

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA AO-5 (HUERTA DEL QUINO)
(TEXTO REFUNDIDO)**

DOCUMENTO N° 3 ORDENANZAS REGULADORAS

**PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA AO-5 (HUERTA DEL QUINO)
(TEXTO REFUNDIDO)**

DOCUMENTO N° 3 ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

	Pág.
TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES	
Artículo 1 Ámbito territorial	4
Artículo 2 Vigencia y modificación	4
Artículo 3 Documentación e Interpretación	4
TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	
CAPITULO 1º: CALIFICACIÓN DEL SUELO	
Artículo 4 Zonificación	5
Artículo 5 Zona 1: Residencial Colectiva en Bloque Cerrado	5
Artículo 6 Zona 2: Terciario Uso Exclusivo	6
Artículo 7 Zona 3: Centro de Equipamiento Educativo	6
Artículo 8 Zona 5: Centro de Infraestructura	6
Artículo 9 Zona 6: Sistema Local de Espacios Libres Públicos	6
Artículo 10 Zona 7: Viario rodado	6
CAPÍTULO 2º: REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANÍSTICO	
Sección 1ª Actuaciones previas al desarrollo del Sector	
Artículo 11 Condiciones previas a la tramitación de estudios de detalle y proyectos de edificación	6
Sección 2ª Estudios de Detalle	
Artículo 12 Obligatoriedad	7
Artículo 13 Ámbito	7
Artículo 14 Objeto	7
Artículo 15 Contenido	8
Sección 3ª Proyectos de Parcelación	
Artículo 16 Obligatoriedad	8
Artículo 17 Contenido	8

	Pág.
Sección 4ª Proyectos de urbanización	
Artículo 18 Contenido	8
Artículo 19 Requisitos	9
Artículo 20 Características de las infraestructuras	9
TITULO III: NORMAS DE EDIFICACION	
CAPITULO 1º: CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.	
Artículo 21 Control de la ejecución de las obras	9
Artículo 22 Accesos	9
Artículo 23 Conexión con las redes de servicios	10
CAPITULO 2º: CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.	
Artículo 24 Terminología de conceptos	10
Artículo 25 Normas generales de edificación	10
Artículo 26 Normas generales de uso	10
Artículo 27 Normas generales de estética	10
CAPITULO 3º: ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA	
Sección 1ª: Régimen de aplicación	
Artículo 28 Determinaciones generales	12
Sección 2ª: Zona 1. Residencial Colectiva en Bloque Cerrado	
Artículo 29 Condiciones de edificación	12
Artículo 30 Condiciones de uso	13
Sección 3ª: Zona 2. Terciario Comercial en edificio catalogado	
Artículo 31 Identificación	13
Artículo 32 Normativa de protección aplicable	13
Artículo 33 Obras obligatorias y permitidas de entre las establecidas en el Art. XI.4 de las Normas del Plan General	13
Artículo 34 Condiciones de uso	14
Artículo 35 Condiciones de estética	14
Artículo 36 Normas de procedimiento	14
Sección 4ª: Zona 3. Centro de Equipamiento Educativo	
Artículo 37 Condiciones de edificación	14
Artículo 38 Condiciones de uso	15
Sección 5ª: Zona 4. Centros de Infraestructura	
Artículo 39 Condiciones de parcela	15
Artículo 40 Condiciones de edificación	15
Artículo 41 Condiciones de uso	15

Sección 6ª: Zona 5. Sistema Local de Espacios Libres Públicos

Artículo 42	Condiciones de edificación	15
Artículo 43	Condiciones de urbanización	15
Artículo 44	Condiciones de uso	16

Sección 7ª: Zona 6. Viario rodado.

Artículo 45	Regulación	16
-------------	------------	----

TÍTULO IV NORMAS DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Artículo 46	Reconocimiento	16
Artículo 47	Normativa aplicable	16
Artículo 48	Procedimiento	16

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA AO-5 (HUERTA DEL QUINO)

DOCUMENTO Nº 3 ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO Iº: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: **Ámbito territorial**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el de la Actuación de Ordenación nº 5 (Huerta del Quino) 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 Especial.

Artículo 2: **Vigencia y modificación.**

1.- El presente Plan Especial 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 Especial está integrado por los siguientes documentos:

- Nº 1: Memoria
- Nº 2: Anexo de Compromisos.
- Nº 3: Ordenanzas Reguladoras
- Nº 4: Plan de Etapas.
- Nº 5: Estudio Económico y Financiero
- Nº 6: Planos de Información.
- Nº 7: Planos de Ordenación.

Anexo: Estudio Arqueológico.

2.- Los documentos del Plan Especial 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 de la Unidad de Actuación. 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 y, en su caso, como parte de la carga urbanística correspondiente al coste de urbanización de la Unidad de Actuación a los efectos de la liquidación provisional de la cuenta de resultados del Proyecto de Reparcelación. El Proyecto de Urbanización puede establecer otras cantidades basadas en las determinaciones técnicas y económicas que contenga y entrarán a formar parte de la liquidación definitiva del citado Proyecto.
- 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 Especial 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 Bloque Cerrado

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

Artículo 6. Zona 2: Terciario Uso Exclusivo.

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

Artículo 7 Zona 3: Centro de Equipamiento Educativo

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

Artículo 8 Zona 4: Centros de Infraestructura.

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

Artículo 9 Zona 5: Espacios libres públicos

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

Artículo 10. Zona 6: Viario rodado

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

CAPITULO II REGULACION DE LAS CONDICIONES DE DESARROLLO URBANISTICO

Sección 1ª Actuaciones previas al desarrollo del Sector

Artículo 11 Condiciones previas a la tramitación de estudios de detalle y proyectos de edificación.

1. Se aplicará lo determinado en el Art. VII.8 sobre condiciones generales previas para la edificación de la Normas Urbanísticas del Plan General.
2. No obstante lo indicado en el apartado 1.d) del citado Artículo, si en el momento de la inscripción a favor del Ayuntamiento de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación destinadas a usos públicos, alguna de ellas aún estuviese ocupada por instalaciones fabriles de la antigua fábrica de aceitunas, podrá otorgarse licencia de edificación de una primera fase de las contempladas en la Ficha de Planeamiento

de la Unidad de Actuación, siempre que en la solicitud de licencia se acepte la condición de que no podrá solicitarse para la misma licencia de ocupación hasta tanto no estén liberadas de ocupantes la totalidad de las parcelas de uso público.

3. Podrá solicitarse licencia de obras de edificación aunque la parcela objeto de la misma no reúna en ese momento la condición de solar siempre que se apliquen las condiciones establecidas en el Art. VII.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General

Sección 2ª Estudios de Detalle

Artículo 12. Obligatoriedad.

1. Es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle cuando el Proyecto de edificación no comprenda al menos una manzana completa de las definidas en el Plano de Zonificación o, en caso contrario, no se respete la ordenación de volúmenes contenida en el plano de ordenación nº O-02
2. Del mismo modo, para los fines contemplados en el Artículo 15 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
3. En cualquier caso respetarán las limitaciones del apartado 2 del citado Artículo 15.

Artículo 13. Ámbito.

Para el caso contemplado en el punto 1 del Artículo anterior, el ámbito mínimo será el de una manzana completa.

Artículo 14.- Objeto.

Los Estudios de Detalle podrán establecer, en desarrollo de los objetivos del Plan Especial, la ordenación de los volúmenes, las dotaciones y espacios libres de uso común, así como las alineaciones interiores que separan los usos privativos de los comunes

Artículo 15.- 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 Especial
 - 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 16.- 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 17.- Contenido.

El Proyecto de Parcelación contendrá como mínimo los siguientes documentos.

- a.- Memoria justificativa de la procedencia de la solución adoptada. Deberá 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 Especial, 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.
- b.- 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 18 Contenido

El proyecto de urbanización se ajustará a lo determinado en el Art. II.21 y en el Capítulo V del Título IX de las Normas Urbanísticas del Plan General de Tomares, así como a las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Artículo 19. Requisitos.

1. El Proyecto de Urbanización abarcará la totalidad del ámbito de la Unidad de Actuación y las obras de mejora y reforma del viario perimetral exterior que sean necesarias para completar la urbanización del ámbito.
2. Podrá estructurarse en dos fases de ejecución en función de la previsión del ritmo de desalojo de las instalaciones industriales existentes.

Artículo 20. 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 Especial, en el Capítulo correspondiente a la Ordenación de las Infraestructuras, y a lo establecido en los convenios con las empresas suministradoras.

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACION

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

Artículo 21.- 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 22.- 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 23.- 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 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 24. Terminología de conceptos.

El presente Plan Especial 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 25.- Normas generales de edificación.

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.

Artículo 26.- 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 27.- 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. 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, pero teniendo en cuenta el entorno edificado. 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 Especial 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. Cubiertas: se evitará el recurso generalizado a las cubiertas inclinadas.
 - b. Medianeras: Cuando deban existir deberán ser tratadas como si fueran fachadas.
 - c. Fachadas: No existirán diferencias en cuanto a calidad del tratamiento entre fachadas principales, secundarias o laterales; ciegas o con huecos.
 - d. 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.
 - e. Se permiten elementos salientes, entendiendo 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. En planta baja su altura debe superar los 3 m.l. en cualquier punto de la acera.
 - f. Del mismo modo se permiten rótulos y banderolas de publicidad de locales comerciales en las mismas condiciones del apartado anterior.
 - g. Se permiten pórticos o soportales siempre que no se rebasen las alineaciones exteriores con elementos verticales de apoyo, tengan una anchura libre mínima de 3 ml. y su altura coincida con la de la planta baja.
 - h. Se prohíbe la instalación de elementos de acondicionamiento o ventilación que provoquen incidencia visual en las fachadas, *salvo que el proyecto de edificación las haya incluido debidamente compuestas e integradas en la fachada.*
4. Espacios libres de parcela.
 - a. Deberán ajardinarse en un mínimo del 35% de su superficie.
 - b. Cuando alberguen aparcamientos, éstos deberán integrarse en áreas arboladas.
 - c. 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 1,20 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 semiopacos, o elementos vegetales. El cerramiento podrá ser opaco hasta una altura de 2,00 ml. cuando la separación del mismo a algún cuerpo de edificación sea inferior a 4 ml.

CAPITULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

Sección 1ª.-Régimen de aplicación

Artículo 28.- Determinaciones generales

Son las contenidas en el Capítulo I del Título VIII sobre Régimen del Suelo Urbano de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Sección 2ª.- Zona 1: Residencial Colectiva en Bloque Cerrado

Artículo 29.- Condiciones particulares de edificación

Son las contenidas en la Sección 1ª del Capítulo III, Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General, correspondientes a la Ordenanza Nº 2. Zona Residencial en Bloque Cerrado, Subzona BC-5, definida en el Art. VIII.25 de las mismas, con las siguientes particularidades.

1. Posición de la edificación: edificio único en cada manzana, que podrá desarrollarse mediante edificación entre medianeras. En la manzana R-1, por su longitud, se permite la ubicación de más de un edificio. En ese caso los espacios de separación entre edificios deberá cumplir las condiciones establecidas para los patios de luces cuando a dichos espacios se abran huecos de las zonas habitables interiores de las viviendas. En el caso contrario dichos espacios permitirán que la separación mínima entre edificaciones sea de 1,50 ml.
2. Condiciones de parcelación: Superficie de mínima de parcela
Manzana R-1: 1.065 m², con 3.196 m²c y 24 viviendas
Manzanas R-2 y R-3: la totalidad de la manzana
3. Ocupación máxima de la parcela sobre y bajo rasante.
Manzana R-1: 65% sobre rasante y 75% bajo rasante
Manzanas R-2 y R-3: 100% sobre y bajo rasante.
4. Edificabilidad por manzana:

Manzana R-1: Superficie 8.493 m²s con 24.458 m²c y 185 viviendas

Manzana R-2: Superficie 1.046 m²s con 5.600 m²c y 50 viviendas

Manzana R-3: Superficie 1.796 m²s con 8.370 m²c y 62 viviendas

5. Patios de luces: su anchura mínima será de 1/3 H, siendo H la altura del patio de luces de la edificación
6. Se permiten cuerpos salientes, entendiéndose como tales cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada. La dimensión máxima del vuelo no superará la de 1,00 ml.

Artículo 30.- Condiciones particulares de uso

Son las contenidas en la Sección 2ª del Capítulo III, Título VIII de las Normas Urbanísticas del Plan General, correspondientes a la Ordenanza Nº 2. Zona Residencial en Bloque Cerrado, Subzona BC-5, definida en el Art. VIII.25 de las mismas, con la particularidad de que es obligatoria la implantación de al menos 300 m²c de uso comercial en la primera de las edificaciones de la Subzona que se edifique, por ser ésta una dotación obligatoria.

Sección 3ª.- Zona 2: Terciario Uso Exclusivo.

Artículo 31. Identificación

En el plano de Zonificación del PERI está identificado como T-1, y coincide con el identificado como TC4-3 en el plano de Ordenación Detallada del Plan General. Al mismo tiempo, se encuentra identificado como Bien Inmueble Arquitectónico e incluido en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico de Tomares.

Artículo 32. Normativa de protección aplicable

La Normativa de Protección establecida en el Catálogo y recogida en las Normas Urbanísticas del Plan General de aplicación a este Bien Inmueble es la de Protección Global (Grado de protección B). Dentro de la misma las presentes ordenanzas concretan los siguientes extremos referidos a las obras autorizadas y a los usos permitidos.

Artículo 33. Obras obligatorias y permitidas de entre las establecidas en el Art. XI.4 de las Normas del Plan General

1. Son obligatorias las obras de Consolidación y restauración, tanto de la edificación como del resto de la parcela.
2. Son potestativas las obras de adaptación al uso autorizado al que se destine, e incluso dentro de las obras de Reforma, las de Redistribución.

Artículo 34 Condiciones de uso

1. Los usos permitidos son el Terciario Comercial y el Dotacional privado.
2. El uso determinado deberá poder desarrollarse con plena adaptación a las condiciones del inmueble, una vez efectuadas las obras obligatorias o potestativas.

Artículo 35 Condiciones de estética

En aplicación del Art. XI.25 de las Normas Urbanísticas del Plan General y teniendo en cuenta que el edificio se encontraba aislado en una parcela dedicada al cultivo agrícola, se mantiene en la ordenación dada por el PERI con el mismo carácter de aislada; por tanto no existen restricciones aplicables por este motivo a la edificación colindante.

Artículo 36 Normas de procedimiento

Para la autorización de las obras se seguirá el procedimiento establecido en la Sección 10ª del Título XI de las Normas Urbanísticas del Plan General

Sección 4ª.- Zona 3: Centro de Equipamiento Educativo.

Artículo 37.- 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: 3 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 38.- 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 5ª.- Zona 4: Centros de Infraestructura.

Artículo 39.- 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 40.- Condiciones de edificación.

Serán las necesarias para la ejecución de las instalaciones previstas, con una altura máxima de una planta. Podrá ser prefabricado o no, debiéndose, en cualquier caso, integrar estéticamente con la edificación del entorno.

Artículo 41.- Condiciones de uso.

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

Sección 6ª: Zona 5: Espacios Libres Públicos

Artículo 42.- 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 y aseos. Estas edificaciones tendrán carácter aislado.

Artículo 43.- Condiciones de urbanización

1. Se adoptará un tratamiento orientado principalmente al tránsito y estancia de personas. No obstante se procurarán superficies de sombra arboladas que protejan los itinerarios principales.
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 sobrecoste en su conservación.

3. La disposición de las diversas áreas tendrá en cuenta la función integradora de usos a los que debe servir y, por tanto, el tránsito entre plataformas a desnivel se resolverán siempre con escalinatas y rampas, de forma que la mayor parte de las distintas áreas pueda ser utilizada sin mayores limitaciones para el uso de estancia de personas.
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 44.- 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 7ª Zona 6: Viario rodado.

Artículo 45.- 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

Artículo 46.- Reconocimiento.

Se trata del yacimiento arqueológico con grado de protección I que ha sido catalogado en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico y Arqueológico de Tomares. Su ficha ha sido reproducida en la Memoria de Información Urbanística del Plan Parcial.

Artículo 47 Normativa aplicable.

Al área comprendida en la ficha le es de aplicación el contenido del Título XI de las Normas Urbanísticas de Tomares, en cuyo Artículo XI.8. (Condiciones de uso), hasta tanto hayan sido efectuados las intervenciones que autorice la Consejería de Cultura y resuelto ésta lo que proceda para la conservación de los hipotéticos restos arqueológicos, los usos permitidos son los actualmente existentes.

Artículo 48 Procedimiento.

La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, a petición del titular del terreno, determinará el tipo de intervención arqueológica que ha de ser llevada a cabo y autorizará dicha intervención, con nombramiento del Arqueólogo autorizado, el cual, finalizada la intervención elevará el correspondiente Informe a la Consejería de Cultura para que ésta dicte la resolución que proceda en

cuanto a la posible continuación de los trabajos de prospección mediante otro tipo de intervención, o bien el destino que debe darse a los restos si éstos se dan por definitivos: documentación y levantamiento de las estructuras subyacentes; conservación bajo cubrimiento no visible o conservación e integración visible. La ordenación del Plan Parcial deberá compatibilizarse con los extremos de la citada Resolución.

SEVILLA, Mayo de 2007.



FDO. FRANCISCO PAVÓN COLOMA



LOS ARQUITECTOS

FDO. ALBERTO RODRIGUEZ LÓPEZ

