artículo 71.- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con esta denominación en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Comercial y Terciario.
3. **Usos pormenorizados determinados:** a) Espectáculos y salas de reunión; b) Comercio, en todas sus categorías; c) Oficinas; d) Aparcamiento; e) Garaje; f) Agrupaciones Terciarias; g) Hospedaje.
4. **Usos pormenorizados permitidos:** a) Docente; b) Servicios de interés público y social; c) Deportivo; d) Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria; e) Talleres de mantenimiento del automóvil.
5. **Usos prohibidos:** Industrial puro.
6. **Tipología edificatoria:** Edificación Aislada.
7. **Parcela mínima:** 2.500 m² de superficie y 30 m de diámetro mínimo inscribible.
8. **Edificabilidad máxima de parcela:** 1,25 m²/m².
9. **Retranqueos:** la edificación respetará la línea de edificación indicada en el plano *Alineaciones*. Los retranqueos mínimos a linderos medianeros de parcela serán de 3,50 m y de 6,50 m al lindero posterior.
10. **Ocupación máxima de parcela:** La resultante de aplicar los retranqueos mínimos.
11. **Altura máxima de la edificación:** Tres (3) plantas/12,00 m, indistintamente.
12. **Plazas de aparcamiento:** Se dispondrá una plaza cada 100 m² edificables como mínimo -salvo que las condiciones particulares de uso establecidas en la Modificación que ampara este Plan Parcial indiquen otra reserva-preferentemente bajo rasante. La superficie mínima del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que resulten, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

Sección 2ª: Zonas Z-2

Artículo 72.- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-2 en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Industrial.
3. **Usos pormenorizados determinados:** a) Industrial puro; b) Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria; c) Talleres de mantenimiento del automóvil.
4. **Usos pormenorizados permitidos:** a) Servicios de interés público y social; b) Deportivo; c) Docente; d) Oficinas; e) Aparcamiento; g) Garaje; h) Comercial (limitado al Local comercial);
5. **Usos prohibidos:** los restantes.
6. **Tipología edificatoria:** Edificación Alineada a vial.
7. **Parcela mínima:** 360 m², 12 m de fachada principal y 12 m de diámetro mínimo inscribible.
8. **Edificabilidad máxima de parcela:** 1,20 m²/m².
9. **Ocupación máxima de parcela:** 100%.
10. **Altura máxima de la edificación:** Dos (2) plantas/10,00 m, indistintamente. Las plantas situadas sobre la baja mantendrán la misma línea de edificación que ésta.
11. **Entreplantas:** Computan al 100%. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, no inferior a 2,50 m.
12. **Condiciones estéticas:** Las medianeras vistas se tratarán con los mismos materiales que la fachada.

Sección 3ª: Zona Z-3

Artículo 73- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-3 en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Comercial y Terciario.
3. **Usos pormenorizados determinados:** a) Espectáculos y salas de reunión; b) Comercio, en todas sus categorías; c) Oficinas; d) Aparcamiento; e) Garaje; f) Agrupaciones Terciarias; g) Hospedaje.
4. **Usos pormenorizados permitidos:** a) Docente; b) Servicios de interés público y social; c) Deportivo; d) Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria; e) Talleres de mantenimiento del automóvil.
5. **Usos prohibidos:** Industrial puro.
6. **Tipología edificatoria:** Edificación Alineada a vial o Aislada.
7. **Parcela mínima:** 360 m² y 12 m de diámetro mínimo inscribible.
8. **Edificabilidad máxima de manzana:** 1,25 m²/m².
9. **Altura máxima de la edificación:** tres (3) plantas/12,00 m, indistintamente.
10. **Plazas de aparcamiento interiores a la manzana:** como mínimo una plaza cada 100 m² edificables, salvo que las condiciones particulares de los usos establecidas en la Modificación que ampara este Plan Parcial exijan otra reserva.
11. **Estudio de Detalle:** La actuación en la manzana se desarrollará a través de un Estudio de Detalle para fijar la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario, en su caso, y la localización del suelo dotacional correspondiente a los aparcamientos. La superficie no edificada ni ocupada por viario se destinará a jardines y aparcamiento.

Sección 4ª: Zona Z-4

Artículo 74.- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-4 en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Comercial y Terciario.
3. **Usos pormenorizados determinados:** a) Espectáculos y salas de reunión; b) Comercio, en todas sus categorías; c) Oficinas; d) Aparcamiento; e) Garaje; f) Agrupaciones Terciarias; g) Hospedaje.
4. **Usos pormenorizados permitidos:** a) Docente, b) Servicios de interés público y social; c) Deportivo; d) Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria; e) Talleres de mantenimiento del automóvil.
5. **Usos prohibidos:** Industrial puro.
6. **Tipología edificatoria:** Edificación aislada.
7. **Parcela mínima:** 2.000 m² y 30 m de diámetro inscribible.
8. **Edificabilidad máxima de parcela:** 1,25 m²/m².
9. **Retranqueos mínimos:** 3 m a fachada y 5 m a linderos medianeros, con la morfología indicada en el plano *Alineaciones*.
10. **Ocupación máxima:** La resultante de aplicar los retranqueos mínimos.
11. **Altura máxima de la edificación:** tres (3) plantas/12,00 m, indistintamente.
12. **Plazas de aparcamiento interiores a la parcela:** como mínimo una cada 100 m² edificables, salvo lo dispuesto en las Normas de la Modificación que ampara este Plan Parcial para cada uso.

Sección 5ª: Zonas Z-5

Artículo 75.- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-5 en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Comercial y Terciario.
3. **Usos pormenorizados determinados:** a) Espectáculos y salas de reunión; b) Comercio, en todas sus categorías; c) Oficinas; d) Aparcamiento; e) Garaje; f) Agrupaciones Terciarias; g) Hospedaje.
4. **Usos pormenorizados permitidos:** a) Docente; b) Servicios de Interés Público y Social; c) Deportivo; d) Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria; e) Talleres de mantenimiento del automóvil.
5. **Usos prohibidos:** Industrial puro.
6. **Tipología de la edificación:** Edificación aislada.
7. **Parcela mínima:** 1.350 m² y 30 m de diámetro mínimo inscribible.
8. **Edificabilidad máxima de parcela:** 1,25 m²/m².
9. **Retranqueos:** obligatorio de 3 m a fachada principal y mínimo de 6 m a resto de linderos.
10. **Altura máxima de la edificación:** 3 plantas/12,00 m, indistintamente.
11. **Ocupación máxima de parcela:** La resultante de aplicar los retranqueos.
12. **Plazas de aparcamiento en el interior de la parcela:** una cada 100 m² edificables, salvo que el uso requiera otra reserva de acuerdo con las normas particulares correspondientes establecidas en la Modificación del Plan General que ampara este Plan Parcial.

Sección 6ª: Zonas Z-6

Artículo 76.- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-6 en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Comercial y Terciario.
3. **Usos pormenorizados determinados:** a) Espectáculos y salas de reunión; b) Comercio, en todas sus categorías; c) Oficinas; d) Aparcamiento; e) Garaje; f) Agrupaciones Terciarias; g) Hospedaje.
4. **Usos determinados permitidos:** a) Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria; b) Talleres de mantenimiento del automóvil.
5. **Usos prohibidos:** Industrial puro.
6. **Tipología de la edificación:** Edificación Aislada.
7. **Parcela mínima:** 2.000 m² y 30 m de diámetro inscribible.
8. **Edificabilidad máxima de manzana:** 1,25 m²/m².
9. **Retranqueos:** obligatorio de 3 m a fachada principal y mínimos de 6 m a linderos laterales y 5 m a lindero posterior.
10. **Ocupación máxima de parcela:** La resultante de aplicar los retranqueos.
11. **Altura máxima de la edificación:** 3 plantas/12 m, indistintamente.
12. **Entreplantas:** Computan al 100%. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a 2,50 m.
13. **Número mínimo de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela:** una cada 100 m² edificables, salvo que las normas particulares de uso establecidas en la Modificación del Plan General que respalda este Plan Parcial dispongan otra cosa.

Sección 7ª: Zona Z-7

Artículo 77.- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-7 en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Comercial y Terciario.
3. **Usos pormenorizados determinados:** a) Espectáculos y salas de reunión; b) Comercio, en todas sus categorías; c) Oficinas; d) Aparcamiento; e) Garaje; f) Agrupaciones Terciarias; g) Hospedaje.
4. **Usos pormenorizados permitidos:** a) Docente; b) Servicios de Interés Público y Social; c) Deportivo.
5. **Usos prohibidos:** Industrial.
6. **Tipología de la edificación:** Edificación Aislada.
7. **Parcela mínima:** 3.000 m² y 40 m de diámetro mínimo inscribible.
8. **Edificabilidad máxima:** 2,00 m²/m².
9. **Altura máxima de la edificación:** 5 plantas /20,00 m, indistintamente.
10. **Retranqueos:** La edificación respetará la alineación curva indicada en la documentación gráfica. La fachada curva que conforma la plaza central presentará un retranqueo en planta baja de 5 m para la creación de un espacio porticado.

En caso de actuación unitaria en las dos parcelas que forman la manzana se permitirá la alineación al lindero medianero a partir de la planta segunda.
11. **Ocupación máxima de parcela:** La resultante de aplicar los retranqueos obligados.
12. **Cuerpos salientes en fachada:** Se permiten a partir de la planta primera, pudiendo superar la línea de edificación en 2 m, y únicamente en la fachada posterior.
13. **Número mínimo de plazas de aparcamiento:** una cada 100 m² edificables, salvo que las Normas particulares de uso de la Modificación del Plan General indiquen otras reservas. La superficie mínima del garaje bajo rasante será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por

veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamiento que resulten, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra. En caso de situar aparcamientos sobre rasante, su emplazamiento será en la zona indicada en el plano de *Alineaciones*.

14. Condiciones estéticas: la plaza situada delante de la edificación se tratará con ajardinamiento y pavimentos pétreos u hormigón impreso, mobiliario urbano y alumbrado, de acuerdo con lo indicado en el Proyecto de Urbanización.

Sección 8ª: Zonas Z-8

Artículo 78.- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación Z-8 en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Comercial y Terciario.
3. **Usos pormenorizados determinados:** a) Espectáculos y salas de reunión; b) Comercio, en todas sus categorías; c) Oficinas; d) Aparcamiento; e) Garaje; f) Agrupaciones Terciarias; g) Hospedaje.
4. **Usos pormenorizados permitidos:** a) Docente; b) Servicios de Interés Público y Social; c) Deportivo; d) Talleres artesanales.
5. **Usos prohibidos:** a) Industrial puro; b) Talleres de mantenimiento del automóvil; c) Almacenamiento.
6. **Tipología de la edificación:** Edificación Aislada.
7. **Parcela mínima:** 1.700 m² y 35 m de diámetro inscribible.
8. **Edificabilidad máxima de parcela:** 2,40 m²/m².
9. **Altura máxima de la edificación:** 4 plantas /16,00 m.
10. **Retranqueos:** La edificación con fachada a la plaza respetará la línea de edificación indicada en el plano *Alineaciones* con un retranqueo en planta baja de 5 m para la creación de un espacio porticado. Los retranqueos mínimos a linderos laterales de parcela serán de 4,00 m y un mínimo de 6,00 m respecto al lindero posterior.
La planta tercera si la hubiera tendrá los mismos retranqueos que la planta baja.
11. **Ocupación máxima de parcela:** La resultante de aplicar retranqueos.
12. **Cuerpos salientes en fachada:** No se permiten.
13. **Número mínimo de plazas de aparcamiento:** una cada 100 m² edificables, salvo que las Normas particulares de cada uso establecidas por la Modificación del Plan General que respalda la actuación indique otra reserva.

La superficie mínima del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de

aparcamiento que se dispongan, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra. En caso de aparcamiento sobre rasante, su situación será la indicada en el plano *Alineaciones*.

14. El acceso rodado a la parcela se realizará por la fachada trasera o, en su caso, por los linderos laterales.

Sección 9ª: Zonas SIPS

Artículo 79.- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación S, C, ó D en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Dotacional y Servicios Públicos.
3. **Usos pormenorizados determinados:** Servicios de Interés Público y Social.
4. **Usos pormenorizados permitidos:** a) Docente; b) Deportivo; c) Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria; d) Residencia.
5. **Usos prohibidos:** a) Industrial puro; b) Talleres de mantenimiento del automóvil.
6. **Tipología de la edificación:** Edificación Aislada.
7. **Parcelas mínimas:** coincidentes con las de cada parcela reservada.
8. **Edificabilidad máxima:** 0,95 m²/m² en el uso Comercial y 1,00 m²/m² en el Deportivo y Social.
9. **Retranqueos mínimos:** 6,00 m a linderos de parcela en el uso Comercial y 5,00 a linderos de parcela en el Deportivo y Social.
10. **Altura máxima de la edificación:** Dos (2) plantas/10,00 m, indistintamente.
11. **Ocupación máxima de parcela:** La resultante de aplicar los retranqueos mínimos en el uso Comercial y 50% en el Deportivo y Social.
12. **Número mínimo de plazas de aparcamiento internas a las parcelas:** una plaza cada 100 m² edificables, destinando a minusválidos 5 plazas tanto en el equipamiento social como comercial y 12 en el deportivo.
13. **Ordenación interior de parcelas:** la zona libre de edificación se destinará a jardines y aparcamientos.

Sección 10ª: Zonas de Jardines

Artículo 80.- 1. **Ámbito de aplicación:** Es el recogido con la denominación J en el plano de zonas de ordenación urbanística.

2. **Uso característico:** Espacios libres.
3. **Usos pormenorizados determinados:** Jardines.
4. **Usos pormenorizados permitidos:** Se considerarán usos conformes con con el destino principal, no sólo el primario -peatonal- sino otra serie de usos que pueden tener la calificación de especiales o privativos, tales como a) Kioscos; b) Deportivo; etc. que no podrán alcanzar un desarrollo desproporcionado que desvirtúe su carácter de accesorio del destino principal.

Se permite la construcción de aparcamientos subterráneos en los jardines interiores a cada subsector, dado el carácter de centralidad de dichas zonas y de la demanda previsible, por un lado, y que el uso del subsuelo para esta finalidad no lo imposibilita, sino que resulta perfectamente compatible con el destino de la zona verde, por el otro.

5. **Usos prohibidos:** los restantes.
6. **Tipología de la edificación:** Edificación Aislada.
7. **Edificabilidad máxima:** $0,005 \text{ m}^2 \text{ t/m}^2 \text{ s}$.
8. **Altura máxima de la edificación:** Una (1) planta/6,00 m, indistintamente.
9. **Parcela mínima:** 4.000 m².
10. **Condiciones estéticas:** los materiales, texturas, proporciones armonizarán con el destino de la zona.

TITULO V GESTIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO I.- Sistema de Actuación

Artículo 80.- El sistema de actuación en la única Unidad de Ejecución delimitada en el presente Plan Parcial será el de Compensación.

A la fase de redistribución dominical de cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución hay que añadir la de ejecución material de las obras de urbanización a través de la ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización.

CAPITULO II.- Conservación de la Urbanización

Artículo 81.- Los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de ejecución quedarán sujetos a la obligación de conservar y mantener las obras de urbanización de acuerdo con lo estipulado en el Convenio Urbanístico suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Tomares.