- Marcelo Hernández Matopascua. NIF: 76420055W. C/ Placeta Santa Inés Alta, núm. 5 bajo-A. C.P.: 18010 Granada. Exp. 1206/2003. Sanción 601,02 €. Resolución firme 23.12.2004. Grave.

- José Sánchez Carranza. NIF: 24118854L. C/ Logroño, núm. 7. C.P.: 18140 La Zubia-Granada. Exp. 170/2005. Sanción 601,02 €. Resolución firme 4.8.2005. Grave.

- Israel Martín García. NIF: 74728984Y. C/ La Fuente, núm. 1. C.P.: 18680 Salobreña-Granada. Exp. 377/2005. Sanción 601,02 €. Resolución firme 6.9.2005. Grave.

- Francisco Heredia Heredia. NIF: 23011282N. C/ Camarate, s/n. C.P.: 18510 Benalua de Guadix-Granada. Exp. 967/2004. Sanción 601,02 €. Resolución firme 14.3.2005. Grave.

Granada, 16 de noviembre de 2005.- El Delegado, Gerardo Sánchez Escudero.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Jaén, por el que se publican diferentes actos administrativos, relativos a procedimientos sancionadores en diferentes materias.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de 1992, por el presente anuncio se notifica a los interesados que se relacionan los siguientes actos administrativos, para cuyo conocimiento íntegro podrán comparecer en la sede de esta Delegación Provincial de Medio Ambiente de Jaén, sita e C/ Fuente del Serbo, núm. 3, CP 23071, Jaén.

Interesado: José María Castillo Ojeda.
DNI: 26.452.388 L.
Expediente: JA/2005/957/AG.MA/FOR.
Infracciones: 1. Grave. Art. 77.6. Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
Fecha: 1 de febrero de 2006.
Sanción: Multa 300 euros.
Acto notificado: Resolución definitiva de expediente sancionador.
Plazo recurso de alzada: Un mes desde el día siguiente al de su notificación.

Jaén, 13 de febrero de 2006.- La Delegada, Amparo Ramírez Espinosa.

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se publica la extinción y baja del coto de caza MA-10.594 (La Hidalga), término municipal de Ronda.

Intentada sin efecto la notificación de extinción y baja del coto de caza con matrícula MA-10.594, denominado «La Hidalga», término municipal de Ronda, por no haber renovado ni adaptado el Plan Técnico de Caza a la legislación vigente (Decreto 182/2005, de 26 de julio), en virtud de lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, por el presente anuncio se notifica al interesado, para cuyo conocimiento íntegro podrá comparecer en el Departamento de Flora y Fauna de esta Delegación Provincial, situada en C/ Mauricio Moro, núm. 2, Edif. Eurocom, Bl. Sur, 3.ª planta, de Málaga.

Interesado: Thomas S. Reckert.
Ultimo domicilio conocido: C/ Balcones de Sierra Blanca, 312. 29600, Marbella (Málaga).
Expediente: Coto MA10.594.
Acto notificado: Resolución de extinción y baja de coto de caza.
Plazo de alegaciones: Un mes, contado desde la notificación de la presente Resolución.

Málaga, 2 de febrero de 2006.- El Secretario General, Eugenio Benítez Montero.

IES ALBERT EINSTEIN

CORRECCION de errata al anuncio de extravío de título de Técnico Auxiliar. (PP. 4387/2005). (BOJA núm. 13, de 20.1.2006).

Advertida errata en la disposición de referencia, a continuación se transcribe la oportuna rectificación:

En la página 92, columna de la izquierda, líneas 37 y 38, donde dice:
«...de Técnico Auxiliar, especialidad Clínica, de M.ª Carmen Mercado Cortés,...»

Debe decir:
«... de Técnico Auxiliar, especialidad Clínica, de M.ª Carmen Mercado Velázquez,...»

Sevilla, 1 de marzo de 2006

(Continúa en el fascículo 2 de 3)

El Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y las Publicaciones editadas por él pueden adquirirse en las siguientes librerías colaboradoras:

ALMERÍA:

● PICASSO, Reyes Católicos, núm. 17 ● CRUZ GRANDE, LIBRERÍA Y PAPELERÍA, Las Lisas, núm. 1 (Cuevas del Almanzora)

CÁDIZ:

● QUÓRUM LIBROS, S.A.L., Ancha, núm. 27

CÓRDOBA:

● LUQUE LIBROS, S.L., Cruz Conde, núm. 19 ● LIBRERÍA UNIVERSITAS, Rodríguez Sánchez, núm. 14

GRANADA:

● LIBRERÍA FLEMING, Plaza de la Universidad

HUELVA:

● LIBRERÍA TÉCNICA PUERTO, Puerto, núm. 43

JAÉN:

● LIBRERÍA METRÓPOLIS, Cerón núm. 17

MÁLAGA:

●LIBRERÍA LOGOS, Duquesa de Parcent, núm. 10

SEVILLA:

● AL-ANDALUS, Roldana, núm. 4 ● CÉFIRO, Virgen de los Buenos Libros, núm. 1 ● GUERRERO, García de Vinuesa, núm. 35 ● LA CASA DEL LIBRO, Fernando IV, núm. 23

NOTA: Enviar a:

Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11
Bellavista
41014 SEVILLA

SOLICITUD DE SUSCRIPCION AL BOJA

NIF/CIF _____

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL _____

_____

NOMBRE VIA PUBLICA _____

Nº _____ LETRA _____ ESCALERA _____ PISO _____ PUERTA _____

TELEFONO _____ FAX _____

LOCALIDAD/MUNICIPIO _____

PROVINCIA _____ CODIGO POSTAL _____

Deseo suscribirme al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** de conformidad con las condiciones establecidas.

Sello y firma

FORMA DE PAGO

El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud, lo cual se comunicará a vuelta de correo.

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
FAX: 95 503 48 05

NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA PARA EL AÑO 2006

1. SUSCRIPCIONES

1.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** están sujetas al pago previo de las correspondientes tasas (art. 25.a de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

1.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al **Servicio de Publicaciones y BOJA.** Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista. 41014 - Sevilla.

2. PLAZOS DE SUSCRIPCION

2.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** serán por **período de un año indivisible** (art. 28 de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

2.2. La solicitud de las suscripciones se efectuará **dentro del mes anterior** al inicio del período de suscripción (art. 16, punto 3, del Reglamento del BOJA, Decreto 205/1983, de 5 de octubre).

3. TARIFAS

3.1. El precio de la suscripción para el año 2006 es de 157,71 €.

4. FORMA DE PAGO

4.1. El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud. En dicha liquidación se detallará la forma de pago.

4.2. No se aceptarán pagos ni ingresos de ningún tipo que se realicen de forma distinta a la indicada en la liquidación que se practique.

5. ENVIO DE EJEMPLARES

5.1. **El envío,** por parte del **Servicio de Publicaciones y BOJA,** de los ejemplares del **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA,** comenzará a hacerse una vez tenga entrada en dicho Servicio el ejemplar para la Administración del Mod. 046 mecanizado por el Banco o Caja de Ahorros.

5.2. En el caso de que el ejemplar para la Administración del Mod. 046 correspondiente al período de suscripción solicitado tenga entrada en este Servicio una vez comenzado el mismo, el envío de los Boletines **será a partir de dicha fecha de entrada.**

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

BOJA
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PAGINA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2005, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tomares (Sevilla) (Expte. SE-486/98), y el contenido de sus Normas Urbanísticas. 98

Número formado por tres fascículos

Martes, 7 de marzo de 2006 **Año XXVIII** **Número 44 (2 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2005, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tomares (Sevilla) (Expte. SE-486/98), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2005, aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tomares (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 5 de enero de 2006, y con el número de registro 931, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2006, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tomares (Sevilla) (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

ANEXO I

«Vista la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tomares (Sevilla), así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

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

H E C H O S

Primero. El planeamiento urbanístico de referencia fue sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla que, en su sesión de 19 de octubre de 2005, acordó:

«1. Aprobar definitivamente el proyecto de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tomares, aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 25 de febrero de 2005, con Documento Complementario y Documento de subsanación de deficiencias aprobados por dicho Pleno municipal con fechas 17 de junio de 2005 y 16 de septiembre de 2005 respectivamente, a reserva de la subsanación de las deficiencias especificadas en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta Resolución y en los términos señalados por el art. 33.2.b) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. También deberán incorporarse a las determinaciones del Plan General las especificaciones contenidas en los informes sectoriales que constan en el expediente.

2. Suspender la aprobación definitiva del articulado de sus Normas Urbanísticas que establecen la altura y tipología de la edificación en el Centro Tradicional en sus tres subzonas CT-1, CT-2 y CT-3, conforme con lo establecido por el artículo 33.2.c) de la referida Ley, para que se lleve a cabo la subsanación de la deficiencia que se especifica en el Fundamento de Derecho Quinto de esta Resolución.»

Segundo. En cumplimiento con lo acordado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, el Pleno del Ayuntamiento de Tomares, con fecha 1 de diciembre de 2005, ha adoptado los siguientes acuerdos:

- La aprobación de un documento que contiene la subsanación de las deficiencias no sustanciales señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución de referencia.
- La aprobación de un documento que comprende la subsanación de las deficiencias señaladas en el Fundamento de Derecho Quinto de la Resolución de referencia, relativas a la zona de Centro Tradicional.

El Pleno también facultó a la Sra. Alcaldesa para que disponga todo lo necesario en orden a la redacción y aprobación de un Texto Refundido que contenga todas las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística con las correcciones introducidas a lo largo del procedimiento de su aprobación. El referido Texto Refundido ha sido elaborado por el Ayuntamiento en virtud del acuerdo adoptado.

Tercero. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Tomares para resolución definitiva del instrumento urbanístico de referencia se ha ajustado al procedimiento que establece el art. 32 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que con la documentación aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Tomares, en su sesión de 1 de diciembre de 2005, se subsanan adecuadamente todas las deficiencias de carácter técnico señaladas en el Fundamento de Derecho Cuarto de la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, y que las determinaciones que fueron objeto de suspensión de su aprobación definitiva, relativas a la zona de suelo urbano que en el anterior documento se denominaba «Centro Tradicional (CT)», y que en el nuevo documento pasa a denominarse «Edificación

Cerrada (EC)», se han corregido adecuadamente, de forma que, en su nueva redacción, se ajustan a los requisitos establecidos por el artículo 9 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, procede la aprobación definitiva de la totalidad de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tomares, en los términos especificados por el artículo 33.2.a) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

R E S U E L T O

Aprobar definitivamente la totalidad de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tomares, tal como quedan definidas en el Texto Refundido de dicho Plan General elaborado por el Ayuntamiento de esa localidad en virtud de lo acordado por el Pleno municipal en su sesión de 1 de diciembre de 2005. Todo ello de conformidad con lo establecido por el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

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

ANEXO II

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

NATURALEZA, ALCANCE, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLAN

CAPITULO I

Naturaleza, ámbito, revisión y modificación (OE)

Artículo I.1. Naturaleza y Ambito.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares, es el instrumento de Ordenación Urbanística integral de la totalidad del territorio Municipal y resultado de la Revisión del planeamiento general anterior, al que deroga. De conformidad con la legislación urbanística vigente define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y tipo del mismo.

Artículo I.2. Marco Legislativo.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares, se formula de acuerdo con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA). Así las citas normativas de las presentes Normas Urbanísticas hacen referencia al articulado de la citada Ley 7/2002 y los reglamentos vigentes.

Es de aplicación la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones en las determinaciones concernientes al Régimen Urbanístico de las distintas categorías de suelo, en cuento a la cesión de suelo en que se deba materializar el porcentaje de aprovechamiento correspondiente a la Administración, así como el Régimen de Valoraciones del Suelo (Disposición Transitoria cuarta Ley 6/1998 de 13 de abril).

Artículo I.3. Efectos.

a) Publicidad: Lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar por si mismo y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable en cualquier ámbito o punto del territorio que regula.

b) Ejecutividad: Lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan está previsto, la declaración de la utilidad pública de los mismos, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación, de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

c) Obligatoriedad: Lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la Administración Pública, como para los particulares.

Artículo I.4. Vigencia.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares entrará en vigor el mismo día de su publicación, tras su acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia; su vigencia será indefinida sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones, según lo establecido en el artículo 35.1 de la LOUA.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares sustituye plenamente al precedente PGOU, aprobado definitivamente por resolución de la CPU (Comisión Provincial de Urbanismo) de Sevilla de fecha 27 de junio de 1985, el cual queda derogado a la entrada en vigor del presente, salvo los efectos de la legislación urbanística aplicable. Del mismo modo quedan sin efectos los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares, salvo aquéllos expresamente incorporados al presente según lo establecido en los Títulos VI, VII y IX de estas Normas.

3. El régimen urbanístico transitorio, que afecta a las determinaciones del suelo con Planes Parciales aprobados en desarrollo del anterior Plan General, se establece atendiendo al grado de ejecución del planeamiento y de compatibilidad entre sus determinaciones y las del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares.

Artículo I.5. Revisión del Plan General.

1. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el límite temporal mínimo a que se refiere el conjunto de las previsiones del Plan General, es de ocho (8) años, a contar desde la publicación del mismo. Transcurrido este plazo el Ayuntamiento, en función del grado de realización de sus previsiones, verificará la oportunidad de proceder a revisar el Plan General.

No obstante, antes del transcurso de (8) ocho años, deberá revisarse el Plan General si se produjesen alguna de las siguientes circunstancias:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación del Territorio, una Normativa Directora para la Ordenación Urbanística o un Plan de Ordenación Intermunicipal que afecte al término de Tomares y que así lo disponga o lo haga necesario.

b) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado

a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que a sí lo determinen.

c) Cuando circunstancias sobrevenidas alteren la hipótesis del Plan en cuanto a las magnitudes básicas de población o mercado de la vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación expresados en la Memoria y en el Programa de Actuación.

d) Cuando otras circunstancias de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde motivadamente el Pleno del Ayuntamiento.

e) Cuando la Corporación Municipal cambie de modo sustancial su criterio en relación con la política urbanística que inspira el Plan General.

2. Es revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de otras circunstancias que incidan sustancialmente sobre la ordenación contenida en el Plan.

3. A los efectos señalados en el apartado anterior, se entenderá que se adopta un modelo territorial distinto cuando las alteraciones del planeamiento vigente supongan la modificación generalizada de la funcionalidad de la estructura general viaria, o de la localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, o de la localización de usos globales del suelo.

Artículo I.6. Modificaciones del Plan General.

1. Se entiende por modificación del Plan General, toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones, que no constituya supuesto de revisión y en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual o aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

2. No se considerarán modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el Propio Plan General reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los reajustes puntuales y de escasa entidad, que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres o equipamientos.

c) La aclaración de aspectos determinados del Plan, estén o no previstos en estas Normas.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia.

CAPITULO II

Contenido e interpretación del Plan (OE)

Artículo I.7. Contenido y Valor Relativo de la Documentación del Plan General.

1. El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran. En caso de discordancia o imprecisión de dichos contenidos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios para cada uno de ellos:

a) Memoria Justificativa: Recoge las conclusiones del análisis urbanístico del término municipal y expresa y justifica los criterios para la adopción de las determinaciones que establece el Plan. Es el instrumento básico para la interpretación global del Plan y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre documentos o entre distintas determinaciones.

b) Planos de Ordenación: En los que se expresan gráficamente las determinaciones normativas del Plan señalándose diferenciadamente las de carácter estructural y las pormenorizadas. Igualmente, dichas determinaciones se grafían en un grupo de Planos de carácter general donde se recogen ambas categorías (Ordenación Estructural y Pormenorizada).

A efectos informativos, se incluye un Anexo comprensivo de Planos explicativos de la adopción de ciertas determinaciones del Plan.

c) Las Normas Urbanísticas constituyen los documentos normativos del Plan con aplicación general a todo ámbito territorial o específica a cada clase y tipo de suelo en que el Plan divide el término municipal. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto a los aprovechamientos y régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo. Se completan las determinaciones de las Normas Urbanísticas con los siguientes Anexos:

Anexo I: Contiene las Ordenanzas reguladoras de los distintos Planeamientos Parciales del Suelo Urbanizable Ordenado.

Anexo II: Fichas de Actuaciones Específicas, en las que se incluyen los objetivos, características, programación y gestión de cada una las actuaciones previstas en el Plan, agrupadas por clases de suelo.

Anexo III: que contiene el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del Municipio.

En consonancia con lo previsto en el art. 23 de la Ley 7/2002, los artículos de las presentes Normas Urbanísticas se dividen en dos niveles:

1. Las que contienen las determinaciones de ordenación y previsión de programación y gestión.

2. Las Ordenanzas Municipales de Edificación (OME) y Urbanización (OMU) que tienen por objeto completar la Ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos.

Sin perjuicio de la clasificación de las determinaciones establecidas en el presente Plan, se estará en todo caso a lo señalado por el artículo 10 de la Ley 7/2002, cuyos criterios de tipificación prevalecen sobre las presentes Normas.

d) Estudio Económico-Financiero: Evalúa el coste económico de la ejecución de las determinaciones de la ordenación que el Plan establece y su correlación con los recursos públicos y privados disponibles a tal efecto.

e) Programa de Actuación: Establece los plazos de ejecución del Plan General, según sus objetivos, estrategias y directrices.

2. Asimismo, a efectos informativos, el Plan consta de Memoria y Planos de Información Urbanística.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos y literarios, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo y en las discrepancias entre documentos gráficos tendrá primacía el de mayor escala sobre el menos, salvo que del texto se desprendiera una interpretación en sentido contrario.

Artículo I.8. Interpretación del Plan.

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Tomares en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía, con arreglo a las Leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Si no obstante la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en el artículo anterior, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje, y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y el interés más general de la colectividad.

CAPITULO III

Publicidad del planeamiento e información urbanística (OE)

Artículo I.9. Consulta Directa.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por si misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones y funcionamiento del servicio que se fije al efecto. El personal encargado, prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos de planeamiento vigente, en los plazos, y en su caso, con el costo que se establezca al efecto.

Artículo I.10. Consultas Técnicas.

Los servicios Municipales competentes, podrán ser consultados previamente a la solicitud de Licencia mediante anteproyecto o croquis suficientes, sobres aspectos controvertidos o alternativos de las Ordenanzas Reguladoras. Estas consultas, que podrán evacuarse verbalmente, son de efecto meramente orientativas y en ningún caso vinculante, salvo en aquellos supuestos en que constituyan trámite preceptivo en el procedimiento de obtención de licencia.

TITULO II

DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN GENERAL

CAPITULO I

Disposiciones generales (OE)

Artículo II.1. Organos Actuantes.

1. El desarrollo, fomento de la gestión y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Tomares, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de las Administraciones Central, Autonómica y Provincial, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Artículo II.2. Desarrollo Temporal de las Actuaciones de desarrollo y Ejecución del Plan General.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incumplimiento de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento de Tomares, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal de incumplimiento, con el trámite que legalmente corresponda, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos.

Artículo II.3. Instrumentos de Actuación Urbanística.

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.
b) Instrumento de gestión.
c) Instrumentos de ejecución.

CAPITULO II

Instrumentos de ordenacion (OE)

Artículo II.4. Definición y Clases.

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquéllos cuya finalidad es desarrollar, o completar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del Plan General, se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento:

a) Plan Parcial de Ordenación, directamente para la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada en sectores enteros de suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable.

b) Planes Especiales, que tendrán las determinaciones y objetos contenidos en el artículo 14 de la Ley 7/2002.

c) Estudios de Detalle que completan o adaptan determinaciones del planeamiento en áreas de suelo urbano de ámbito reducido.

Artículo II.5. Planes Parciales.

1. El Plan Parcial establece en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, la Ordenación detallada precisa para la ejecución integrada en sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable cuando, en su caso, aun no disponga de dicha ordenación.

2. El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

3. El Plan Parcial habrá de contener, como mínimo las determinaciones que se establecen en el artículo 13.3 de la Ley 7/2002. Estas determinaciones deberán formalizarse como mínimo en los documentos que se establecen en el artículo 19 de la Ley 7/2002.

Artículo II.6. Planes Especiales.

El Plan Especial es el instrumento de desarrollo que se puede realizar con carácter municipal o supramunicipal y que podrán tener las finalidades que se establecen en el artículo 14 de la Ley 7/2002.

Artículo II.7. Estudios de Detalle.

El Estudio de Detalle es el instrumento de desarrollo que tiene las finalidades que se establecen en el artículo 15 de la Ley 7/2002.

Artículo II.8. Catálogos.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de Planeamiento relativos a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Los catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que por su valor, sean objeto de una especial protección.

3. Los Catálogos pueden formar parte de los instrumentos de planeamiento, siendo preceptiva su elaboración cuando los instrumentos de planeamiento aprecien la existencia en el ámbito por ellos ordenado de bienes o espacios en los que concurran valores singulares.

CAPITULO III

Instrumentos de gestión (OE)

Artículo II.9. Condiciones Exigibles.

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende las actividades señaladas en el art. 86 de la 7/2002. En particular, toda actuación de ejecución de planeamiento, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable implica, la previa delimitación de la unidad de actuación, y la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previsto en el planeamiento.

Artículo II.10. Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación.

1. La determinación y delimitación de unidades de actuación o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto en el artículo 105 y 106 de la Ley 7/2002.

2. En ejecución del presente Plan y conforme a sus determinaciones en el suelo urbano y en el suelo urbanizable se delimitarán unidades de actuación que incluirán en el ámbito cerrado y único, una superficie de terrenos, que sea susceptible de cumplir los requisitos señalados en el art. 105 de la Ley 7/2002. Igualmente, en ejecución de las determinaciones del Plan General para el suelo urbano se podrán delimitar nuevas unidades de actuación, ajustándose a los procedimientos establecidos en el artículo 105 de la Ley 7/2002.

Artículo II.11. Definición y Clases.

Se denominan instrumentos de gestión aquéllos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Según incluyan o no el reparto de cargas derivadas de los proyectos de urbanización, los instrumentos de gestión puede ser:

a) De gestión reglada.
b) De gestión simple.

Artículo II.12. Instrumentos de Gestión Reglada.

Se consideran instrumentos de gestión reglada, a los efectos previstos en las Normas, aquéllos que forman parte de alguno de los sistemas de actuación definidos en el art. 107 de la Ley 7/2002.

Artículo II.13. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del Planeamientos se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 de la Ley 7/2002, compensación, cooperación o expropiación.

2. El Sistema de Actuación de cada unidad de ejecución se fija en este documento de Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Cuando las determinaciones del sistema no se contengan en el presente Plan o en el Planeamiento de desarrollo, se llevará a cabo por el procedimiento establecido para la delimitación de Unidades de Ejecución según lo previsto en el art. 107.2 de la Ley 7/2002.

Artículo II.14. Sistema de Compensación.

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización de los sectores o unidades de ejecución. Igualmente, los propietarios deberán constituirse en Junta de compensación salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular y éste asuma la condición de urbanizador, o que la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico, sin participación de urbanizador, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la Ley 7/2002.

2. El procedimiento de compensación que se entenderá iniciado con la Aprobación Definitiva de la delimitación de la Unidad de Actuación se regirá por lo dispuesto en la Ley 7/2002.

Artículo II.15. Sistema de Cooperación.

1. En el sistema de cooperación los propietarios tienen las obligaciones mantenidas en el artículo 123.1 A) de la Ley 7/2002 y el Ayuntamiento asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar entre:

- La gestión directa encomendando la gestión de la ejecución material de las obras por contratista seleccionado por los procedimientos establecidos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
- La gestión indirecta mediante concesión de la actividad de ejecución, con arreglo a las normas establecidas en la Ley 7/2002 sobre la base de la convocatoria del correspondiente concurso.

2. El procedimiento para la aplicación del sistema de cooperación será el que se establezca en el artículo 123 y siguientes de la Ley 7/2002.

Artículo II.16. Sistema de Expropiación.

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la Ley 7/2002 en sus artículos 116, 117 y 118.

2. El sistema de expropiación se aplicará en los casos que el Plan General lo establezca o en el supuesto de sustitución del sistema de actuación por compensación por el de expropiación por incumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación recogidos en el artículo 110 de la Ley 7/2002.

Artículo II.17. Instrumentos de Gestión Simple.

Son instrumentos de gestión simple, a los efectos previstos en las presentes Normas, aquéllos que, siendo su finalidad el reparto de cargas y beneficios, no incluyen las cargas derivadas de los proyectos de urbanización, no tienen por finalidad la ejecución de los mismos.

Son instrumentos de gestión simple los siguientes:

a) Los proyectos de reparcelación.
b) Los proyectos de expropiación, sin previa delimitación de la unidad de actuación.

Artículo II.18. Reparcelación.

1. La reparcelación es la operación urbanística consistente en la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución para su nueva división ajustada a los instrumentos de planeamiento de aplicación, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación podrá tener cualquiera de los objetos que se enumeran en el artículo 100.2 de la Ley 7/2002.

3. El procedimiento de la reparcelación será el establecido en el artículo 101 de la Ley 7/2002 y los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los criterios que para ellos establece el artículo 102 de la Ley 7/2002.

4. La reparcelación puede ser forzosa o voluntaria según lo establecido en el artículo 104 de la Ley 7/2002.

Artículo II.19. Expropiación.

1. La expropiación, como instrumento de gestión simple, tiene por objeto la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de cargas y beneficios entre los afectados, ni se trate de ejecutar un polígono o unidad de actuación previamente delimitado.

2. Sin perjuicio de su aplicación a los fines previstos en el Título V de la Ley 7/2002, la expropiación forzosa se adoptará particularmente:

a) Para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación urbanística o de algunos de sus elementos.

b) Para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.

3. El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante contribuciones especiales.

CAPITULO IV

Instrumentos de ejecución

Artículo II.20. Clases de Proyectos (OE).

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objetivo, se incluyen en algunos de las siguientes clases:

a) De urbanización.
b) De parcelación.
c) De edificación.
d) De otras actuaciones urbanísticas.
e) De actividades e instalaciones.

Artículo II.21. Proyectos de Urbanización. Definición, Clases y Características Generales (OE).

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento.

2. Los Proyectos de Urbanización, no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo o de la edificación.

3. Los Proyectos de Urbanización definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos así como ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

5. Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación que se indica en el artículo 98.3 de la Ley 7/2002.

6. En suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

Artículo II.22. Aprobación (OP).

1. Los Proyectos de Urbanización se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas Municipales, habilitadas en este sentido por el artículo 99 de la Ley 7/2002.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los Proyectos de Edificación cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

3. En el plazo de tres (3) meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización, o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del diez por ciento (10%), calculada por los técnicos municipales con arreglo al coste de las obras, que garantice la correcta ejecución de las obras y la subsanación de los daños que pudieran sufrir las instalaciones o servicios públicos con motivo de las mismas. 3.

4. Sin este requisito no se podrá iniciar actividad urbanizadora alguna en el sector o unidad de actuación. Esta garantía, se aumentará hasta el cien por ciento (100%) en el caso de ejecución simultánea de obras de edificación.

5. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos de la Administración actuante mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión y modificación de la documentación por los citados Servicios Técnicos.

6. Transcurrido el plazo de los tres (3) meses sin que el promotor haya constituido la garantía correspondiente, la Administración actuante acordará la caducidad de los efectos de los actos de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

7. Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuesta a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, y en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

8. Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la formalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

Artículo II.23. Clases de Obras de Edificación (OP).

A los efectos de su definición en proyectos y de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos VI a X a las presentes Normas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras en los edificios existentes.
b) Obras de nueva planta.

Artículo II.24. Obras en los Edificios Existentes (OP).

Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que pueden darse de modo individual o asociación.

a) Obras de Restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente a sus condiciones o estado original. Incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento e incluso sustitución parcial.

b) Obras de Conservación, Mantenimiento o Reparación: Son aquéllas cuya finalidad, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, es la de mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.

c) Obras de Acondicionamiento o Mejora: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones y revestimientos e, incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas de la edificación.

d) Obras de Reforma: Son aquéllas que manteniendo las características esenciales de la edificación existente, fachada, cubierta y estructura, pueden hacer modificaciones que alteren la organización y distribución del edificio.

e) Obras de Demolición: Podrán ser de carácter total o parcial.

A los efectos previstos en el Plan General tendrán consideración de obras menores, aquéllas comprendidas en los apartados b) y c), y las incluidas en el apartado d) y e) que no afecten a elementos estructurales ni a los elementos formales y volumétricos básicos de la fachada, y que por su complejidad o nivel técnico, y por no existir incidencia en la seguridad de las personas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto Técnico ni la dirección de las obras por Técnicos especializados.

Artículo II.25. Obras de Nueva Planta (OP).

Tendrán en todos los casos consideración de obra mayor. Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de Reconstrucción: Tienen por objeto la sustitución, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

b) Obras de Ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

c) Obras de Nueva Planta: Son las de nueva construcción, (sobre solares vacantes) o previamente demolidos.

Artículo II.26. Condiciones de los Proyectos de Edificación de Obras Mayor (OP).

1. Los Proyectos de Obras de Edificación, Demolición o Reforma, se redactarán con el detalle y características que requiera la debida ejecución de las obras comprendidas, con arreglo a lo dispuesto en las reglamentaciones técnicas aplicables y a las instrucciones que en su caso apruebe mediante Ordenanza el Ayuntamiento. Los Proyectos señalarán el plazo máximo previsto para la terminación de las obras.

2. Incluirán en todo caso los documentos siguientes:

a) Memoria Descriptiva y Justificativa de las características generales de la obra y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le afecte y de todas aquellas circunstancias que pudiera afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto por afecciones materiales como por defectos ambientales o estéticos.

b) Presupuesto global o pormenorizado, según el tipo de obras, que en función de la cuantificación de las diferentes partidas que componen la obra, realice una estimación ajustada a su coste de ejecución.

c) Planos debidamente acotados y a escala adecuada en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que se destinan todos y cada uno de éstos.

d) En los Proyectos de Restauración, Demolición, Reforma, o Reconstrucción, se acompañarán además Planos, Fotografías, y Memoria Descriptiva con información suficiente para la descripción de las obras sobre la unidad edificatoria preexistente sobre la que se interviene.

Artículo II.27. Proyectos de otras Actuaciones Urbanísticas. Definición y Clases (OP).

1. A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas, aquellas construcciones, ocupaciones y otras formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo que no estén incluidas anteriormente o que se acometan con independencia de los Proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

a) Estables: Cuando su objeto haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este subgrupo. A título enunciativo, los conceptos siguientes:

- Movimiento de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluida la apertura de pozos.
- El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de actividades al aire libre recreativas, mercantiles en la vía pública tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
- Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso se requieran.
- Obras civiles, tales como puentes, pasarelas, muros, monumentos, y otros elementos urbanos similares que no formen partes de proyectos de edificación o de urbanización.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- Vertederos de residuos o escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos de materiales y de maquinaria.
- Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

b) Provisionales: Entendiéndose por tales, las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:

- Vallado de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

3. Los proyectos a que se refiere este artículo se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate y en particular a la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y Reglamentos, y a las contenidas en estas Normas y a las especiales que pudiera aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo contendrán memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente de las instalaciones y presupuesto.

Artículo II.28. Proyecto de Actividades y de Instalaciones. Definición y Clases (OP).

1. Se entiende por Proyecto de Actividades y de Instalaciones, aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisa un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los Proyectos de Actividades e Instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de Instalaciones de actividades son: Aquéllos que definen los complementarios mecánicos o las instalaciones que se pretenden situar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o de adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de Mejora de la Instalación, máquinas o elementos análogos en edificios o locales destinados a actividades que se encuentren en funcionamiento.

3. Los Proyectos Técnicos a que se refiere esta sección estarán redactados por facultativo competente y se atendrán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y en particular a la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y Reglamentos, por el contenido de estas Normas y por las especiales que pudiere aprobar el Ayuntamiento. Como mínimo, contendrán memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

4. La aprobación de los Proyectos y particularmente la concesión de licencia que de éstos se derive, no podrán otorgarse sin que aquéllos hayan cumplido las exigencias sectoriales que les sean de aplicación y muy particularmente las que se deriven de la ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y el Decreto 326/2003, de 25 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

TITULO III

INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

DEBER DE CONSERVACION DE LOS PARTICULARES

CAPITULO I

Licencias urbanísticas (OM)

Artículo III.1. Actividades Sujetas a Licencia.

1. Están sujetas al requisito de Licencia Municipal previa los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo y en particular las señaladas en el artículo 169 de la Ley 7/2002, así como todas las obras enumeradas en los artículos II.24 y II.25 de estas Normas Urbanísticas.

2. La sujeción a licencia urbanística rige sin excepción para las personas físicas y jurídicas de carácter privado. La sujeción a licencia urbanística de las Administraciones Públicas distintas de la municipal se regulará por lo establecido en el artículo 170.2 y 3 de la Ley 7/2002.

Artículo III.2. Obligaciones de los Solicitantes.

1. Las licencias de cualquier tipo, las cédulas urbanísticas, el señalamiento de alineaciones y rasantes, y los informes urbanísticos, estarán sujetos al pago de los derechos y de las tasas que fijan las Ordenanzas Fiscales Municipales cuyo pago no prejuzga la concesión de licencia.

2. Al otorgar licencias el Ayuntamiento, no queda implicado en responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras, ni tampoco pueden ser invocados o aducidas por los particulares para disminuir o excluir las responsabilidades de todo tipo, en que en el ejercicio de las actividades correspondiente puedan incurrir.

3. Todo titular de licencias de obras será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su sujeción pueda ocasionar en las vías públicas o en los servicios municipales, Para responder de esta obligación, el Ayuntamiento podrá exigir una garantía del coste de reposición de los viales o infraestructuras existentes, que puedan ser afectados por las obras objeto de licencia, de acuerdo con las disposiciones municipales vigentes.

Artículo III.3. Procedimiento para la Obtención de Licencia.

1. El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

2. A las instancias se acompañarán como mínimo dos ejemplares del Proyecto Técnico que requiera cada tipo de licencia, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, que se distribuirán de la siguiente forma:

- Un ejemplar que permanecerá unido al expediente.
- Un ejemplar para el Archivo del Area de Urbanismo y Obras.

3. Las licencias solamente se podrán conceder, con la presentación al Ayuntamiento del Proyecto correspondientes ajustado a las determinaciones de este Plan. La motivación en la denegación de licencias, deberá estar fundada en el incumplimiento del Plan, de cualquiera de los requisitos formales que debe contener el proyecto y la solicitud, o de la Legislación Urbanística y sus Reglamentos.

4. El Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia a la vista de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo y contra su resolución se podrá presentar recurso de reposición ante el mismo órgano que otorgó o denegó la licencia o acudir directamente a la vía jurisdiccional.

5. Presentada una solicitud de licencia de obras, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación y que se entiendan subsanables, se notificarán al peticionario, que tendrá que subsanarla en el plazo de 15 días, según lo establecido en el artículo 9.4 del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

6. Requerirán una nueva concesión de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material y que afecten a la configuración exterior o interior de los edificios, o a los usos previstos.

7. Las licencias de obras podrán concederse sobre la base de un Proyecto Básico, pero en tales casos su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo que deberá presentarse en el plazo máximo de tres meses desde la concesión transcurrido el cual caducará a todos los efectos.

Artículo III.4. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Toda obra de urbanización a que se refiere el artículo II.21 de estas Normas requiere licencia urbanística.

2. Las licencias de obras de urbanización se entienden concedidas por los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondiente, siempre que se abonen las tasas correspondientes y sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

3. La autorización de obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un Proyecto de Urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación y en los artículos siguientes, como proyecto de obras ordinarias.

4. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará

día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de Urbanización será de un máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento de gestión correspondiente.

Artículo III.5. Licencias de Obras de Edificación.

1. Toda obra de edificación a que se refiere el artículo II.25 y las así consideradas en el artículo II.24 de estas Normas, requiere licencia urbanística.

2. La concesión de licencia de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable con la aprobación del correspondiente proyecto, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.

b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento al polígono o unidad de ejecución a que, en su caso, pertenezca la parcela y las cesiones o compensaciones de aprovechamiento que correspondan a la parcela en función de su adscripción al Area de Reparto que corresponda.

c) Contar la unidad de actuación con los servicios de agua, luz, alcantarillado, encintado de aceras y pavimentación de calzada, así como con las restantes condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento que se ejecute, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible conforme a las presentes Normas.

d) Obtención de la licencia o permiso de actividad que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten a los terrenos inmuebles de que se trate.

e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.

f) Liquidación y abono de las tasas municipales por Licencia e ICO.

g) Cuantos otros de índoles específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas y del planeamiento de desarrollo aplicable.3. En el acto de otorgamiento se fijará en seis (6) meses el plazo máximo para iniciar las obras, en seis (6) meses del plazo máximo de interrupción de las obras una vez comenzadas, y el plazo máximo de finalización de las obras de acuerdo con lo establecido en el correspondiente proyecto.

4. El procedimiento para la obtención de Licencias de Obra Menor será el establecido en el párrafo 6 del artículo III.10 de estas Normas.

Artículo III.6. Caducidad y Suspensión de Licencias de Obras.

1. Las licencias de obras caducarán a todos los efectos, previa advertencia expresa al interesado, por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas que asimismo se indican:

a) Si no se comenzaren las obras autorizadas en el plazo de seis (6) meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento, o de las del correspondiente permiso de inicio en el supuesto contemplado en el apartado 8 del artículo 3.3 de estas Normas, Por causa justificada y por una sola vez podrá solicitarse la prórroga de una licencia en vigor por un nuevo período de seis (6) meses.

b) Si una vez comenzadas las obras quedaren interrumpidas durante un periodo superior a seis (6) meses, pudiéndose solicitar prórroga de seis (6) meses por una sola vez por causa justificada.

c) Si no se cumpliere el plazo de terminación habiendo dispuesto las obras de alguna de las prórrogas contempladas en los apartados a) y b) de este número.

d) Las prórrogas deberá solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos.

e) La caducidad de una licencia no obsta al derecho a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes.

2. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso, cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observado. Sin perjuicio de la sanción correspondiente, la licencia caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos fijados al efecto.

3. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras previstas en el artículo III.8

Artículo III.7. Obras Realizadas sin Licencia y Orden de Ejecución, o sin Ajustarse a las Condiciones de las mismas.

Toda actividad sujeta a Licencia según lo establecido en el artículo III.1 de estas Normas que se realice sin esta Licencia o contraviniendo las determinaciones que en ésta se establezcan serán suspendidas total o parcialmente siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 181 de la Ley 7/2002.

Cuando la suspensión sea desatendida, se podrá adoptar las medidas que se indican en los párrafos 2.º y 3.º del artículo 181 de la Ley 7/2002.

Artículo III.8. Licencias de Otras Actuaciones Urbanísticas.

La realización de los actos contemplados en el artículo II.28 de estas Normas, en cuanto no estén amparados por licencias de urbanización o de edificación, requerirá licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este capítulo en lo que sean de aplicación o a las que determine el Ayuntamiento y a las que estipulan la Ley 7/94 de Protección Ambiental de Andalucía y sus Reglamentos y a la Ley 6/2001 de 8 de mayo de modificación del RDL de Evaluación Impacto Ambiental.

Artículo III.9. Licencias de Actividades e instalaciones.

La realización de los actos contemplados en el artículo II.27 de estas Normas requerirán licencia específica y la presentación del correspondiente proyecto técnico suscrito por el técnico competente.

Las actividades recogidas en el Anexo I de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía estarán sometidas al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siendo el órgano competente la Consejería de Medio Ambiente.

Las actividades recogidas en el Anexo II de dicha Ley, estarán sometidas al procedimiento de Informe Ambiental.

La tramitación de las actividades recogidas en el Anexo III, se realizará en el ámbito municipal, por el procedimiento de Calificación Ambiental.

En suelos residenciales o en sus inmediaciones, y sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial, el procedimiento de Calificación Ambiental se instruirá y resolverá en base a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Evitar molestias derivadas del aumento de tráfico rodado que genere la actividad.

Las Normas de Prevención Acústica del Decreto 326/2003 (Estudio Acústico, Norma de Prevención de Actividades Espe-

cíficas, etc.) habrán de ser tenidas en cuenta en la otorgación de licencias de apertura.

Artículo III.10. Licencias de Ocupación o Funcionamiento.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadas de las obras o actividades y que se encuentran debidamente terminados y aptos según las condiciones urbanísticas para su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva planta y reestructuración y la de aquellos locales resultantes de obras que hayan producido cambios en su configuración, en los usos a que se destinan o en la intensidad de tales uso.

b) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de las licencias de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación Final y Proyecto Final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido dirección técnico-facultativa, visados por los correspondientes colegios profesionales.

b) Licencia o permiso o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate, en los casos de actividades recogidas en los apartados I y II de la Ley de Protección Ambiental de Andalucía.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constatasen previamente.

d) Terminación de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

f) La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de dos (2) meses, salvo reparos subsanables, pudiendo reducirse a la mitad para aquellos supuestos de urgencia o especiales características que se determinen. La obtención de licencia de ocupación, en el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación vigente, no alcanzará a legitimar las obras o usos que resultaren contrarios al planeamiento y se entenderá sin perjuicio del deber de formalizar posteriormente la licencia.

4. La licencia de ocupación es asimismo requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, telefonía, agua y gas, bajo responsabilidad de las empresas suministradoras. Al otorgarse dicha licencia se precederá a la devolución de las garantías.

5. La puesta en uso de un edificio o instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización; ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificios afectados.

Artículo III.11. Licencias de Obra Menor.

Para la solicitud de licencia de obra menor, no será necesaria la presentación de Proyecto Técnico; sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

a) Plano de situación.

b) Croquis acotado de lo que se pretende realizar, indicando la situación de las obras dentro de la edificación o de la parcela. Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de Planos acotados de planta, sección y alzado en los que se refleje claramente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estética, etc, que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO II

Control de la ejecución de las obras

Artículo III.12. Actuaciones Previas (OME).

Los promotores deberán comunicar al Ayuntamiento con antelación mínima de quince (15) días la fecha prevista para el inicio de las obras solicitando la comprobación del replanteo o «tira de cuerda» correspondiente. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en el caso de infracción de las alineaciones, rasantes y retranqueos oficiales, el acta de replanteo suscrita de conformidad por el agente municipal, exime a los actuantes de ulterior responsabilidad administrativa por esta causa, salvo error causado por el interesado o posterior incumplimiento de replanteo comprobado.

Artículo III.13. Vallado de Obras y Acopio de Escombros y Materiales (OME).

1. En toda obra de edificación que afecte a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar remetida del bordillo al menos un metro para permitir el paso peatonal cubierto. Cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable tal solución, el técnico municipal correspondiente fijará el emplazamiento de la valla de forma que se permita el tránsito peatonal con las debidas seguridades por la vía pública.

2. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dura la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

3. En la solicitud de licencia de obras, se acompañará un plano escala mínima 1:1.000, dibujando la acera y la propuesta de vallado que será informado por los servicios técnicos municipales en el sentido del punto 1 de este artículo.

4. Los escombros y materiales no podrán apilarse en la vía pública ni apoyarse en las vallas o muros de cierre. En casos excepcionales podrá autorizarlo el Ayuntamiento con el condicionamiento que estime conveniente y previa petición del interesado y abono de los derechos correspondientes.

Artículo III.14. Conclusión de las Obras o Instalaciones (OME).

1. A la finalización de las obras el propietario deberá:

a) Retirar todos los escombros y materiales sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido desmontadas.

b) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, acerados, arbolados, conducciones y cuantos elementos urbanísticos hubieren sido afectados por la obra.

2. Una vez acabadas las obras de edificación o las instalaciones, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento, acompañando certificado final y Proyecto Final de Obras, suscrito por el Director Facultativo y visado por el Colegio Profesional correspondiente. El Area de Urbanismo y Obras,

realizará, en el plazo de un (1) mes a partir de la notificación, la comprobación de si se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las prescripciones de estas normas y demás disposiciones legales vigentes. Si todo fuera satisfactorio, expedirá una certificación para la concesión de la licencia de ocupación; en caso contrario se dará un plazo adecuado para subsanar las deficiencias observadas.

Artículo III.15. Recepción de las Obras de Urbanización (OMU).

El procedimiento para la recepción de las Obras de Urbanización será el que se establece a tal efecto en el artículo 154 de la Ley 7/2002.

CAPITULO III

Conservación de los bienes inmuebles

Artículo III.16. Deberes de Conservación (OME).

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, e instalaciones, deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público.

2. El deber de los propietarios se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que para los arrendatarios de los inmuebles se derivan de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en particulares de su artículo 110.

3. Se consideran contenidos en el deber de conservación según lo establecido en el artículo 155 de la Ley 7/2002:

a) Los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones particulares, solares, edificios e instalaciones de toda clase, en las condiciones particulares que le sean propias en orden a su seguridad, salubridad, habitabilidad y ornato público. En tales trabajos y obras, se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

b) Las obras que, sin exceder en su coste de ejecución del cincuenta por ciento (50%) del valor actual del inmueble determinado con arreglo al procedimiento establecido en el Capítulo 4.º de este Título, repongan las construcciones e instalaciones a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, reparando o consolidando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de usos, e igualmente aquéllas que tengan por objeto dotar al inmueble de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato definidas en las presentes normas.

Artículo III.17. Contenido del Deber de Conservación de Urbanizaciones (OMU).

Los propietarios de urbanizaciones particulares deberán conservar en buen estado las calzadas, aceras, redes de distribución y servicios, y de cuantos elementos conformen la urbanización.

Artículo III.18. Contenido del deber de Conservación de Solares (OME).

1. Todo solar deberá estar cercado mediante una valla cuyas características serán las establecidas conforme a la ordenanza municipal de protección de la calidad medioambiental de este Ayuntamiento.

2. Los elementos que puedan ser causa de accidentes como pozos y desniveles estarán suficientemente protegidos.

3. El solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de maleza y basuras con objeto de evitar que se produzcan incendios o malos olores y que proliferen insectos y roedores portadores o transmisores de enfermedades. Podrán permitirse plantaciones siempre que se les preste el cuidado necesario para mantenerlas en condiciones aceptables de ornato y limpieza.

4. En todo los terrenos con categoría de solar, podrán autorizarse con carácter provisional, otros usos como aparcamientos de vehículos, instalaciones provisionales, vallas publicitarias, etc.

5. Los usos e instalaciones habrán de demolerse por acuerdo del Ayuntamiento sin derecho a indemnización cuando los solares en cuestión se encuentren incluidos en una Unidad de Ejecución a los efectos de no constituir nuevas cargas de gestión.

Artículo III.19. Contenidos del deber de Conservación de Edificaciones (OME).

1. El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

2. Se entenderán como condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, las siguientes:

a) Condiciones de Seguridad: Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego, mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes xilófagos, así como de las filtraciones que pueden lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes por defecto de sus elementos de sujeción.

b) Condiciones de salubridad: Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato: La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecentada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo III.20. Ordenes de Ejecución para la Conservación (OME).

1. Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos de desarrollo, el Ayuntamiento por motivos de interés público al amparo del artículo 155 de la Ley 7/2002, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en caso de incumplimiento del deber de conservación.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite de deber de conservación que le corresponde, o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

CAPITULO IV

Estado ruinoso de las edificaciones

Artículo III.21. Procedencia de la declaración (OME).

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos establecidos en el artículo 157.1 de la Ley 7/2002.

Artículo III.22. Declaración de Ruina (OME).

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de la parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrán fin una resolución del órgano competente en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina ordenando su demolición; si existiera peligro en la demora, se acordará lo precedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte de inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de seguridad, salubridad y ornato al propietario de ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la resolución determinará.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación o parte de la misma, constituye al propietario en la obligación de demoler total o parcialmente la edificación en el plazo que se señale, sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario del inmueble como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración de un inmueble en estado de ruina, no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 159 de la Ley 7/2002, para supuestos de ruina física inminente, que por el Alcalde se acuerde el desalojo de los ocupantes del inmueble y se ordene la adopción de las medidas que procedan con relación a la seguridad del inmueble.

4. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

TITULO IV

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I

Divisiones urbanísticas del suelo (OE)

Artículo IV.1. Clasificación del Suelo.

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada, su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio, y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, se distinguen:

a) Suelo No Urbanizable (SNU): Es aquél que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano confirmando su valor agropecuario y natural, con distintos grados de protección. La delimitación general del suelo no urbanizable aparece fijada en el Plano Ordenación Estructural e.01; «Clasificación del Suelo. Categorías, Ambitos y Sectores». El régimen propio del suelo no urbanizable se recoge en el Título X de estas Normas.

b) Suelo Urbanizable: Es el destinado por el Plan a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para su incorporación al proceso de desarrollo urbano, se divide en tres categorías:

- Suelo Urbanizable Ordenado (SUO).
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).
- Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).

El suelo urbanizable aparece delimitado en el Plano Ordenación Estructural e.01; «Clasificación del Suelo. Categorías, Ambitos y Sectores» y su régimen jurídico figura en el Título IX de estas Normas.

c) Suelo Urbano: Comprende las áreas históricamente ocupadas por el desarrollo de la ciudad, y urbanizadas a la entrada en vigor del Plan, y aquellas otras que, por la ejecución de éste, llegue a adquirir tal condición en el futuro, se divide en dos categorías:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC).
- Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

Se delimita en el Plano de Ordenación Estructural e.01 y se regula específicamente en los Títulos VII y VIII de estas Normas.

Artículo IV.2. Suelo de Sistemas Generales.

Comprende esta categoría las superficies que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan al establecimiento de los elementos dotacionales públicos determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio.

El señalamiento del suelo de Sistemas Generales figura en el Plano de Ordenación Estructural e.02 «Sistemas Generales».

Las condiciones de uso y régimen de ejecución del suelo de Sistemas Generales se regulan en el Título VIII de estas Normas.

Artículo IV.3. División del Suelo en razón de su Calificación.

1. Mediante la calificación, el Plan General determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo y con carácter pormenorizado para las áreas de suelo urbano. La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial.

2. Los usos globales son los siguientes:

a) Residencial.
b) Terciario e Industrial.
c) Equipamientos y Servicios Públicos.
d) Espacios Libres Públicos.
e) Comunicaciones y/o servicios urbanos.

3. Los usos pormenorizados y las condiciones generales de los usos se regulan en el título Quinto de estas Normas. La asignación individualizada de usos a cada parcela o finca y las condiciones particulares de aplicación en cada caso, es materia propia de la ordenanza aplicable.

Artículo. IV.4. División del Suelo en razón de su Ordenación Detallada.

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General en las distintas clases y categorías de suelo, se distinguen las siguientes áreas:

a) En suelo urbano:

- Suelo urbano consolidado, ordenado de modo directo y finalista cuya ejecución, por tanto, viene posibilitada inmediatamente por la aplicación de las determinaciones propias del Plan General para la zona de que se trate.
- Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano, sobre las que el Plan General establece una ordenación detallada directamente o remite a la formulación de instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución.

b) En el suelo urbanizable:

- Sectores de suelo urbanizable ordenado en régimen transitorio pendientes de completar su gestión o ejecución en desarrollo de Planes Parciales ya aprobados.
- Sector de suelo urbanizable sujeto a desarrollo por medio de Plan Parcial correspondiente.
- Areas de suelo urbanizable con determinaciones para proceder a su sectorización mediante Plan de Sectorización y ulteriores Planes Parciales.

c) En el suelo de Sistemas Generales:

- El Plan General remite la realización de determinados elementos de sistema general, a una ordenación detallada por

medio de Planes Especiales o directamente con la ejecución de Proyectos de Obras.

2. La delimitación o señalamiento de las distintas áreas de Planeamiento de desarrollo, figura en el Plano de Régimen y Gestión del Suelo a escala 1/2000. La regulación de las condiciones para la ordenación de dichas áreas se contiene en los Títulos: Noveno, Décimo y undécimo de estas Normas, según la clase de suelo de que se trate.

Artículo IV.5. División del Suelo en razón de la Gestión Urbanísticas.

1. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en los siguientes supuestos:

a) Unidades de actuación para reparto de cargas y beneficios en el suelo urbano (AO).

b) Sectores como unidades de gestión en suelo urbanizable (SUS).

2. Los Planos de Ordenación Estructural «e05 Areas de Reparto» y de Ordenación General «g09 Gestión Urbanísticas», contienen las delimitaciones y previsiones de los ámbitos de gestión de suelo urbano. El régimen propio de estas actuaciones aparece recogido en el Título Noveno de estas Normas.

CAPITULO II

Incidencia del planeamiento sobre las situaciones preexistentes (OE)

Artículo IV.6. Situaciones fuera de Ordenación.

a) A los efectos de la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002 se encuentran en situación legal de fuera de ordenación las construcciones o edificaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la Aprobación de los instrumentos de planeamiento que resultaren disconformes con los mismos.

b) Igualmente se encuentran en situación legal de fuera de ordenación los actos de urbanización y edificación ejecutados de forma clandestina e ilegal en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable cuando no sea posible legalmente medida de restablecimiento del orden jurídico infringido.

c) A las construcciones, instalaciones y edificaciones en situación legal de fuera de ordenación se aplicarán las reglas establecidas en el apartado 3 de la Disposición Adicional 1.ª de la Ley 7/2002.

CAPITULO III

Régimen urbanístico de la propiedad del suelo (OE)

Artículo IV.7. Principios Generales.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que éstas quedan subordinadas a los intereses generales.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllas.

6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquéllos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

7. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

8. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo IV.8. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizados, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos de cualquier clase o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio; en los demás casos, la edificabilidad situada bajo rasante natural se computará al 50%.

4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine.

En aquellas edificaciones ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU, que hayan consumido totalmente sobre rasante la edificabilidad máxima permitida por el planeamiento anterior y ya cuenten con sótanos computables con la nueva normativa, quedarán ordenadas por sí mismas.

En consecuencia, debe entenderse que en estos supuestos la edificación no queda fuera de ordenación, aunque su sustitución requiere la adaptación a la nueva normativa.

5. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

Artículo IV.9. Régimen general de derechos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que éstos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derecho de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Artículo IV.10. Régimen general de deberes.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

a) Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

c) Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

d) Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.

e) Deber de protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

f) Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.

g) Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.

h) Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

a) Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.

b) Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

c) Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

d) En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

e) Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.

4. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo IV.11. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a) La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

b) El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute.

c) La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

d) La sujeción del uso de los predios al destino con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPITULO IV

El aprovechamiento urbanistico (OE)

Artículo IV.12. Areas de Reparto.

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

2. La determinación del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto se realiza en las Normas Particulares del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable (Título XI y Título XIII).

Artículo IV.13. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos.

1. Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Areas de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento

urbanístico referidos a un metro cuadrado de la eficabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

2. Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que expresen su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terreno urbanizable y urbano no consolidado incluido en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

c) El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

Artículo IV.14. Coeficientes de homogeneización de uso y tipología.

Con carácter general, para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología:

a) Coeficientes de usos pormenorizados:

- Residencial libre	1,00
- Residencial de protección	0,70
- Terciario comercial	0,90
- Gran superficie comercial	1,40
- Industrial	0,50

b) Coeficientes tipológicos:

- Edificación Casco Tradicional	1,00
- Edificación en bloque	0,80
- Edificación en hilera	1,20
- Edificación aislada	1,50

El coeficiente tipológico únicamente se aplicará cuando el uso sea residencial. En estos casos el coeficiente homogeneizador resultante a aplicar será igual al producto del coeficiente de uso por el coeficiente tipológico.

El uso urbanístico del subsuelo se regula por el artículo IV.8, «Régimen del Subsuelo», y de cuyo contenido deriva en realidad un nuevo coeficiente de ponderación, que es el 0,50, aplicable a aquellos usos pormenorizados que no sean los de aparcamiento o instalaciones propias al servivio del edificio, dado que estos últimos usos no computan a efectos de aprovechamiento.

TITULO V

REGULACION DE USOS

CAPITULO I

Condiciones generales (OE)

Artículo V.1. Definición.

1. Las condiciones generales de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo.

2. Se deberán cumplir, además de las condiciones antedichas, las condiciones generales de la edificación y cuantas deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren.

En todo caso, los usos deberán satisfacer la normativa sectorial, autonómica o estatal, que les fuera de aplicación. En dicho particular, todo uso deberá cumplir el Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Eliminación de Barrera Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliese.

3. Una Ordenanza Municipal de Aperturas desarrollará los aspectos concretos técnicos y de regulación de las normas contenidas en este Título.

Artículo V.2. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano en el urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen Plan General, pudiendo establecer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización.

2. Los usos en suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título XII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título y Normas Complementarias.

Artículo V.3. Clases de usos.

A efectos de estas Normas, y de las que en desarrollo del Plan General se incluyan en Estudio de Detalle, Planes Parciales y Especiales, se establecen las siguientes clasificación de usos:

a) Por la amplitud de su función:

- Usos globales.
- Usos pormenorizados.

b) Por su adecuación:

- Usos característicos.
- Usos complementarios.
- Usos compatibles.
- Usos prohibidos.

c) Por su relación con el Plan:

- Usos existentes.
- Usos propuestos.

d) Por su intensidad de implantación:

- Usos exclusivos.
- Usos no exclusivos.

e) Por el tipo de propiedad:

- Usos públicos.
- Usos privados.

f) Por su función:

- Usos obligados.
- Usos fuera de ordenación.
- Usos fuera de ordenanzas.

Artículo V.4. Usos globales y pormenorizados.

1. Uso Global: Es cada uno de los destinos dominantes o mayoritarios que el Plan General asigna a los espacios edificables y no edificables comprendidos en el suelo urbano y urbanizable, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por alguna figura de planeamiento de desarrollo.

2. Uso Pormenorizado: Es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

Los usos pormenorizados a que vayan a ser destinadas las instalaciones proyectadas deberán especificarse en todas las solicitudes de licencia de obras, de apertura o de funcionamiento.

Art. V.5. Usos característicos, complementarios, compatibles y prohibidos.

1. Uso Característico: Es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el predominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso Complementario: Es aquél que por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso característico y en una proporcionada relación con éste.

3. Uso Compatible: Es aquél que se puede implantar en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros del uso característico.

4. Uso Prohibido: Es uso prohibido el que impiden las Normas de este Plan y las Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial. También son usos prohibidos aquéllos, que, aún no estando específicamente vetados, son incompatibles con los usos permitidos por superar las restricciones de la intensidad o forma de uso.

Artículo. V.6. Usos existentes y propuestos.

1. Usos Existentes: Son los usos o actividades que existieran en edificios, terrenos o instalaciones con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.

2. Usos Propuestos: Son los usos que el Plan asigna a los distintos ámbitos del Término Municipal.

Artículo V.7. Usos exclusivos y no exclusivos.

1. Uso Exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el planeamiento o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.

2. Uso No Exclusivo: Es aquél que ocupa en su implantación parte de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque el planeamiento lo exija o permita.

Artículo V.8. Usos públicos y privados.

1. Usos Públicos: Son los usos que, a efectos de estas Normas y de las contenidas en los planeamientos de desarrollo de este Plan General, son realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público, o bien sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

2. Usos Privados: Son aquéllos que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada, estando limitada su utilización por razón del dominio sobre el bien.

Art. V.9. Usos obligados, fuera de ordenación y fuera de ordenanzas.

1. Uso Obligatorio: Es aquél contenido en las licencias de Obra Mayor. Para las edificaciones legalizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se considerarán igualmente usos obligados los especificados en el contenido de las licencias de Obra Mayor, siempre que no estén prohibidos en el presente Plan General o, en su defecto los usos característicos asignados en donde se ubiquen dichas edificaciones.

2. Uso Fuera de Ordenación: Es aquél que se viene desarrollando legalmente con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, pero prohibido en el mismo. Los usos fuera de ordenación están sometidos al régimen establecido en la Disposición Adicional Primera de la Ley 7/2002.

3. Uso Fuera de Ordenanza: Es aquel uso preexistente, que sin estar prohibido por el Plan General, incumple alguno de los elementos o parámetros regulados en este Título, por lo que no será de aplicación las condiciones generales y particulares del Plan. No obstante será exigible la adaptación a estas Normas cuando se realicen obras que afecten a dichos parámetros o sea exigible por la legislación sectorial de cualquiera de las Administraciones competentes.

Art. V.10. Regulación de los usos en las figuras de planeamiento.

1. Mediante la calificación, el planeamiento asigna a cada zona del territorio un uso global y, en su caso, el correspondiente uso pormenorizado.

Los usos globales, cuyo listado se contiene en el artículo V.12 de estas Normas, se regulan en el presente Título. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente Título y en el Título XIII de estas Normas.

El uso global industrial será incompatible como tal con el uso residencial a excepción de las situaciones previstas en el presente Plan General.

2. En suelo urbano no remitido al planeamiento especial de Reforma Interior, el Plan General regula los usos globales y compatiblemente los usos pormenorizados.

3. En suelo urbano remitido al planeamiento especial de Reforma Interior y en suelo urbanizable sectorizado el Plan General asigna en cada ámbito o sector, los usos globales. La regulación de los usos pormenorizados, se contendrá en el correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo. 3.

4. En el suelo urbanizable no sectorizado, el Plan General señala los usos globales. La regulación de los usos compatibles y de los usos pormenorizados se efectuará en el correspondiente Plan de Sectorización o Plan Parcial de cada etapa.

5. En el suelo no urbanizable el Plan General determina los usos globales y los pormenorizados, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente. Dicha regulación se contiene en el Título VII de estas Normas.

6. En suelo de sistemas generales, el Plan General establece su regulación global y su regulación pormenorizada, salvo que se estime más conveniente remitir esta última al planeamiento parcial o especial correspondiente.

Art. V.11. Servidumbres.

Componen la servidumbre de los diferentes usos el conjunto de espacios libres que, por razón de su inmediación y vinculación al mismo, no pueden ser edificados.

Dichas servidumbres no serán de aplicación a aquellas edificaciones existentes en el momento de aprobación de este

Plan General, que contando con la correspondiente licencia municipal, sean conformes y compatibles con la ordenación y calificación de este Plan General.

Artículo V.12. Tipos de usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en el cuadro de tipos de usos.

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe, y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquiera otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CUADRO DE TIPOS DE USOS

Residencial.
Vivienda:

- Vivienda unifamiliar.
- Vivienda bifamiliar.
- Vivienda plurifamiliar.

Residencia comunitaria.

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

Terciario.
Hospedaje.
Espectáculos y salas de reunión.
Comercio.
Oficinas.
Garaje-aparcamiento.
Garaje.
Estacionamiento.
Agrupación Terciaria.

Dotacional y servicios públicos.
Educativo.
Deportivo.
Servicios de interés público y social (SIPS).
Sanitario-Asistencial.
Socio-Cultural.
Administrativo público.
Comercio básico.
Servicios urbanos.
Religioso.
Servicios públicos.
Defensa y cárceles.
Cementerio.

Espacios libres.
Jardines.
Parques.
Parque protección.
Parques centrales.
Areas de ocio.

Transportes e infraestructuras.
Viario.
Estaciones de autobuses y centros de transporte.
Intercambiadores de transportes.
Infraestructuras urbanas básicas.

CAPITULO II

Condiciones comunes a todos los usos

Artículo V.13. Condiciones de los Usos (OME).

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se determina.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso deberán cumplir si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuanta se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

4. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación y especialmente con el Decreto 72/1992 de 5 de mayo sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra disposición que la supliere.

5. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

6. Aseos:

a) Todo establecimiento que requiera Licencia Municipal para el desarrollo de una determinada actividad económica, que sea de acceso público y/o cuente con personas que permanezcan en el local de forma habitual, dispondrán, como mínimo, de los siguientes servicios sanitarios en función de la superficie útil:

- De 0 a 200 m^2: 1 inodoro y 1 lavabo.
- De 201 a 300 m^2: 2 inodoros y 2 lavabos.
- De 301 a 400 m^2: 3 inodoros y 2 lavabos.
- De 401 a 500 m^2: 4 inodoros y 2 lavabos.
- A partir de 501 m^2: 1 inodoro y 1 lavabo adicional por cada fracción de 200 m^2.

En cualquiera de los casos, no podrán abrir directamente al resto del local y a partir de 201 m^2 se instalarán de forma independiente para señoras y caballeros.

b) Los servicios sanitarios se considerarán de uso público, y requerirán, por tanto, que al menos uno de ellos esté adaptado para su uso por personas con movilidad reducida conforme al Decreto 72/1992 sobre Accesibilidad en los siguientes casos:

- Locales de más de 200 m^2 de superficie útil.
- Locales en los que, independientemente de su superficie, por la actividad desarrollada se prevea una estancia o espera prolongada, tales como consultas médicas, peluquerías y similares.
- Establecimientos comprendidos en el Nonenclátor y Catálogo de Espectáculos Público, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad de Andalucía.

No obstante lo anterior, se cumplirán las normas específicas aplicables a cada actividad, si las hubiera.

Artículo V.14. Exención de la Dotación de Aparcamiento (OME).

1. En todos los edificios con acceso por calles peatonales, espacios libres o calles rodadas de dimensiones inadecuadas a la implantación de entrada de garaje, el Ayuntamiento podrá eximir, previo informe técnico, de la dotación de aparcamiento exigida en las presentes Normas urbanísticas.

2. El Informe técnico necesario para permitir dicha exención deberá tener en cuenta la situación de la parcela con relación al tramo de calle en que esté situada, el número de plazas obligatorias que se deberán instalar y los impactos generados por los usos del edificio.

3. La solicitud de dicha exención se realizará bien directamente en el proyecto de edificación, bien mediante consulta previa, cuyo informe positivo se adjuntará al expediente de la petición de licencia. No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a tres (3), en zonas existentes (Suelo Urbano Consolidado) previa petición de los interesados.

Artículo V.15. Usos en los sótanos (OME).

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas y, en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.

c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

d) En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea el definido en el art. V.12 de estas Normas como terciario, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio.

Artículo V.16. Diferentes usos en un mismo edificio o local (OME).

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo V.17. Acceso y aparcamiento zonas terciarias e industriales (OME).

Las actividades en zonas con uso global y característico industrial y terciario deberán contar con acceso directo desde la vía publica y cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía publica, disponer de aparcamiento en el interior de la parcela. Habrá de acreditarse convenientemente de las operaciones de carga y descargas de mercancías se efectúan en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía publica.

CAPITULO III

USO RESIDENCIAL

Artículo V.18. Definición y clases (OE).

1. Es uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y en establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

a) Viviendas:

Es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco. Según su organización en la parcela se distinguen tres categorías:

- Vivienda Unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

- Vivienda Bifamiliar: Cuando en una unidad parcelaria se edifican dos viviendas de carácter familiar con accesos independientes, que en ningún caso podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela.

- Vivienda en Edificación Plurifamiliar o Colectiva: Todo edificio destinado a residencias familiares, con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal que disponen de accesos y elementos comunes que actual como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

Según el régimen jurídico a que esté sometida en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen, con independencia de la anterior clasificación, otras dos categorías:

- Vivienda con algún Régimen de Protección Pública: Cuando por contar con la calificación correspondiente, está sujeta a los condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

- Vivienda Libre: Cuando no está sometida a régimen específico derivado de la protección del Estado.

b) Residencia Comunitaria:

Comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan ser considerados como familiares. Se incluyen en este uso las residencias de estudiantes, de miembros de comunidades, conventos, etc.

Artículo V.19. Vivienda Exterior y Vivienda Interior (OE).

1. Las viviendas exteriores en general, salvo lo expresado en las condiciones particulares de las zonas del suelo urbano cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación, tendrán huecos que abran a espacios abiertos o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, dos (2) piezas recaerá sobre calle o espacio libre público con un frente mínimo de 8 m (ocho metros).

b) Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellos.

2. Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente, se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

a) Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

b) Al menos dos (2) piezas habitables tendrán huecos que abran sobre espacios libres comunitarios, en caso de apartamento bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Estos espacios libres comunitarios cumplirán, al menos, las siguientes condiciones:

- Tendrán una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro de una (1) vez la altura máxima edificada que vierta a él, medida desde el suelo a la parte superior del pretil macizo, y nunca inferior a diez (10) metros . La superficie mínima del patio será de cien (100) metros cuadrados.

- La distancia del punto medio de cada hueco o del cerramiento del espacio libre comunitario, en su caso, al paramento opuesto, medida en la normal a dichos planos, no será menor al diámetro del círculo inscrito. Si algún lado con hueco es menor a dicho diámetro, la distancia a dicho círculo no será superior a la mitad del

lado en que se sitúa el hueco y el ángulo formado con cualquiera de los lados adyacentes, será igual o superior a 90º.

- En parcelas muy irregulares o cuyas proporciones no permitan inscribir un círculo con el diámetro antedicho se permitirá una tolerancia del diez por ciento (10%) en el ajuste de las dimensiones longitudinales establecidas en el apartado primero, siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

Artículo V.20. Condiciones de uso y Programa de la Vivienda (OE).

1. Las condiciones de uso y programas de la vivienda se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o norma que lo sustituya, y cumplirán las normas generales de la edificación establecida en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

3. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 20 metros cuadrados ni superior a los 45 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. A los efectos, del cómputo del mínimo de viviendas, tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas.

Artículo V.21. Altura de los Techos (OME).

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos sesenta (260) centímetros al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

Artículo V.22. Dimensiones de los Huecos de Paso (OME).

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

Artículo V.23. Accesos Comunes a las Viviendas (OME).

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo de cien (100) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán conforme a lo establecido en el Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía, de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo V.24. Dotación de Aparcamientos (OME).

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o dos plazas de aparcamiento por cada tres apartamentos, salvo que en viviendas plurifamiliares el edificio albergue tres (3) o menos viviendas o apartamentos o esté situado en calles de seis (6) metros o menos de latitud.

CAPITULO IV

Uso terciario

Artículo V.25. Definición y Usos pormenorizados (OE).

1. El uso centro y servicios terciario es todo aquél que tiene por finalidad prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Hospedaje: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, residencias, apartahotel etc.

b) Espectáculos y Salas de Reunión: Son aquellas actividades reguladas en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos de Andalucía y el Decreto 78/02 de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Nomenclátor y el Catálogo de espectáculos públicos, actividades recreativas y establecimientos públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Comercio: Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1.º Local Comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

2.º Agrupación Comercial: Cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

3.º Grandes Superficies Comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentarlo.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio Alimentario: Cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los (1.000) m cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c.

- Comercio No Alimentario: Cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

d) Oficinas: Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios)

que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turísticas, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos: Despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Dependiendo de la mayor o menor afluencia previsible de público se realiza la siguiente clasificación de categorías:

1.º Despachos profesionales, consultas médicas, etc.
2.º Talleres domésticos de relojeros, joyeros, etc.
3.º Inmobiliarias, agencias de viajes, bancos, colegios profesionales, etc.
4.º Academias.

Las actividades de 1.ª y 2.ª categoría, se considerarán clasificadas como uso residencial si se realiza en dependencias compartidas con vivienda y no ocupan más del 40% de las mismas.

Una actividad de 3.ª categoría, podrá ejercerse en un edificio destinado a uso residencial solo en el caso de que no se desarrolle por encima de la 2.ª planta del mismo.

e) Aparcamiento:

1. Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que cuando se ubica en espacio edificado se denomina Garaje, y cuando no, se denomina Aparcamiento en superficie.

2. Con independencia del régimen de titularidad pública o privada de los aparcamientos, a los efecto de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen los siguientes tipos:

a. Tipo I: Aparcamiento Privado: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas, generalmente determinadas y de larga duración.

b. Tipo II: Aparcamiento Público: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o larga duración.

f) Agrupaciones Terciarias:

Se permite la agrupación de las actividades descritas en los apartados a), b), c) y d) en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias cuando las condiciones particulares de la zona lo demanden.

Artículo V.26. Aplicación (OE).

Las condiciones que se señalan para los usos terciarios serán de aplicación:

a) En las obras de nueva planta.
b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
c) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

Sección 1.ª Condiciones específicas de uso de hospedaje

Artículo. V.27. Dimensiones (OME).

1. Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares en el régimen de viviendas de protección oficial.

2. Todo dormitorio deberá tener cuarto de baño propio.

3. Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda establecidos para las viviendas de protección oficial.

4. Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

Artículo V.28. Ascensores (OME).

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones o fracción superior a quince (15) o por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados por encima de dicha altura.

Artículo V.29. Aseos (OME).

Todos los locales de utilización común por el público dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentará un inodoro para cada sexo y por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo.

Art. V.30. Aparcamientos (OME).

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada dos (2) habitaciones si resultase número mayor.

Sección 2.ª Condiciones específicas del uso de espectáculos y salas de reunión

Artículo V.31. Condiciones de Aplicación (OME).

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en la Ley 13/99 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos aprobado por Decreto 78/2002.

Sección 3.ª Condiciones específicas del uso de comercio

Artículo V.32. Dimensiones (OME).

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo V.33. Circulación Interior (OME).

1. En los locales comerciales de la categoría 1.º, definida en el artículo V.25.2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro. Los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

2. En los locales de las categorías 2.º y 3.º, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

Artículo V.34. Escaleras (OME).

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento veinte (120) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

En todo caso prevalecerá el número y dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier disposición que la supere.

Artículo V.35. Ascensores (OME).

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo V.36. Altura Libre de Pisos (OME).

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

Artículo V.37. Aseos (OME).

1. Las normas para los aseos serán las establecidas en las Normas Técnicas Sanitarias que le fueran de aplicación.

2. Los aseos de los comercios de la categoría 2.º definida en el artículo V.25.2, podrán agruparse, manteniendo el número de condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

Artículo V.38. Aparcamientos (OME).

1. Cuando el uso comercial sea uso característico, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1.º y 2.º definidas en el artículo V.25.

2. Para los comercios de la categoría 3.º se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie comercial.

3. Para locales comerciales de superficie inferior a cien (100) metros cuadrados no se exigirá plaza de aparcamiento.

Artículo V.39. Ordenación de la Carga y Descarga (OME).

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo V.40. Pasajes Comerciales (OME).

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos, cuando sea posible, con una anchura superior a tres (3) metros.

Artículo V.41. Almacenaje de Productos Alimentarios (OME).

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. La superficie del almacén será, al menos, equivalente al diez por ciento (10%) de la superficie de venta destinada a estas mercancías, con una dimensión mínima en todo caso, de tres (3) metros cuadrados.

Artículo V.42. Grandes Superficies Comerciales (OME).

El establecimiento de grandes superficies comerciales se regulará en relación a la normativa aplicable al efecto, concretamente la Ley de Comercio Interior de Andalucía, 6/02 de 16 de diciembre.

Sección 4.ª Condiciones específicas del uso de oficinas

Artículo V.43. Dimensiones (OME).

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

En ningún caso su superficie será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso o tener comunicación directa con ningunas viviendas salvo que se trate de una edificación de vivienda unifamiliar. Se exceptúan de estas condiciones los despachos de actividades profesionales, artísticas y literarias.

Artículo V.44. Accesos Interiores (OME).

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Artículo V.45. Escaleras (OME).

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

En todo caso prevalecerá el número y dimensiones mínimas que resulten de la aplicación de la Norma Básica NBE-CPI-96 sobre condiciones de Protección contra Incendios o cualquier Disposición que la supere.

Artículo V.46. Ascensores (OME).

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

Artículo V.47. Altura Libre de Pisos (OME).

La altura libre mínima permitida, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos setenta (270) centímetros.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo V.48. Aseos (OME).

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios hasta (100) metros cuadrados, un inodoro y un lavabo, por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentarán un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo V.49. Aparcamientos (OME).

Cuando el uso de oficinas sea el característico se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Artículo V.50. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos (OME).

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Sección 5.ª Condiciones específicas de los usos de aparcamiento

Artículo V.51. Tipos de Garaje (OME).

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen los siguientes tipos de Garajes:

- Garaje Tipo I (Privado): Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno. Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas, generalmente determinadas y de larga duración.

- Garaje Tipo II (Público): Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o larga duración.

Subsección I. Condiciones específicas de los Aparcamiento Tipo I (Privados) (OME)

Artículo V.52. Condiciones específicas de los Aparcamiento Tipo I (Privado) (OME).

1. Dotación de Garaje.

Todos los edificios en función de su uso dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con el cuadro adjunto.

CUADRO NUM. I DOTACION DE GARAJE TIPO I (Mínimos)

Residencial (1):

Unifamiliar (1 por vivienda): 1 por cada 100 m^2 construidos.
Bifamiliar (1 por vivienda): 1 por cada 100 m^2 construidos.
Plurifamiliar: 100 m^2 construidos.

Industrial:

Industrial puro: 2 por cada 100 m^2 construidos.
Almacenamiento. Talleres: 1 por cada 100 m^2 construidos.
Talleres. Mantenimiento del automóvil: 1 por cada 100 m^2 construidos.
Artesanales y pequeña Industria: 1 por cada 25 m^2 construidos.
Suministro de carburante: 1 por cada 100 m^2 construidos.

Terciarios (2):

Hospedaje: 1 por cada 100 m^2 construidos:
Espectáculos y Salas de reunión: 1 por cada 100 m^2 construidos.
Oficinas: 1 por cada 50 m^2 construidos.
Comercio. Local comercial: 1 por cada 100 m^2 construidos (2).
Agrupación comercial: 1 por cada 50 m^2 construidos.
Grandes superficies Comerciales: 1 por cada 50 m^2 construidos.
Agrupaciones terciarias: 1 por cada 50 m^2 construidos.

Dotaciones (3):

Docente: 1 por cada 100 m^2 útiles.
Deportivo: 1 por cada 100 m^2 útiles.
Asistencial: 1 por cada 100 m^2 útiles.
Cultural: 1 por cada 100 m^2 útiles.
Administrativo público: 1 por cada 100 m^2 útiles.
Servicios urbanos: 1 por cada 100 m^2 útiles.
Religioso (1 por cada 50 personas): 1 por cada 100 m^2 útiles.
Sanitario (1 por cada 50 personas): 2 por cada 100 m^2 útiles.
Mercado de abastos, Comercio básico (5): 2 por cada 100 m^2 útiles.

(1) Los apartamentos se asimilarán en dotaciones de aparcamientos a la vivienda unifamiliar.

(2) Si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

(3) En las dotaciones que pueda presuponerse concentración de personas, se dispondrá de una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad.

(4) Los equipamientos docentes que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

(5) Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

2. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio, independientemente de la calificación y/o la clasificación de los terrenos.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas de un estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En el uso en el que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

6. Para implantaciones de usos espaciales o para aquéllos que requieran por su singularidad un tratamiento individuali-

zado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes.

7. La administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

8. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

Artículo V.53. Dimensión de la plaza (OME).

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Vehículo de 2 ruedas	2,5	1,5
Automóviles normales	4,5	2,3
Automóviles grandes	5,0	2,5
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0
Plaza minusválido	4,5	3,5

2. La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. Se reservará una plaza de minusválido por cada 50 plazas de aparcamiento de automóviles o fracción.

Artículo V.54. Condiciones de edificación (OME).

1. Emplazamiento.

a) En los espacios libres de parcela

b) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

c) En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas con las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.

d) Bajo rasante de los espacios libres públicos cuando se desafecte del dominio público el subsuelo.

e) En edificación exclusiva bajo o sobre rasante

f) En las zonas habilitadas a tal fin en el viario privado

2. Acceso a los Garajes.

a) Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar en nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

b) Los accesos a los Garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

- A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Centro tradicional, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.
- En lugares en los que inciden negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro tradicional del eje de otro acceso de garaje.
- Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximírsele del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

c) Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen a continuación:

Rectilínea		
Rampas de garaje	Unidireccional	Bidireccional
Anchura	3 m.	6 m.
Pendiente	16%	16%

No Rectilínea		
Rampas de garaje	Unidireccional	Bidireccional
Anchura	3,50 m. *	6,75 m.
Pendiente	12%	12%

(*) 3,50m. Carril interior y 3,25 m Carril exterior

- El radio de curvatura mínimo medido en el eje será de 6 metros. En las curvas se dejará el sobreancho necesario para el giro de los automóviles.
- En parcelas inferiores a 200 m^2 de la zona centro histórico la pendiente de la rampa será libre.

d) Acceso de vehículos y peatones, se efectuará de conformidad con las condiciones que se recogen en el cuadro adjunto:

SUPERFICIE GARAJE	ACCESO VEHÍCULOS	ACCESOS PEATONES	RAMPA
Menor 400 m2	1Puede ser común para vehículos y acceso a edificio	Uno independiente de vehículos	Unidireccional alternativo bidireccional.
Entre 400 y 2000 m2	1 Exclusivo para vehículos	Uno independiente de vehículos	Unidireccional alternativo bidireccional
Entre 2000 y 5000 m2	1 Entrada y 1 salida independientes	1 Salida por cada 2000 m2 o fracción superior a 1000m2. Al menos una será independiente de las entradas y salidas de vehículos	Unidireccional exclusivo o bidireccional rectas.
Mayor de 6000 m2	Accesos a 2 calles con entrada y salida independiente	Igual al anterior	Unidireccional exclusivo o bidireccional rectas

e) Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

3. Altura libre de Garajes.

La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos cientos veinticinco centímetros (2,25) medidos en cualquier punto de su superficie.

4. Escalera en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

5. Ventilación de Garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

6. Cubiertas de Garaje.

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, con un mínimo de ochenta (80) centímetros de espesor.

7. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones general de edificación y uso del bajo rasante.

8. Desagües.

En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros que dará servicio a las distintas plantas y, previamente a su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Subsección II. Condiciones específicas de los aparcamientos Tipo II (públicos) (OME)

Artículo V.55. Condiciones Específicas de los Aparcamientos Tipo II (Públicos) (OME).

1. Emplazamiento.

a) Los Aparcamientos del Tipo II podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes ubicaciones:

- En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- En edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- En edificios exclusivos.
- Bajo rasante de los espacios libres públicos cuando se desafecte del dominio público el subsuelo.

Para edificar estas construcciones deben quedar recogidas previamente en Planes Especiales redactados en desarrollo del Plan General. Estos Planes no podrán superar la edificabilidad resultante de aplicar las ordenanzas de zona o densidades establecidas en las fichas de planeamiento.

b) La aprobación del emplazamiento de este tipo de garajes en el Planeamiento quedará condicionada por:

- Necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique.
- Influencia sobre el tráfico de la zona.
- Impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante.
- Incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio.
- Capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación.

c) Los garajes situados bajo rasante de suelo dotacional destinado a zona verde deberán salvaguardar especies arbóreas existentes o futuras; para ello la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) cm por debajo de la rasante del terreno.

2. Condiciones de edificación.

a) Los accesos de vehículos será bidireccionales o unidireccionales exclusivos. El número de accesos de vehículos y su disposición, estarán en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria.

b) Las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido.

Las rampas de comunicación entre plantas, a excepción de los accesos propios del aparcamiento, no podrán ser bidireccionales, salvo su trazado en planta es rectilíneo.

Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en cada de ser curvo y bidireccional. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. La sección de las rampas será como mínimo de tres (3) metros por cada sentido de circulación. La de acceso desde el exterior, si es bidireccional y curva, tendrá una sección mínima de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales como las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, atendiéndose a la normativa de trazado existente.

3. Los Planes Especiales deberán contener con referencia a la localización de este tipo de garaje, el siguiente contenido:

a) Evaluación de necesidades de la zona. Determinación del número de plazas.

b) Estudio de Tráfico:

- Relación con otros aparcamiento y garajes del Tipo II.
- Incidencia en la red viaria: caminos de entrada, formación de colas, salida y dispersión de vehículos, posibles puntos de congestión; horas punta.

c) Estudio de Impacto:

- Relación con los otros uso de la parcela.
- Incidencia en la barriada.

d) Infraestructura:

- Afecciones a redes y servicios de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado, gas, telefónica, otros...

e) Estudio de seguridad:

- Disposición de salidas y entradas de peatones.
- Evacuación de Humos y ventilación
- Prevención de incendios.

f) Normativa de Edificación:

- Número y disposición de accesos y salidas de vehículos.
- Número y disposición de accesos y salidas de peatones.
- Número y disposición de rampas. Relación con la edificación principal.

Le serán de aplicación como mínimo las condiciones particulares de los garajes Tipo I.

Subsección III. Condiciones específicas de los aparcamientos en superficie

Artículo V.56. Condiciones específicas de los Aparcamientos en Superficie (OME).

1. Las plazas de aparcamiento según el tipo de vehículos a que se destinen, deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Vehículo de 2 ruedas	2,5	1,5
Automóviles normales	4,5	2,3
Automóviles grandes	5,0	2,5
Industriales ligeros	5,7	2,5
Industriales grandes	9,0	3,0
Plaza minusválido	4,5	3,5

2. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

3. Se reservará una plaza de minusválido por cada 50 plazas de aparcamiento de automóviles o fracción.

4. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra a los vehículos estacionados.

Sección 6.ª Condiciones específicas de los usos de agrupaciones terciarias

Artículo V.57. Agrupaciones Terciarias (OME).

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

a) Hospedaje en todas sus categorías.
b) Comercio en todas sus categorías.
c) Espectáculos y salas de reunión.
d) Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a) El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

b) Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que se sean de aplicación en función de aquéllos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamientos.

CAPITULO V

Uso industrial

Artículo V.58. Definición y Usos pormenorizados (OE).

1. Es uso Industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

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

b) Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, del comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

d) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

e) Reparación, entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas.

f) Suministros de carburante para automóviles y motocicletas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Industrial puro que incluye los usos comprendidos en los apartados a), del epígrafe anterior.

b) Almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria, que incluye las actividades comprendidas en los apartados b), c) y d) del epígrafe anterior.

c) Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado e) del epígrafe anterior.

d) Instalaciones de suministros de carburante que incluyen las actividades comprendidas en el apartado f) del epígrafe anterior.

Artículo V.59. Aplicación (OE).

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.

b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

c) En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

Artículo V.60. Actividades compatibles (OME).

Se considerarán compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial, en todo caso, en las zonas que no posean la calificación específica industrial, quedará expresamente prohibida la nueva implantación de las siguientes actividades:

- Actividades incluidas en los Anexos Primero y Segundo de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- Actividades incluidas en los epígrafes 1.º, 3.º, 5.º (segundo supuesto), 6.º, 24.º, 25.º, 29.º (primer supuesto), 30.º, 31.º, 32.º, y 34.º del Anexo Tercero de la citada Ley 7/94.

- Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como Anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.

Sección 1.ª. Condiciones de la industria en general

Artículo V.61. Aislamiento de las Construcciones (OME).
En zonas de uso global y característico distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenaje en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Artículo V.62. Dimensiones de los locales (OME).
1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquéllos vinculados de forma directa a dichas actividades- quedarán excluidas expresamente las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.
2. Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán, al menos, un volumen de doce (12) metros cúbicos por trabajador.

Artículo V.63. Dotación de Aparcamientos (OME).
Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

Artículo V.64. Servicios de Aseo (OME).
Las construcciones o instalación que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Art. V.65. Circulación Interior (OME).
1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo, de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo, y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo V.66. Vertidos industriales (OME).
1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DIBO, de residuos minerales, etc, similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por la normativa que le sea de aplicación.

Sección 2.ª Condiciones específicas de los distintos usos pormenorizados industriales

Artículo V.67. Condiciones del Uso Industrial puro (OME).
En zonas de uso global y característico distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado del uso industrial puro:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
b) Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie mínima de quinientos (500) metros cuadrados, salvo que las condiciones particulares de la zona obligue a una de menor superficie.
c) No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como riesgo especial alto o medio según la Norma de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 y la normativa aplicable vigente para el uso industrial.

Artículo V.68. Condiciones del Uso de Almacenamiento, Talleres Artesanales y Pequeña Industria (OME).
1. En zonas de uso global y característico distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
b) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo o no exclusivo cuando exista uso permitido terciario comercial con una superficie mínima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.
c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

2. Quedan exceptuadas de las condiciones enumeradas en el punto anterior las actividades profesionales liberales, artísticas y literarias.

Artículo V.69. Condiciones del Uso Talleres de Mantenimiento del Automóvil (OME).
1. En zonas de uso global y característico distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
b) Estar situado en calles con ancho mayor de 10 m.
c) Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente con uso exclusivo, o en caso de uso no exclusivo cuando exista un uso permitido terciario comercial con una superficie mínima de parcela de trescientos (300) metros cuadrados, salvo que la ordenanza de zona obligue a una de menor superficie.
d) Estar ubicado en planta sótano cuando esté permitido en la zona.

2. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 kg) solo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado característico industrial puro.

Artículo V.70. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles (gasolinera) (OME).
Se considera como un caso singular dentro del uso industrial y como tal será tratado.

Para autorizarse su instalación deberá tramitarse un Plan Especial, en el que se garantice la resolución de las condiciones de accesibilidad, protección, impacto ambiental, etc., y se establezcan además los parámetros reguladores de las construcciones; separaciones, altura, etc, en relación a la zona en que se ubiquen.

CAPITULO VI

Uso dotacional y servicios públicos

Artículo V.71. Definición y usos pormenorizados (OE).

1. Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. Se desglosa en los siguientes usos pormenorizados:

a) Educativo: Abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado así como las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo: Comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas Jacuzzi, vestuarios, residencias deportivas, aulas de enseñanza deportivas u otras que tengan ese carácter complementario).

c) Servicios de interés público y social (SIPS) comprende, a su vez, los siguientes usos:

- Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio (que no exige que el enfermo guarde cama o se hospitalice) o con hospitalización, tales como clínicas, centro de salud, ambulatorios dispensarios (donde se atiende a estos enfermos), etc. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

- Asistencial: Comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales, tales como edificios destinado a asuntos sociales, residencias comunitarias (residencias de ancianos, residencias de estudiantes, guarderías).

- Socio-Cultural: Consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc., relación política y social, institucionalizadas (sedes políticas y sociales, asociaciones, desarrollo de aficiones (peñas, cofradías, fomento de ocio y recreo, cultural, cines y teatros).

- Religioso: Comprende el desarrollo de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades, tales como templos, conventos.

- Administrativo público: Mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

- Mercados de abastos y centros de comercio básico: Consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

- Servicios urbanos: Integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (limpieza y vertederos) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público y resolución de necesidades funerarias como cementerios, tanatorios, crematorios, etc.

- Servicios infraestructuras: Comprende servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, alumbrado.

Artículo V.72. Aplicación (OE).

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación Pormenorizada «Ordenación detallada del Suelo Urbano» y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación de expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo V.73. Compatibilidad de Usos (OP).

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación Pormenorizada «Ordenación detallada del Suelo Urbano» se podrá disponer cualquier otro uso dotacional que contribuya al uso dotacional expresamente previsto en el Plan, previo informe de los Servicios Municipales y de la Administración competente en el tipo de dotación de que se trate, en los que se acredite que queda plenamente cubierta y satisfecha la necesidad del uso dotacional principal indicado.

Artículo V.74. Sustitución de Usos Dotacionales (OP).

1. Un uso dotacional podrá ser sustituido por otro también dotacional, sin perjuicio de lo que se indica a continuación, siempre que medie acuerdo municipal e informe de la Administración competente para el tipo de dotación de que se trate, en los que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

En ningún caso se podrá realizar la sustitución de zonas calificadas como sistemas generales o como dotaciones proveniente de estándares mínimos exigidos por la legislación urbanística vigente, debiéndose cumplimentar lo dispuesto en el art. 36 de la Ley 7/2002.

2. Los usos dotacionales situados en edificios que no tengan uso exclusivo dotacional podrán sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre, previo acuerdo municipal que justifique su cambio

Artículo V.75. Calificación de Servicios de Interés Público y Social (OP).

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

Artículo V.76. Edificaciones Especiales (OP).

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional pública hicieran inviable la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante acuerdo municipal, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes.

2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien de la parcela siempre que se asegure servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

b) Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, distancia que fuese de aplicación en la zona.

c) Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

d) Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se ubicara en cualquier otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:

a) La ocupación no superará el 75% de la superficie de la parcela.
b) Deberá cumplir las condiciones de separación a otras edificaciones que señalen las condiciones particulares de zona.

Sección 1.ª Condiciones específicas de los distintos usos pormenorizados

Artículo V.77. Condiciones especificas de Uso Docente (OP).
1. Las actividades de este uso, se podrán desarrollar:

a) Las escuelas infantiles (de 3 a 6 años).
- En edificios educativos, exclusivos.
- En edificios destinados a otros usos.
b) Los centros escolares, academias, centros universitarios.
- En edificios educativos exclusivos.
- En edificios destinados a otros usos
c) Las academias de baile, danza o similares.
- En edificios educativos exclusivos.
- En edificios destinados a otros usos, en planta baja.

2. Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán la altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de la altura.

Artículo V.78. Condiciones específicas del Uso Deportivo (OP).
1. En parcelas de uso exclusivo dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de 100 localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.
2. En parcelas de uso exclusivo destinadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de 100 localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el 80% de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento o aparcamiento. Las instalaciones cubiertas complementarías cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.
3. En edificios destinados total o parcialmente al uso residencial, solo podrán ejercerse actividades deportivas en planta sótano y baja.

Artículo V.79. Condiciones específicas del Uso Servicios de Interés Público y Social (SIPS) (OP).
1. Sanitario. Las actividades de este grupo sólo podrán desarrollarse:

- En edificios sanitarios exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos

2. Asistencial. Estas actividades solo podrán desarrollarse:

- En edificio exclusivo.
- En edificios destinados a otros usos, con elementos de evacuación adecuados e independientes de los del resto del edificio.
- En edificio educativo o religioso, exclusivos.

3. Socio-Cultural. En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, las actividades socioculturales y de relación sólo podrán ejercerse en planta por debajo de la (incluida), con vías de evacuación adecuadas independientes de las del resto del edificio.
4. Administrativo público. En edificios destinados total o parcialmente a vivienda, sólo podrán ejercerse actividades comprendidas en este grupo en planta baja. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.
5. Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas Normas.
6. Religioso. En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarías de las del culto, diferentes a las de culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un 40% de la destinada a aquél.

CAPITULO VII

Uso espacios libres

Artículo V.80. Definición y Usos pormenorizados (OE).
1. El uso de espacios libres comprende la reserva de terrenos destinados al asueto y esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población a proteger y acondicionar, el sistema viario y en general, a mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de la población, mediante la plantación de arbolado, jardinería o desarrollo de juegos infantiles. En razón de su destino, se caracterizan por ser espacios naturales abiertos con escasa edificación vinculada a la naturaleza del uso.
2. Comprende las siguientes categorías:

a) Zonas verdes, plazas o jardines (J,j):

Son aquellos espacios libres, considerados como sistemas generales o enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o terciarios de dimensiones varias, destinados al disfrute de la población ornato y mejora de la calidad estética en su entorno, poseyendo un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.
Igualmente, se enclavan en esta categoría los terrenos destinados a itinerarios peatonales o áreas de descanso, ocio, cultura o actividades recreativas, destinados al disfrute de la población ornato y mejora de la calidad estética en su entorno, poseyendo un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

b) Parques:

Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básica aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población, y por ello tienen carácter de sistema general. Dentro de estos Parques encontramos:

- Parques Urbanos (PU): Son las zonas ajardinadas o arboladas de superficie media, con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito de los diferentes barrios de la ciudad, así como los que representan una singularidad con relación a su carácter histórico o por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel de ciudad.
Parque Metropolitano (PM): Area libre integrada en el medio natural a la que se le asigna una finalidad restauradora y paisajística, y que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo, deportivo y de ocio, así como en relación con el conocimiento y disfrute del medio natural dentro del marco metropolitano.

c) Protección (PR,pr): Son aquellos espacios libres enclavados en áreas conlindantes a las infraestructuras viarias a fin de protegerlas y acondicionarlas para la protección de ruidos, retención de partículas contaminantes y la mejora ambiental, paisajística y estética de las mismas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado el ajardinamiento. Corresponde a los terrenos destinados al descaso, ocio, cultura, o actividades recreativas.

Artículo V.81. Condiciones específicas de los Espacios Libres en Categoría Zonas Verdes, Plazas y Jardines (J,j) (OP).

1. Se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, los cultivos de flores y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas.

2. Toda vez que el Ayuntamiento tenga disponibilidad de los terrenos que conformarán el espacio libre, habrá de procederse a la interposición de medidas que eviten el acceso a vehículos a motor (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar el proceso de degradación de los valores naturales de este tipo de espacios que se está produciendo en la actualidad.

3. Los componentes básicos de estos espacios libres son los siguientes:

a) Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

b) Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y área de juegos no estandarizados, áreas de arena y lámina de agua.

c) Juegos libres, tales como campos de juegos al aire libre como la petanca, bolos, mini golf, etc.

d) Areas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensiónales reglamentarios.

e) Areas de plantación y ajardinamiento.

f) Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.

g) Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

h) Las áreas ajardinadas integradas en las instalaciones para la infraestructura estarán a lo señalado en estas Normas.

Artículo V.82. Condiciones específicas de Espacios Libres en Categoría de Parque Urbano (PU), Parque Metropolitano (PM), y Protección (PR,pr) (OP).

1. Se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan, respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico, cultural y los elementos naturales y naturalizados de su soporte territorial, y se destinarán a la finalidad establecida en el artículo V.81 de estas Normas.

2. Podrán formarse por la combinación de cualquiera de los componentes y elementos de ajardinamiento, sin perder el carácter con que se los define en el apartado 1. En los proyectos específicos para el desarrollo de las actuaciones del Sistema General de Espacios Libres previstos en la parte sur del municipio (zona PAU Aljamar), en particular del Parque Metropolitano, habrá de contemplarse la conservación original del máximo número de pies existentes de olivo en todos aquellos espacios libres de obra, tomando preferencia -que no exclusividad- sobre la introducción de otras especies arbóreas. Transitoriamente, se aplicará para estas plantaciones de olivar un régimen de protección similar al de Conjunto de Arboleda Singular.

Se mantendrán y mejorarán la serie de charcas permanentes existentes en la vaguada del Parque Urbano; el proyecto de ejecución del mismo contemplará su regeneración hídrica y vegetal, interponiendo los dispositivos precisos para evitar la entrada a las mismas de aguas residuales y sólidos en suspensión.

3. Podrá disponerse edificación sólo para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del diez por ciento (10%), de su superficie. Las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas, manteniéndose en todo caso el carácter del espacio e integrado el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan.

4. Los ajardinamientos en los mencionados Sistemas Generales serán destinatarios de los excedentes de capa vegetal que sean objeto de urbanización en los sectores de suelo urbanizable, a fin de procurar una buena implantación a los pies de olivar a los que se hace referencia en los apartados de la Declaración de Impacto Ambiental.

5. Dentro de las categorías de Parque, las zonas que se consideren como áreas de ocio se cumplirán las condiciones.

a) Se admitirán los siguientes usos públicos-deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogas, como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc, de interés público y social y aparcamientos.

b) Si se disponen áreas de aparcamientos, se procurará dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda.

c) Con el fin de optimizar el consumo hídrico y adecuarse al régimen pluviométrico local, la reforestación de Sistemas Generales y Locales de Espacios Libres se realizará fundamentalmente con especies arbustivas y arbóreas autóctonas, propias de termoclima termomediterráneo y ombroclima subhúmedo. Complementariamente, en la actuación sobre la vaguada del Parque se estudiará la posibilidad de introducir especies arbóreas y arbustivas propias de comunidades riparias.

6. Habrá de darse solución de continuidad al citado parque para el tránsito de peatones y otros usuarios con los medios de transporte que resulten compatibles con las normas de uso del mismo; en este sentido se contemplarán, bien en el proyecto de ejecución del parque, bien en el del Sistema General de Comunicación de segundo nivel que lo cruza, o bien en ambos, los oportunos cruces a distinto nivel, así como la debida interposición de barreras de protección. Se entiende que no deben tener cabida en terrenos del parque instalaciones al servicio de la vida rodada.

CAPITULO VIII

Uso para el transporte e infraestructuras urbanas básicas

Artículo V.83. Definición y clases.

1. Tienen uso para el transporte e infraestructuras urbanas básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas, por sí mismas o en medios de locomoción, los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquéllos en que se producen operaciones de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio de telecomunicaciones, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.

2. Este uso comprende las siguientes clases:

Viario.

El que se destina a facilitar el movimiento de los peatones (tanto de manera exclusiva en calles peatonales, como en sección compartida con la circulación rodada con separación por aceras o en calles compartidas), de bicicletas (compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas), de vehículos públicos y privados, transporte de mercancías y transporte colectivo (compartiendo la calzada con los anteriores o en plataformas reservadas). También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma y las franjas de reserva.

Intercambiadores de Transportes.

Constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios de transporte viario de pasajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el trasbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas y otros modos de transporte.

Infraestructuras Urbanas Básicas.

Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo.

Sección 1.ª Condiciones específicas del uso viario

Artículo V.84. Jerarquía, clases y categorías.

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica en dos grupos, con diferentes clases dentro de cada uno en función de su jerarquía dentro de la red.

a. Sistema General Viario:

a.1. Viario Metropolitano de Primer Nivel.

Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales y regionales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad de Sevilla. Incluye las autovías de acceso a Sevilla, las rondas de circunvalación exterior y de distribución metropolitana, así como los ejes conectores metropolitanos y las carreteras metropolitanas que complementan la accesibilidad principal.

a.2. Viario Metropolitano de Segundo Nivel.

Constituido por aquellas vías que canalizan los flujos principales de carácter metropolitano interiores de la Aglomeración.

a.3. Viario Municipal Principal.

Constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en sus distritos y barrios.

b. Sistema Local Viario:

b.1. Viario de Distribución Urbana de Primer Nivel.

Aquél que tiene como función complementar al Viario Municipal Principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados-atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el Viario Municipal Principal.

b.2. Viario de Distribución Urbana de Segundo Nivel.

Su función es la de canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

2. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

a. Red Viaria:

Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas, vehículos, al estacionamiento así como los elementos complementarios que facilitan su buen funcionamiento.

b. Areas libres asociadas al viario:

Aquellos espacios destinados a proteger y acondicionar el sistema viario, y en general a mejorar las condiciones ambientales, estéticas y de integración paisajística de estas infraestructuras.

c. Plataforma reservada:

Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por un determinado medio de transporte o tipo de vehículo diseñadas específicamente para tal fin, y que operan de manera integrada en el conjunto del sistema de transportes.

Artículo V.85. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. (op)

2. También serán de aplicación a los terrenos que aún sin estar calificados expresamente para tales usos se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas. (op)

3. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la «Ley 25/1998 de Carreteras del Estado», en la «Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía», y en sus respectivos reglamentos. (oe)

Artículo V.86. Régimen general de uso.

1. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, organismo titular de la misma y clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en la «Ley 25/1998 de Carreteras del Estado», en la «Ley 8/2001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía», sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas. (oe)

2. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la «Ley sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial (RDL 339/1990)», en el «Reglamento General de Circulación (RD 13/1992)», y en sus modificaciones. (oe)

3. También será de aplicación las Ordenanzas de Circulación que dicte el Ayuntamiento de Tomares. (op)

Art. V.87. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicios de transportes colectivos, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General. (op)

2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, debiendo diseñarse para que la distribución de acceso a las edificaciones se adecuen a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y rescate que establezcan las correspondientes normativas de protección de incendios. (oe)

3. En virtud de la capacidad que confiere el apéndice 2 de la NBE-CPI-96 «Condiciones de Protección contra Incendios», podrá realizarse una normativa municipal. (op)

4. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible. (op)

5. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público. (op)

6. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en los «Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas» y en la «Ley 1/1999 de 31 de marzo de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía», o normas que los sustituyan. (oe)

7. En los terrenos calificados como uso de viario podrá además, disponerse como uso complementario el uso de servicios infraestructurales, así como el uso de intercambiadores de transportes. (op)

8. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos se estará a lo dispuesto en la Sección 5.ª, del Capitulo IV, del presente Título. (op)

Artículo V.88. Areas libres asociadas al viario.

1. El viario se diseñará dando prioridad a la vegetación y diversificando su tratamiento de acuerdo con la diferente función y categoría de cada una de ellas. La distribución del mobiliario urbano respetará los itinerarios de aproximación y maniobra de los vehículos de emergencia y salvamento. (op)

2. La alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área libre asociada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General, no obstante, la modificación de aquellas áreas libres asociadas al viario que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta. (op)

3. Las características y dimensiones de estas áreas serán acordes con esta función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas. (op)

Artículo V.89. Sendas Públicas para los Peatones (OMU).

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituidas por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parques, bordes de carreteras, etc.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función, jerarquización de la del viario.

Artículo V.90. Condiciones específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia. (op)

2. Su diseño deberá efectuarse para que la distribución de acceso a las edificaciones se adecuen a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y rescate que establezcan las correspondientes normativas de protección de incendios. (oe)

3. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia. (op)

4. Las autoridades municipales estarán facultadas para exigir la utilización pública de la calle o calles particulares, regulando el uso de las mismas conforme a las necesidades de la ciudad, pudiendo los propietarios proponer su entrega y conservación al Ayuntamiento, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior y en perfectas condiciones de urbanización. (oe)

5. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el plan de ordenación del sector en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación. (oe)

6. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento. (oe)

Artículo V.91. Calles compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquéllas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas, o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos. (op)

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona. (op)

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas. (op)

Artículo V.92. Vías para Bicicletas.

1. Son vías para bicicletas aquéllas específicamente preparadas y señalizadas para su uso por bicicletas, bien sea de forma exclusiva, o compartida.

2. En función de su mayor o menor segregación respecto a los vehículos motorizados y a los peatones, las vías para bicicletas pueden ser:

a) Carril bici: Espacio de la calzada destinado exclusivamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. El carril-bici será semiprotegido cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por vehículos motorizados.

b) Pista bici: Terreno allanado y preparado convenientemente para el paso de bicicletas y que está segregado tanto del tráfico motorizado como del peatonal.

c) Acera-bici: Parte del acerado de una calle que se destine expresamente a las bicicletas mediante la señalización vertical y horizontal correspondiente. La acera-bici será semiprotegida cuando existan elementos franqueables pero disuasorios para la invasión de dicho espacio por los peatones.

Artículo V.93. Condiciones particulares del uso metro ligero.

Dada la singularidad del uso, las características de las instalaciones de la red de metro ligero serán las definidas en el Plan de Construcción de la Línea 1 Interurbana de la red de Ferrocarril Metropolitano de Sevilla, aprobado por la Junta de Andalucía con fecha 22 de mayo de 2003 y en la legislación sectorial específica aplicable. La franja de reserva tendrá una latitud de 8 metros.

Artículo V.94. Franjas de Reserva.

En las franjas de reserva para previsión de los ajustes de diseño en las nuevas vías, no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen a aumento del valor en su posible expropiación. Una vez determinado el trazado definitivo, se utilizará el suelo de la franja de reserva para el destino que el instrumento de desarrollo señalase.

Sección 2.ª Condiciones específicas del uso de las infraestructuras urbanas básicas

Artículo V.95. Condiciones particulares del uso de Servicios Infraestructurales.

1. A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Abastecimiento de agua.
b) Saneamiento y depuración de aguas.
c) Energía eléctrica.
d) Gas.
e) Telecomunicaciones.
f) Residuos sólidos.

2. Condiciones de desarrollo.

a) Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborado con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.

b) Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

No obstante, aquellas instalaciones de empresas privadas gestoras de servicios de interés general público de telecomunicaciones no tendrán la consideración de Sistemas a los efectos de estas Normas permaneciendo con la calificación de uso privado.

c) El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. La edificabilidad podrá ser superior cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo V.96. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua.

1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el correspondiente plano del Plan General, y a fin de salvaguardar su seguridad:

a) No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso requerirá la conformidad previa de Aljarafesa.

b) No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

c) Se prohíbe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

d) Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Aljarafesa estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Se estará a lo dispuesto en las presentes Normas, y a las demás disposiciones de carácter sectorial vigente en cada momento, en especial las establecidas en la NBE-CPI96 y RIPCI, o normas que los sustituyan, en relación a la instalación de hidrantes y acometidas para abastecimiento de Bies.

Artículo V.97. Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas.

Se estará a lo dispuesto en las presentes Normas, en las ordenanzas municipales, y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo V.98. Condiciones específicas de las infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse, en primer lugar, en los lugares que se señalen por el planeamiento, y si ello no fuera posible y no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar, en suelos con destino a Equipamientos y Servicios Públicos o Espacios Libres, por ese orden de prelación. En todos los casos darán lugar a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, podrán instalarse en cualquier situación parcela, debiendo demostrarse fehacientemente que la actuación necesaria no tiene cabida en las tres situaciones antes descritas, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

3. En el suelo urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea fuera de las señaladas por estas Normas. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el suelo urbano consolidado, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

6. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

7. Todas las líneas aéreas de Alta Tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

8. De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los

promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.

9. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.

10. Los terrenos así calificados en suelo urbano no consolidado y urbanizable serán objeto de obtención gratuita a cuenta del desarrollo urbanístico en el sector en el que se localicen. La superficie orientativa de la parcela en que se localice la subestación será de 2.000 m^2.

11. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente integrado en el entorno, protegido y aislado.

12. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

13. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres, debiéndose utilizar como criterio óptimo la ubicación del centro de transformación en el interior de las parcelas edificadas, en edificios adecuados a tal fin.

14. En el suelo no urbanizable se evitará disponer todo tendido en aéreo. En casos debidamente justificados, podrán discurrir en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

Artículo V.99. Condiciones particulares para la red de gas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer; en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo V.100. Condiciones particulares para la red de cable de servicios de telecomunicaciones.

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea. De igual forma, le será de aplicación, además de la normativa sectorial vigente, las presentes Normas en relación con el paisaje urbano, y las Ordenanzas Municipales que lo regulen, que establecerán las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicaciones.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo V.101. Condiciones particulares para los residuos sólidos.

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atendrá a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales que lo regulen.

TITULO VI

REGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPITULO I

Disposiciones generales (OE)

Artículo VI.1. La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los usos globales centros y servicios terciarios, dotacional y servicios públicos, espacios libres y transporte e infraestructura urbana básica.

2. Los sistemas pueden ser:

a) Servicios.
b) Sistemas locales.
c) Sistemas generales.

Artículo VI.2. Condiciones de Uso y Edificación.

1. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

2. Las edificaciones e instalaciones de los sistemas se ajustarán a las condiciones particulares de la zona en la que se ubiquen.

3. Si la edificación o instalación no estuviere dentro del perímetro de ninguna zona, se atendrá al sistema de ordenación de la zona colindante y deberá ajustarse a los siguientes parámetros:

a) La altura máxima será la del tramo o tramos de calle en que se encuentre, con la salvedad contenida en el Titulo IV de estas Normas para los edificios destinados a la enseñanza preescolar o básica.

b) La edificabilidad máxima será la siguiente:

- En las edificaciones docentes y sanitarias, la que se derive del programa propio del centro, de acuerdo con la legislación especial aplicable.
- Los centros existentes de mercados de abastos, administrativos públicos y religiosos podrán aumentar en un cincuenta por ciento (50%) la superficie que tengan construida a la entrada en vigor del presente Plan General.
- En los centros culturales, la edificabilidad máxima será de dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado, o la de la zona donde se ubique con la posibilidad de ocupación del cien por cien (100%) de la parcela neta.

Artículo. VI.3. Programación.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas deberá llevarse a cabo de acuerdo con la programación y plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

CAPITULO II

Servicios (OE)

Artículo VI.4. Definición.

A los efectos del presente Plan General, se denominan servicios los suelos, edificaciones e instalaciones de propiedad o gestión privada a los que el Plan o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen determinan para los siguientes usos:

a) Para centros y servicios terciarios- hospedaje, espectáculos y salas de reuniones, comercios, oficinas, campamentos, aparcamientos y garajes.

b) Para dotaciones y espacios libres privados- deportivo, docente, sanitario, asistencial, cultural, zonas verdes y áreas de ocio.

c) Para infraestructuras urbanas básicas de energía eléctrica y telefonía.

Artículo VI.5. Regulación de los Servicios.

La calificación como uso determinado de un suelo, edificio o instalación para cualquiera de los usos pormenorizados relacionados en el artículo anterior, excluye la implantación de cualquier otro uso permitido.

CAPITULO III

Sistemas locales y sistemas generales (oe)

Sección 1.ª Disposiciones comunes

Artículo VI.6. Definiciones.

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio.

2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio, se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

Artículo VI.7. Titularidad del suelo.

1. Los sistemas generales y locales son de gestión y titularidad pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas generales y locales deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan. No obstante, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio o interés público.

Artículo VI.8. Gestión de los Sistemas Generales del Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Los suelos destinados a Sistemas Generales, con titularidad privada y clasificados en estos tres tipos de suelo deberán pasar a dominio y uso público durante el período de vigencia del presente Plan General, de acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación.

El cambio de titularidad podrá ejecutarse mediante las compensaciones intersectoriales de aprovechamiento o mediante el sistema de expropiación.

Artículo VI.9. Desarrollo de los Sistemas Generales.

En desarrollo del presente Plan General el Ayuntamiento podrá redactar Planes Especiales para la definición y ejecución de los Sistemas Generales sobre cualquier clasificación de suelo.

Artículo VI.10. Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales podrán ser ejecutados por la Administración Local, Autónoma o del Estado en función de sus competencias.

El Ayuntamiento podrá repercutir mediante Contribuciones Especiales los costes derivados de la ejecución de los Sistemas.

Sección 2.ª Sistemas locales

Artículo VI.11. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y los espacios libres (zonas verdes), que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Sección 3.ª Sistemas generales

Artículo. VI.12. Definición, delimitación e identificación.

1. Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo que adopta para el municipio de Tomares.

2. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo en los planos e02 «Sistemas Generales», e03 «Usos Globales», e04 «Jerarquía Viaria, aparcamientos principales, transporte público y red principal de espacios peatonales y bicicarriles», y p01 «Ordenación detallada del suelo Urbano».

3. En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, Alineaciones y Rasantes mediante una trama especifica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

4. Los elementos de los sistemas generales, se dividen en los siguientes:

a) Sistema General de Comunicaciones:

- Red viaria.
- Transporte Metro Ligero.

b) Sistema general de espacios libres y zonas verdes.

- Parque Metropolitano (PM).
- Parque Urbano (PU).
- Zonas verdes y jardines (J).
- Protección (PR).

c) Sistema general de equipamiento:

- Docente (E).
- Deportivo (D).
- Religioso (R).
- Sanitario Asistencial (S).
- Servicios Comercial Urbanos (SU).
- Servicios Públicos (SP).

d) Elementos de sistema general de infraestructuras urbanas básicas (IF).

Artículo VI.13. Regulación de los Sistemas Generales.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título IV de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

TITULO VII

REGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO I

Determinaciones generales (OE)

Artículo VII.1. Definición.

Suelo Urbano es el delimitado como tal en los Planos de Ordenación del Plan General, por encontrarse en las circunstancias que define el artículo 45 de la Ley 7/2002, que son las siguientes:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que este Plan propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en la letra anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución de un instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

Artículo VII.2. Delimitación.

Los terrenos que, en ejecución de las previsiones del Plan General para el suelo urbanizable, lleguen a contar con los servicios relacionados en el artículo 8 a) de la Ley del Suelo 6/1998, se clasificarán de urbanos, siempre que los mismos estén incluidos en una unidad de actuación cuyos propietarios hayan cumplido todas las obligaciones y cargas derivadas del planeamiento. La nueva clasificación se efectuará con ocasión de la revisión del Programa de Actuación y mediante la correspondiente Modificación del Plan General.

Artículo VII.3. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes de la edificación serán en general las existentes en la actualidad o las que así se encuentran grafiadas en el plano de Ordenación Detallada, o las determinadas por los planeamientos de desarrollo previstos en esta revisión y/o los Planes Especiales de alineaciones que pudieran redactarse.

Artículo VII.4. Régimen Urbanístico.

En función del nivel de consolidación de las distintas zonas que componen el suelo Urbano, el Plan establece dos categorías.

a) Suelo Urbano Consolidado: Suelo urbano consolidado es el que cumple las circunstancias establecidas en el artículo III.1 de estas Normas, el Plan General contiene la asignación de usos pormenorizados para cada una de las zonas en que lo estructura, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de los terrenos y construcciones y demás determinaciones que a tal fin señala la legislación urbanística, definiéndose así el modelo de autorización adoptado respecto a los terrenos y construcciones que lo integran. Las actuaciones urbanísticas que el Plan programa en estas clases de suelo, son Actuaciones de Viario o Reequipamiento, espacios libres (AV, ARE, AEL).

b) Suelo Urbano No Consolidado: Es el suelo en el que concurren alguna de las circunstancias descritas en el artículo 45.2.B) de la Ley 7/2002 que son las siguientes:

1. Carecer de urbanización consolidada por:

- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

- Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existente.

En el plano de ordenación núm. 09 «Gestión Urbanística», se señalan y delimitan aquellas áreas del suelo urbano no consolidado, en las que el Plan General precisa o prevé el ulterior desarrollo mediante la formulación de los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución, que responderán a los objetivos específicos que contienen las fichas correspondientes a cada una de tales áreas, que se recoge ordenadas en función de su contenido y programación en la Programación y Gestión de este Plan General, con la denominación Actuación de Ordenación en Suelo Urbano (AO).

Artículo VII.5. Facultades y Derechos de los Propietarios.

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano podrán ejercer las facultades urbanísticas con arreglo al contenido urbanístico de la propiedad, establecido en función de las determinaciones comunes del Plan General y de las particularidades que éste asigne a la zona en que esté situada la finca correspondiente, sin prejuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que la afecten con arreglo a las disposiciones de la legislación urbanística vigente, y su desarrollo reglamentario así como lo que sea de aplicación del presente Plan General.

2. En ejercicio de tales facultades los propietarios de terrenos en suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento que el Plan asigna a tales terrenos en función de la situación que presenten por su grado de consolidación, según se encuentren incluidos o no, en Actuaciones de Ordenación en Suelo Urbano (AO), y por tanto incluidas en áreas de reparto de aprovechamiento. Tal derecho está sujeto al previo y efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que se indican en el punto dos y tres del artículo siguiente. Entre tales obligaciones se encuentra la obligatoriedad de ceder gratuitamente al Ayuntamiento del porcentaje de aprovechamiento medio que la legislación urbanística establezca para cada tipo de suelo (el 10% del Aprovechamiento medio de cada área de reparto, y ninguno en el caso de estar consolidado en virtud de la legislación vigente).

3. En ejercicio de tales facultades, las edificaciones existentes situadas en el suelo urbano, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no procedan adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular.

4. Los propietarios de suelo urbano en cuyos terrenos no pueda materializarse el aprovechamiento urbanístico por determinación del presente Plan General o de sus instrumentos de desarrollo serán compensados en función del aprovechamiento que corresponda al contenido normal del derecho de la propiedad con arreglo a los siguientes supuestos:

a) Cuando se trate de terrenos destinados a sistemas generales, mediante expropiación, o bien mediante reparcelación o compensación del aprovechamiento medio en la unidad de ejecución que corresponda, cuando se encuentren incluidos en un Area de Reparto en Suelo Urbano.

b) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones locales de unidades de actuación incluidas en Areas de Reparto, mediante su aprovechamiento urbanístico, a través de reparcelación o compensación.

c) Cuando se trate de terrenos destinados a dotaciones de carácter local no incluidos en Areas de Reparto, y afectados por actuaciones de gestión simple (ARE, AV, AEL), mediante expropiación u ocupación directa.

5. En todo caso los propietarios de suelo tendrán derecho al equitativo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento, mediante los procedimientos de distribución que las Leyes y, en su virtud, el presente Plan General establecen.

Artículo VII.6. Deberes y Cargas de los Propietarios.

1. Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano No Consolidado no incluidos en Unidades de Actuación estarán obligados a completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar y a edificarlos en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

2. Los propietarios de los terrenos en Suelo Urbano No Consolidado, que se incluyen en Unidades de Actuación estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Tomares tanto los terrenos destinados a viales, espacios libres y demás dotaciones que se incluyan en la Unidad de Actuación así como el porcentaje de aprovechamiento tipo que en cada caso se establezca, por la legislación urbanística (el 10 % en virtud de la legislación vigente), totalmente culminados y preparados para el uso a que se destinen.

En este sentido y atendiendo a lo establecido en el artículo 45.2 B) b) de la Ley 7/2002, si se produce un incremento de

edificabilidad considerablemente superior al existente en áreas concretas, los propietarios tendrán la carga de la cesión gratuita del 10% del incremento de edificabilidad al Ayuntamiento de Tomares, pudiendo monetarizarse dicha edificabilidad ante la imposibilidad de cesión.

3. Tales propietarios deberán igualmente:

a) Contribuir a la financiación de las obras de ampliación de los Sistemas Generales que el Plan General proyecta como consecuencia de la ampliación del desarrollo urbano, en la cuantía y condiciones establecidas en las fichas.

b) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización de viarios y espacios libres en el plazo máximo de dos (2) años a partir de la aprobación del instrumento de gestión que desarrolle la Unidad de Actuación, en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y conservarla cuando así lo imponga el planeamiento aplicable.

c) Solicitar la licencia de edificación dentro de los plazos que al efecto fije el instrumento de ordenación que desarrolle la Unidad de Ejecución o, en su defecto, en el plazo máximo de cuatro (4) años a partir de la aprobación del instrumento de gestión correspondiente.

d) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

e) Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.

4. El reparto equitativo de las obligaciones y cargas que se derivan de la aplicación de estas Normas se efectuarán en las Unidades de Actuación que se delimitan, a través de los Proyectos de Reparcelación según lo establecido por la legislación urbanística.

Artículo VII.7. Régimen de las Unidades de Ejecución.

1. Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los instrumentos de planeamiento, gestión o ejecución que el presente Plan prevé en las Unidades de Actuación no podrán otorgarse licencia para los actos de edificación y uso del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, urbanización, las obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspectos exteriores de las edificaciones existentes o modificación de usos de las mismas.

2. No obstante lo anterior, podrá llevarse a cabo la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de parte, para dar cumplimiento a las obligaciones que impone el artículo 155 de la Ley 7/2002, para el efectivo mantenimiento de los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, o los de demolición de edificación en situación de ruina.

3. Las condiciones particulares de ordenación, gestión o ejecución de las Unidades de Actuación se establecen individualizadamente en las fichas correspondientes del Programa de Actuación. Los particulares o la Administración según se da el caso, estarán obligados a formular los documentos de ordenación, gestión o ejecución que correspondan, en un plazo máximo de dos (2) años, a partir de la fecha programada en el PGOU.

Artículo VII.8. Condiciones Generales Previas para la Edificación.

1. El Suelo Urbano, además de las limitaciones que impone el Plan General y el planeamiento que lo desarrolla, en especial las establecidas en el artículo anterior, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la Unidad de Actuación en que se incluyen los terrenos.

b) Que esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización si fuera necesarios para dotar de los servicios urbanísticos de la Unidad de Actuación.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la Unidad de Actuación, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación mediante las condiciones y garantías que se establecen en el artículo siguiente.

d) Que se hayan cumplimentando previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas del sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en Unidades de Actuación, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación, que hayan sido abonadas al Ayuntamiento las cantidades correspondientes a la financiación de la ampliación de los Sistemas Generales, y que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes y ocupantes, de la correspondiente Unidad de Actuación.

e) Si el aprovechamiento permitido sobre las parcelas excediera del susceptible de apropiación por el titular deberá acreditarse la adquisición de los aprovechamientos urbanísticos necesarios mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa.

Artículo VII.9. Edificación Previa a la Condición de Solar.

1. En cumplimiento de las condiciones y garantías que se establecen en el artículo anterior, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de actuación, será preciso el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en garantía de la realización de las obras de urbanización.

2. A idéntico fin, los propietarios de terrenos del suelo urbano incluidos en Unidades de Actuación que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar, podrán solicitar licencia de edificación siempre que se cumplan los requisitos señalados en los apartados a), b), d) y e) del punto 1 del artículo anterior y en especial los siguientes:

a) Que la infraestructura básica de la Unidad de Actuación esté ejecutada en la totalidad o que por el estado de realización de las obras de urbanización de la infraestructura complementaria de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considera previsible que a la terminación de la edificación la misma contará con todos los servicios, fijándose en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización, que deberá ser menor o igual que el de la terminación de la edificación.

b) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.

3. A estos efectos se entenderá por infraestructura básica el viario de cesión obligatoria, con todos los servicios previstos en el proyecto de urbanización, y su conexión con las redes generales de la ciudad, tanto en lo relativo a las redes de servicios como a la del propio viario.

Asimismo, incluirá los terrenos de cesión obligatoria para dotaciones y espacios libres con todos los servicios previstos en el Plan a excepción de las plantaciones y la pavimentación, debiendo estar estos terrenos libres de todo impedimento para poder ser destinados a los fines previstos.

4. A los mismos efectos se entenderá por infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación:

a) Las vías de servicio exclusivo para acceso a las parcelas privadas de la Unidad de actuación y que se configuren como espacios privados en el Plan o Estudio de Detalle correspondiente.

b) Los espacios entre parcelas destinados al uso de aparcamiento o espacios libres ajardinados de carácter privado.

c) La pavimentación de aceras y zonas peatonales, del viario público.

d) La plantación de los parques, jardines y zonas arboladas de protección de viario.

5. En caso de que la infraestructura complementaria a que se refiere el número anterior estuviera destinada para el servicio de varias parcelas, deberá ser realizada en su totalidad simultáneamente a la primera licencia solicitada; con esta licencia quedará igualmente garantizada la ejecución simultánea de las plantaciones previstas en el apartado c) anterior.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté totalmente realizada la urbanización, tanto básica como complementaria, que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado, y será en todo caso de aplicación lo dispuesto en art. 40.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

7. El Ayuntamiento establecerá en cada caso la fianza que se determina en el art. II.22 de estas Normas, para garantizar la total terminación de las obras de urbanización.

CAPITULO II

Gestión de suelo urbano (OE)

Artículo VII.10. Gestión de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano no Consolidado.

1. En el plano de Ordenación Urbanística de Gestión del Suelo Urbano se determinan unidades de actuación, cuya delimitación por el Plan General supone la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución, a los efectos del inicio del expediente de gestión correspondiente, con la excepción de las unidades adscritas al sistema de expropiación en cuyo caso la delimitación se formulará de acuerdo al artículo 160 y siguientes de la Ley 7/2002.

2. Con independencia de la delimitación establecida por el Plan General, en el proceso de desarrollo de los instrumentos de planeamiento y/o gestión correspondientes de cada unidad de actuación, se podrán efectuar los ajustes necesarios mediante el procedimiento señalado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística, salvo que la nueva delimitación esté contenida en el planeamiento de desarrollo, o en el instrumento de gestión, en cuyo caso la aprobación de los mismos significará la aprobación del expediente de delimitación.

3. En la ficha de desarrollo de la Programación y Gestión de este Plan General, correspondiente a cada unidad de actuación, se determina el sistema de actuación aplicable, así como las cesiones y cargas urbanización obligatorias que correspondan a los propietarios de estos suelos. El aprovechamiento patrimonializable por los particulares, será el correspondiente al Aprovechamiento medio de cada área de reparto, una vez deducido el porcentaje legalmente establecido, de cesión obligatoria (el 10 % en virtud de la legislación vigente). Cada Actuación en Suelo Urbano definida en la Programación y Gestión de este Plan General, constituye un Area de Reparto, que puede o no incluir otros suelos externos de sistemas generales o locales para completar la unidad de ordenación.

Artículo VII.11. Aprovechamiento Medio del Suelo Urbano.

1. El aprovechamiento medio constituye el valor unitario que el Plan General asigna, de conformidad con la ordenación que propone, a cada área de reparto delimitada en suelo urbano a efectos de desarrollar la equidistribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Cada unidad de actuación en suelo urbano definida en el Programa de Actuación constituye un área de reparto única, que puede o no incluir otros suelos externos de sistemas generales o locales.

2. Los coeficientes de ponderación para cada una de las zonas de uso y tipología en cada Area de Reparto son los que se reflejan en el art. IV.14 de estas normas.

3. El aprovechamiento medio de cada área de reparto se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por su superficie total. El aprovechamiento lucrativo total se ha obtenido contabilizando ponderadamente los metros cuadrados construibles de las diferentes zonas y equipamientos privados, considerando con aprovechamiento cero los terrenos destinados a dotaciones públicas. En la superficie total se ha incluido la correspondiente a las nuevas dotaciones de sistemas generales o sistemas locales propuestas, que se asignan en algunos casos en algunas áreas de reparto, y que aparecen grafiadas en las fichas correspondientes del Programa de Actuación y en el cuadro siguiente:

Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)

Denominación				Sistemas Generales		Usos Globales		Usos Pormenorizados						Aprovechamiento			
								Sistemas Locales		Suelo Lucrativo				Coeficiente Ponderación			
Área de Reparto	Actuación	Iniciativa	Sup. Total (m^2s)	Nombre	Sup. (m^2s)	Calificación	Sup. (m^2s)	Calificación	Sup. (m^2s)	Calificación	Sup. (m^2s)	nº Viv.	Edificabilidad (m^2s)	Uso	Tipo	U.A.	A.M.
AR-1	AO-1 Garrotal I	Privada o Pública	45.085	Viario E-12	6.950	Residencial	38.135	Espacios Libres (j)	7.100	Residencial	16.855	286	30.740	1	0,8	21.034	0,4670
								Equipamient o SocioCul. (sc)	3.300								
								Docente	1.000								
								SIPS	1.100								
								Viario	12.235								
AR-2	AO-2 Garrotal II	Privada o Pública	40.480	Viario E-12	6.480	Residencial	34.000	Equipamiento Docente (e)	5.400	Residencial	15.615	255	28.000	1	0,8	19.117	0,4723
								Viario	8.825								
								Espacios libres (j)	4.160								
AR-3.	AO-3 U.V.A.	Pública	8.000	-	-	Residencial	8.000	Espacios libres (j)	930	Residencial	3.180	80	9.540	1	0,8	5.342	0,6680
								Viario	3.890								
AR-4	AO-4 Resto Juan Ramón Jiménez	Pública	12.180	-	-	Residencial	12.180	Viario	6.000	Residencial	6.180	122	15.834	1	0,8	10.787	0,8856
AR-5	AO-5 Huerta El Quino	Privada	29.935	-	-	Residencial	29.935	Equipamiento Docente (e)	4.865	Residencial	12.335	300	38.913	1	0,8	31.130	1,0399
								Espacio Libre (el)	7.000								
								Equipamiento SocioCul. (sc)	1.775								
								Viario	3.960								
AR-6	AO-6 Separta	Privada	19.760	Espacios Libres (PR)	7.000	Terciario	12.760	--	--	Terciario	12.760	-	7.656	0,9	-	6.890	0,3487
AR-7	AO-7 Suelo Municip. Sector 12 Sta. Eufemia	Pública	25.145	--	--	Residencial	25.145	Equipamiento Docente (e)	5.430	Residencial	6.350	84	8.964	1	0,8	5.020	0,2852
								Equipamiento Deportivo (d)	9.140								
								Espacios libres (j)	3.615								
								Viario	610								
AR-8	AO-8 Los Barrillos I	Privada	22.510	Viario E-4	3.910	Terciario	18.600	Viario	6.510	Terciario	12.090	-	24.180	0,9	-	21.762	0,9668
AR-9	AO-9 El Manchón	Pública	144.620	Viario E-2,E-3 G-1, G-2,G-3	12.190	Terciario	132.430	Espacios libres (j)	5.325	Terciario	79.730	-	190.899	0,9	-	171.809	1,1880
								Viario	47.375								
	TOTAL		347.715	E	7.000	R	147.393	E	61.000	R	60.515	1.127	354.726			292.891	
				V	29.530	T	163.790	V	88.545	T	104.580						

Artículo VII.12. Ejecución de Obras de Urbanización.

1. Corresponde al Ayuntamiento la redacción del proyecto y la ejecución de las obras de urbanización en aquellas unidades de actuación en las que se haya fijado el sistema de actuación por cooperación. Con el fin de ejecutar las obras de urbanización el Ayuntamiento podrá crear una asociación administrativa con los propietarios incluidos en la unidad de actuación a tenor de lo dispuesto en el artículo 111 de la Ley 7/2002.

2. En las unidades de actuación para las que se determina el sistema de actuación por compensación, se redactará el proyecto de urbanización por encargo del Ayuntamiento o de la Junta de Compensación, correspondiendo el pago de estos proyectos, en todo caso, a la Junta de Compensación.

Artículo VII.13. Pago de los Gastos de Urbanización.

1. Los gastos del proyecto y de la ejecución de las obras de urbanización en el sistema de cooperación corresponderán, en todo caso, a los propietarios de los terrenos situados en los polígonos o unidades de actuación, por sí mismos o a través de la entidad urbanística colaboradora, constituida para su gestión, y siempre a través de estas entidades cuando, en virtud de la Ley, sea obligatoria su constitución.

2. El importe de estos gastos será abonado al Ayuntamiento cuando hubiesen sido desembolsados por éste o le corresponda su desembolso en el futuro, de acuerdo con las siguientes condiciones generales:

a) Deberán ser ingresados en efectivo en las arcas municipales con anterioridad a la adjudicación de las obras. No obstante, si las obras de urbanización estuviera previsto ejecutarlas en un plazo superior a seis (6) meses se efectuará la previsión de gastos por semestre, siendo exigible su desembolso a los propietarios anticipadamente, según las fases de ejecución previstas.

El pago anticipado correspondiente a cada semestre deberá efectuarse en el plazo de un (1) mes desde el requerimiento que se formule por el Ayuntamiento y una vez transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

b) El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los particulares. El aplazamiento que se conceda no podrá ser superior a los cinco (5) años y el beneficiario deberá prestar garantía suficiente a juicio del Ayuntamiento. Los aplazamientos en los pagos de las cuotas devengarán a favor del Ayuntamiento anualmente el tipo de interés básico del Banco de España o el establecido con la entidad con la que el Ayuntamiento haya concertado el crédito que ampare las actuaciones municipales de urbanización, si este último tipo de interés fuera superior.

CAPITULO III

Edificaciones e instalaciones fuera de ordenacion (OP)

Artículo VII.14. Definición y Adecuación al Planeamiento.

1. Las situaciones fuera de ordenación en que pueden encontrarse las edificaciones e instalaciones existentes en el suelo urbano son las definidas en estas Normas Urbanísticas y en la Disposición Adicional 1.ª de la Ley 7/2002.

2. La adecuación al nuevo planeamiento de edificios e instalaciones fuera de ordenación, deberá realizarse en un plazo inferior a ocho años a contar desde la aprobación del presente Plan.

3. Cuando para edificios e instalaciones fuera de ordenación se soliciten licencias de obras, el Ayuntamiento podrá concederlas, emitiendo un pronunciamiento expreso sobre su situación respecto a la ordenación y los tipos de obras que le fueren permitidas, dentro de los límites que se fijan en el artículo siguiente.

Artículo VII.15. Obras en Edificaciones Fuera de Ordenación.

1. Los tipos de obras que pueden permitirse en edificaciones fuera de ordenación son, aparte de las de demolición, los que se expresan en los puntos siguientes de las presentes Normas Urbanísticas.

2. En las edificaciones fuera de ordenación por motivos de alineación sólo se admitirán obras de conservación o mantenimiento. En tanto no sea demolida la parte de edificación que se encuentra fuera de alineación, la afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el edifico, salvo que por el Ayuntamiento se acepte la aplicación del punto 3 1.º de la Disposición Adicional 1.ª de la Ley 7/2002.

3. En las edificaciones fuera de ordenación por motivos de uso no se permitirán obras de ningún tipo en tanto no se modifique el uso a uno de los admitidos como característicos o compatibles. La afectación se extiende a toda la parcela en que esté ubicado el uso disconforme. No obstante, y en caso de usos productivos inadecuados al planeamiento, el Ayuntamiento podrá permitir excepcionalmente y en aplicación de la Disposición Adicional 1.ª de la Ley 7/2002, obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento o de reforma menor cuando no estuviera prevista la expropiación de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se solicite la licencia.

Complementariamente a lo anterior, sobre las edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación, se aplicará la Disp. Adic. 1.ª 3, de la LOUA.

TITULO VIII

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO URBANO

CAPITULO I

Disposiciones preliminares (OP)

Artículo VIII.1. Condiciones Particulares de Zona.

Las condiciones particulares de zona son aquéllas que, junto con las generales que se establecen en los Títulos IV y V, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo VIII.2. Aplicación.

a) Las condiciones de edificación que se señalan son de aplicación a las obras de edificación de nueva planta. Asimismo, serán de aplicación a las obras en los edificios existentes siempre que a juicio de los servicios técnicos municipales no constituyan una desviación importante de los objetivos de las mismas.

b) Las condiciones de uso que se señalan en el presente Capítulo son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal.

c) Todos los usos que no sean considerados como característicos, complementarios o compatibles en cada una de las Ordenanzas, se considerarán fuera de ordenación, siéndoles de aplicación las determinaciones que se establecen en el Capítulo 3 del Título IX de estas Normas Urbanísticas.

Artículo VIII.3. Alteración de las condiciones particulares.

1. Mediante Estudio de Detalle se podrá completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, conforme a lo previsto en el art. 15 de la Ley 7/2002.

2. Mediante Plan Parcial o Plan Especial, según se trate de un sector o de un área de suelo urbano no consolidado, se podrán alterar las condiciones particulares de ordenación, con las finalidades y alcance establecido en el art. 14 de la LOUA.

3. Podrán establecerse usos dotacionales públicos en cualquiera de las zonas y en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes siempre que las características del servicio que preste lo justificase.

Artículo VIII.4. Clases de áreas.

A los efectos de la aplicación diferencial de las condiciones que establece el Plan General se distingue en suelo urbano dos clases de áreas:

a) Area Ordenada (Suelo Urbano Consolidado) en la que, con la regulación contenida en estas Normas puede culminarse el proceso urbanístico.

b) Areas de Actuaciones de Ordenaciçón (Suelo Urbano No Consolidado), en las que el Plan General interpone entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo.

Artículo VIII.5. Alineaciones y rasantes.

a) En lo que no resulten expresamente modificadas por las fichas de distintas Actuaciones Urbanísticas y, entretanto no se varíen o precisen a través de Planes Especiales o Estudios de Detalle, continúan vigentes las alineaciones y rasantes actualmente existentes.

b) Las nuevas alineaciones establecidas en las fichas de Actuaciones Urbanísticas o en los documentos de desarrollo se pueden definir geométricamente de tres formas:

b.1. Por separación a límites de parcela o entre edificaciones, mediante cota expresada en metros.

b.2. Por unión entre alineaciones contiguas, al objeto de suavizar un retranqueo existente.

b.3. Por prolongación de alineación existente.

c) En las áreas de Actuaciones Urbanísticas, la modificación o adaptación de las alineaciones incluidas en su ámbito se realizará mediante la redacción de Estudios de Detalle, según las condiciones de ordenación que se establecen para cada una de ellas.

Artículo VIII.6. División en zonas homogéneas.

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar, el suelo urbano se ha dividido en siete (7) zonas homogéneas, de la forma siguiente:

- Ordenanza núm. 1: Residencial de Edificación Cerrada (EC).
- Ordenanza núm. 2: Residencial en Bloque Cerrado (BC).
- Ordenanza núm. 3: Residencial en Bloque Abierto (BA).
- Ordenanza núm. 4: Residencial en Edificación en Hilera (EH).
- Ordenanza núm. 5: Residencial en Edificación Aislada (EA).
- Ordenanza núm. 6: Terciario Comercial (TC).
- Ordenanza núm. 7: Edificación Industrial (EI).

Además el suelo urbano también está subdividido en sistemas generales y sistemas locales.

Las condiciones particulares de los sistemas generales y locales, incluyendo los sistemas de gestión o titularidad privada, se recogen en los Capítulos 6, 7 y 8 del Título V «Normas Generales de Usos» y Capítulos 1, 2 y 3 del Título VI «Régimen de los Sistemas».

CAPITULO II

Ordenanza núm. 1: Condiciones particulares de la zona residencial de edificación cerrada (EC) (OP)

Artículo VIII.7. Definición.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con los sectores del núcleo más antiguo del municipio, con sus primeras y pequeñas extensiones, junto con aquellas operaciones de ensanche que fueron consolidándose hasta la séptima década del siglo pasado y que pueden claramente diferenciarse de las primeras por su magnitud y morfología específicas. En estas áreas, que comprenden una parte de la ciudad consolidada, la tipología existente es variada, siendo predominante la vivienda unifamiliar entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior, con alturas de dos plantas y parcelario de tamaño reducido y fondo variable.

La ordenación detallada que se propone para la zona residencial en edificación cerrada se basa en los siguientes parámetros:

a) La altura de la edificación, según el número máximo de plantas previstos para cada subzona.

b) La capacidad residencial prevista para cada subzona, expresada con el núm. máximo de viviendas por cada parcela.

c) Las condiciones mínimas de parcelación a cumplir para la segregación del parcelario existente.

d) Las edificaciones existentes ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística que quedarán ordenadas por si mismas.

Artículo VIII.8. Delimitación y subzonas.

Las siguientes condiciones particulares se aplicarán en la zona delimitada en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano» como Residencial en Edificación Cerrada, que se identifica con las letras EC.

La tipología de edificación es según alineación a vial. La alineación es la definida para cada parcela en los planos de ordenación.

Se establecen las siguientes subzonas:

Subzona EC-1:

Esta subzona está fundamentalmente identificada con las primeras operaciones de ensanche que surgieron sobre el casco antiguo junto con otras actuaciones aisladas y dispersas que se señalan en el plano de ordenación. Las condiciones definidas en el planeamiento anterior eran las correspondientes a la Zona Residencial Unifamiliar Cerrada con afección de varias subzonas según la situación, a veces de manzana completa y otras con diferenciación según los frentes a viales.

En el presente planeamiento no sólo se respetan las condiciones anteriores sino que se posibilita la ampliación de las viviendas unifamiliares al eliminar el coeficiente de ocupación de las parcelas. Esta situación se considera adecuada para la zona puesto que sin incrementar el número de viviendas se permite la colmatación de las parcelas que satisfaga las demandas residenciales de carácter familiar. En esta subzona, por tanto, no se presume una transformación tipológica.

Subzona EC-2:

Esta subzona está fundamentalmente identificada con el Casco Antiguo de Tomares, la cual queda debidamente identificada en el plano de ordenación. Comprende la confluencia de las calles Tomás Ibarra con calle de la Fuente en la dirección Norte-Sur y parcialmente calle de Navarro Caro con calle Clara Campoamor en la dirección Oeste-Este. Excepcionalmente, por motivos de homogeneización de la imagen urbana y con apoyo en la normativa anterior, se considera adecuado que el tramo final oeste de la calle Virgen de los Dolores mantenga su posicionamiento en esta subzona ya que nunca se produjo la apertura del vial previsto en el anterior PGOU y que producía el cambio de subzonas.

Las condiciones definidas en el planeamiento anterior eran las correspondientes a la Zona Residencial Unifamiliar Cerrada con afección de varias subzonas según la situación, a veces de manzana completa y otras con diferenciación según los frentes a viales.

En el presente planeamiento, la transformación urbana de esta subzona se prevé como apoyo al sector central peatona-

lizado y como medida de reactivación del mismo, dentro de una adecuada actividad comercial en plena convivencia con el tejido residencial y que se viene paulatinamente instalando en las plantas bajas del mismo. Respetando las condiciones del anterior PGOU, esta transformación prevista vendrá posibilitada por la ampliación de la capacidad residencial, fijándose una altura mínima de edificación sobre la cual podrá establecerse un ático retranqueado. En esta subzona, por tanto, se presume un incremento de la capacidad residencial por el aumento del número de viviendas admisibles en cada parcela, potenciando la implantación de nuevas actividades, fundamentalmente en las plantas bajas.

Subzona EC-3:

Esta subzona comprende el conjunto de viviendas situadas en la conocida Barriada de los Colegios, que por ser la primera actuación de extensión del casco con tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras seriadas sobre parcelas de grandes dimensiones, constituye una edificación de interesantes características.

El presente planeamiento establece condiciones que permiten la conservación de las parcelas y edificación existentes, modificando las de segregación anteriores, en beneficio de la finalidad prevista. En esta subzona no se produce manifiesta ni transformación en la capacidad residencial ni en las alturas edificables con respecto al planeamiento anterior.

Comprende esta subzona los tramos de las calles Ramón y Cajal, Ramón de Carranza, Juan Ramón Jiménez en la dirección Oeste-Este y calles Concepción Ibarra y Antonia Caracuel en la dirección Norte-Sur.

Subzona EC-4:

En esta subzona tienen cabida tanto áreas muy concretas del Casco Antiguo como las que se señalan pertenecientes a los primeros ensanches de los años setenta.

Las condiciones definidas en el planeamiento anterior para esta nueva subzona englobaba tanto áreas que pertenecían a la Zona Residencial Unifamiliar Cerrada como otras de la Zona de Residencial Colectiva Cerrada con altura máxima de tres plantas.

De continuidad con las características que se señalan en las subzonas EC-1 y EC-2 en cuanto a la transformación de la capacidad residencial, alturas y apoyo a iniciativas de implantación de nuevas y futuras actividades, esta subzona pretende a su vez mejorar la imagen urbana en aquellas áreas donde la topografía manifiesta aspectos no deseables como son las desafortunadas e irregulares traseras del tejido residencial de unifamiliar cerrada.

Comprende esta subzona la calle Virgen de los Dolores en sus fachadas Norte y Sur, donde se restringen las condiciones del planeamiento anterior, tramos muy escogidos de la fachada Sur de la calle Clara Campoamor, donde se puede prever una transformación urbana como consecuencia de la implantación del proyecto conocido como «Factoría de las Artes» en la zona del colegio Tomás Ibarra y antiguo Teatro, y finalmente, los tramos colindantes de las calles Carlos Cano y Concepción Ibarra.

Excepcionalmente, se cree conveniente incluir en esta subzona el tramo del tejido residencial que comprende la fachada sur de la calle Navarro Caro entre las calles Calderota y Mariana de Pineda con frente a la Plaza de la Cepa.

En esta subzona, por tanto, junto con el establecimiento de la altura mínima de la edificación.

Subzona EC-5:

Esta subzona comprende la mayor parte del tejido residencial que fue producto de los ensanches consolidados hasta la séptima década del siglo pasado, que pueden diferenciarse claramente de la estructura del casco antiguo, esto es, la Barriada de Peralta en la zona central, la Barriada de la Cuesta al sur de la calle Camino Viejo, y el sector de casco antiguo situado en las márgenes del desafectado cordel de Villamanrique, hoy calle/barriada Mascareta.

Las condiciones definidas en el planeamiento anterior eran las correspondientes a la Zona Residencial Unifamiliar Cerrada con afección de varias subzonas según la situación, a veces de manzana completa y otras con diferenciación según los frentes a viales.

En el presente planeamiento no sólo se respetan las condiciones del anterior PGOU sino que además se posibilita la atención a las situaciones de hecho que vienen afectando a la capacidad residencial sobre el parcelario existente. Al mismo tiempo, también se establecen las condiciones que deberán cumplir las nuevas iniciativas residenciales.

La nueva ordenación pretende ofrecer posibilidades reales de permanencia tanto a las nuevas como a las futuras demandas residenciales de carácter familiar. La capacidad residencial de la subzona viene determinada con el número máximo de viviendas que puedan establecerse tanto en las parcelas existentes como en las resultantes de nuevas parcelaciones. Sobre la altura máxima prevista se posibilita la construcción de áticos retranqueados.

Subzona EC-6:

Esta subzona engloba la totalidad del sector este del casco antiguo de Tomares, a las dos márgenes de la calle/barriada Camino Viejo. Las condiciones definidas en el planeamiento anterior eran las correspondientes a la Zona Residencial Unifamiliar Cerrada subzona 1.

En el presente planeamiento, la transformación urbana de esta subzona se plantea como apoyo a un sector poblacional no muy favorecido y con una edificación a menudo deficiente tanto por su construcción como por su especial situación en la ladera de la loma ocupada por la urbanización Villares Altos.

Siendo un área de interés específico municipal, materializado en la modernización de las redes de infraestructuras, reurbanización y consolidación de los espacios urbanos próximos, la transformación prevista vendrá posibilitada por la ampliación de la capacidad residencial tanto en las parcelas existentes como en las nuevas parcelaciones, con apoyo de áticos retranqueados. En esta subzona, por tanto, se presume un incremento de la capacidad residencial por el aumento del número de viviendas admisibles en cada parcela, con lo que se pretende evitar el éxodo del crecimiento de la población al tiempo que asegure la paulatina transformación.

Subzona EC-7:

En esta subzona han quedado integradas áreas o manzanas muy específicas y seleccionadas a las que se les confía que con su nueva ordenación contribuyan a mejorar la imagen urbana al tiempo que proporcionen respuesta a las nuevas y futuras demandas residenciales de carácter familiar. Comprende esta subzona la manzana señalada entre la trasera de la calle Antonio Mairena y José Luís Navarro, y el tramo final de la fachada Norte de la calle Clara Campoamor, específicamente seleccionado desde el comienzo del malecón existente en el acerado de dicha calle, correspondiente a la vivienda número 55 hasta el bloque de cinco plantas de altura situado en la esquina con calle Antonia Díaz.

Las condiciones definidas en el planeamiento anterior para esta nueva subzona englobaba tanto áreas que pertenecían a la Zona Residencial Unifamiliar Cerrada como la Zona de Residencial Colectiva Cerrada.

La previsión del presente planeamiento para las áreas señaladas será la conservación del parcelario existente, la

transformación tipológica mediante el establecimiento de una máxima capacidad residencial, la regeneración del tejido residencial actual con la implantación de nuevas actividades culturales e iniciativas comerciales (eje peatonal concluyente en la «Factoría de las Artes»), y finalmente, la formalización de un nuevo frente de fachada mediante el establecimiento de un número mínimo de plantas y ático retranqueado, todo ello, como respuesta a la descomposición de la imagen urbana actual provocada por los desniveles topográficos que a menudo ofrecen desordenadas traseras en la zona residencial de edificación cerrada y transiciones entre zonas residenciales de Bloque Abierto y la primera, en el caso de la Barriada de las Almenas.

Artículo VIII.9. Unidad edificatoria.

a) Las unidades edificatorias son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Información E.04 «Catastro Suelo Urbano». No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.

b) Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

c) No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

d) En los edificios de viviendas con régimen de división horizontal, la parcela privativa de cada vivienda cumplirá las condiciones de superficie establecidas para la subzona correspondiente.

Artículo VIII.10. Condiciones de parcelación.

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcelas:

- Subzona EC-1: Setenta (70) m^2 suelo.
- Subzona EC-2: Ochenta (80) m^2 suelo.
- Subzona EC-3: Doscientos (200) m^2 suelo.
- Subzona EC-4: Doscientos (200) m^2 suelo.
- Subzona EC-5: Ochenta (80) m^2 suelo.
- Subzona EC-6: Cincuenta (50) m^2 suelo.
- Subzona EC-7: Doscientos (200) m^2 suelo.

b) Frente mínimo de parcelas:

- Subzona EC-1: Cinco (5) metros.
- Subzona EC-2: Diez (10) metros.
- Subzona EC-3: Diez (10) metros.
- Subzona EC-4: Diez (10) metros.
- Subzona EC-5: Cinco (5) metros.
- Subzona EC-6: Cinco (5) metros.
- Subzona EC-7: Diez (10) metros.

No obstante, se permitirán variaciones de pequeña entidad en los parámetros anteriormente establecidos no superando el cinco (5%) por ciento.

Artículo VIII.11. Condición de agregación de parcelas.

Se autorizarán las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una sola unidad de actuación. La autorización de agregación de parcelas no supone licencia de derribo de las edificaciones existentes ni incremento del número máximo de viviendas establecido según lo especificado en el apartado c) del artículo VIII.17.

Artículo VIII.12. Posición de la edificación.

a) La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano» pudiendo establecer un retranqueo optativo en todo el frente de manzana cuando así se considere por el Ayuntamiento mediante la redacción del correspondiente Estudio de Detalle.

b) El fondo edificable máximo será de veinticinco (25 m) metros a contar desde la línea de edificación.

c) Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela siempre que no superen las dimensiones definida en el apartado anterior.

Artículo VIII.13. Ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante.

La edificación de nueva planta, y la ampliación o reforma general de ella, sobre rasante, deberá dejar libre el treinta y tres por ciento (33%) de la superficie de la parcela situada a partir de una paralela trazada a quince (15) metros de la alineación exterior, excepto en los siguientes casos:

a) En parcelas menores de doscientos (200) metros cuadrados la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio de las condiciones generales de higiene.

b) En las restantes, solo la planta baja puede ocupar la totalidad de la parcela si el uso de ésta no es residencial.

c) Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo VIII.14. Altura de edificación.

a) La altura máxima de la edificación queda definida por el número de plantas previstas para cada subzona según se grafía en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano». En todos casos, la altura señalada incluye la planta baja:

- Subzona EC-1: Dos (2) plantas. (PB+1).
- Subzona EC-2: Dos (2) plantas. (PB+1).
- Subzona EC-3: Dos (2) plantas. (PB+1).
- Subzona EC-4: Tres (3) plantas. (PB+2).
- Subzona EC-5: Dos (2) plantas. (PB+1).
- Subzona EC-6: Dos (2) plantas. (PB+1).
- Subzona EC-7: Tres (3) plantas. (PB+2).

b) La altura mínima de la edificación será la siguiente:

- Subzona EC-2: Dos (2) plantas.
- Subzona EC-4: Tres (3) plantas.
- Subzona EC-7: Tres (3) plantas.

c) La altura máxima de cornisa en función del número de plantas será la siguiente:

- Subzona EC-1: Siete con cincuenta (7,50) metros.
- Subzona EC-2: Siete con cincuenta (7,50) metros.
- Subzona EC-3: Siete con cincuenta (7,50) metros.
- Subzona EC-4: Once (11,00) metros.
- Subzona EC-5: Siete con cincuenta (7,50) metros.
- Subzona EC-6: Siete con cincuenta (7,50) metros.
- Subzona EC-7: Once (11,00) metros.

d) En todos los casos podrá autorizarse una altura máxima de planta baja de hasta cuatro (4) metros.

Artículo VIII.15. Construcciones por encima de la altura máxima.

Sólo en las subzonas EC-2, EC-5, EC-6, y EC-7, por encima de la altura máxima de la edificación se permitirán áticos, que computarán a efectos de superficie edificada, disponiéndose con un retranqueo mínimo desde la línea de fachada de tres

(3,00) metros y una altura máxima de su línea de cornisa de tres con veinticinco (3,25) metros, a contar desde la cota superior del forjado de la planta inferior.

Artículo VIII.16. Construcciones bajo rasante.

a) Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que no computarán a efectos del número de plantas definidos en estas normas si la parte superior del forjado no supera en uno con veinte (1,20) metros a las rasantes de la parcela en su punto medio, y siempre que esto no suponga un aumento de la altura máxima permitida en la parcela según el artículo anterior.

b) La altura mínima libre será de dos con cincuenta (2,50) para el uso de garaje-aparcamiento y de dos con veinte (2,20) metros para otros usos.

Artículo VIII.17. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

a) La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de aplicar las condiciones de ocupación de la parcela y altura de la edificación reguladas en los artículos VIII.13, VIII.14, VIII.15 y VIII.16.

b) Si la parcela tiene alineaciones exteriores a calles opuestas, su superficie edificable será el resultado de aplicar, la edificabilidad resultante de ocupación y número de plantas con respecto a ambas alineaciones hasta la línea establecida en el plano de ordenación pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del Suelo Urbano».

c) La capacidad residencial máxima para cada subzona será la siguiente:

- Subzona EC-1: Una (1) vivienda/parcela existente o segregada.
- Subzona EC-2: Dos (2) viviendas/parcela existente o segregada.
- Subzona EC-3: Una (1) vivienda/parcela existente o segregada.
- Subzona EC-4: Tres (3) viviendas/parcela existente o segregada.
- Subzona EC-5: Dos (2) viviendas/parcela existente. Una (1) vivienda/parcela segregada.
- Subzona EC-6: Dos (2) viviendas/parcela existente o segregada.
- Subzona EC-7: Tres (3) viviendas/parcela existente o segregada.

Artículo VIII.18. Viviendas interiores.

En todas las subzonas quedan prohibidas expresamente las viviendas interiores. Las viviendas deberán tener un frente de fachada mínimo de 5 metros, salvo en el caso de que el frente de la parcela catastral sea de menor dimensión.

Artículo VIII.19. Patios de luces.

En todo tipo de viviendas se permitirán únicamente los patios de luces en las condiciones fijadas en las ordenanzas municipales de edificación y como mínimo de tres por tres (3,00 x 3,00) metros.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales, los patios podrán cubrirse a nivel del forjado de planta primera con elementos translúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre y que garanticen la iluminación natural y ventilación del local.

Artículo VIII.20. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios.

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo como el de zona residencial de Casco Tradicional, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares.

Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse la edificabilidad o capacidad residencial máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

Sección 1.ª Condiciones particulares de uso

Artículo VIII.21. Uso característico.

El uso característico de todas las subzonas será el residencial en las clases que puedan establecerse según la capacidad residencial indicada en el art. VIII.17.

Artículo VIII.22. Usos complementarios.

Uso de garaje-aparcamiento categoría 1.ª tipo I por el que se cumplimenta la dotación mínima de aparcamiento con la reserva de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificados, con un mínimo de una (1) plaza por vivienda, debiéndose considerar las exenciones contenidas en el artículo V.14.

Artículo VIII.23. Usos compatibles.

Cualquiera de estos usos compatibles podrá pasar a ser característico en aquellos casos que apreciados por el Ayuntamiento no modifique el carácter de la zona.

a) Uso industrial.

- Talleres artesanales y pequeña industria, reflejados en las letras c) y d) del punto 1 del artículo V.59 de estas Normas Urbanísticas.

b) Uso terciario.

- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión, excepto bares con música y discotecas.
- Comercio categoría 1.ª (local comercial) y categoría 2.ª (agrupación comercial).
- Oficinas.
- Garaje Aparcamiento Categoría 1.ª tipo II.

c) Uso dotacional y servicios públicos en todas sus clases y categorías.

CAPITULO III

Ordenanza núm. 2. Condiciones particulares de la zona. Residencial en bloque cerrado (BC) (OP)

Artículo VIII.24. Definición.

Las áreas que integran esta zona se corresponden, con los sectores residenciales que desarrollaron las determinaciones establecidas para la zona colectiva cerrada del planeamiento general anterior o incluso constituyen actuaciones singulares ejecutadas a través de modificaciones especificas de dicho planeamiento. Son suelos con su edificabilidad agotada, en muchos de los casos consolidados mediante ordenación de edificios de vivienda plurifamiliar en bloques cerrados o semicerrados.

Por otra parte también se pretende consolidar con esta ordenación parte de las piezas de suelo aún vacantes, estableciendo condiciones edificatorias para en cada una de las actuaciones de ordenación, dentro del suelo urbano no consolidado.

Artículo VIII.25. Delimitación y subzonas.

Las siguientes condiciones particulares se aplicarán en la zona delimitada en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano» como residencial en Bloque Cerrado, que se identifica con las letras BC. Se establecen las siguientes subzonas:

Subzona BC-1:

Comprende las áreas residenciales plurifamiliares actualmente ejecutadas con las condiciones definidas en el

planeamiento anterior como zona colectiva cerrada y que no han quedado incluidas en la zona residencial de Casco Tradicional por poseer viviendas interiores a espacio comunitario privado, como la manzana sita en C/ García Lorca o proceder de modificación del planeamiento anterior, que se han desarrollado con las características edificatorias de esta zona como las situadas en la UVA, en la Plaza del Ayuntamiento o en la Plaza Príncipe de Asturias.

Subzona BC-2:

Incluye los terrenos en los que se implantó una edificación residencial con viviendas colectivas alineadas a vial y que han sido ejecutadas según las condiciones establecidas para actuaciones singulares por las modificaciones de planeamiento general especificas para cada caso. Dichas actuaciones singulares se derivan de las Modificaciones de Elementos del PGOU, núm. 27 «Glorietas Zurraque y El Garrotal», núm. 28 «Zona comprendida entre las calles Las Vides y Tomás Ibarra» y núm. 29 «Patio Casero».

Subzona BC-3:

Incluye los terrenos en los que la edificación residencial plurifamiliar se implanta, por la ordenación detallada establecida en las actuaciones de planeamiento, previstas por la presente Revisión para el suelo urbano no consolidado: «Antigua Unión Vinícola Alcoholera» (AO-3) y «Resto Centro Juan Ramón Jiménez» (AO-4).

Subzona BC-4:

Comprende la regulación de los usos y aprovechamientos de la parcela calificada correspondiente, destinada a la edificación de un edificio singular representativo en la actuación de ordenación AO-4.

Subzona BC-5:

Comprende las parcelas de uso residencial incluidas en la actuación de ordenación AO-5 (Huerta del Quino-Jolca) que se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

Sección 1.ª Condiciones particulares de edificación

Artículo VIII.26. Unidad edificatoria.

En las áreas de ordenación ya ejecutadas las unidades de actuación, a efectos edificatorios, serán las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Información I.04 «Catastro Suelo Urbano», excepto en la manzana definida por la zona BC-4, que la unidad de actuación será la parcela única e indivisible definida en el artículo anterior.

No obstante en el resto de la áreas se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad, en los límites de la parcela catastral, siempre que estén debidamente justificados.

En las áreas de actuaciones urbanísticas de ordenación, en suelo urbano no consolidado, la unidad mínima de actuación a efectos edificatorios será la manzana, es decir la superficie edificable rodeada de vía pública.

Artículo VIII.27. Condiciones de parcelación.

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes cumplan la siguiente superficie mínima:

- Subzonas BC-1 y BC-2: La parcela catastral existente.
- Subzona BC-3: Mil (1.000 m^2s) metros cuadrados suelo.
- Subzona BC-4: La parcela definida en la ficha de ordenación AO-4.
- Subzona BC-5: Según el PERI.

Artículo VIII.28. Condición de agregación de parcelas.

Se autorizarán las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una unidad de actuación a efectos edificatorios.

En la manzana definida, por la subzona BC-4 es obligatoria la agregación de las parcelas existentes para construir una única e indivisible parcela.

Artículo VIII.29. Posición de la edificación.

La edificación se situará en la alineación a vial.

Artículo VIII.30. Ocupación máxima de parcela sobre y bajo rasante.

- Subzonas BC-1 y BC-2: La resultante de la edificación existente.
- Subzona BC-3 y BC-4: Cien por cien (100%).
- Subzona BC-5: Según el PERI.

Artículo VIII.31. Altura de la edificación.

a) Tal y como se grafía en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano», la altura máxima de la edificación en número de plantas será la siguiente:

- Subzonas BC-1 y BC-2: La resultante de la edificación existente.
- Subzona BC-3: Tres (3) plantas, (PB+2), excepto en las actuaciones derivadas de las Modificaciones de Elementos núm. 27, 28 y 29, que será de dos (2) plantas (PB+1).
- Subzona BC-4: Catorce (14) plantas (PB+13). Esta altura máxima se implantará dependiendo del resultado del análisis de su incidencia ambiental en el entorno.
- Subzona BC-5: Cinco (5) plantas (PB+4).

b) La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- Subzona BC-1 y BC-2: Altura de edificación existente.
- Subzona BC-3: Dos (2) plantas (PB+1): Siete con cincuenta (7,50) metros.

Tres (3) plantas (PB+2): Once (11,00) metros.

- Subzona BC-4: Siete (7) plantas (PB+6): Veintisiete (27,00) metros.
- Subzona BC-5: Cinco (5) plantas (PB+4): Diecinueve (19,00) metros.

Artículo VIII.32. Construcciones por encima de la altura máxima.

Sobre la última planta se permitirán áticos, que computarán a efectos de superficie edificada y no computarán en el número máximo de plantas. En las actuaciones derivadas de las Modificaciones de Elementos núm. 27, 28 y 29, su superficie construida no superará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida de la planta inferior, la altura máxima de cornisa permitida en esta planta es de tres veinte (3,20 m.) metros. La planta de ático tendrá un retranqueo mínimo de la línea de fachada de tres (3) metros. Esta regulación no es aplicable a la subzona BC-4.

Artículo VIII.33. Construcciones bajo rasante.

Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que no computarán a efectos del número de plantas definidas en estas normas si la parte superior del forjado no supera en 1,50 metros a las rasantes de la parcela. Se prohíbe expresamente el uso residencial bajo rasante.

Artículo VIII.34. Edificabilidad.

- Subzonas BC-1 y BC-2: La edificabilidad de cada actuación será la que resulte de la edificación existente.

- Subzona BC-3: Uno cincuenta. (1,50 m²e/m²s) metros cuadrados edificables por metros cuadrado, suelo de parcela en el caso de altura de edificación de 2 plantas más ático (PB+1+AR), tres (3,00 m²e/m²s) metros cuadrados edificables por metros cuadrado suelo de parcela neta en caso de altura de edificación de tres plantas mas ático (PB+2+AR) excepto en la AO-4, dos con cincuenta (2,50 m²e/m²s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo de parcela neta.
- Subzona BC-4: 8.000 m²e.
- Subzona BC-5: Edificabilidad establecida en la ficha de la actuación de ordenación AO-5.

Artículo VIII.35. Densidad máxima de viviendas.
La densidad máxima de viviendas en cada una de las subzonas será la siguiente:

- Subzona BC-1 y BC-2: La resultante de aplicar en cada caso el número de viviendas actuales por la superficie de la parcela.
- Subzona BC-3: La densidad máxima en cada actuación, según se señala en las correspondientes fichas de las actuaciones de ordenación, será la siguiente:

- AO-3: Ochenta (80) viviendas.
- AO-4: Setenta (70) viviendas.
- Subzona BC-4: 52 viviendas.
- Subzona BC-5: 300 viviendas.

Artículo VIII.36. Condiciones especiales para viviendas interiores.
a) Se considera viviendas interiores aquéllas que no tengan por lo menos dos de sus piezas habitables dando a una vía o espacio público mínimo una fachada de ocho (8,00) metros a dicha vía o espacio público.
b) Al menos un dormitorio y el salón comedor deberán ventilar a patio de parcela, dicho patio tendrá la categoría de patio vividero y cumplirá al menos las siguientes condiciones:

- La dimensión menor del polígono que conforme el patio será de diez (10) metros.
- La superficie mínima de dicho patio será cien metros (100) metros cuadrados.

Artículo VIII.37. Patios.
Se permiten los patios vívideros, de luces, de ventilación y abiertos.
Se permite porticar la planta baja siempre que se efectúe en un frente completo de la manzana y tenga una profundidad mínima de tres (3,00) metros.

Sección 2.ª Condiciones particulares de uso

Artículo VIII.38. Uso característico.
El uso característico en la zona será el uso residencial de vivienda plurifamiliar y residencia comunitaria.

Artículo VIII.39. Uso complementario.
El uso de garaje-aparcamiento, categoría 1.ª, tipo I por el que se cumplimenta la dotación mínima de aparcamiento dentro de cada parcela con la reserva de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificados, con un mínimo de una (1) plaza de viviendas.

Artículo VIII.40. Usos compatibles.
No podrán consumir más del cuarenta por ciento (40%) del volumen total permitido excepto en la Subzona BC-4 que podrían alcanzar el cien por ciento (100%). Cualquiera de los usos compatibles podrá pasar a uso característico en aquellos casos que apreciado por el Ayuntamiento, no modifique el carácter de la zona. Podrán ser los siguientes:

a) Uso residencial.
- Vivienda unifamiliar o bifamiliar.
b) Uso terciario.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión, excepto bares con música y discotecas.
- Comercio categoría 1.ª (local comercial) y categoría 2.ª (agrupación comercial).
- Oficinas.
- Garajes aparcamientos Categoría 1.ª tipo II.
c) Uso industrial.
- Talleres artesanales y pequeña industria, reflejados en las letras c) y d) punto 1 del artículo V.59 de estas Normas Urbanísticas.
d) Uso dotacional y servicios públicos en todas sus clases y categorías.

CAPITULO IV

Ordenanza núm. 3. Condiciones particulares de la zona. Residencial en bloque abierto (BA) (OP)

Artículo VIII.41. Definición.
Las áreas que integran esta zona se corresponden, en su mayoría, con los sectores residenciales que a través de los Planes Parciales y Especiales desarrollaron el planeamiento general anterior o incluso constituyeron actuaciones de extensión previos a éste. Son suelos con su edificabilidad agotada, en muchos de los casos, consolidados mediante ordenación abierta de edificios de vivienda plurifamiliar en altura, generalmente en bloques aislados.
Las condiciones particulares de la zona reconocen como situaciones de hecho las ordenaciones abiertas ya ejecutadas, contrariamente al planeamiento general anterior, que en la mayoría de los casos dejaba fuera de ordenación lo existente. A estas áreas se les dota de una ordenación general de mantenimiento condiciones edificatorias iniciales.
Por otra parte también se pretende consolidar con esta ordenación, piezas de suelo aún vacantes, estableciendo condiciones edificatorias para cada una de las actuaciones de ordenación, dentro del suelo urbano no consolidado.

Artículo VIII.42. Delimitación y subzonas.
Las siguientes condiciones particulares se aplicarán en la zona delimitada en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano» como residencial en Bloque Abierto, que se identifica con las letras BA. Se establecen las siguientes subzonas:

Subzona BA-1:

Comprende las áreas residenciales plurifamiliares actualmente ejecutadas en los sectores de Las Almenas II y III Fase y PECU del Casco Urbano, así como en el suelo urbano consolidado, núcleo central, como los existentes en C/ Navarro Caro o Avda. Pablo Picasso.

Subzona BA-2:

Comprende la parte de la zona de edificación intensiva del sector Santa Eufemia que ha sido ejecutada según las condiciones especificadas para la zona por el Plan Parcial de Extensión original, edificios Altamira, Mirador, Horizonte, Santa Eufemia 2000 Mediodía y Las Lomas.

Subzona BA-3:

Comprende la parte de la zona de edificación intensiva y la totalidad de la zona de edificación semintensiva del sector Santa Eufemia, que ha sido ejecutada según las condiciones

establecidas por el planeamiento general anterior y la modificación de planeamiento específica de esta última. En dicha zona se plantea una actuación de ordenación, la AO-7 «Suelo municipal sector 12 Sta Eufemia», donde se establece su ordenación pormenorizada.

Subzona BA-4:

Incluye los terrenos en los que la edificación plurifamiliar se implanta, o consecuencia de una modificación del planeamiento general, mediante el cambio de uso inicial, como la parcela de la antigua fábrica de muebles Tomares Industrial, o por la ordenación detallada establecida en las actuaciones de planeamiento previstas por la presente Revisión para el suelo urbano no consolidado: Valdovina (AO-1), Estacada del Pino (AO-2) y Huerta del Quino (AO-5).

Sección 1.ª Condiciones particulares de edificación.

Artículo VIII.43. Unidad edificatoria.

En las áreas de ordenación ya ejecutadas las unidades de actuación a efectos edificatorios serán las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plan de Información E.04 «Catastro Suelo Urbano». No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.

En las áreas de actuaciones urbanísticas de ordenación en suelo urbano no consolidado, la unidad mínima de actuación a efectos edificatorios será la manzana, es decir la superficie edificable rodeada de vía pública.

Artículo VIII.44. Condiciones de parcelación.

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes cumplan la siguiente superficie mínima:

- Subzonas BA-1 y BA-2: la parcela catastral existente.
- Subzona BA-3: Dos mil (2.000) metros cuadrados suelo.
- Subzona BA-4: Mil (1.000) metros cuadrados suelo.

Artículo VIII.45. Condición de agregación de parcelas.

Se autorizarán las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una unidad de actuación a efectos edificatorios.

Artículo VIII.46. Posición de la edificación.

La separación a linderos de la edificación será la siguiente:

- Subzonas BA-1 y BA-2: La resultante de la edificación existente.
- Subzona BA-3: Tres (3) metros, excepto en la zona de edificación semintensiva de Santa Eufemia que se establece como alineación a vial y la separación a lindero lateral será como mínimo de cinco (5) metros.
- Subzona BA-4: Tres (3) metros, excepto en las actuaciones de Ordenación en las que la posición de la edificación es libre.

La separación entre edificaciones será la mitad de la altura (1/2h) con un mínimo seis (6) metros.

Artículo VIII.47. Ocupación máxima de parcela sobre rasante.

- Subzonas BA-1 y BA-2: La resultante de la edificación existente.
- Subzona BA-3: Cincuenta por ciento (50%).
- Subzona BA-4: Setenta y cinco por ciento (75%).

Artículo VIII.48. Altura de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación en número de plantas será la siguiente:

- Subzonas BA-1 y BA-2: La resultante de la edificación existente.
- Subzona BA-3: Tres (3) plantas (PB+2), excepto en la zona de edificación semintensiva de Santa Eufemia, que se aplica las alturas de edificación y los criterios de adaptación topográfica definidos en el plano de «Condiciones de la edificación» de la Modificación núm. 24 del PGOU anterior.
- Subzona BA-4: Tres (3) plantas, (PB+2), o cuatro (4) plantas (PB+3), según se grafía en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano». En todos los casos la altura señalada incluye la planta baja.

b) La altura máxima de cornisa en función del número de plantas es la siguiente:

- Tres (3) plantas (PB+2): Once (11) metros.
- Cuatro (4) plantas (PB+3): Catorce con cincuenta (14,50) metros.
- Altura existente en subzonas BA-1 y BA-2.

Artículo VIII.49. Construcciones por encima de la altura máxima.

Sobre la última planta se permitirán áticos, que computarán a efectos de superficie edificada y de número máximo de plantas. En la actuación de ordenación AO-7, su superficie construida no superará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida de la planta inferior. La planta de ático tendrá un retranqueo mínimo de la línea de fachada de tres (3,00) metros, excepto en la zona de edificación semintensiva de Santa Eufemia cuyo retranqueo mínimo será de cinco (5,00) metros.

Artículo VIII.50. Construcciones bajo rasante.

Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que no computarán a efectos del número de plantas definidas en estas normas si la parte superior del forjado no supera en 1,50 metros a las rasantes de la parcela o de los criterios de la adaptación topográfica señalados en el punto a) del artículo VIII.48. Se prohíbe expresamente el uso residencial bajo rasante.

Artículo VIII.51. Edificabilidad.

- Subzonas BA-1 y BA-2: La edificabilidad de cada actuación será la que resulte de la edificación existente.
- Subzona BA-3: (1,20 m^2e / m^2s) (uno con veinte metros cuadros edificados por metros cuadrados suelo parcela neta).
- Subzona BA-4:

- Dos (2,00 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificados por metro cuadrado suelo parcela neta en caso de altura de edificación de cuatro (4) plantas (PB-3), y tres (3) plantas más ático (PB+2+AR).
- Uno con cincuenta (1,50 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificados por metro cuadrado suelo parcela neta en caso de altura de edificación de tres (3) plantas (PB+2).

Artículo VIII.52. Densidad máxima de viviendas.

- Subzona BA-1 y BA-2: la resultante de aplicar en cada caso el número de viviendas actuales por la superficie de la parcela.
- Subzona BA-3: ciento cincuenta (150) viviendas hectárea sobre parcela neta, excepto en la actuación de ordenación AO-7 que tiene una capacidad residencial de 84 viviendas.
- Subzona BA-4:

- Cien (100) viviendas hectárea sobre ámbito de actuación en antigua fábrica de muebles (200 viviendas) y actuación de ordenación AO-5 (159 viviendas).
- Setenta y cinco (75) viviendas hectárea sobre el uso global de la actuación de ordenación AO-1 (286 viviendas).

- Setenta y cinco (75) viviendas hectárea sobre el uso global de la actuación ordenación AO-2 (249 vivendas).

Artículo VIII.53. Dotación de equipamiento comunitario.
En todas las subzonas deberá cumplimentarse la reserva de aparcamiento en el interior de la parcela de una plaza por cada vivienda o 100 m²e de uso comercial.
- Subzona BA-3: Se mantienen las siguientes dotaciones de equipamiento público y privado establecidas para la zona de edificación semintensiva de Santa. Eufemia en la Modificación núm. 24 del planeamiento anterior:

- Parque urbano: 11.397,85 m²s.
- Espacios libres: Jardines. 26.622,20 m²s.
- Espacios libres protección: 4.576,20 m²s.
- Deportivo privado: 4.117,05 m²s.

En la actuación de ordenación AO-7 se establecen el resto de dotaciones de equipamiento público del área:

- Escolar: 5.430 m²s.
- Deportivo público: 9.140 m²s.
- Espacios libres protección: 3.615 m²s.

En la zona de edificación intensiva de Santa Eufemia se deben mantener las actuales dotaciones recreativas y deportivas privadas existentes en cada una de las actuaciones:

- Subzona BA-4: En cada actuación de ordenación se establecen las dotaciones de equipamiento público y privado correspondiente.

En la actuación de la antigua fábrica de muebles Tomares Industrial la dotación de equipamiento público asciende a 5.875 m²s, que se desglosan en el destinado a uso administrativo de 500 m²s, destinado a espacio libre 610 m²s, el resto de 4.765 m²s al uso de aparcamientos. Independientemente de ello, para la protección de la arboleda singular existente en el frente de la C/ La Fuente, se efectúa una reserva de dotación privada de espacios libres de 2.130 m²s.

Artículo VIII.54. Transformación tipológica.
Se permite en todas las subzonas, la transformación tipológica de las viviendas colectivas a unifamiliares con las siguientes condiciones:

a) Se exigirá la formación de una Comunidad de Propietarios.
b) El proyecto y la ejecución por tanto deberá ser conjunto y salvo en el caso de que comprenda una manzana completa, se exigirá previamente la tramitación de un Estudio de Detalle.
c) Se exigirá un mínimo del 10% del total de la parcela con destino a espacios libres privado de esparcimiento para la comunidad. No se podrán contabilizar en ningún caso los espacios privativos de las viviendas, aunque sí las instalaciones deportivas y jardines. Este 10% deberá estar concentrado en una única zona.
d) Los viarios de acceso a las viviendas podrán ser terrenos privados o públicos en función de la conveniencia u oportunidad que así se considere en cada caso por el Ayuntamiento Pleno, que fijará con la Comunidad de Propietarios las determinaciones que regulen la propiedad y mantenimiento de los mismos. Según el caso, mediante la aprobación de la figura de planeamiento correspondiente, se establecerá el uso y dominio público o privado de los citados viarios de acceso a las viviendas.
e) En caso que los viarios de acceso a las viviendas sean privados, junto con las áreas comunitarias, formarán parte de la parcela, por lo que su urbanización será parte indisoluble del proyecto de edificación y su mantenimiento correrá a cargo de la comunidad de propietarios.
f) La altura máxima será de tres plantas y las viviendas podrán ser adosadas, si bien deberán guardar los retranqueos fijados con respecto a los linderos de parcela.

Artículo VIII.55. Patios.
Se permite los patios de luces, de ventilación y abiertos.

Artículo VIII.56. Construcciones Auxiliares.
Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

a) No podrán exceder de una (1) planta ni de doscientos cincuenta (250) cms de altura.
b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela o el diez por ciento (10%) de la superficie libre de la parcela.
c) En ningún caso podrá situarse a menos de cuatro (4) metros de los linderos frontales de la parcela, excepto las casetas de guarda y control de acceso que podrán ubicarse sobre dichos linderos.

Artículo VIII.57. Aparcamientos en Espacios Libres de Parcela.
El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.

Artículo VIII.58. Obras de Reforma o Sustitución.
a) Sobre las edificaciones existentes sólo se permiten obras de conservación, acondicionamiento o reforma interior de la edificación, sin permitirse obras de ampliación o demolición parcial.
b) Las obras de nueva planta, con la previa demolición, deberán afectar al conjunto de la parcela o unidad edificatoria.

Sección 2.ª Condiciones particulares de uso

Artículo VIII.59. Uso característico.
El uso característico en la zona será el uso residencial de vivienda plurifamiliar y residencia comunitaria.

Artículo. VIII.60. Uso complementario.
El uso de garaje-aparcamiento, categoría 1.ª, tipo I por el que se cumplimenta la dotación mínima de aparcamiento dentro de cada parcela con la reserva de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificados, con un mínimo de una (1) plaza por vivienda.

Artículo VIII.61. Usos compatibles.
No podrán consumir más del cuarenta por ciento (40%) del volumen total permitido. Cualquiera de los usos compatibles podrá pasar a uso característico en aquellos casos que apreciado por el Ayuntamiento, no modifique el carácter de la zona. Podrán ser los siguientes:

a) Uso residencial.
- Vivienda unifamiliar.
b) Uso terciario.
- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión, excepto bares con música y discotecas.
- Comercio categoría 1.ª (local comercial) y categoría 2.ª (agrupación comercial).
- Oficinas.
- Garajes-aparcamiento Categoría 1.ª Tipo II.
c) Uso industrial.
- Talleres artesanales y pequeña industria, reflejados en las letras c) y d) del artículo V.58 de estas Normas Urbanísticas.

d) Uso dotacional y servicios públicos en todas sus clases y categorías.

CAPITULO V

Ordenanza núm. 4. Condiciones particulares de la zona. Residencial de edificación en hilera (EH) (OP)

Artículo VIII.62. Definición.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con sectores residenciales de colmatación de huecos y de ensanche del casco tradicional a partir prácticamente de la aprobación del planeamiento general anterior, en la década de los ochenta, con actuaciones de magnitud y morfología claramente diferenciadas, derivadas de los planeamientos especiales o parciales de desarrollo de los suelos urbano y urbanizable e incluso de la transformación tipológica de zonas residenciales colectivas de gran altura en unifamiliares (sectores Sta. Eufemia, PECU y Las Almenas) para su mejor adaptación al medio, según las determinaciones contenidas en el artículo 158.3 de las NNUU del planeamiento general anterior. Estas actuaciones podrán tener o no espacios libres interiores comunitarios, donde se incluyan dotaciones privadas. La tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras, sin conformar manzanas cerradas, tanto en alineación a vial, como con jardín delantero, con dos o tres plantas de altura, con parcelario reducido, de dimensiones muy similares y con acceso directo desde el espacio público, calle o espacio libre o desde espacio privado comunitario. Estas condiciones particulares reconocen la diversidad de sectores manteniendo fundamentalmente sus características, pero homogenizando sus parámetros, planteando además la sustitución de las normativas parciales correspondientes.

Artículo VIII.63. Delimitación y subzonas.

Las siguientes condiciones particulares se aplicarán en la zona delimitada en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano» como residencial de Edificación en Hilera, que se identifica con las letras EH. Se establecen las siguientes subzonas:

Subzona EH-1:

Comprende las actuaciones puntuales en huecos del casco tradicional, sobre parcelas de pequeñas dimensiones y calificación en el planeamiento anterior de zona residencial unifamiliar adosada, subzonas 1.ª y 2.ª, como las zonas residenciales de Plaza Príncipe de Asturias o Plaza del Ayuntamiento. También se incluyen en este grupo las zonas residenciales del sector PECU procedente de la transformación tipológica anteriormente citada, así como las zonas de extensión del casco incluidas en los planeamientos parciales de Las Almenas 3.ª Fase y Hacienda El Carmen (Al-Alba) de similares características.

Subzona EH-2:

Comprende la parte de las zonas residenciales colectivas sujetas al mencionado proceso de transformación tipológica y su paso a la tipología de vivienda unifamiliar adosada implantadas sobre parcela privativa en manzana completa, estableciendo obligatoriamente un espacio libre privado comunitario y según el caso, con viarios privados de acceso a viviendas susceptibles de obtener la condición de viarios públicos por el procedimiento establecido en las presentes Normas. Están incluidas en esta subzona la parte de la zona residencial intensiva de Sta. Eufemia (Jardín de Sta Eufemia, Villas de Sta. Eufemia, Sta. Eufemia Alta, La Cornisa y Cornisa 92), la zona residencial de edificación en altura de las Almenas III Fase (Villa Aljarafe y Alto Aljarafe) y parte de la zona residencial en edificación cerrada del Polígono 1, del Plan Parcial Sector núm. 4 (la situada en la Alameda Santa Eufemia).

Subzona EH-3:

Comprende las áreas residenciales de viviendas unifamiliares adosadas, sobre parcela privativa en manzana completa, con o sin espacios libres interiores privados comunitarios y viarios privados de acceso a viviendas. Dichos viarios privados, en función de la conveniencia u oportunidad que así se considere por el Ayuntamiento, serán susceptibles de obtener la condición de viarios públicos por el procedimiento establecido en las presentes Normas. Se incluyen en ella parte de la zona residencial del Plan Parcial Aljamar (manzanas núm. 1, 4, 6, 8, 9 y 10) y las zonas residenciales de edificación abierta, subzona 1.ª, del Plan Parcial Sector 4 y de edificación adosada de la Hacienda «El Carmen» (Jardín del Carmen) y la parte de la Barriada Cercado Grande, calificada en el planeamiento vigente como zona residencial unifamiliar cerrada subzona.

Subzona EH-4:

Comprende áreas residenciales de características similares a la anterior subzona, con espacio libre privado comunitario obligado y viarios privados de acceso a viviendas, de conexión controlada desde la vía pública, todo ello en manzanas completas con mancomunidad de gastos de conservación de las infraestructuras interiores. Se incluyen en la subzona, parte de la zona residencial del Plan Parcial Aljamar (manzanas núm. 2, 3, 5 y 7) y la zona residencial unifamiliar adosada del Plan Parcial Cartuja (Manzana núm. 2).

Subzona EH-5:

Comprende las áreas residenciales de desarrollo de planeamiento parcial con parcelas de mayor dimensión y por tanto, desarrolladas con tipologías de viviendas adosadas de mayor libertad formal llegando incluso a conformar agrupaciones de cuatro viviendas con retranqueos de la edificación a uno de los linderos laterales, tipo similar al de las edificaciones aisladas. Se incluyen parte de la zona residencial unifamiliar adosada (ciudad jardín) de Hacienda del Carmen y la zona residencial de edificación abierta, subzona 2.ª, del Plan Parcial Sector 4 (El Paraíso).

Subzona EH-6:

Comprende las áreas residenciales de la Bda. de Cercado Grande, calificadas en el planeamiento vigente como zona residencial unifamiliar adosada, subzona 3.ª

Sección 1.ª. Condiciones particulares de edificación.

Artículo VIII.64. Unidad edificatoria.

Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias, aquellas parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Información E.04 «Catastro Suelo Urbano».

Artículo VIII.65. Condiciones de parcelación.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas que incumplan las condiciones siguientes para cada una de las subzonas consideradas:

a) Superficie mínima:

- Subzona EH-1: Setenta y cinco (75) metros cuadrados.
- Subzona EH-2: Cien (100) metros cuadrados de parcela privativa.

- Subzona EH-3: Cien (100) metros cuadrados de parcela privativa.
- Subzona EH-4: cien (100) metros cuadrados de parcela privativa.
- Subzona EH-5: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados.
- Subzona EH-6: Doscientos (200) metros cuadrados.

b) Fachada mínima:

- Subzona EH-1: Cinco (5) metros lineales de fachada.
- Subzona EH-2: Cinco (5) metros lineales de fachada de parcela privativa.
- Subzona EH-3: Seis (6) metros lineales de fachada de parcela privativa.
- Subzona EH-4: Seis (6) metros lineales de fachada de parcela privativa.
- Subzona EH-5: Seis (6) metros lineales de fachada.
- Subzona EH-6: Nueve (9) metros lineales de fachada.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión establecida para la fachada mínima.

Artículo VIII.66. Posición de la Edificación.

La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior o los retranqueos señalados en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano», salvo lo dispuesto en los siguientes apartados:

a) La línea de fachada podrá separarse de la alineación exterior en actuaciones completas sobre un frente de manzana o entre dos calles adyacentes, con la condición de que la línea de fachada de la edificación sea homogénea, sin formar redientes, y el espacio libre privado de fachada se destine a jardín o aparcamiento en superficie. El retranqueo de la edificación respecto a la línea de fachada será de tres (3) metros como mínimo. Si la edificación se separa de la fachada deberá señalarse la alineación mediante cerramiento de parcela.

b) Los espacios generados quedarán libres de edificación y no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

c) En el sector de Aljamar, la separación entre fachadas de edificios que den frente a viario, será como mínimo de diez (10) metros y entre cerramientos laterales, la separación será como mínimo de tres (3) metros. No podrán agruparse más de 16 viviendas.

d) En los sectores de Santa Eufemia y las Almenas 3.ª Fase, zonas intensivas con transformación tipológica y en la zonas residenciales unifamiliares agrupada de La Cartuja y adosada de Bda. Cercado Grande, la separación de la edificación a la línea de fachada será de tres metros (3) metros como mínimo.

Artículo VIII.67. Ocupación de parcela sobre y bajo rasante.

a) El porcentaje máximo de ocupación de la planta de la edificación sobre la parcela neta privativa será:

- Subzona EH-1: Ochenta por ciento (80%).
- Subzona EH-6: Cincuenta por ciento (50%).
- Resto de subzonas: Setenta y cinco por ciento (75%).

b) Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo VIII.68. Altura de la edificación.

a) La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas (PB+1), ni una altura de cornisa de siete (7) metros, excepto en aquellas manzanas o submanzanas señaladas en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano» con una altura de tres (3) plantas (PB +2) una altura de cornisa de diez cincuenta (10,50) metros. Se considera como planta baja los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno o plataforma de nivelación en la que se sitúe el edificio, medida en su centro geométrico.

b) Sobre la última planta permitida, en el caso de altura máxima de dos (2) plantas (PB+1), se podrán autorizar torreones y miradores, con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez cincuenta (10,50) metros. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta en las proporciones anteriores.

Artículo VIII.69. Construcciones bajo rasante.

a) Se permite la construcción bajo rasante de una planta que no computará a efectos del número de plantas definidas en estas normas si la parte superior del forjado no supera en 1,50 metros a las rasantes de la parcela.

b) Se prohíbe expresamente el uso residencial bajo rasante.

Artículo VIII.70. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable, se establece en los términos siguientes para cada una de las subzonas establecidas:

- Subzona EH-1: Uno sesenta (1,60 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metros cuadrados suelo parcela privativa neta.
- Subzona EH-2: Uno cuarenta (1,40 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metros cuadrados suelo privativa neta.
- Subzona EH-3: Uno veinte (1,20 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metros cuadrados suelo parcela privativa neta.
- Subzona EH-4: Uno diez (1,10 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metros cuadrados suelo parcela privativa neta.
- Subzona EH-5 y EH-6: Un (1,00 m^2e/m^2s) metro cuadrado edificable por metro cuadrado suelo parcela primitiva neta.

Artículo VIII.71. Condiciones del viario interno de acceso a viviendas.

a) Los viarios de acceso a viviendas podían ser terrenos privados o públicos en función de la conveniencia u oportunidad que así se considere en cada caso por el Ayuntamiento Pleno, que fijará con la Comunidad de Propietarios las determinaciones que regulen la propiedad y mantenimiento de los mismos. Según el caso, mediante la aprobación de la figura de planeamiento correspondiente, se establecerá el uso y dominio público o privado de los citados viarios.

b) La anchura mínima del viario rodado interior será de ocho (8) metros, con una calzada de cinco (5) metros de latitud mínima. Cuando sea necesario disponer plazas de aparcamientos, mínima de cada banda longitudinal de aparcamientos será de dos (2) metros. En el caso de que se disponga una sola banda, el ancho total mínimo de la vía será de diez (10)metros. Si se disponen dos bandas, el ancho total mínimo será de doce (12) metros. En el cómputo de plazas de aparcamiento para aplicación del artículo 26.2 se descontarán las entradas de vehículos a parcelas individuales.

La máxima longitud de una vía en fondo de saco será de treinta (30) metros y debe estar rematada de modo que pueda cambiar el sentido de su marcha, mediante maniobra, un vehículo semipesado (furgoneta, camiones de poco tonelaje, etc).

c) Si estos viarios tienen carácter privado de zona comunitaria, podrá limitarse su acceso mediante verjas, barreras, etc. Se permitirá el tratamiento uniforme del pavimento, sin distinguir entre acerado y calzadas, el ajardinamiento, los cambios de sección, y en general todo aquéllo que subraye el carácter privado y diferenciado del mismo.

d) La anchura mínima del viario peatonal interior de acceso a vivienda será de cinco (5) metros.

Artículo VIII.72. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

Se admite edificación conjunta y agrupada de parcelas, en manzana completa, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades parcelarias de modo que resulten parcelas privativas y en su caso espacio libre interior comunitario, con viarios privados de acceso a las viviendas, cumpliéndose los siguientes extremos:

a) La superficie total de la actuación, no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la de la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá comprender un máximo de seis (6) viviendas.

b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación, no podrán superar las sumas de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación. Las edificaciones deberán separarse entre sí una distancia equivalente a una vez su altura.

c) El espacio libre comunitario tendrá una forma que permita inscribir en su interior, un círculo de diámetro igual o superior a veinte y cinco (25) metros lineales.

d) El espacio libre comunitario se escriturará pro indiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Si podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita su ajardinamiento.

Sección 2.ª Condiciones particulares de uso

Artículo VIII.73. Uso característico.

El uso característico en la zona será el uso residencial de vivienda unifamiliar.

Artículo VIII.74. Uso complementario.

El uso de garaje-aparcamiento categoría 1.ª, tipo I, por el que se cumplimenta la dotación mínima de aparcamiento dentro de cada parcela de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificados, con un mínimo de una (1) plaza de vivienda.

Artículo VIII.75. Usos compatibles.

No podrán consumir más del cincuenta por ciento (50%) del volumen total permitido. Cualquiera de los usos compatibles podrá pasar a uso característico en aquellos casos que apreciado por el Ayuntamiento, no modifique el carácter de la zona. Podrán ser los siguientes:

a) Uso industrial.

- Talleres artesanales y pequeña industria, reflejados en las letras c) y d) del artículo V.59 de estas Normas Urbanísticas.

b) Uso terciario.

- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión, excepto bares con música y discotecas.
- Comercio categoría 1.ª (local comercial) y categoría 2.ª (agrupación comercial).
- Oficinas.
- Garajes-aparcamiento Categoría 1ª. Garaje tipo II.

c) Uso dotacional y servicios públicos en todas sus clases y categorías.

CAPITULO VI

Ordenanza núm. 5: Condiciones particulares de la zona residencial en edificación aislada (EA) (OP)

Artículo VIII.76. Definición.

Las áreas que integran esta zona se corresponde con los suelos colmatados con edificaciones residenciales aisladas en parcela única, cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentra.

Artículo VIII.77. Delimitación y subzonas.

Las siguientes condiciones particulares se aplicarán en la zona delimitada en los planos de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano», con el uso residencial Edificación Aislada y se identifica con letras EA, que se desglosa a su vez en las siguientes subzonas:

Subzona EA-1:

Comprende el conjunto de edificaciones aisladas de la zona de edificación extensiva del Plan Parcial Sta. Eufemia, también conocido por Villares Altos.

Subzona EA-2:

Comprende el conjunto de edificaciones aisladas de la zona de edificación extensiva del PERI «La Perona» y urbanización Valdovina.

Subzona EA-3:

Comprende el conjunto de edificaciones aisladas de la zona residencial ciudad jardín de Las Almenas 2.ª y 3.ª fase.

Subzona EA-4:

Comprende el conjunto de edificaciones aisladas de la zona residencial aislada o pareada de La Cartuja, la zona residencial pareada, de C/ Córdoba y Jaén de las Almenas 2.ª fase y Avda. Pablo Picasso números impares desde Avda. Fco. de Goya hasta Zurbarán de las Almenas 3.ª fase.

Sección 1.ª. Condiciones particulares de edificación

Artículo VIII.78. Unidad edificatoria.

Se consideran a todos los efectos unidades edificatorias, aquellas parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Información e.04 «Catastro Suelo Urbano».

Artículo VIII.79. Condiciones de parcelación.

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten parcelas que incumplan las condiciones siguientes para cada una de las subzonas consideradas:

a) Superficie mínima:

- Subzona EA-1: Setecientos (700 m^2s) metros cuadrados suelo.
- Subzona EA-2: Setecientos cincuenta (750 m^2s) metros cuadrados suelo.
- Subzona EA-3: Cuatrocientos (400 m^2s) metros cuadrados suelo.
- Subzona EA-4: Doscientos (200 m^2s) metros cuadrados suelo.

b) Fachada mínima:

- Subzona EA-1: No se establece.
- Subzona EA-2: Veinte (20 m) metros lineales.
- Subzona EA-3: Quince (15 m) metros lineales.
- Subzona EA-4: Diez (10 m) metros lineales.

c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida

para la fachada mínima. En el caso de la subzona EA-1 el círculo será de veinte (20 m) metros lineales.

d) Si se cumple la condición c), forma de la parcela, se podrá eximir del cumplimiento de la condición b), fachada mínima.

e) En todo caso se permitirá la agregación de terrenos a una parcela para aumentar su superficie, siempre que la parcela de la que se segregue cumpla las condiciones anteriores.

Artículo VIII.80. Posición de la edificación.

Las edificaciones se dispondrán de forma aislada en las parcelas, respetando los parámetros siguientes de separación a linderos:

a) La separación entre el plano de fachada del edificio y el lindero frontal, será igual o superior a los siguientes valores:

- Subzona EA-1: Cuatro (4) metros lineales.
- Subzona EA-2: Cuatro (4) metros lineales.
- Subzona EA-3: Cuatro (4) metros lineales.
- Subzona EA-4: Tres (3) metros lineales.

b) La separación de la edificación en relación a los linderos laterales y trasero, será igual o superior a los siguientes valores:

- Subzona EA-1: Cuatro metros (4) lineales.
- Subzona EA-2: Tres metros (3) lineales.
- Subzona EA-3: Dos cincuenta (2,50) metros lineales en Almenas 2.ª Fase y tres (3,00) metros lineales en Almenas 3.ª Fase.
- Subzona EA-4: Dos cincuenta (2,50) metros lineales o cinco (5,00) metros lineales entre edificaciones.

No obstante lo anterior, la edificación podrá adosarse a uno o dos linderos cuando exista mutuo acuerdo entre propietarios.

Artículo VIII.81. Ocupación de la parcela sobre y bajo rasante.

a) No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de la parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Subzona EA-1: Veinticinco por ciento (25%).
- Subzona EA-2: Treinta por ciento (30%).
- Subzona EA-3: Treinta por ciento (30%).
- Subzona EA-4: Cincuenta por ciento (50%).

b) Se permiten las construcciones bajo rasante con la misma ocupación máxima que se señala anteriormente para la edificación sobre rasante, siendo posible adosarse a lindero lateral cuando se destine a garaje. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda bajo rasante.

Artículo VIII.82. Altura de la edificación.

a) La edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas (PB+1), ni una altura de cornisa de siete (7) metros, excepto en la subzona 2.ª no podrá superar una altura de una (1) planta (PB) ni una altura de tres cincuenta (3,50) metros, considerándose como planta baja los semisótanos cuyo forjado de techo tengan su cara superior a una altura igual o superior a uno con cincuenta (1,50) metros sobre la rasante del terreno o plataforma de nivelación en la que se sitúe el edificio, medida en su centro geométrico.

b) Sobre la última planta permitida, se consienten torreones o miradores, con una superficie máxima construida del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta, siempre que su altura de coronación no supere los diez (10) metros o siete (7) metros en la subzona 2.ª. Se permiten las piezas habitables bajo cubierta en las proporciones anteriores.

Artículo VIII.83. Edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable, se establece en los términos siguientes para cada una de las subzonas establecidas:

- Subzona EA-1: (0,45 m^2e/m^2s). Cero cuarenta y cinco metro cuadrado edificables por metro cuadrado suelo parcela neta.
- Subzona EA-2: (0,35 m^2e/m^2s). Cero treinta y cinco metro cuadrado edificables por metro cuadrado suelo parcela neta.
- Subzona EA-3: (0,60 m^2e/m^2s). Cero sesenta metro cuadrado edificables por metro cuadrado suelo parcela neta.
- Subzona EA-4: (1,00 m^2e/m^2s). Un metro cuadrado edificable por metro cuadrado suelo parcela neta.

Artículo VIII.84. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en el espacio libre de la parcela con las siguientes condiciones:

a) No podrá exceder de una (1) planta ni de dos cincuenta (2,50) metros de altura.

b) Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida y su ocupación máxima será el 15% de la superficie de la parcela o el 10% de la superficie libre de la parcela.

c) Podrá adosarse a medianera en una longitud de lindero inferior a seis (6) metros.

Artículo VIII.85. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

Se admite edificación conjunta y agrupada de parcelas cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades parcelarias de modo que todas ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) El número de viviendas de la edificación conjunta no podrá ser superior al número de parcelas edificables sobre las que se actúe o al resultado de dividir la superficie del conjunto de parcelas entre la parcela mínima.

b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación, no podrá superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación. Las edificaciones deberán separarse entre sí una distancia equivalente a una vez su altura, permitiéndose adosar hasta un máximo de 3 viviendas.

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior, un círculo de diámetro igual o superior a veinte y cinco (25) metros lineales.

d) El espacio libre común se escriturará proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupado bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.

Sección 2.ª Condiciones particulares de uso

Artículo VIII.86. Uso característico.

El uso característico en la zona será el uso residencial de vivienda unifamiliar.

Artículo VIII.87. Uso complementario.

El uso de garaje-aparcamiento tipo I, por el que se cumplimenta la dotación mínima de aparcamiento dentro de cada parcela de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificados, con un mínimo de una (1) plaza por vivienda.

Artículo VIII.88. Usos compatibles.

No podrán consumir más del cuarenta por ciento (40%) del volumen total permitido. Cualquiera de los usos compati-

bles podrá pasar a uso característico en aquellos casos que apreciado por el Ayuntamiento, no modifique el carácter de la zona. Podrán ser los siguientes:

a) Uso terciario en los siguientes tipos:

- Oficinas.
- Comercial categoría 1.ª Local comercial.

b) Uso industrial.
- Talleres artesanales y pequeña industria, reflejados en las letras c) y d) del artículo V.58 de estas Normas Urbanísticas.
c) Uso dotacional en todas sus categorías.

CAPITULO VII

Ordenanza núm. 6. Condiciones particulares de la zona terciario comercial (TC) (OP)

Artículo. VIII.89. Definición.
Comprende aquellas áreas destinadas a ocuparse o al día de la fecha están colmatadas con edificaciones para usos terciarios fundamentalmente comerciales.

Artículo VIII.90. Delimitación y subzonas.
Las siguientes condiciones particulares se aplicarán en la zona delimitada en el Plano de Ordenación Pormenorizado p.01 «Ordenación detallada del suelo urbano» como Terciario Comercial que se identifica con las letras TC.
En esta zona se distinguen seis (6) subzonas, según las condiciones de edificación de cada caso y derivadas del estado actual de desarrollo y la clase de actividades autorizables:

Subzona TC-1: Comprende las edificaciones actualmente ejecutadas con las determinaciones establecidas para el uso comercial dentro del suelo urbano delimitado por el planeamiento anterior:

- Enclave 1.º: Comprende las parcelas de uso comercial sitas en C/ Tomás Ibarra, Los Olivos y Escuela Sevilla.
- Enclave 2.º: Comprende las parcelas de uso comercial de la zona residencial intensiva de Sta. Eufemia.
- Enclave 3.º: Comprende la parcela de dotación comercial (mercado) sita en rotonda de la Era de Sta. Eufemia.

Subzona TC-2: Comprende las zonas comerciales, actualmente existentes incluidas en los sectores con planeamiento de desarrollo ejecutado:

- Enclave 1.º: Comprende la zona de equipamiento comercial del Plan Parcial Aljamar.
- Enclave 2.º: Comprende la zona de terciario en edificación cerrada del Plan Parcial sector 4, polígono núm. 1.
- Enclave 3.º: Comprende la zona de edificación a conservar del Plan Parcial Sector núm. 4, polígono núm. 1.

Subzona TC-3: Comprende el ámbito de la unidad de actuación U.A. 14.2 «Parque Aljarafe» desarrollada en base a las determinaciones establecidas en la Modificación de Elementos núm. 23 del planeamiento general anterior. Se subdivide en tres (3) grupos:

- Enclave 1.º: Terciario comercial en agrupación terciaria. Comprende la parte central de la citada UA.
- Enclave 2.º: Terciario comercial en locales y agrupación comercial. Comprende el resto de manzanas restantes de la citada U.A, situadas perimetralmente, dando fachada a calles Saladilla y Camino Viejo.
- Enclave 3.º: Comercial con uso compatible industrial de estación de servicio. Se sitúa con fachada a C/ Saladilla y a carretera comarcal SE-617.

Subzona TC-4:

Incluye los terrenos en los que la actividad terciaria consiste en uso comercial compatible con el uso industrial o de almacenaje. Comprende aquellas zonas donde actualmente existe esta actividad, como el Polígono Los Remedios, o se implanta a consecuencia de una Modificación del planeamiento general anterior, como la actuación AO-9, «Polígono El Manchón», procedente de la Modificación núm. 35 del PGOU anterior o por la ordenación detallada establecida en las actuaciones de planeamiento previstas por la presente Revisión AO-6 «Separta», AO-8 «Los Barrillos» y AO-9 «Los Barrillos II». Se subdivide en tres (3) grupos:

- Enclave 1.º: Se incluyen en este grupo las manzanas donde se mantienen las alineaciones de edificación actualmente existentes o se establecen nuevas en alineación a vial.
- Enclave 2.º: Se incluyen en este grupo las manzanas a las que se les establece un retranqueo de la edificación de tres (3 m) metros respecto a la línea de fachada. El espacio libre resultante de dicho retranqueo se dedicará exclusivamente a aparcamiento y acerado de uso público y dominio privado, como complemento del viario público existente.
- Enclave 3.º: Comprende la actuación AO-05, que regula las edificaciones y actividades de carácter terciario existentes en la antigua vía pecuaria «Cordel de Villamanrique-La Marisma».

Subzona TC- 5:

Incluye los terrenos de carácter terciario desarrollados en el sector «Hacienda La Cartuja» cuya ordenación ha sufrido sucesivamente alteraciones derivadas de modificaciones de los planeamientos parcial y general anteriores. Se subdivide en tres (3) grupos:

- Enclave 1.º: Comprende las zonas de uso terciario en edificación aislada (M-1) y a conservar (M-5).
- Enclave 2.º: Comprende parte de la zona de uso terciario en edificación compacta, submanzana M-4-2 y parcelas 1 y 4 de la submanzana M-4.1.
- Enclave 3.º: Comprende el resto de la zona de uso terciario en edificación compacta, es decir parcelas 2 y 3 de la submanzana M-4.1.

Subzona TC-6:

Corresponde a las parcelas números 22 y 31 a 34 del ámbito del Plan Parcial El Carmen, calificadas originalmente como comercial equipamiento sanitario privado y dotaciones del sector y que posteriormente se desarrolló parcialmente una actuación en base a las determinaciones establecidas para zona de actividades singulares por la Modificación Puntual núm. 26 del planeamiento anterior.

Sección 1.ª Condiciones particulares de edificación

Artículo VIII.91. Unidad edificatoria.
a) En las áreas de edificación ya ejecutadas, las unidades de actuación, a efectos edificatorios, serán las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General, cuyas formas y dimensiones aproximadas, se recogen en el Plano de Información I.04 «Catastro Suelo Urbano». No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad, en los límites de la parcela catastral, siempre que estén debidamente justificados.
b) En las actuaciones de ordenación en suelo urbano no consolidado, la unidad mínima de actuación a efectos edificatorios será la manzana, es decir la superficie edificable rodeada de vía pública.

Artículo VIII.92. Condiciones de parcelación.
Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes cumplan los siguientes parámetros:

Subzona TC-1: La parcela existente.
Subzona TC-2:

- TC-2.1: Doscientos (200 m^2) metros cuadrados de superficie.
- TC-2.2: Setecientos (700 m^2) metros cuadrados de superficie y fachada mínima de quince (15 m) metros.
- TC-2.3: La parcela existente.

Subzona TC-3:

- TC-3.1: Cinco mil (5.000 m^2) metros cuadros y una fachada mínima de 50 metros.
- TC-3.2: Doscientos cincuenta (250 m^2) metros cuadrados y una fachada mínima de 10 metros.
- TC-3.3: La parcela existente.

Subzona TC-4:

- TC-4.1 y TC-4.2: Cien (100 m^2) metros cuadrados de superficie y una fachada mínima de nueve (9) metros.
- TC-4.3: La parcela existente.
- Las parcelas resultantes de la afección por la ampliación C/ Conil quedarán ordenadas por si mismas.

Subzona TC-5:

- TC-5.1: La parcela existente, excepto en la manzana M-1 que la parcela mínima será de tres mil (3.000 m^2) metros cuadrados de superficie y un frente mínimo de cincuenta (50 m) metros.
- TC-5.2: Cuatrocientos (400 m^2) metros cuadrados de superficie y doce (12 m) metros de frente mínimo.
- TC-5.3: Las parcelas existentes.

Subzona TC-6: Las parcelas existentes.

Artículo VIII.93. Condición de agregación de parcelas.
Se autorizarán las agregaciones de varias parcelas, a fin de agruparse en una unidad edificatoria.

Artículo VIII.94. Ocupación Máxima de parcela sobre y bajo rasante.
- Subzona TC-1: En todos los enclaves el cien por cien (100%).

Subzona TC-2:

- TC-2.1: Setenta y cinco por ciento (75%).
- TC-2.2: Cien por cien (100%).
- TC-2.3: La existente.

Subzona TC-3:

- TC-3.1: Cuarenta por ciento (40%).
- TC-3.2: Cien por cien (100%).
- TC-3.3: Veinte por cien (20%).

Subzona TC-4:

- TC-4.1: Cien por cien (100%).
- TC-4.2: Ochenta y cinco por ciento (85%).
- TC-4.3: Treinta por ciento (30%).

Subzona TC-5:

- TC-5.1: Setenta por ciento (70%). Excepto en M-1 (40%).
- TC-5.2: Setenta por ciento (70%). Excepto en M-2 (50%).
- TC-5.3: Setenta por ciento (70%).

Subzona TC-6: Cien por cien (100%).

Artículo VIII.95. Posición de la edificación.
La edificación se situará, según los casos, en las siguientes posiciones:

Subzona TC-1: En todos los enclaves alineación a vial.
Subzona TC-2:

- TC-2.1 y TC-2.2: Retranqueo de la edificación tres (3) metros a lindero.
- TC-2.3: Alineación existente.

Subzona TC-3:

- TC-3.1: Retranqueo (5) metros a lindero y (25) metros a SE-617.
- TC-3.2: Alineación a vial y lindero.
- TC-3.3: Retranqueo (3) metros a lindero y (25) metros a SE-617.

Subzona TC-4:

- TC-4.1: Alineación a vial.
- TC-4.2: Retranqueo de la edificación tres (3) metros en frente de fachada.
- TC-4.3: Retranqueo de la edificación quince (15) metros en frente de fachada excepto en la fachada sur retranqueo de (3) metros.

Subzona TC-5:

- TC-5.1: Retranqueo de la edificación (6) metros a vial públicas o lindero.
- TC-5.2: Alineación a vial excepto en M-4.2 y retranqueo de (8) metros a vía pública y mitad alturas en linderos.
- TC-5.3: Retranqueo de tres (3) metros a vía pública.

Subzona TC-6: Posición libre en la parcela.

Artículo VIII.96. Altura de la edificación.
Tal y como se grafía en el Plano de Ordenación Pormenorizada p01 «Ordenación Detallada del Suelo Urbano», la altura de edificación en número de plantas y en su caso, la altura máxima de cornisa según subzonas serán las siguientes:

Subzona TC-1:

- TC-1.1: Dos (2) plantas (PB+1).
- TC-1.2: Dos (2) plantas (PB+1).
- TC-1.3: Tres (3) plantas (PB+2).

Subzona TC-2:

- TC-2.1: Tres (3) plantas (PB+2).
- TC-2.2: Dos (2) plantas (PB+1).
- TC-2.3: Existente.

Subzona TC-3:

- TC-3.1: Dos (2) plantas (PB+1).
- TC-3.2: Tres (3) plantas (PB+2).
- TC-3.3: Una (1) planta (PB).

Subzona TC-4:

- TC-4.1: Tres (3) plantas (PB+2).
- TC-4.2: Tres (3) plantas (PB+2).

- TC-4.3: Dos (2) plantas (PB+1) y nueve (9) metros, excepto en edificación singular doce (12) metros.

Subzona TC-5:

- TC-5.1: Dos (2) plantas (PB+1) y nueve (9) metros, excepto en edificación singular doce (12) metros.
- TC-5.2: Seis (6) plantas (PB+5) y veinticuatro (24) metros, excepto en la parcela 4 de la M-4.1 que son de cuatro (4) plantas y dieciséis (16) metros.
- TC-5.3: Dos (2) plantas (PB+1) y nueve (9) metros, excepto en edificación singular doce (12) metros.

Subzona TC-6: Cinco (5) plantas (PB+4).

Artículo VIII.97. Construcciones bajo rasante.
Se permite la construcción bajo rasante de una o más plantas, que no computarán a efectos del número de plantas definidas en estas normas si la parte superior del forjado no supera en 1,50 metros la rasante de la parcela.

Artículo VIII.98. Edificabilidad.
- Subzona TC-1:

- TC-1.1 y TC-1.2: Uno cincuenta (1,50 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.
- TC-1.3: Dos cincuenta (2,50 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.

Subzona TC-2:

- TC-2.1: Dos (2,00 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.
- TC-2.2: Un (1,00 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.
- TC-2.3: Cero treinta y cinco (0,35 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.

Subzona TC-3:

- TC-3.1: Cero cincuenta (0,50 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.
- TC-3.2: Uno treinta (1,30 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.
- TC-3.3: Cero veinte (0,20 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.

Subzona TC-4:

- TC-4.1: Dos (2,00 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.
- TC-4.2: Dos cincuenta (2,50 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.
- TC-4.3: Cero treinta (0,30 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.

Subzona TC-5:

- TC-5.1: Cero cincuenta (0,50 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo, excepto en M-5, 0,75 m^2/m^2.
- TC-5.2: Uno (1,00 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.
- TC-5.3: Cero cuarenta (0,40 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo, excepto en parcela 1, 1,00 m^2e/m^2s.
- Subzona TC-6: Uno (1,00 m^2e/m^2s) metro cuadrado edificable por metro cuadrado suelo excepto en las parcelas 32, 33 y 34 que será de dos (2,00 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado suelo.

Sección 2.ª Condiciones particulares de uso

Artículo VIII.99. Usos característicos.
Los usos característicos de la zona, con carácter general, serán el uso terciario en todas sus categorías, excepto en la subzona TC-3, enclave 3.º, que se describe pormenorizadamente en esta ordenanza. El uso de bares con música y discotecas se prohíbe en las subzonas TC-1 y TC-2.

Artículo VIII.100. Usos complementarios.
Además de los señalados anteriormente se permiten los siguientes usos pormenorizados con carácter no exclusivo y ligados al uso característico:

a) Uso residencial.
- Vivienda (una vivienda del guarda ligada a la actividad).
b) Uso terciario.
- Garaje-aparcamiento: Será obligatorio la dotación de aparcamiento con la intensidad de ocupación que se marca en las condiciones generales de uso.

Artículo VIII.101. Usos compatibles.
También están permitidos los siguientes usos con carácter exclusivo o no exclusivo:

a) Uso industrial:

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

b) Uso dotacional y servicios públicos en todas sus clases y categorías.

Artículo VIII.102. Usos característicos de subzona TC-3, enclave 3.º
El uso característico de la zona será el uso industrial:

- Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Instalaciones de suministro de carburante.

Artículo VIII.103. Usos complementarios de subzona TC-3, enclave 3.º:

- Usos terciarios garaje-aparcamiento, categoría 1.ª tipo I, por el que se cumplimenta la dotación mínima de aparcamientos, con la reserva de una (1) plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados.
- Oficinas.
- Comercial categoría 1.ª (Local Comercial).

CAPITULO VIII

Ordenanzas núm. 7. Condiciones particulares de la zona edificación industrial (EI) (OP)

Artículo VIII.104. Definición.
Corresponde a esta zona a las áreas con actividades industriales de almacenaje, exclusivas.

Artículo VIII.105. Delimitación.
Las siguientes condiciones particulares se aplicarán en la zona delimitada en el Plano de Ordenación Pormenorizada p.01 «Ordenación detallada de suelo urbano» como Edificación Industrial que se identifica.
La tipología es la de edificación aislada aunque se respetará aquella edificación que adosada a la alineación pública esté ejecutada a la entrada en vigor de estas ordenanzas.

Sección 1.ª Condiciones particulares de la edificación

Artículo VIII.106. Unidad edificatoria.

En el área de edificación ya ejecutada, la unidad de actuación, a efectos edificatorios, será las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en el Plano de Información i.04 «Catastro Suelo Urbano». No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad, en los límites de la parcela catastral, siempre que estén debidamente justificados.

En la actuación de ordenación en suelo urbano no consolidado, la unidad mínima de actuación, a efectos edificatorios, será la manzana, es decir la superficie edificable rodeada de vía pública.

Artículo. VIII.107. Condiciones de parcelación.

Podrán segregarse parcelas siempre que todas las resultantes cumplan las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima de parcela: Mil (1.000) metros cuadrados de suelo.

b) Frente mínimo: Veinte (20) metros.

Artículo VIII.108. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de cero cincuenta (0,50 m^2e/m^2s) metros cuadrados edificables por metro cuadrado de parcela neta.

Artículo VIII.109. Altura de la edificación.

Como máximo será de dos plantas, pero dicha altura sólo podrá ocupar un treinta por ciento (30%) de la máxima ocupación definida en estas condiciones, mientras que en el resto deberá ser de una planta.

La altura de los locales para oficinas u otros usos será un mínimo de tres cincuenta (3,50) metros y un máximo de cuatro con cincuenta (4,50) metros. En uso industrial será la necesaria para el tipo de industria a desarrollar.

Artículo VIII.110. Posición de la edificación.

Edificación aislada con una separación mínima de linderos igual a la mitad de la altura de la edificación y un mínimo de 3 metros.

Artículo VIII.111. Otras condiciones.

a) Se permitirán entreplantas, si bien se contabilizará a efectos de altura máxima en número de plantas.

b) Sólo se permitirán sótanos para instalaciones o almacenaje ligados a la actividad principal.

Sección 2.ª Condiciones generales de uso

Artículo VIII.112. Uso característico.

El uso característico de la zona será el uso industrial en todas sus categorías.

Artículo VIII.113. Usos complementarios.

Usos terciario garaje-aparcamiento, categoría 1.ª tipo I, por el que se cumplimenta la dotación mínima de aparcamientos con la reserva de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados edificados.

- Oficinas.
- Comercial categoría 1.ª (local comercial).

Artículo VIII.114. Usos compatibles.

a) Uso terciario:

- Garajes-aparcamiento, categoría 2.ª, tipo II.

b) Uso dotacional y servicios públicos en todas sus clases y categorías.

Cualquiera de estos usos compatibles podrá pasar a ser característico en aquellos casos que apreciados por el Ayuntamiento no modifique el carácter de la zona.

TITULO IX

REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPITULO I

Definición y categorías (OE)

Artículo IX.1. Definición.

Constituye el suelo urbanizable aquél que no ha sido clasificado por el Plan General como urbano o no urbanizable, por no reunir los requisitos que se establecen en la Ley 6/1998 de 13 de abril y RD Ley 4/2000 de 23 de junio y la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por tanto, se destinan por el Plan General a ser soporte físico del proceso de expansión de las actividades urbanas previstas en el mismo.

Artículo IX.2. Categorías.

1. El Plan General distingue tres categorías de suelo urbanizable:

a) Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) en ejecución.

b) Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).

c) Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).

2. Suelo Urbanizable Ordenado en ejecución: Corresponde al suelo clasificado en el Plan General anterior, como suelo urbanizable no programado que se está desarrollando a través de los preceptivos Programas de Actuación Urbanística y de los Planes Parciales correspondientes, habiendo alcanzado ya la aprobación definitiva dichos instrumentos de planeamiento.

3. Suelo Urbanizable Sectorizado: Corresponde al suelo urbanizable para el que el Plan General establece las condiciones y plazos para su desarrollo mediante Plan Parcial.

4. Suelo Urbanizable No Sectorizado: Corresponde al suelo urbanizable en el que el Plan General no delimita un ámbito para el planeamiento de desarrollo y, por tanto, se trata de suelos para los no determina el plazo para su incorporación al proceso de desarrollo urbano. Incorporación que queda supeditado a que el Ayuntamiento, a iniciativa propia o atendiendo a petición de parte interesada, determine para dicho suelo las condiciones urbanísticas que permitan su programación.

CAPITULO II

Determinaciones generales (OE)

Artículo IX.3. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. Las determinaciones del planeamiento de los diferentes sectores del suelo urbanizable, contenidas en el Plan General, deberán ser desarrolladas mediante el Plan Parcial correspondiente.

2. El Plan Parcial se redactará con arreglo a lo dispuesto en el Título II de las presentes Normas y al contenido del Capítulo 3.º del presente Título.

3. El Plan Parcial deberá referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También integrará los sistemas generales exteriores adscritos al sector, cuando así se haya establecido en estas Normas.

4. El Plan Parcial que se formule en cada sector del suelo urbanizable, contendrá, en su caso, su división en unidades de ejecución y señalará el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, y la programación temporal de su ejecución y urbanización, de conformidad con las previsiones del Plan General.

5. El Plan Parcial cumplirá las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresa en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

6. En la Ordenanza del Plan Parcial se atendrá a lo dispuesto para la regulación de los usos y condiciones generales de la edificación de las presentes Normas.

Artículo IX.4. Régimen urbanístico.

1. Las facultades urbanísticas de los propietarios de suelo urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística, así como en las presentes Normas.

2. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización correspondiente.

3. Con el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al porcentaje que la legislación urbanística establezca, del aprovechamiento medio que el Plan General asigna al suelo urbanizable de cada cuatrienio. Este derecho queda condicionado al efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas de los propietarios, dentro de los plazos establecidos en el Programa de Actuación.

Artículo IX.5. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Conforme a lo previsto en el art. 51 de la Ley 7/2002, los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h. Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones del Plan así lo estableciesen.

Artículo IX.6. Aprovechamiento medio.

1. El Plan General establece un único sector, que se programa en el primer cuatrienio. Por tanto dicho sector es el área de reparto único y su aprovechamiento medio es el que resulta de dividir el aprovechamiento lucrativo total por la superficie del sector.

2. En el caso de que se incorporase un nuevo sector al primer cuatrienio, el Plan de Sectorización que debe tramitarse, y mediante el que se establezcan las condiciones urbanísticas para la nueva sectorización, deberá además determinar el nuevo aprovechamiento medio que afectará a la nueva área de reparto surgida de la agregación del nuevo sector a dicho primer cuatrienio, así como los coeficientes de ponderación de usos y tipológicas, excepto que el sector que ahora lo constituye esté en fase de ejecución con el planeamiento parcial y el instrumento de gestión definitivamente aprobados.

3. Cuando la incorporación del nuevo sector se realice en el segundo cuatrienio, igualmente, en el Plan de Sectorización se determinará el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de usos y tiopológicas.

Artículo IX.7. Actuaciones previas al desarrollo de los sectores.

1. Las facultades de edificación, contemplada para el sector de suelo urbanizable, no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sea aprobado el Plan Parcial correspondiente, se hayan efectuado los trámites del sistema de actuación correspondiente, se hayan cumplimentado las cargas contempladas en las Fichas que aparecen como Anexos a estas Normas, en su caso, y se ejecuten las obras de urbanización previstas en el mismo, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, previa la formalización de las cesiones obligatorias derivadas del planeamiento.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable no se podrá edificar ni llevar a cabo obras o instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere el artículo 53 de la Ley 7/2002 andaluza.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Artículo IX.8. Requisitos para poder edificar.

1. En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos definidos en el art. VII.9 de estas Normas Urbanísticas, incluyéndose, además, el establecimiento de fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de las licencias concedidas sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado. Asimismo, comportará, si es necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere presentado para garantizar en ejecución de las obras de urbanización.

Artículo IX.9. Plazos de ejecución del Planeamiento.

El Plan Parcial determinará los plazos para la ejecución de sus previsiones, respetando los máximos que se establecen en el Programa de Actuación del Plan General.

CAPITULO III

Regulación de los planes parciales (OE)

Artículo. IX.10. Contenido de los Planes Parciales.

1. El Plan Parcial se ajustará en su documentación a lo establecido para el desarrollo y ejecución del Plan General de

las presentes Normas y en el Reglamento de Planeamiento o textos legales que los sustituyan.

2. La documentación del Plan Parcial deberá incorporar mediante los correspondientes informes de viabilidad, la conformidad de las compañías suministradoras de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfono y gas, con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos, que deberán ejecutarse por los propietarios del suelo. Las compañías suministradoras, con la previa aprobación del Ayuntamiento, deberán ejecutar las infraestructuras de carácter general de su competencia y establecer un canon obligatorio de aportación a abonar por los propietarios de suelo urbanizable, que sirva para costear por su cuenta y cargo dichas obras de infraestructura.

Se considera necesario la elaboración de un Plan comprensivo de la programación, ejecución y financiación de la Infraestructura Hidráulica General Local de los servicios de suministro de agua potable y saneamiento, que determine las necesarias obras a realizar antes de la puesta en servicio de cualquier sector y otras que puedan ejecutarse simultáneamente con las obras de urbanización del mismo; para la financiación de las primeras será necesario establecer un sistema obligatorio de aportación por vivienda o equivalente.

También se deberán aportar los informes correspondientes de las administraciones públicas con competencias sectoriales, en carreteras, patrimonio, cauces públicos y costas, que correspondan.

En el suelo urbanizable colindante con carreteras con competencia de la Junta de Andalucía o la Diputación Provincial, se proyectarán las urbanizaciones con calzada de servicio y enlace único. La línea de edificación se ajustará a lo establecido por el Reglamento de Carreteras de la Junta de Andalucía, en función de la categoría de la carretera. El Proyecto de Urbanización deberá acompañar, en su caso, Proyecto de acceso, suscrito por técnico competente, para su autorización previa por la Delegación de Obras Públicas.

No podrán concederse licencias de edificación y en todo caso de ocupación y de actividades, hasta que no esté ejecutada la conexión de sus aguas residuales a una EDAR en funcionamiento.

3. El Plan Parcial contendrá unas ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, cumplimentando, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo, como las condiciones generales de uso y edificación, así como el contenido que se asigne en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

Artículo IX.11. Condiciones de ordenación de los Planes Parciales.

1. Criterios generales de ordenación.

El Plan Parcial diseñará su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a) Se tenderá a producir un tejido urbano con predominio de tipologías edificatorias acordes a las características de los usos globales y las calificaciones de suelo.

b) Los elementos singulares del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c) Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la posible continuidad de itinerarios, así como la coherencia volumétrica y tipológica de las áreas edificables en contacto.

d) Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantice la accesibilidad uniforme y la continuidad con el resto de la ciudad.

e) Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

f) La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse, se establecerán estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

g) Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicio afectos a las infraestructuras de las redes, habiendo de ser incluidos sus usos pormenorizados, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

h) Las reservas de suelo para los equipamientos se distribuirán procurando conseguir unidades funcionales. Cuando el tamaño de la reserva no lo permita, se concentrará en un único centro. Del mismo modo se procurará la concentración de equipamientos que tengan fines complementarios: Por ejemplo, centros docentes y centros deportivos, centros de interés público y social y centros de servicios comerciales, etc.

i) El sistema de espacios libres públicos se adaptará topográficamente a los terrenos, evitando los movimientos de tierra que puedan desnaturalizar su carácter. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares: Arroyos, vaguadas, etc., se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano. Del mismo modo se preservará, en lo posible, el arbolado existente y se procurará integrarlo en las áreas libres públicas o privadas.

2. Condiciones de diseño de la red viaria.

a) El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones propia de su ámbito. Para ello tomará en consideración el trazado de las vías que en el Plano de Ordenación Estructural e.04. «Jerarquía viaria rodada y peatonal aparcamientos y transporte».

b) Las secciones transversales de las vías, que se determinan en el plano de Ordenación General g.08. «Secciones de viario» tienen carácter vinculante en orden a conseguir la deseable normalización del viario. No obstante el Plan Parcial podrá adaptar dichas secciones transversales a situaciones particulares propias de la ordenación que se pretenda, justificando los cambios propuestos y que éstos no disminuyen la capacidad y funcionalidad de las vías.

c) Se tenderá a una solución del viario local principal en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas.

d) La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes; en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. Condiciones de los aparcamientos.

a) El Plan Parcial garantizará, mediante los distintos instrumentos de ordenación, que se reserven las plazas de aparcamiento que resulten exigidas por las presentes normas, en lo que se refiere a los usos pormenorizados que determine el Plan Parcial, siendo el mínimo exigible en cualquier caso la dotación de una plaza cada 100 m^2 de la edificación total determinada en el Plan Parcial.

b) En la reserva de aparcamientos se distinguirán las que corresponden a plazas de aparcamientos públicas, ligadas a la red viaria pública que determine el Plan Parcial, de aquéllas que son exigibles en interior de parcela: Bien en superficie de parcela o en garajes. Del total de plazas sólo podrán situarse vinculadas a la red viaria pública el porcentaje que se establece en el apartado d) del artículo 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

c) Se evitarán los aparcamientos en grandes plataformas. Cuando ésas sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande formando malla regular, evitando su cubrición sistemática con marquesinas.

CAPITULO IV

Condiciones de los usos del suelo y de la edificación (OE)

Artículo IX.12. Calificación del suelo (OE).

1. Para el suelo urbanizable se establecen los usos globales en el Plano de Ordenación Estructural e.03. «Usos Globales». Dichos usos se desarrollarán conforme a las normas generales de usos de las presentes Normas.

2. Para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado se establece una calificación de los usos del suelo que determina el uso característico del ámbito de que se trate, según el citado Plano de Ordenación Estructural e.03.

3. Para el suelo urbanizable no sectorizado sólo se determinan los usos globales. En dicho Plano de Ordenación se establecen unos posibles usos predominantes, con carácter indicativo.

4. Las condiciones de aprovechamiento de las distintas calificaciones de los usos del suelo, son las que se establecen en las fichas de características de los sectores incluidos en el apartado C.1) del Anexo II de estas Normas.

Artículo IX.13. Uso global residencial (OE).

1. Dentro de este uso global se ha calificado el uso residencial semi-intensivo.

2. Este uso semi-intensivo se caracteriza por el predominio de tipologías unifamiliares con altura máxima de tres plantas.

Artículo IX.14. Uso Global Residencial-Terciario (OE).

El uso dominante es el residencial de carácter intensivo, compuesto por la vivienda colectiva y la edificación en bloque abierto o cerrado que se regula en el art. IX.26. conlleva, además, obligatoriamente que una parte del aprovechamiento que se establece en la ficha de ordenación se destine a usos terciarios de carácter complementario, según la pormenorización que se establezca en el correspondiente Plan Parcial, y según las intensidades establecidas en el citado art. IX.26.

Artículo IX.15. Uso global terciario (OE).

1. Dentro de este uso global se distinguen tres calificaciones: Terciario intensivo, terciario semi-intensivo y terciario extensivo.

2. Uso Terciario Intensivo: Se destina a albergar múltiples usos pormenorizados: Hospedaje, espectáculos y sala de reunión, comercio en locales y agrupaciones comerciales, oficinas, garaje-aparcamiento y estacionamientos públicos, así como usos dotacionales.

3. Uso Terciario Semi-Intensivo: Son usos pormenorizados característicos de esta calificación los de almacenamiento, talleres artesanales y pequeña industria, comercio (excepto gran superficie comercial) y oficinas. Las condiciones de edificación son las que se determinan en la citada Modificación del Plan General.

4. Uso Terciario Extensivo: Es la calificación que corresponde al comercio en gran superficie comercial.

Artículo IX.16. Compatibilidades entre usos (OE).

1. Con el uso residencial semi-intensivo son compatibles todos los usos pormenorizados incluidos en el uso global residencial-terciario.

2. Con el uso residencial dominante intensivo son compatibles los usos pormenorizados incluidos en el uso global residencial, los del uso global terciario, así como los correspondientes al uso global dotacional y servicios públicos.

3. Con el uso global terciario complementario son compatibles todos los usos incluidos en el uso global industrial, excepto el de producción industrial; los usos pormenorizados en el uso global terciario, así como los incluidos en el uso global dotacional y servicios públicos.

4. Los usos compatibles no superarán el 20% del aprovechamiento edificatorio total correspondiente a la calificación de que se trate, excepto en el uso terciario complementario, en el que esta limitación afecta a cada uno de los usos compatibles, de tal forma que cada uno por separado no puede superar el límite establecido.

5. Son usos prohibidos los no establecidos como característicos o compatibles por estas Normas, o como complementarios por el Plan Parcial.

CAPITULO V

Condiciones de urbanización

Artículo IX.17. Condiciones Generales (OE).

1. La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Urbanización y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

2. Correrán a cargo de los promotores de los Planes Parciales, la ejecución de las obras necesarias para el desvío o traslado de instalaciones e infraestructuras existentes, que por su dimensionamiento, posición o trazado, no se puedan integrar en diseño del Plan Parcial, y deban ser sustituidas. Estas obras no serán incluidas, en el conjunto de obras de ampliación de las redes de infraestructuras de servicio con carácter de sistemas generales, que deben ejecutar las compañías de servicios, con las correspondientes aportaciones de los propietarios del suelo urbanizable.

3. En cada sector se deberán recoger las determinaciones de trazado de redes de infraestructura, que se reflejan en los planos correspondientes del Plan General.

Artículo IX.18. Contenido de los Proyectos de Urbanización (OE).

Los Proyectos de Urbanización contendrán la documentación a que hace referencia el art. 98.4 de la Ley 7/2002, y las disposiciones reglamentarias que la desarrollen.

Artículo IX.19. Ejecución de obras de urbanización (OP).

1. Durante la fase de obras de urbanización se adoptarán las siguientes medidas:

- El tráfico de maquinaria pesada que se genere en la fase de construcción deberá planificarse utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán si fuese necesario, caminos de obras provisionales. De resultar inviable esta alternativa se facilitará una circulación fluida al atravesar la población, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico.
- Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para obras de ajardinamiento.
- Durante la obra se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía, evitando el arrastre de materiales erosionables.
- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierra.
- Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.

2. Los instrumentos de desarrollo deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

- Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

- Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

- 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.

- Se deberá garantizar la inexistencia de afecciones al suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores en las actuaciones de desarrollo 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, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989 (BOE núm. 57 de 8 de marzo).

3. El Ayuntamiento de Tomares velará por la adecuada prestación del servicio de la recogida de residuos, limpieza del viario y demás servicios obligatorios para todos los nuevos terrenos a urbanizar.

4. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Para ello, la ejecución de los proyectos de urbanización y construcción habrán de adecuarse a los niveles permanentes emitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

5. Los proyectos de urbanización se diseñarán y ejecutarán respetando al máximo la topografía original a fin de evitar movimientos de tierras innecesarios, así como excedentes y vertidos de las mismas.

6. Dada la existencia de cultivos arbóreos (olivos y naranjos) en los terrenos objeto de cambio de calificación, se procederá en los mismos términos que en el punto 1.i) del artículo IX.11. Particular y prioritariamente, se destinarán a fines de adecuación paisajística y ajardinamiento, mediante su conservación «in situ» o mediante transplante, los olivos centenarios.

7. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización, en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

CAPITULO VI

Condiciones específicas del suelo urbanizable ordenado en ejecución (OE)

Artículo IX.20. Sectores que lo integran.

1. Esta categoría de suelo urbanizable está integrada por los sectores siguientes:

a) SUO-1, regulado por el PAU «Aljamar», aprobado definitivamente el 3.3.2000 y el Plan Parcial 1.ª Etapa del PAU Aljamar (aprobado definitivamente el 4.4.2000).

b) SUO-2, regulado por la modificación núm. 36 del PGOU, aprobada definitivamente el 10.5.2002, PAU «La Cartuja» aprobado definitivamente el 10.2.2002, y el Plan Parcial del Sector A del PAU Cartuja, aprobado definitivamente el 31.7.2002.

c) SUO-3 que corresponde a «Parque Empresarial Zaudín», regulado por la Modificación Puntual 37 del PGOU, aprobada el 31 de marzo de 2003, y el Plan Parcial Parque Empresarial Zaudín,aprobado definitivamente el 30 de julio de 2004.

Todos estos sectores están identificados gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural e.09. «Calificación del suelo».

2. Las alteraciones puntuales en dichos documentos de planeamiento producidas por las determinaciones de la presente Revisión quedan recogidas en las fichas indicadas en el apartado c.1) del Anexo II de la citada clase de suelo.

Artículo IX.21. Programación y desarrollo de los sectores. Condiciones de aprovechamiento.

Estos sectores se desarrollan en cumplimiento de sus propios Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales, definitivamente aprobados.

Las condiciones particulares por las que se rigen los sectores señalados son las establecidas en el planeamiento de desarrollo correspondiente, aprobado y vigente, que el presente Plan General asume con carácter general y cuyas Ordenanzas Reguladoras quedan incluidas en el Anexo I de las presentes Normas sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.

Artículo IX.22. Aprovechamiento Medio.

El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores incluidos en el suelo urbanizable ordenado será el correspondiente al área de reparto donde se incluye. En cada área de reparto se incluye un único sector, y diversos sistemas generales, por lo que el coeficiente de homogeneización de usos globales de cada área de reparto será la unidad, al existir un único uso global.

CAPITULO VII

Condiciones específicas del suelo urbanizable sectorizado (OE)

Artículo IX.23. Sectores que lo integran.

Esta categoría de suelo urbanizable está constituida por un único sector, definido como SUS-1, denominado «Central de Actividad Metropolitana 1» (CAM-1) y delimitado en los Planos de Ordenación Estructural e.01 «Clasificación del Suelo, Categorías, Ambitos y Sectores» y el e.05 «Areas de Reparto».

Artículo IX.24. Programación.

Este único sector se programa en el primer cuatrienio del Programa de Actuación, en el que se establecen los plazos totales y parciales para su desarrollo.

Artículo IX.25. Desarrollo del Sector.

1. El Sector se desarrollará mediante un solo Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización. Antes o simultáneamente con el Plan Parcial habrá de aprobarse el Plan Especial de los sistemas generales externos al Sector pero vinculados al desarrollo del mismo. En el Plan Parcial se recogerán las cargas urbanísticas establecidas en la ficha correspondiente a dicho Suelo Urbanizable Ordenado.

2. La ordenación indicativa que se contiene en el plano de Ordenación General g.01 «Ordenación urbanística integral» pretende la formalización de un espacio urbano de alta intensidad de actividad mediante la concentración de la edificación y la liberación de suelo para espacios libres y equipamientos, que deberán acumularse formando una unidad con la reserva establecida en Plan Parcial que desarrolla el PAU Aljamar en el límite en que ambos son colindantes. Respecto del uso terciario complementario, se pretende la formación de un centro comercial complejo, que pueda incluir actividades compatibles, tales como oficinas, alojamientos hoteleros, etc., además de la posibilidad de una gran superficie. El Plan Parcial establecerá, en desarrollo de las condiciones establecidas en la ficha citada, la distribución de los usos pormenorizados. Por las mismas razones que en el caso del uso residencial, se establecen alturas de edificación tales que fomenten la concentración de la edificación y la liberación de suelo.

3. El Sector deberá completar su urbanización en el plazo de cuatro años a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General, ateniéndose en su desarrollo a los siguientes plazos intermedios:

- Presentación del Plan Parcial del Sector: Seis meses.
- Presentación del Proyecto de Urbanización: Nueve meses.
- Presentación del Proyecto de Reparcelación: Doce meses.

Artículo IX.26. Condiciones de aprovechamiento.

1. El uso global es el residencial y terciario, descrito en el art. IX.14.

2. El aprovechamiento medio es e = 0,4274.

3. El aprovechamiento objetivo es de 110.833 u.a, que se distribuyen como sigue:

- Uso residencial intensivo dominante: 80.080 u.a de las que 24.080 se destinan a viviendas con algún régimen de protección pública.
- Uso terciario complementario: 30.753 u.a.

4. La capacidad residencial máxima es de 1.000 viviendas, de las que 400 están sometidas a algún régimen de protección pública.

5. Las alturas máximas serán:

a) Usos Residenciales:

- Seis (6) plantas (PB+5), en el 60% de la edificabilidad.
- Ocho (8) plantas (PB+7) en el 15% de la edificabilidad.
- Once (11) plantas (pb+10) en el resto.

b) Uso terciario: Seis (6) plantas (PB+5).

CAPITULO VIII

Condiciones específicas del suelo urbanizable no sectorizado (OE)

Artículo IX.27. Identificación. Incompatibilidades de usos.

1. El suelo urbanizable no sectorizado puede identificarse en los planos de Ordenación Estructural e.01 «Clasificación urbanística del suelo, Categorías, Ambitos y Sectores» y e.05 «Areas de Reparto».

2. Está dividido en dos áreas, una al noreste junto al límite del término municipal de Bormujos, al que se le ha denominado SUNS-1, y otro al suroeste, correspondiendo a un tramo de la Vereda de Villamanrique, que ha sido desafectada, según Resolución de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 25 de enero de 2001, por la que se aprueba la desafectación de la vía pecuaria, Camino de Villamanrique y la Marisma, desde donde ésta cruza en SE-30 hasta el Club de Golf Zaudín, a su paso por el término municipal de Tomares, provincia de Sevilla (VP 680/00)», y a la que se le denomina SUNS-2.

3. Como uso incompatible se determina el uso global industrial.

Artículo IX.28. Condiciones mínimas de sectorización.

1. SUNS-1.

a) Constituye una pieza clave para la consecución plena de los objetivos de la Revisión del Plan General, por lo que ésta determina el uso global residencial terciario, destinado a constituir una pieza importante de la futura área de Centralidad Metropolitana junto con el sector del suelo urbanizable sectorizado SUS-1. Para garantizar la funcionalidad del conjunto se sitúa un intercambiador de transportes vinculado al Sistema Metro Ligero y la conexión viaria con el sistema general viario metropolitano de segundo nivel.

b) El Plan de Sectorización habrá de reunir las siguientes condiciones mínimas:

- Se podrá desarrollar mediante uno o dos Planes de Sectorización. En ambos casos contendrá un único sector y, en el último caso, el ámbito de cada uno de ellos tendrá una superficie igual al 50 % de la superficie del área SUNS-1, debiendo incluir o adscribir a cada uno de ellos, así mismo, un 50 % de la superficie del sistema general SUNS-2.
- El sector comprenderá los el uso global residencial y terciario.
- En cualquier caso los sistemas generales incluidos en el sector serán como mínimo los establecidos en el Plano de Ordenación Estructural e.02 «Sistema Generales».
- Igualmente habrá que garantizar la conexión con los sistemas generales infraestructurales existentes externos al sector, ejecutando dos de los carriles previstos para la vía parque. Desde su conexión con el límite del término municipal de Bormujos hasta la rotonda de acceso del Parque Empresarial Zaudín.
- Deberá coordinarse con la planificación del Sistema metro Ligero.

2. SUNS-2.

Todo el suelo de esta área de suelo urbanizable no sectorizado se dedica a sistemas generales, especialmente al de áreas libres públicas. Su función es la de completar el parque urbano, cuyo suelo proviene del PAU Aljamar, así como seguir siendo utilizado para comunicación rodada y peatonal. Deberá ser gestionado mediante su inclusión como sistema general adscrito a los sectores que puedan delimitarse en el área SUNS-1 en la misma proporción superficial.

Artículo IX.29. Condiciones para el desarrollo de la ordenación.

1. El Plan de sectorización por el que que se fijen las condiciones de desarrollo del área SUNS-1 tendrá en cuenta la ordenación que se prevé en el Plano de Ordenación General g.01 «Ordenación Urbanística Integral» que, no obstante, tiene carácter indicativo excepto en lo que se refiere a la ubicación de los sistemas incluidos.

2. Para el área SUNS-2, al estar dedicado a sistemas generales, la ordenación que le afecta es la que figura en el Plano de Ordenación Estructural e.02. «Sistemas Generales», por lo que su desarrollo se realizará conforme a lo que se establece en estas Normas para el desarrollo de los sistemas generales.

TITULO X

REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

Ambito y Régimen Jurídico (OE)

Artículo X.1. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General clasifica dentro de esta clase de suelo, al objeto de ser activamente preservados del proceso de desarrollo urbano, con medidas de protección tendentes a evitar su transformación:

a) Por estar sujetos a limitaciones y servidumbres derivadas de la legislación específica sectorial (vías pecuarias) y SSGG.

b) Por presentar valores especiales que permiten la continuidad de la red de espacios libres metropolitana (equipamiento deportivo: Campo de Golf Zaudín).

c) Porque deben mantener su destino primordial, dado que aunque no presentan valores especiales naturales, tienen que preservarse como elementos naturales con riesgos ciertos (zonas inundables).

Artículo X.2. Ambito.

La delimitación del Suelo No Urbanizable es la grafiada en el Plano de ordenación e.01 «Clasificación de Suelo, Categorías, Ambitos y Sectores».

Artículo X.3. Categorías.

En función de los tipos de protección descritos en el artículo X.1, se distinguen tres categorías:

a) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Que incluye los terrenos clasificados en aplicación de los criterios del apartado X.1.a).

b) Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística: Que incluye los terrenos clasificados en aplicación de los criterios del apartado X.1.b).

c) Suelo No Urbanizable de Preservación del Carácter Natural: Que comprende los terrenos clasificados en aplicación de los criterios del apartado X.1.c).

Artículo. X.4. Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Cualesquiera que sea la categoría del Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.

2. Las facultades de utilización de uso en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

3. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir.

Artículo X.5. Régimen del Suelo.

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes y normas del Ministerio o de la Consejería de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar vinculadas al uso agrícola, forestal o ganadero, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, autorizaciones que deberán tramitarse ajustándose a lo previsto en los artículos 42, 43 y 52 de la LOUA.

3. En todo caso habrá de garantizarse la preservación de esta clase de suelo del proceso de desarrollo urbano.

Artículo X.6. Edificios, parcelas y usos fuera de ordenación.

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el siguiente:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, a la posibilidad o no de edificar, o a la ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia, registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo X.7. Adaptación de las edificaciones al ambiente.

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

Artículo X.8. Parcelaciones Rústicas.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente y en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Artículo X.9. Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad de divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esta circunstancia.

b) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada.

No obstante, las segregaciones que cumpliendo las dimensiones de la legislación agraria den lugar a parcelas de superficie inferior a la que determinan estas Normas como superficie mínima con capacidad edificatoria en cada clase de suelo no urbanizable, necesitarán licencia municipal.

3. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios, sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

Artículo X.10. Núcleo de población.

1. Se entenderá por núcleo de población a los efectos del presente Plan General, todo asentamiento humano, de carácter residencial, con densidad superior a 2 viv/Ha, industrial, almacenaje, o cualquier otro, que genere objetivamente las cuatro demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de accesos viarios, que son características de las áreas urbanas.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada, porque se vincule a la misma una superficie de terreno y en las condiciones que para cada categoría de suelo no urbanizable se fijan.

La capacidad edificatoria que corresponda a cada parcela según las Normas de este Plan debe quedar recogida mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de conformidad con lo establecido por la legislación urbanística aplicable.

Artículo X.11. Protección de la legalidad urbanística del suelo no urbanizable.

La detección de viarios, anuncios sobre el terreno o publicaciones en medios de comunicación acerca de venta de parcelas, o cualquier signo que refleje de alguna manera una futura parcelación en el suelo no urbanizable, dará lugar al

ejercicio de las acciones previstas en la Ley, sobre la totalidad de la parcela catastral.

CAPITULO II

Regulación de usos y actividades

Artículo X.12. Clases de Usos (OE).
Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos se clasifican en:

a) Usos Permitidos: Son aquéllos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización según el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
b) Usos Autorizables: Son aquéllos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización según el procedimiento previsto en los artículos 42 y 43 de la LOUA podrán implantarse en esta categoría de suelo siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las condiciones generales establecidas para el suelo no urbanizable.
c) Usos Prohibidos: Son aquéllos cuya implantación está expresamente prohibida.

Artículo X.13. Tipos de Usos (OE).
1. En el Suelo No Urbanizable los usos que se regulan son los siguientes:

a) Usos agropecuarios.
b) Usos al servicio de las obras públicas.
c) Usos deportivos.
d) Producción artesanal.
e) Equipamientos públicos o privados.
f) Usos residenciales, agropecuarios (vivienda familiar, vinculadas a la explotación agropecuaria).
g) Otros usos.

2. Los usos contemplados en los apartados c), d), e), f) y g) se consideran autorizables mediante la tramitación establecida en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002.

Artículo X.14. Otros Usos (OE).
1. Se incluyen como otros usos los terciarios de los que se deriven actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida en los núcleos urbanos, caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural.
2. Se permiten específicamente las instalaciones temporales de discotecas, pubs, terrazas al aire libre, y similares.
a) Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate.
b) Habrán de garantizar con la solicitud de licencia, la desaparición de todas las instalaciones al finalizar la temporada, y la ausencia de deterioro del entorno en que se localice.
c) Deberán prever la superficie de aparcamiento que resulte suficiente en función de la capacidad del local, sin suponer en ningún caso obstáculo a la circulación de la vía sobre la que se apoyen.

CAPITULO III

Condiciones generales de edificación

Artículo X.15. Condiciones de la edificación (OP).
1. La separación de la edificación a los lindes de la finca será la regulada en cada categoría de Suelo No Urbanizable.
2. Separación entre edificaciones, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.
3. La altura máxima será de una planta o 4 metros, o dos plantas o 7 metros, según se especifica en cada categoría de Suelo No Urbanizable.
4. Superficie edificable la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo X.16. Cierres de fincas (OME).
1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.
2. Sólo se autorizarán los cierres que sean necesarios para la pacífica y normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de vallas agrícolas tradicionales, alambradas o setos vivos, pudiendo también combinarse estos medios; en ningún caso se utilizarán materiales de obra para cercas o vallados.

Artículo X.17. Condiciones higiénicas (OME).
1. Abastecimiento de agua. En aplicación de lo dispuesto en el RDGSACH, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

a) No se podrá autorizar ningún tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizada la autonomía de los distintos suministros.
b) Deberá garantizarse la potabilidad sanitaria del abastecimiento de agua. Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

2. Evacuación de residuales:

a) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.
b) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.
c) En el caso de inexistencia de la expresada red las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras.

3. Pozos: El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones vigentes en la materia, y en concreto por los artículos 184 a 197 del RDPH. No podrán situarse pozos de captación a menos de ciento cincuenta (150) metros de cualquier pozo absorbente de aguas residuales.

Artículo X.18. Condiciones de estética de la edificación (OME).
Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.
b) No tener características urbanas.
c) Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

CAPITULO IV

Condiciones particulares de cada categoría de Suelo No Urbanizable

Sección 1.ª Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica

Artículo X.19. Definición (OE).
Como se señala en el art. X.3 de estas Normas, son los suelos que está sujetos a limitaciones y servidumbres derivadas de la legislación específica sectorial, comprendiendo los siguientes:

a) La Vía Pecuaria tiene la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección especial por legislación específica.

b) Los terrenos afectados por el Sistema General Viario localizado en el Suelo No Urbanizable tiene igual protección.

Artículo X.20. Usos (OE).

1. Deben reservar y optimizar la función concreta que se le asigna a cada uno de los destinos por el plan.

2. Estos Suelos tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada Suelo en concreto.

3. Serán usos permitidos y autorizables aquéllos que se correspondan con su destino concreto.

Artículo X.21. Condiciones de la Edificación (OE).

1. Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Protección los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección del Sistema General Viario y Vía Pecuaria, la zona afectada coincidirá, en todo caso con el ámbito de la servidumbre y limitaciones establecidas en la legislación sectorial, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación, uso o actividad.

2. En estos terrenos sólo pueden llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio, y sin derecho a indemnización.

Sección 2.ª Suelo No Urbanizable de protección por planificación urbanística (OE)

Artículo X.22. Definición (OE).

Se incluyen los suelos que ocupan las instalaciones del Club de Golf Zaudín, que, como se señalan en el art. X.1 dan continuidad a la red de espacios libres metropolitano.

Artículo X.23. Usos permitidos (OE).

Deportivo y los de interés público ligados a la red de espacios libres.

Artículo X.24. Usos autorizables (OE).

Los de utilidad pública o interés social especificados en la regulación de usos del Suelo No Urbanizable, y con las determinaciones y tramitación que allí se especifican.

Artículo X.25. Usos prohibidos (OE).

El uso agropecuario, producción artesanal, residencial agropecuario y los usos al servicio de las obras públicas.

Artículo X.26. Condiciones de la edificación (OE).

1. La parcela mínima será de 5 hectáreas (Ha).

2. La separación de la edificación a linderos será, como mínimo, de diez (10) metros.

3. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zona ajardinada, pudiendo sólo ser ocupada por la edificación, el cinco por ciento (5 %) de la misma.

Sección 3.ª Suelo No Urbanizable de protección de preservación del carácter natural

Artículo X.27. Definición (OE).

Se incluyen en esta zona de Suelo No Urbanizable los terrenos marcados en el plano de Ordenación de Clasificación del Suelo, corresponde a los suelos inundables en período de retorno inferior a quinientos (500) años situados entre la SE-30 y el río Guadalquivir.

Artículo X.28. Usos (OP).

1. Usos Permitidos: Agropecuario.

2. Usos Autorizables: Los de utilidad pública e interés social especificados en la regulación de usos para el Suelo No Urbanizable y con las determinaciones y tramitación que allí se especifican.

3. Todos los usos no agrarios habrán de cumplir la legislación sectorial y garantizarán un sistema de evacuación de las personas y emergencias frente a la Avenida. Se implantarán en los límites y forma que establezca un estudio detallado de inundabilidad.

4. Los usos se ajustarán a lo establecido en el Decreto 1989/2002 de 12 de julio por el que se aprueba el «Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en los Cauces Urbanos Andaluces», así como a la legislación en materia de aguas.

Artículo X.29. Condiciones de la edificación (OP).

1. Parcela mínima: Dos hectáreas con cincuenta centiáreas (2,5 Has).

2. Las construcciones deberán situarse a una distancia máxima de 10 metros a lindero y a viario.

3. La edificabilidad máxima será una superficie equivalente al cinco por ciento (5%) a la superficie de la parcela.

4. Se efectuará plantación de arbolado en el veinte por ciento (20%) de la parcela.

TITULO XI

NORMATIVA DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO (OE)

Sección 1.ª Disposiciones generales (OE)

Artículo XI.1. Objetivos.

1. La normativa de protección hace explícitos de forma reglada los objetivos de protección que se persiguen:

a) Identificar el patrimonio inmueble con interés histórico, artístico, arqueológico, arquitectónico, etnológico, científico, social, técnico, estético, sensorial, botánico o paisajístico localizados en el Término Municipal de Tomares.

b) Parar y/o corregir el proceso de destrucción de dichos inmuebles.

c) Servir de base a una política de conservación, rehabilitación y mantenimiento del Patrimonio Histórico.

d) Potenciar los valores de imagen urbana existentes, así como la puesta en valor de edificios infra-utilizados.

e) Cumplir con la legislación vigente, con especial referencia a las leyes 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como a su normativa vinculada y de desarrollo.

Artículo XI.2. Ambito de aplicación.

1. Las Normas contenidas en este Capítulo se aplicarán en la totalidad del Término Municipal de Tomares.

2. Las presentes Normas son de aplicación en los elementos recogidos en el Catálogo de Elementos Protegidos, así como en sus entornos. A efectos de protección en la presente normativa se ha considerado el Patrimonio Histórico Inmueble en función de dos categorías:

a) Patrimonio Inmueble Arquitectónico (edificatorio y jardines protegidos).

b) Patrimonio Inmueble Arqueológico.

Artículo XI.3. Niveles de Protección.

A los efectos de la aplicación de estas Normas se distinguen los siguientes niveles de protección:

1. Patrimonio Inmueble Arquitectónico:

A) Protección Integral.

B) Protección Global.

C) Protección Ambiental.

J) Jardines Protegidos.

2. Patrimonio Inmueble Arqueológico:

Y) Yacimientos arqueológicos catalogados.

Artículo XI.4. Tipos de Obras Permitidas.

A los efectos de la aplicación de estas Normas y según el mayor o menor alcance de la intervención se establecen las siguientes definiciones de tipos de obras permitidas:

1. Mejora: Obras tendentes a la buena conservación del inmueble protegido, que no modifican en ninguno de sus elementos definidores.

a) Mantenimiento y conservación.

Son obras de mejora cuya finalidad es mantener el inmueble en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni organización espacial. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisa y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

b) Consolidación y restauración.

Son obras de mejora de carácter estructural, cuya finalidad es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del inmueble, restituyendo en su caso los valores históricos y arquitectónicos de un inmueble existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas. En cualquier caso, estas actuaciones deberán tener carácter reversible.

c) Adaptación.

Son obras de mejora, cuya finalidad es adecuar la organización del inmueble a las necesidades de uso previstas en este Plan General, siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica, morfológica u organizativa del inmueble existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

2. Reforma: Obras que, manteniendo básicamente el inmueble existente, sus elementos de valor y características esenciales, puedan suponer modificaciones que alteren la organización general, distributiva o morfológica.

a) Redistribución.

Son obras de reforma, que modificando la organización general del inmueble en cuanto al número y disposición de las unidades habitables que contiene, no modifican básicamente la estructura arquitectónica del inmueble, ni aumentan la superficie construida de la parcela.

b) Ampliación.

Es el conjunto de obra nueva en el que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Aumento de ocupación. Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto el aumento de superficie ocupada por la edificación en la parcela. Para que una parcela pueda ser considerada dentro de este grado, es necesario que la ocupación en planta de la nueva construcción no exceda de la menor de las dos cifras siguientes:

- El 20% de la Superficie ocupada actual.
- El 10% de la superficie de la parcela. En cualquier caso, nunca superará el 50% de ocupación de la superficie total de la parcela.

Remonte. Adición de una planta sobre las existentes con las siguientes condiciones:

- El número máximo será de dos plantas.
- Se respetará la alineación existente en fachada.

Entreplantas. Construcción de forjados intermedios entre otros cuya diferencia de alturas lo permitan, sin que ello afecte al aspecto externo del inmueble y de acuerdo con el nivel de protección.

3. Demolición: Obras que suponen la desaparición total o parcial de lo edificado.

a) Demolición parcial. Son obras que suponen la desaparición de parte de un edificio, sin afectar a elementos principales de su estructura portante.

b) Demolición Total. Son obras que suponen la desaparición del edificio en su totalidad.

Artículo XI.5. Normativa supletoria.

Supletoriamente y en lo no regulado en esta normativa de protección del Patrimonio Histórico, serán de aplicación las condiciones particulares de la zona donde se localice el inmueble protegido.

Sección 2.ª Condiciones generales de protección (OE)

Artículo XI.6. Condiciones particulares de parcelación.

1. Parcela mínima: La existente.

2. No podrán ser objeto de segregaciones las parcelas con alguno de los niveles de protección A o B. Se exceptúan los siguientes casos:

a) Parcelas que hayan sido objeto de agregación en los 20 últimos años, en cuyo caso se podrá segregar la parte añadida siempre que cumpla las condiciones de parcelación del área en la que se sitúa.

b) Parcelas que resultan afectadas por actuaciones puntuales contenidas en este Plan General, tendentes a reestructuración interna y recuperación de espacios públicos.

3. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

a) Las parcelas con niveles de protección A y B, nunca podrán agregarse.

b) Las parcelas con nivel de protección C podrán agregarse siempre que el carácter unitario de la edificación conjunta lo justifique (manzanas unitarias, fachadas continuas, etc.) y que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.

Artículo XI.7. Condiciones de ocupación y edificación.

Ambos parámetros serán los resultantes de la aplicación de las condiciones particulares de edificación de cada subzona o nivel de protección.

Para los inmuebles protegidos, las condiciones de ocupación, volumen y forma serán las existentes siempre que se realicen obras de rehabilitación que no impliquen demolición de elementos originales.

En todo inmueble, y en todos los casos, será necesario y obligatorio como deber que corresponde al propietario, como mínimo, realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación, siempre compatible con el inmueble y previa o posteriormente a cualquier otra intervención.

Artículo XI.8. Condiciones de uso.

1. Con carácter general y en primera instancia, para todos los inmuebles y conjuntos catalogados los usos permitidos serán los originales.

2. En segunda instancia, en los inmuebles protegidos se permitirán los usos de la subzona en que se encuentran ubicados siempre que éstos no alteren los elementos espaciales y formales, que hayan motivado su catalogación, supongan inconveniente para la conservación de las características del inmueble o manifiesta degradación de las mismas, así como contradicciones que pongan en peligro los valores culturales y patrimoniales que se protegen.

3. Se estiman como más adecuados los usos públicos.

4. El cambio en un elemento catalogado de dotación de uso y/o dominio público a otro régimen distinto, requerirá la aprobación de una modificación puntual del presente Plan General, no así a la inversa.

5. Los inmuebles catalogados con el nivel de protección A y B, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas Generales de Uso para otras edificaciones del mismo área. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se proponga.

Artículo XI.9. Demolición de Inmuebles o elementos catalogados.

1. Queda absolutamente prohibida, como norma general, la demolición de los inmuebles o elementos que queden protegidos en el presente catálogo, estando obligados los autores, en caso de incumplimiento, a la reedificación integral de lo destruido, con apoyo en la documentación gráfica e histórica que existe al respecto, y con las sanciones administrativas que correspondan, según el grado de catalogación.

2. En todo caso, en los inmuebles o elementos protegidos sólo se podrán producir demoliciones parciales, previa resolución expresa de un expediente de ruina, habiéndose desestimado previamente cualquier posibilidad de rehabilitación total o parcial. La propuesta de nueva planta deberá suponer siempre una significativa mejora urbana y medioambiental de lo existente.

Sección 3.ª Condiciones particulares del nivel de protección integral (A) (OE)

Artículo XI.10. Definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de protección integral es el asignado a las construcciones arquitectónicas que, con independencia de su estado de conservación, deberán mantenerse íntegramente, con especial respeto científico y por todos los medios de la técnica, preservando todas sus características singulares y de sus elementos o partes que lo componen por su carácter monumental y confluir en ellos excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico, científico, técnico o simbólico. Constituyen un elemento relevante de la arquitectura histórica de Tomares o un hito dentro del territorio o de la trama urbana de la ciudad.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra «A» en el Inventario de Elementos Catalogados del Patrimonio Histórico del TM de Tomares (art. 30) y grafiados como tales en el plano de ordenación estructural e.06: «Protección Especial, Arqueológica y Arquitectónica».

Artículo XI.11. Condiciones de edificación.

1. Los inmuebles comprendidos dentro de este nivel de protección, sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la mejora del patrimonio inmueble que se relacionan en el apartado 1 del artículo 4 de la presente Normativa de Protección del Patrimonio Histórico.

2. Las obras permitidas serán las imprescindibles para la consecución del objetivo marcado en dichas obras de mejora, se utilizarán todos los medios de la técnica, siempre con criterios científicos.

3. Los elementos que estén acogidos a algún régimen de protección establecido en la legislación de patrimonio estatal o autonómica, deben obtener autorización previa de la administración estatal o autonómica vinculante.

4. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

5. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de reconstrucción total, si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren.

6. A los efectos de colocación de rótulos de carácter comercial o similar se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de las Actividades Publicitarias.

Artículo XI.12. Condiciones de uso.

1. El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado.

2. En el caso de estar en desuso, la rehabilitación tenderá a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo propician.

3. Los usos permitidos son los siguientes:

a) Centros terciarios, excepto uso comercial en todas sus categorías.

b) Dotacional.

Sección 4.ª Condiciones particulares del nivel de protección global (B) (OE)

Artículo XI.13. Definición y ámbito de aplicación.

1. La Protección Global incluye aquellos inmuebles y elementos de especial valor artístico, arquitectónico, artístico, científico, técnico o simbólico, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas. Son fundamentales para la identificación e imagen de la Ciudad, por su calidad arquitectónica, su significación histórica, su uso especial, su ubicación aislada y focal, su antigüedad, escasez o rareza, o su representatividad de un período significativo.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra «B» en el Inventario de Elementos Catalogados del Patrimonio Histórico del TM de Tomares (art. 30) y grafiados como tales en el plano de ordenación estructural e.06: «Protección Especial, Arqueológica y Arquitectónica».

Artículo XI.14. Condiciones de edificación.

1. Los inmuebles comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la mejora y reforma del patrimonio edificado que se relacionan en los apartados 1 y 2 del artículo 4 de la presente Normativa de Protección del Patrimonio Histórico. En todo caso, deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieren.

4. A los efectos de colocación de rótulos de carácter comercial o similar se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de las Actividades Publicitarias.

Artículo XI.15. Condiciones de uso.

1. Dentro del nivel de protección global, podrán implantarse los siguientes usos:

a) Residencia.

b) Usos terciarios.

c) Dotacional.

2. En el caso de estar el edificio en desuso la rehabilitación tenderá a incluirlo como uso dotacional preferentemente.

Sección 5.ª Condiciones particulares del nivel de protección ambiental (C) (OE)

Artículo XI.16. Definición y ámbito de aplicación.

1. El nivel de protección Ambiental es el asignado a la edificación tradicional que aun no teniendo un especial interés arquitectónico, puede pertenecer a una tipología protegible o contribuir a la configuración del ambiente general de la ciudad histórica y del carácter del espacio urbano en el que se encuentra

situada, pudiendo tener además elementos arquitectónicos dignos de conservación. Las medidas de protección tienen por finalidad controlar el impacto de las intervenciones en dichas edificaciones, que serán objeto preferentemente de obras de rehabilitación.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra «C» en el Inventario de Elementos Catalogados del Patrimonio Histórico del TM de Tomares (art. 30) y grafiados como tales en el plano de ordenación estructural e.06: «Protección Especial, Arqueológica y Arquitectónica».

Artículo XI.17. Condiciones de edificación.

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación relacionados en el artículo 4 de la presente Normativa de Protección del Patrimonio Histórico, pudiendo ser incluso sustituido el edificio por otro de nueva planta, que deberá mantener la tipología protegida al que pertenecía el edificio original, o en su defecto las características espaciales, formales y estéticas del ambiente urbano del casco histórico tradicional en el que se inserta.

2. En el caso de sustitución, será preceptiva la presentación del proyecto básico de obra nueva acompañando a la solicitud, el proyecto de demolición, así como la declaración de ruina del edificio existente.

Artículo XI.18. Condiciones de uso.

Dentro del nivel de protección ambiental podrán implantarse los usos de la subzona en que se encuentran ubicados.

Sección 6.ª Condiciones particulares
de los jardines protegidos (J) (OE)

Artículo XI.19. Definición y ámbito de aplicación.

1. Constituyen Jardines Protegidos los espacios producto de la ordenación humana, estimados de interés por razón de su origen, su historia o sus valores estéticos, sensoriales o botánicos.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra «J» en el Inventario de Elementos Catalogados del Patrimonio Histórico del TM de Tomares (art. 30) y grafiados como tales en el plano de ordenación estructural e.06: «Protección Especial, Arqueológica y Arquitectónica».

Artículo XI.20. Condiciones de edificación.

Cuando la imposibilidad de construcción en el jardín suponga una merma de los derechos edificatorios generales establecidos para las parcelas podrá autorizarse, previa justificación, el incremento de una planta sobre las previstas en las normas de la zona, siempre que no sea contradictoria con las normas de inmuebles catalogados. Igualmente, podrán alterarse las condiciones mínimas de separación a linderos que se establecen para cada zona.

Artículo XI.21. Condiciones de uso.

1. No podrán realizarse actuaciones que supongan una alteración de las características de los mismos, de su trazado o desaparición de las especies arbóreas.

2. Todos los trabajos que superen las tareas de mantenimiento tendrán que ser objeto de licencia municipal.

3. No se autorizará en ningún caso la tala de especies arbóreas que se encuentren en buen estado fitosanitario.

Sección 7.ª Condiciones particulares de
los yacimientos arqueológicos (Y) (OE)

Artículo XI.22. Definición y ámbito de aplicación.

1. Forman parte del Patrimonio Arqueológico, según el artículo 40.1 de la Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español, los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo. Forman parte asimismo de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

2. En consecuencia, y a los efectos de la presente Normativa, queda caracterizado el Patrimonio Arqueológico de la siguiente forma:

a) Subyacente: Constituido por los niveles arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenido y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquéllos bajo cotas de superficie. Se incluyen también en esta categoría los elementos geológicos y paleontológicos científicamente relevantes.

b) Emergente: Formado por aquellos bienes inmuebles situados sobre cotas de superficie susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

3. Se consideran yacimientos arqueológicos el conjunto de bienes inmuebles identificados con la letra «Y» en el Inventario de Elementos Catalogados del Patrimonio Histórico del TM de Tomares (art. 31) y grafiados como tales en el plano de ordenación estructural e.06: «Protección Especial, Arqueológica y Arquitectónica», así como todos aquellos elementos susceptibles de ser incorporados a dicho Catálogo como consecuencia de nuevos hallazgos o investigaciones.

4 Actividades arqueológicas. Condicionantes y modalidades:

- Las actuaciones de carácter urbanístico o de investigación sobre los bienes incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico supondrán la realización de una actividad arqueológica, en alguna de las modalidades previstas por la legislación vigente (Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas).

- En el caso de actividades motivadas por desarrollos urbanísticos reglados, las modalidades serán las previstas en el artículo 3 del Decreto 168/2003, en función de los grados de cautela previstos en la presente Normativa y las estimaciones de las demás Administraciones Públicas competentes en la materia:

a) Por excavación arqueológica en extensión se entiende la remoción de tierras de forma manual con predominio del registro horizontal, en extensión, con el fin de investigar y descubrir toda clase de restos materiales históricos o paleontológicos, los componentes geológicos con ellos relacionados, así como la extracción controlada de los restos arqueológicos. El tipo de intervención no condiciona la profundidad. Se podrán usar medios mecánicos si fuere necesario para retirada de paquetes de estratos no fértiles o de información agotada.

b) Por sondeo arqueológico se entiende la remoción de tierras en un sector cuadrangular o rectangular de dimensiones reducidas -3 x 2 m como mínimo- por medios manuales con predominio de la profundidad sobre la extensión, con el fin de permitir una documentación exhaustiva del registro estratigráfico y la extracción controlada de los restos arqueológicos. Salvo causas justificadas se entiende que la finalidad del sondeo estratigráfico es la de agotar el depósito arqueológico hasta su máxima profundidad. Se podrán usar medios mecánicos si fuere necesario para la retirada de paquetes de estratos no fértiles.

c) Por control de movimientos de tierra se entiende el examen del contenido y/o potencial arqueológico bruto de una parcela utilizando para ello tanto medios mecánicos como manuales según las características del lugar. Ante la existencia de estructuras y contextos asociados, se preverá la posibilidad de realizar su documentación puntual con medios manuales, en la forma que determinen las Administraciones competentes.

d) Por análisis arqueológico de estructuras emergentes se entiende la aplicación a las estructuras y elementos que forman o han formado parte de un edificio de la metodología arqueológica mediante las técnicas que le son propias:

- Análisis y documentación de paramentos.
- Apertura manual de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes.
- Vigilancia arqueológica de la obra.

Una misma actividad podrá englobar uno o varios tipos de los indicados.

5. Como vehículo de protección del Patrimonio Arqueológico se establecen los siguientes grados de cautela, recogidos en las correspondientes fichas del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico del TM de Tomares y grafiados en la correspondiente planimetría de ordenación:

5.1. Grado I: Este nivel se aplicará en aquellas zonas donde existe constancia de la existencia de potencial arqueológico, o bien sobre aquellos elementos afectados por hipótesis generales con necesidad de verificación y ampliación. Toda afección al registro arqueológico, sea éste subyacente o emergente, implicará una investigación y documentación exhaustiva en las áreas y cotas de afección, con independencia de la posibilidad de realizar intervenciones completas de mayor alcance motivadas por criterios de investigación. Este grado de cautela se orienta a documentar suficientemente las secuencias estratigráficas, datos básicos sobre las hipótesis existentes y control sobre hechos desconocidos plausibles.

a) Patrimonio Arqueológico Subyacente:

- El tipo de actividad a aplicar vendrá determinado por las Administraciones competentes, en función de los tipos de actividades arqueológicas recogidas en el artículo 3 del Decreto 168/2003 de 17 de junio.

b) Patrimonio Arqueológico Emergente:

- El tipo de actividad a aplicar será el análisis arqueológico de estructuras emergentes, asimismo recogido en el artículo 3 del Decreto 168/2003 de 17 de junio.

En caso de afecciones combinadas, una misma actividad podrá englobar uno o varios tipos de los indicados.

5.2. Grado II: Se aplicará a aquellas zonas en las que se presuponga la localización de restos arqueológicos e interese, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórica y arqueológica del ámbito de aplicación de la presente normativa.

La cautela a aplicar consistirá en la realización de un control arqueológico de movimientos de tierra, según lo establecido en el artículo 3 del Decreto 168/2003 de 17 de junio.

En cualquier caso, el hallazgo de evidencias arqueológicas de interés conllevaría la reclasificación cautelar hacia el Grado I de protección de aquellas áreas que se consideraran oportunas y la necesidad de redacción de un nuevo proyecto de actividad arqueológica, bajo la modalidad y tipo que determinen las Administraciones competentes.

5.3. Régimen específico de los hallazgos casuales:

- En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como el procedimiento previsto en los artículos 78 ss. del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- En los casos en los que la entidad del hallazgo suponga la necesidad de realización de una actividad arqueológica, la modalidad y tipo de ésta dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá carácter de urgente a los efectos de los artículos 5.4 y 25 del Decreto 168/2003, de 17 de junio.

Artículo XI.23. Criterios de Conservación.

1. Se entenderán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables para disfrute público aquéllas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.

2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:

a) Documentación y levantamiento de las estructuras.

b) Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación. Esto no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés, si fuera necesario.

c) Conservación e integración visible. En este caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración en el diseño de la edificación de los restos. Si la integración de los restos no requiere un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

3. En el caso de aparición de estructuras de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:

a) Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras. En este caso deberá contar con autorización de los servicios municipales.

b) Integración en el diseño de edificación.

4. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de restos, ya sean de carácter subyacente como emergente, deberá presentarse informe preceptivo una vez ejecutada dicha actuación y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.

Artículo XI.24. Régimen del procedimiento administrativo en actuaciones sobre el Patrimonio catalogado.

1. Tal y como dispone el artículo 7 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, reiterado en el artículo 4 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el artículo 25.2 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de Régimen Local, corresponde a la Administración local:

a) La cooperación con los demás organismos competentes en la conservación y custodia del Patrimonio Histórico comprendido en su término municipal.

b) La adopción de las medidas oportunas para evitar su deterioro, pérdida o destrucción.

c) La notificación a la Administración competente de cualquier amenaza, daño o perturbación de su función social que tales bienes sufran.

No obstante lo anterior, es competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía la actuación sobre el Patrimonio Histórico Andaluz, tal y como se estipula en el artículo 3.1 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, con las salvaguardias debidas a las competencias correspondientes

al Estado o atribuidas a la Administración local por convenio con la Administración autonómica.

2. En virtud de lo anterior, es competencia de la Administración local la notificación de todos aquellos procedimientos urbanísticos sujetos a licencia municipal con afección sobre elementos catalogados. Asimismo, será preceptiva la autorización de la Administración competente con anterioridad al inicio de las obras, debiendo ajustarse éstas a las cautelas y reservas aplicadas en la presente Normativa y de aplicación según el criterio de la Administración competente en función de la legalidad vigente.

3. En relación con el régimen específico de las zonas con protección arqueológica, en el supuesto de obras con incidencia sobre los bienes identificados deberá realizarse la actividad arqueológica necesaria para asegurar la protección del Patrimonio Arqueológico, que deberá contar con la preceptiva autorización por parte de la Administración competente.

Sección 8.ª Condiciones particulares del entorno próximo a elementos o conjuntos catalogados (OE)

Artículo XI.25. Condiciones estéticas.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a inmuebles arquitectónicos, arqueológicos o paisajísticos objeto de protección singular y cualquiera otras que pudieran alterar las relaciones de los edificios catalogados con su entorno, como pueden ser la modificación de las perspectivas tradicionales, históricas y paisajísticas deberán adecuar su ordenación a los inmuebles protegidos, de modo que impidan, reduzcan o afecten a su contemplación, apreciación o estudio. Las medidas atenderán principalmente en lo referente a alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos que presenten alguna incompatibilidad con el edificio o conjunto catalogado en cuanto a su carácter o ambiente.

2. A tal efecto, para la solicitud de licencia o informe urbanístico, deberán presentar planos conjuntos con la totalidad de los inmuebles catalogados, de forma que se justifique la situación. Si la importancia de la actuación lo hiciere preciso, la administración urbanística municipal exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle en que se recojan las directrices de los órganos competentes.

Sección 9.ª Protección de la legalidad urbanística (OE)

Artículo XI.26. Control Municipal.

1. La administración actuante en cumplimiento de las disposiciones vigentes en la legislación urbanística y en sus reglamentos, deberá vigilar y hacer cumplir a los propietarios los deberes que les corresponden, en relación a la conservación y buen uso de los inmuebles, ejerciendo la acción sustitutorias que la legislación establece.

2. La catalogación de edificios y elementos del patrimonio de Tomares, recogida en el presente Plan General, con arreglo al Nivel de protección asignado a cada inmueble, no confiere, por principio, el derecho del propietario a realizar todas las obras e intervenciones que se recogen en el presente Capítulo, dependiendo de la información preceptiva la determinación de las obras admisibles, y pudiéndose imponer las obras que se estimen necesarias, o impedir, razonadamente, aquéllas que se crean degradantes de las condiciones del inmueble, por informe justificado de la administración actuante.

3. Si del estudio de la posterior investigación pormenorizada se dedujese que el grado de protección asignada a un edificio o elemento por el Presente Plan y Catálogo fuese injustificado, debido a la carencia de interés objetivo o estado irrecuperable del mismo, no podrán permitirse obras de intervención propias de un nivel de protección inferior menos restrictivo, o su descatalogación, sin un trámite de modificación del catálogo recogido en el presente Plan General, con arreglo a la legislación urbanística de aplicación.

Artículo XI.27. Legitimación de expropiaciones.

La inutilización, uso inadecuado (que atente contra los valores del bien protegido) o abandono de los inmuebles incluidos en el Inventario de Elementos Catalogados del Patrimonio Histórico del TM de Tomares será Título suficiente para que el Ayuntamiento, en los términos previstos en la Ley del Suelo, pueda proceder a la expropiación de los mismos, así como en los términos previstos en la legislación nacional y autonómica en materia de patrimonio histórico.

Sección 10.ª Procedimiento (OE)

Artículo XI.28. Informe Urbanístico.

1. Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico de la parcela o inmueble sobre el que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas de inmueble existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.

2. Las condiciones establecidas en el informe Urbanístico tendrán una validez de un año. Trascurrido este plazo, si no se ha solicitado la oportuna licencia de obra y la circunstancia urbanística ha variado, no se considerarán vinculantes para el Ayuntamiento las condiciones establecidas en el Informe.

3. La documentación técnica necesaria para la solicitud del Informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo con el consiguiente contenido mínimo:

a) Memoria descriptiva del inmueble existente con las siguientes indicaciones:

- Estado de conservación.
- Enumeración de las zonas en las que se desea intervenir.
- Alcance de la intervención y propuesta del grado de intervención de acuerdo con lo establecido en esta Ordenanza, justificada en función de los apartados anteriores.

b) Planos del estado actual del inmueble, a escala 1:100 referido a todas las plantas del mismo, así como, para los casos de inmuebles arquitectónicos, de las fachadas exteriores e interiores o patios o espacios libres. De igual modo, serán requeridas las secciones más significativas, con delimitación de la zona de intervención.

c) Planos de propuesta a escala mínima 1:100, indicando las nuevas actuaciones, si las hubiere.

d) Fotografías descriptivas del estado actual del inmueble referidas a aspectos generales del mismo. En el caso de inmuebles arquitectónicos, como mínimo se requerirá una de la fachada y de las edificaciones colindantes.

e) Detalle pormenorizado de usos previstos con superficies adscritas a los mismos.

Artículo XI.29. Tramitación.

1. Las obras a realizar requerirán licencia municipal, informada y supervisada por los técnicos municipales pertinentes, así como, en su caso, autorización de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

2. Además de los documentos exigidos en las normas generales, la solicitud de Licencia de Obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los inmuebles en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el inmueble.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) Descripción de las características tipológicas del inmueble, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, extremando la elaboración y obtención historiográfica en archivos, bibliotecas, museos, etc., que sirvan de base de justificación de las obras proyectadas en relación con el Nivel de Protección.

d) El proyecto del inmueble se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases. Incluirá en el caso de edificios el tratamiento de la Fachada de la Planta Baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

e) Alzado del tramo o tramos de calles (si las hubiera) donde se ubica el inmueble, con información del estado actual y el resultante de la propuesta. En el caso de edificios, comprenderá un tramo de calle que comprenda tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del inmueble existente.

g) Descripción fotográfica del inmueble cuando menos en formato 18x24.

h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.

i) Descripción pormenorizada del estado del inmueble existente.

j) Cumplimiento de lo establecido en sección 7.ª del presente Título en cuanto al Patrimonio Arqueológico. El procedimiento deberá acogerse a lo establecido en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Sección 11.ª Inventario de elementos catalogados (OE)

Artículo XI.30. Elementos del patrimonio inmueble arquitectónico.

Elementos Protegidos	Nivel de Protección
Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de Belén y Casa rectoral	A
Hacienda Santa Eufemia	A+J
Antigua Casa del Guarda de la Hda. Sta. Eufemia	B
Hacienda del Carmen	B
Venta Mascareta	B
Hacienda Montefuerte	B+J
Hacienda Santa Ana	B+J
Calle La Fuente núm. 17	C
Hacienda La Cartuja	C
Hacienda Zaudín Alto	C
Plaza de la Consolación	C

Artículo XI.31. Elementos del patrimonio inmueble arqueológico.

Yacimientos Arqueológicos	Código ARQUEOS	Nivel de Protección/ Grado de Conservación
Aljamar	410930001	Y / Grado I
Talca de Tolsa	410930002	Y / Grado I
Hacienda del Carmen	410930003	Y / Grado I
La Venta	410930004	Y / Grado I
Hacienda de Ibarra	410930005	Y / Destruido
Tomares	410930006	Y / Grado I
Barriada de la Cuesta	410930007	Y / Destruido
Santa Eufemia I	410930008	Y / Destruido
Santa Eufemia II	410930009	Y / Destruido
Venta de Zaudín el Bajo	410930010	Y / Grado I
Zaudín Bajo	410930011	Y / Grado I
Solar nº 3A "Urbanización Santa Eufemia"	410930014	Y / Destruido
Aljamar II	410930015	Y / Grado I
Necrópolis de Aljamar	410930016	Y / Destruido
Aljamar III	410930017	Y / Grado I
Cercado Grande	410930018	Y / Grado I

CAPITULO II

Normas de protección del medio ambiente

Sección 1.ª Protección de recursos hidrológicos (OE)

Se pretende recuperar o mantener el dominio público vinculado a la red de drenaje e impedir el deterioro de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Artículo XI.32. Cauces de ríos, arroyos y barrancos.

1. A efectos de la presente Normativa, las expresiones siguientes tienen el significado que se indica a continuación, en el marco de lo establecido, en su caso, por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas y por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

a) Cauce: El terreno cubierto por las aguas en las máximas avenidas ordinarias.

b) Máxima Avenida Ordinaria: Aquélla cuyo caudal es el valor medio de los máximos caudales anuales, en régimen natural, producidos durante 10 años consecutivos que sean representativos del régimen hidrológico del río.

c) Zona de Servidumbre: La zona de terreno situada a lo largo de cada lado del cauce cuya anchura es de 5 metros, salvo en las situaciones previstas legalmente.

d) Zona de Policía: La zona de terreno situada a lo largo de cada lado del cauce cuya anchura es de 5 metros, salvo en las situaciones previstas legalmente.

2. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones:

a) En la Zona de Servidumbre no se permiten nuevas instalaciones, edificaciones o plantación de especies arbóreas de carácter temporal o permanente (art. 6 a 8 Reglamento), salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

Se deberá respetar la banda de 5 m de anchura paralela a los cauces para uso público regulado en el Reglamento del DPH (RD 849/85 de 11 de abril).

b) En la Zona de Policía se definirán los usos y actividades admisibles de modo que, con carácter general, se facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce, se mantenga o mejore la capacidad hidráulica de éste, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

Se someterá a autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas a los cauces, las actuaciones (art. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento):

- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
- Extracciones de áridos.
- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.
- Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

c) En las Zonas Inundables: De acuerdo con el art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (RD 1664/98 de 24 de julio y OM de 13.8.99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el art. 67-5 de dicho Plan.

3. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas y márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el Capítulo III del Reglamento de Policía de Aguas.

Las obras deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años de periodo de retorno (art. 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir) y obtener autorización previa del Organismo de Cuenca (art. 51 a 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

4. En los cauces de dominio privado no se realizarán laboras que ocasionen un perjuicio del interés público o de terceros (art. 5 del Reglamento). Hay que asegurar la evacuación aguas pluviales hacia aguas abajo, sin variar sus puntos de entrada y salida en la parcela.

5. Se someterá a concesión administrativa del Organismo de Cuenca el abastecimiento con aguas públicas superficiales (art. 122 al 125 del Reglamento).

6. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad de suelo.

7. En la Zona de Policía no se permitirán ocupaciones de carácter residencial, hostelero, deportivo, cultural ni ninguna otra que no tenga su origen en las necesidades de dicho dominio.

8. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1962, de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

9. Los cauces, riberas y márgenes públicas de los ríos se dedicarán preferentemente a Usos Forestales, bien mediante la repoblación con especies apropiadas, bien mediante la conservación de las especies existentes, siempre que dichos usos no dificulten la libre circulación de las aguas.

Artículo XI.33. Servidumbres Legales de dominio público marítimo-terrestre.

1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde límite interior de la ribera del río Guadalquivir.

2. En los terrenos comprendidos en esta zona se podrán realizar sin necesidad de autorización cultivos y plantaciones.

En los primeros 20 metros de esta zona no podrán llevarse a cabo cerramientos, salvo en las condiciones que se determinen reglamentariamente.

3. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

a) Las edificaciones destinadas a residencia y/o habitación.

b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbana y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicios.

c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.

d) El tendido aéreo del líneas eléctricas de alta tensión.

e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.

f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

4. Con carácter ordinario, sólo se permitirán, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestres, así

como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

Artículo XI.34. Aguas Subterráneas.

1. Quedan prohibidos los vertidos directos de los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas o galerías. Así mismo, está prohibida la realización de cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

Para respetar la declaración de sobreexplotación del Acuífero del Aljarafe (UH-05.50), según la actual situación, en dicha zona quedan concesiones de aguas subterráneas, o modificación de características de concesiones. Será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para apertura de pozos con consumos inferiores a 7.000 m^3 anuales.

2. No se podrán almacenar a la intemperie materiales, productos o residuos capaces de generar lixiviados por agua de lluvia o de su composición interna, que se infiltren en el subsuelo.

3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad aguas superficiales o subterráneas. No se autorizará la conexión de dichas fosas sépticas con la red de alcantarillado.

4. Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrá situarse a menos de doscientos metros (200 m) de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.

Artículo XI.35. Vertidos líquidos.

1. Se prohíbe el vertido directo o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego o acuífero subterráneo, de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá de ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

3. En todo caso, las solicitudes de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la depuración previa en EDAR y a la autorización previa del Organismo de Cuenca, para vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales u otro elemento del dominio público hidráulico (art. 100 al 108 de la Ley Aguas, RDL 1/2001 de 20 de julio).

4. Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.

b) Que éstos incidan significativamente, por si mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

Artículo XI.36. Regulación de Recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en las tramitaciones de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos residenciales en el Suelo No Urbanizable.

Sección 2.ª Medidas correctoras medioambientales (OE)

Artículo XI.37. Medidas de carácter general.

Los terrenos habrán de mantenerse en su estado y uso actual hasta la aprobación de los proyectos de ejecución o urbanización, en particular en lo referente a sus características topográficas y el mantenimiento de la vegetación leñosa, tanto de origen natural como agrícola.

A este respecto, el Ayuntamiento velará por el cumplimiento de las medidas incluidas tanto en el Estudio de Impacto Ambiental como en la Declaración Previa, debiendo poner en conocimiento de esta Delegación Provincial cualquier circunstancia de carácter natural o artificial que impida la materialización o la adopción de las medidas citadas.

Al haberse iniciado con anterioridad, a instancia de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Plataforma Reserva de Transporte Público para la conexión del Aljarafe, Centro-Sur con Sevilla, la ejecución de las actuaciones de la misma se consideran vinculadas a la Resolución de la Comisión Interdepartamental Provincial de Medio Ambiente de Sevilla.

TITULO XII

NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

CAPITULO I

Aplicación, tipos de obras de edificación y condiciones de la edificación (OP)

Artículo XII.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

2. Los términos y conceptos definidos en los distintos capítulos de este Título tendrán el significado y alcance que se expresa en sus definiciones.

Artículo XII.2. Tipos de obras de edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a)1. Obras de conservación y mantenimiento.

Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su

estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocas de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

a)2. Obras de consolidación.

Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

a)3. Obras de acondicionamiento.

Son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

a)4. Obras de restauración.

Son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

b) Obras de reforma: Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

b)1. Reforma menor.

Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriores citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

b)2. Reforma parcial.

Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

b)3. Reforma General.

Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

c) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.

d) Obras de nueva edificación: Son aquéllas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

d)1. Obras de reconstrucción.

Son aquéllas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

d)2. Obras de sustitución.

Son aquéllas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

d)3. Obras de ampliación.

Son aquéllas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

d)3.1. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

d)3.2. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

d)3.3. Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d)3.4. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo XII.3. Condiciones de la edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes en los términos que resulten de los mismos, las de las ordenanzas de zona o del planeamiento de desarrollo, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

A) Condiciones de parcela.
B) Condiciones de situación y forma de los edificios.
C) Condiciones de calidad e higiene.
D) Condiciones de dotaciones y servicios.
E) Condiciones de seguridad y accesibilidad.
F) Condiciones ambientales.
G) Condiciones de estética.

3. Las condiciones de calidad e higiene, de dotaciones y servicios, de seguridad y accesibilidad, así como las estéticas se regularán por Ordenanzas Municipales específicas. Las condiciones ambientales se regulan por las disposiciones contenidas en el Título IX relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por Ordenanzas Municipales en la materia.

CAPITULO II

Condiciones de la parcela (OP)

Artículo XII.4. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo XII.5. Aplicación.

Las condiciones de la parcela se aplicarán a su configuración, fundamentalmente a la segregación, a las obras de

sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo XII.6. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que a continuación se definen:

a) Manzana:

- Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela:

- Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

c) Linderos:

- Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

d) Superficie de parcela:

- Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo XII.7. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificado conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

a) Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

b) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad.

c) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la edificación o parcelación no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo XII.8. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que deberá destinarse a espacio libre o viario y no será posible en el caso de que quedara el resto fuera de ordenación por exceso de edificación al aumentar su coeficiente de edificabilidad.

Artículo XII.9. Segregación y agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles.

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser considerados como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

Artículo. XII.10. Definición e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos y su código urbanístico. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, o parcelación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo XII.11. Parcela mínima edificable y unidad mínima edificada.

1. Parcela mínima edificable o unidad mínima edificatoria es la establecida en estas Normas Urbanísticas, o en el planeamiento vigente, basándose en las características y tipologías edificatorias previstas para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnen las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

2. Las parcelas mínimas edificables serán indivisibles

3. Unidad mínima edificada a efectos registrales es aquella parcela susceptible de aprovechamiento independiente.

CAPITULO III

Condiciones de situación y forma de los edificios (OP)

Sección 1.ª Sección primera. Definición y aplicación

Artículo. XII.12. Condiciones de situación y forma de los edificios.

Son aquéllas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo XII.13. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma) tan sólo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezca las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Artículo XII.14. Alineación exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Ordenación Pormenorizada o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo XII.15. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Pormenorizada que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo XII.16. Fachada, medianería y cerramiento.

1. Plano de fachada o fachadas es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2. Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

3. Cerramiento es el elemento de delimitación del espacio libre o de la edificación de la parcela con el espacio público y con los colindantes.

Sección 2.ª Condiciones de posición del edificio en la parcela

Artículo XII.17. Separación a linderos.

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

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

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

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

Artículo XII.18. Retranqueos.

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

2. El retranqueo puede ser:

A) Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

B) Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

C) Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

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

Artículo XII.19. Area de movimiento de la edificación.

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

Artículo XII.20. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

1. Rasante es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Sección 3.ª Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Artículo XII.21. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1. Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela. Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo XII.22. Superficie ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo XII.23. Ocupación bajo rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Sección 4.ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

Artículo XII.24. Superficie libre de parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

2. Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

3. En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

4. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo XII.25. Construcciones auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificación o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, vestuarios, lavaderos, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan para ellas en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

Artículo XII.26. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2s).

Artículo XII.27. Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de los soportales de uso público, pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como las edificaciones auxiliares.

3. La superficie edificada de espacios exteriores privativos, cubiertos, incluso con estructuras ligeras, o descubiertos, volados o no, tales como terrazas, lavaderos, tendederos, etcétera, computarán al cincuenta por ciento (50%) de su superficie.

4. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas concretas de regulación de usos pormenorizados, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos y trasteros hasta un máximo de diez (10) metros cuadrados por vivienda, o a instalaciones técnicas propias al servicio del edificio. En los demás casos, la edificabilidad situada bajo rasante natural se imputará al cincuenta por ciento (50%).

Sección 5.ª Condiciones de volumen y forma de los edificios

Artículo XII.28. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

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

Artículo XII.29. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

Artículo XII.30. Altura del Edificio.

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los elementos, y en función de ello, será:

a) Altura de cornisa: Es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

b) Altura total: Es la medida hasta la cumbrera del edificio.

4. Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara cuál de ellas, se entenderá que es a la altura de cornisa.

5. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también se expresa, abreviadamente con la expresión «PB», para indicar la Planta Baja, seguida en su caso del signo «+» y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo XII.31. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Artículo XII.32. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estuviera agrediendo la imagen urbana.

Artículo XII.33. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima, y salvo que en las condiciones particulares se disponga de otra cosa, sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

b) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de un máximo de ciento ochenta (180) centímetros de altura.

c) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d) Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo.

e) Los remates del edificio meramente decorativos.

Artículo XII.34. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial: En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

a) Edificios con frente a una sola vía:

a.1. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

a.2. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

b.1. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fueran una sola.

b.2. Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de diez (10) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada.

c) Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

En este caso, la altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

d) Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrá a las siguientes reglas:

a) La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de 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.

b) 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.

c) En los casos en que la edificación se desarrolla 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 resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo XII.35. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo XII.36. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano: Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

b) Planta baja: En la edificación que deba alinearse al vial, tendrá la consideración de planta baja aquélla cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre las ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

c) Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en un posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

d) Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

e) Atico: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

f) Bajo cubierta: Es la situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo XII.37. Altura libre y cota de planta piso.

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

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo XII.38. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos será el necesario para el cumplimiento de la dotación en función del uso. Podrá autorizarse un número mayor de plantas de sótano, previa acreditación de su necesidad y conveniencia por razones de tráfico, movilidad o necesidades de aparcamientos de residentes en la zona donde se inserte.

Artículo XII.39. Entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrá autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo XII.40. Planta baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a) En la edificación alineada a vial: Un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros.

b) En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros desde la cota natural del terreno.

Artículo XII.41. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo XII.42. Aticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Se permitirán las plantas bajo cubiertas y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

Artículo. XII.43. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a.1. Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables, entendiendo como tales aquéllas en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo y/o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas. Tendrán la consideración de patios vívideros aquéllos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

a.2. Patios de ventilación, que son aquéllos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b) Patio abierto: Es aquél que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c) Patio inglés: Es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d) Patio de manzana: Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo XII.44. Anchura de patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo XII.45. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada parámetro se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de

luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Artículo XII.46. Dimensión de los patios de parcela.

1. Las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares la dimensión de cualquier lado del patio será igual ó superior a trescientos (300) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos, medidos en la forma citada en los dos artículos anteriores.

b) El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

DIMENSION DE LOS PATIOS EN VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

Uso del local	Dimensión mínima absoluta (m)
Patios vívideros	10,00
Patios de luces: Si iluminan a piezas habitables	3,00
Patios de ventilación	2,00

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre parámetros opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro anterior. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo XII.47. Dimensión de los patios abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (h/3) y como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso, y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo XII.48. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo XII.49. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo XII.50. Acceso a patio.

1. Los patios vívideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo XII.51. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo XII.52. Cubrición de patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo XII.53. Régimen de mancomunidad de patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Nota:

OE: Determinación de Ordenación estructural.
OP: Determinación de Ordenación Pormenorizada.
OME: Ordenanzas municipales de Edificación.
OMU: Ordenanzas Municipales de Edificación.

ANEXO I

ORDENANZAS REGULADORAS DE LOS PLANEAMIENTOS PARCIALES DEL SUELO ORDENADO

(A) SUO-1: PLAN PARCIAL 1.ª ETAPA DEL PAU ALJAMAR

TITULO I

NORMAS GENERALES

Artículo 1. Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el del Plan Parcial de Referencia.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificaciones.

1. El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva y tendrá vigencia inde-

finida, salvo su revisión con las modificaciones que le puedan ser introducidas.

2. Para su revisión, o modificación, se tendrá en cuenta, además de lo establecido por la ley del Suelo y sus reglamentos lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Tomares.

Artículo 3. Terminología de Conceptos.

1. Altura.

a) De planta: La distancia entre el pavimento de una y el de la siguiente.

b) Libre de planta: La distancia entre el pavimento de una y la cara inferior del forjado que la cubre.

2. Cerramiento lateral.

Se refiere a cerramiento de cuerpo edificado que cumpliendo la definición de fachada, no dan a él huecos de piezas de la vivienda, excepción hecha de las de servicios, escalera, cocina o entradas a la vivienda.

3. Cuerpo de edificación.

Se entiende como tal toda unidad edificada, separada de cualquier otra.

4. Edificabilidad.

Neta de parcela: Expresa la superficie máxima edificable en una parcela, obtenida del producto entre la superficie neta de la parcela y el coeficiente que se establece en la correspondiente Ordenanza Particular.

5. Espacio libre de parcela.

Es el no ocupado por la edificación, sin ser patio.

6. Fachada.

Cerramiento del cuerpo edificado al que dan huecos de piezas de la vivienda y que limita con espacio libre de parcela, con alineaciones públicas a viario, plazas o zonas públicas; o bien a parcela común destinada a viales, aparcamientos, centros de infraestructura, áreas libres o peatonales.

7. Fondo edificable.

Es la distancia normal desde la línea de fachada hasta el frente opuesto de la edificación.

8. Manzana.

Es la superficie de suelo definida por la línea límite de manzana expresada en el Plano de Ordenación núm. 9.

9. Ocupación de parcela.

Es el porcentaje de suelo de parcela ocupado por la edificación, en relación con la superficie neta de parcela.

10. Parcela.

Es toda separación de la superficie de una manzana, lindante por alguna de sus partes con una alineación pública a viario, plaza o zona verde pública, o bien a parcelas comunes destinadas a viales, áreas libres o peatonales, susceptibles de que sobre ella pueda ejecutarse una edificación que deberá ser independiente de las colindantes, sin perjuicio de las mancomunidades y servidumbres que puedan establecerse.

11. Parcela común.

Parcela de propiedad privada de una comunidad; definida así por un Proyecto de Parcelación.

12. Patio.

Es la parte de suelo anexo a cuerpo edificado, o planta libre de edificación y envuelta por la misma por cuatro o más lados, constituido a efecto de proporcionar iluminación y ventilación natural a las piezas que abren huecos al mismo.

13. Plantas.

a) Baja: La que cumple las condiciones establecidas en las Ordenanzas Particulares. En su defecto, aquélla en la que la cota de su pavimento está más próxima a la de la rasante de la vía o espacio libre público o parcela común por la que tiene acceso la parcela edificable y a la del terreno natural, que el resto de las plantas.

b) De piso: Aquélla en la que no se cumple la circunstancia anterior, sin ser sótano.

c) Sótano: La situada inmediatamente debajo de la planta baja.

14. Saliente.

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable, o de la alineación de edificación.

15. Vivienda.

Unidad indivisible que ocupa todo o parte de un cuerpo edificado, que coincide al menos en uno de sus límites, considerado como frente, con la línea de fachada del mismo, y que se destina al alojamiento de una sola familia.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I

Calificación del suelo

Artículo 4. Zona Residencial.

1. Uso y dominio: Privado.

2. Uso principal: Vivienda en edificación colectiva o unifamiliar.

Artículo 5. Zona de Equipamiento.

1. Uso y dominio: Público, para las subzonas 1.ª, 2.ª, y 3.ª Privado, para la subzona 4.ª (Uso Comercial).

Artículo 6. Zona de centros de Infraestructura.

1. Uso y dominio: Público o privado.

2. Uso exclusivo: Centros de los sistemas locales de infraestructuras.

Artículo 7. Zona de Areas Libres Públicas.

1. Uso y dominio: Público.

2. Usos exclusivos: Jardines y juegos de niños.

Artículo 8. Zona de Viario.

1. Uso y dominio: Público.

2. Usos exclusivos: Viario y aparcamientos.

CAPITULO II

Regulación de las condiciones de desarrollo urbanístico

Artículo 9. Proyecto de Urbanización.

1. No podrá otorgarse licencia de edificación si no estuviese aprobado el Proyecto de Urbanización de la Fase correspondiente.

2. Cada Proyecto de Urbanización deberá abarcar como mínimo una Fase completa.

3. Deberá contener los proyectos técnicos correspondientes a las acometidas generales de los distintos servicios y a la red viaria municipal.

4. Deberá cumplir los requisitos mínimos establecidos en la Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo 10. Estudios de Detalle.

Serán obligatorios, y con carácter previo o simultáneo al proyecto de edificación, para las manzanas marcadas en el Plano de ordenación núm. 2, cuando el Proyecto de edificación no abarque la totalidad de cada manzana. El ámbito único de estos Estudios de Detalle será el de una manzana. Su objeto es ordenar los volúmenes edificatorios, así como prever las vías interiores de manzana para acceso a la edificación o a espacios de uso común, así como establecer la cuantía y disposición de éstos. Si existiera proyecto de parcelación para la manzana, adaptarán la ordenación volumétrica a las superficies edificables asignadas a cada parcela. Establecerán las servidumbres de paso que fueran necesarias para asegurar el correcto funcionamiento del conjunto viario interior.

Artículo 11. Proyecto de Parcelación.

1. Serán obligatorios cuando se pretenda la edificación parcial de una manzana.

2. Su objeto es el de definir las parcelas edificables de la manzana, así como la superficie edificable que corresponde a cada una. Deberá quedar demostrado que la superficie edificable total para cada uso, obtenida de la suma de las correspondientes a cada parcela, no supera la máxima superficie edificable de la manzana. En el caso de usos de carácter residencial, el Proyecto de Parcelación demostrará que no se supera el límite de capacidad residencial de la manzana, establecida en el Plano de Ordenación núm. 2.

TITULO III

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I

Condiciones técnicas de las obras en relación con las vias públicas

Artículo 12. Protección para el uso del viario.

Las obras sobre solares que deban ocupar, para su ejecución, parte de las vias o plazas públicas o de uso común, cuando éstas se encuentren abiertas al tráfico rodado o peatonal, le será de aplicación el artículo 79 sobre Vallado de Obras, de la Sección 1.ª, artículo II, de las normas del Suelo Urbano del Plan General.

CAPITULO II

Condiciones comunes a todas las zonas

Sección 1.ª Condiciones de aprovechamiento

Artículo 13. Altura de las plantas.

1. Planta baja.

a) Altura mínima de planta: 2,80 m.

b) Altura máxima de planta: 4,00 m.

c) Altura mínima libre: 2,50 m.

2. Planta de piso.

a) Altura mínima de planta: 2,80 m.

b) Altura máxima de planta: 3,20 m.

c) Altura mínima libre: 2,50 m.

3. Planta de sótano.

a) Altura mínima libre: 2,20 m para aparcamientos, trasteros e instalaciones, y 2,50 m para otros usos. Podrá disminuirse en las partes de sótano dedicadas a servicios e instalaciones de la edificación.

Artículo 14. Edificabilidad.

Para su cómputo se tendrá en cuenta la superficie edificada de todas las plantas sobre rasante, con las excepciones que se marcan en las Normas Particulares de cada Zona, incluyendo patinillos.

Artículo 15. Ocupación de Parcelas.

Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la envolvente de volumen edificado, que haya sido incluido en el conjunto de la edificabilidad.

Artículo 16. Altura edificable.

La altura máxima se medirá en número de plantas excluyendo la planta de sótano.

Artículo 17. Fondo edificable.

Se medirá normalmente a la línea de fachada en el punto medio de ésta. Sólo podrá ser sobrepasado, por encima de la planta baja, con elementos salientes.

Artículo 18. Patios.

1. Las luces rectas de los locales habitables serán como mínimo 1/4 de la altura del muro frontero, contada desde el nivel del suelo de estos locales hasta la altura de coronación máxima autorizable. El patio mantendrá esta dimensión mínima en toda su altura.

2. Los huecos de las escaleras, retretes, baños y pasillos tendrán luces rectas en un mínimo de 3 m.

3. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un circulo de diámetro igual a 1/4 de su altura y no inferior a 3 m. Por altura se entenderá la de la zona perimetral más alta, medida desde la rasante del patio.

4. Se permiten patinillos para ventilación en viviendas unifamiliares con dimensión mínima de 1 m de diámetro.

Sección 2.ª Condiciones generales de uso

Artículo 19. Carácter.

a) Principal: Es aquél a que debe dedicarse mayoritariamente el suelo y la edificación de una zona.

b) Complementario: El no principal.

c) Exclusivo: Al que necesariamente deberá dedicarse el suelo y/o la edificación.

Artículo 20. Clasificación.

1. Vivienda.

a) Unifamiliar: Edificio con acceso independiente por vivienda.

b) Colectiva: Edificio, con acceso común para dos o más viviendas.

2. Usos terciarios compatibles con la vivienda.

a) Comercio: en planta baja de viviendas colectivas o en edificio independiente en cualquiera de las manzanas tipo A o B.

b) Oficinas: Despachos profesionales.

c) Artesanía: Estudios o talleres artesanales con una superficie máxima edificada de 100 m^2 y una potencia instalada de 2 CV.

d) Actividades recreativas, restaurantes, bares o cafeterías, en edificio independiente o planta baja de edificio de viviendas colectivas.

e) Actividades culturales o asistenciales.

f) Actividades deportivas al aire libre, con o sin vestuarios, aseos, etc.

3. Usos terciarios exclusivos

Comprende a los mismos del artículo anterior con el carácter de uso exclusivo.

4. Aparcamientos.

a) En el suelo libre en interior de parcela (cubierto o no).

b) En sótano.

Artículo 21. Condiciones.

Cumplirán las establecidas para las categorías homogéneas con la clasificación del artículo anterior por las Ordenanzas Generales de Uso Vigentes en el suelo urbano de Tomares.

CAPITULO III

Ordenanzas particulares de zona

Sección 1.ª Zona residencial

Artículo 22. Formas de integración de los cuerpos edificados

1. Formas posibles para la Zona:

a) Edificios dispuestos aisladamente e integrados por una sola vivienda, o por dos pareadas, o por tres o más agrupadas.

b) Edificios resultantes de la yuxtaposición en fila de viviendas, sin patios cerrados.

c) Edificios de vivienda colectiva.

Se permiten las formas a) y b) en todas las manzanas residenciales.

Se permiten las formas a), b) y c) en las manzanas denominadas A en el plano ORD-2.

Artículo 23. Condiciones de edificación.

1. Longitud máxima del cuerpo edificado. Para la forma a) y b), la resultante de yuxtaponer 16 viviendas. Para la forma c) 85 ml (metros lineales).

2. Distancia mínima entre dos fachadas: 10 m l. Distancia mínima entre fachada y fachada lateral: 10 m l.

3. Distancia mínima entre cerramientos laterales 4 m l. para las formas a) y b); 6 m l. para la forma c).

4. Fondo edificable máximo.

a) En las formas tipo a) o b) no se limita.

b) En la forma tipo c): 40 m l.

5. Frente mínimo de vivienda a línea de fachada:

- Forma a) y b): 5 m l.
- Forma c): 7 m l.

Artículo 24. Condiciones de aprovechamiento.

1. Parcela mínima: 100 m².

2. Altura máxima de edificación:

- La que se establece, en número de plantas, en el Cuadro de Características.

3. Superficie edificable máxima.

La que se establece en el Plano de Ordenación núm. 2 para la totalidad de la manzana.

4. Ocupación máxima de parcela.

Formas a) y b): 75%.

Forma c): 60%.

5. Otras condiciones.

a) Sótanos: Se permiten, sin que computen a efectos de superficie edificable.

b) Adaptación al terreno: La máxima diferencia de cotas del pavimento de la planta baja con la del terreno en cada punto de contacto del terreno con el cerramiento de la edificación, será de 1,60 m l. Se exceptúa de esta obligación el acceso a garaje subterráneo cuando lo hubiere.

Artículo 25. Condiciones de uso.

1. Uso principal:

- Manzanas denominadas A: Vivienda unifamiliar, vivienda colectiva o mezcla de ambas en cualquier proporción.
- Manzanas denominadas B: Vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios: Todos los usos terciarios compatibles con vivienda especificados en estas Ordenanzas.

Artículo 26. Exigencia de reservas en plaza de aparcamiento.

1. En el interior de cada manzana o parcela o, en su defecto, en playas dispuestas al efecto en el exterior de las parcelas (en el interior de las manzanas en cualquier caso), se reservará suelo para una plaza por cada vivienda.

2. El Estudio de Detalle o el Proyecto de Edificación, determinará la ubicación de las restantes, hasta totalizar una plaza cada 100 m². edificables, que se situarán obligatoriamente asimismo en el interior de la manzana.

Sección 2.ª Zona de equipamientos

Artículo 27. Disposición de la edificación.

Se trata de todos los casos de edificación aislada.

Artículo 28. Condiciones de aprovechamiento.

1. Superficie mínima de parcela:

Subzona 1.ª (Escolar): 1.000 m².
Subzona 2.ª (Social): 200 m².
Subzona 3.ª (Deportivo): Indivisible.
Subzona 4.ª (Comercial): 200 m².

2. Edificabilidad máxima:

Subzona 1.ª: 0,30 m²/m².
Subzona 2.ª: 1,50 m²/m².
Subzona 3.ª: 0,15 m²/m².
Subzona 4.ª: 1,00 m²/m².

3. Ocupación máxima de parcela por la edificación:

Subzona 1.ª: 35%.
Subzona 2.ª: 75%.
Subzona 3.ª: 15%.
Subzona 4.ª: 75%.

4. Altura máxima de edificación:

Subzona 1.ª: 2 plantas.
Subzona 2.ª: 2 plantas.
Subzona 3.ª: 2 plantas.
Subzona 4.ª: 2 plantas.

5. Retranqueo de la edificación respecto de los límites de parcela: 3 m l en zona 1.ª, 2.ª y 3.ª

6. Otras condiciones: Se permiten sótanos, que no cuentan a efectos de cómputo de edificabilidad. Deberá disponerse 1 plaza de aparcamiento cada 100 m²t.

Artículo 29. Condiciones de uso.

Subzona 1.ª: Uso exclusivo Escolar, con posibilidad de vivienda de portería.

Subzona 2.ª: Usos principales posibles: Centro de Reunión, Administrativo y Sanitario.

Subzona 3.ª: Deportivo, al aire libre y cubierto.

Subzona 4.ª: Usos terciarios, con carácter exclusivo (art. 20.3).

Sección 3.ª Zona de centros de infraestructura

Artículo 30. Disposición de la edificación.

Edificación aislada, subterránea, semienterrada o alzada. El retranqueo mínimo desde cualquier lindero será de 1 m.

Artículo 31. Condiciones de aprovechamiento.

1. Superficie de la parcela mínima: 50 m².

2. Altura máxima: a especificar por el proyecto de edificación.

3. Edificabilidad máxima: 0,50 m²t/m²s.

4. Ocupación máxima: 50%.

Artículo 32. Condiciones de uso.

La edificación se dedicará exclusivamente a Centro de Transformación del Sistema de Abastecimiento de Energía Eléctrica y Centro de Mando del Sistema de Alumbrado Público.

Sección 4.ª Areas libres públicas

Artículo 33. Condiciones de aprovechamiento.

1. Parcela mínima: Indivisible.

2. Se prohíbe cualquier edificación permanente.

Artículo 34. Condiciones de uso.

Uso exclusivo: Jardines públicos, juegos y deportes infantiles.

Sección 5.ª Zona de viario

Artículo 35. Condiciones de aprovechamiento.

Se prohíbe cualquier edificación permanente.

Se permite, bajo licencia municipal, instalaciones provisionales de puestos cubiertos de venta de prensa, bebidas, etc., siempre que el suelo cubierto no supere, por unidad de instalación los 4 m², sea de carácter aislado, y permita un paso libre peatonal de 2 m de ancho mínimo.

Artículo 36. Condiciones de uso.

Limitaciones de conexión con viario interior de parcela.

La distancia mínima entre dos viarios rodados que acometan a la calle 3, desde el interior de manzana será de 20 m, medidos de borde a borde de parcelas.

TITULO IV

NORMAS DE ORDENACION PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 37. Condiciones generales.

1. Conformación de frentes a las vías del Plan Parcial: Siempre que no haya impedimentos de orden técnico, a la vías del Plan Parcial deberán dar frentes de edificación, con objeto de preservar el carácter urbano de estas vías.

2. La ordenación interior deberá ser tal que se conforme un tejido urbano continuo, para lo que se recomienda una trama viaria mallada. De no ser posible se recurrirá a sistemas en anillo, con penetraciones.

3. Cuando una manzana supere la capacidad de ciento cincuenta viviendas, se procurará la creación de comunidades menores, de setenta a cien viviendas de tamaño medio, ello con objeto de dotar a la manzana de una cierta organización interior diferenciable.

Artículo 38. Condiciones del Viario.

1. La anchura mínima del viario rodado interior será de 8 m, con una calzada de 5 m de anchura mínima. Cuando sea necesario disponer playas de aparcamientos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 26.2 la anchura mínima de cada banda longitudinal de aparcamientos será de 2 m. En el caso de que se disponga una sola banda, el ancho total mínimo de la vía será de 10 m. Si se disponen dos bandas, el ancho total mínimo será de 12 m. En el cómputo de plazas de aparcamiento para aplicación del artículo 26.2. se descontarán las entradas de vehículos a parcelas individuales.

2. La máxima longitud de una vía en fondo de saco será de 30 m l y debe estar rematada de modo que pueda cambiar el sentido de su marcha, mediante maniobra, un vehículo semipesado (furgoneta, camiones de poco tonelaje, etc.)

3. Este viario tendrá el carácter de zona común por lo que podrá limitarse su acceso mediante verjas, barreras, etc. Se permitirá el tratamiento uniforme del pavimento, sin distinguir entre acerado y calzadas, el ajardinamiento, los cambios de sección, y en general todo aquéllo que subraye el carácter privado y diferenciado del mismo.

(B) SUO-2: PLAN PARCIAL SECTOR «A» DEL PAU CARTUJA

TITULO I

G E N E R A L I D A D E S

Artículo 1. Ambito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas regirán sobre los terrenos incluidos en el Plan Parcial de Ordenación «Sector «A» Hacienda La Cartuja», del término municipal de Tomares (Sevilla), cuyo ámbito (concretado en los Planos de Información y Ordenación que forman parte del presente documento), coincide con el establecido por el Programa de Actuación Urbanística y la Modificación existente para la zona del Plan General Municipal de Tomares, salvo ligeros reajustes derivados de la lógica adecuación a la realidad física de los terrenos tras el levantamiento topográfico realizado.

Artículo 2. Vigencia y modificación.

1. El presente Plan Parcial de Ordenación tiene vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en el artículo 125.º del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 154.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 124.º del Texto Refundido de la citada Ley.

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

3. Se entenderá por modificación el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a la calificación del suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales, o cualquier otro parámetro de la ordenación.

Artículo 3. Documentos e interpretación.

1. El Plan está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas, Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero.

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

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

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

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

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

e) Plan de Etapas: Posee carácter normativo y determina el orden y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan.

f) Estudio Económico Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización.

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

Artículo 4. Carácter público.

Todos los documentos que integran el presente Plan tienen carácter público, estando obligado el Ayuntamiento a facilitarlos para consulta de los interesados, previa solicitud por escrito.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I

Calificación del suelo

Artículo 5. Zonificación.

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

a) Zona Residencial Aislada/Pareada («AP»).
- Uso y dominio: Privados.
- Uso característico: Residencial.

b) Zona Residencial Aislada («AI»).
- Uso y dominio: Privados.
- Uso característico: Residencial.

c) Zona Residencial Pareada/Adosada («PA»).
- Uso y dominio: Privados.
- Uso característico: Residencial.

d) Zona dotacional pública (Uso complementario del residencial).
- Subzonas:

- Equipamiento comercial.
- Equipamiento social.
- Equipamiento docente.
- Equipamiento deportivo.

- Usos característicos según cada subzona: Comercial, social, deportivo o docente.

e) Zona de espacios libres públicos.
- Uso y dominio: Públicos.
- Uso exclusivo: Esparcimiento, estancia y juego de niños.

f) Zona de viario
- Uso y dominio: Públicos.
- Subzonas: Viario local rodado y peatonal.

CAPITULO II

Desarrollo y ejecución del plan

Artículo 6. Instrumentos complementarios de ordenación.

1. Las disposiciones volumétricas establecidas en el presente Plan Parcial de Ordenación podrán ser modificadas por vía de Estudio de Detalle, siempre que no supongan aumento de la ocupación del suelo, alteración de los usos asignados ni apertura de nuevas vías o itinerarios peatonales de dominio público.

2. El ámbito de actuación de los Estudios de Detalle será, como mínimo, el de un frente de manzana completo, de acuerdo con las definiciones de las presentes Normas Urbanísticas, debiendo contener la documentación exigida por el artículo 66.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

3. Se deberá tramitar Estudio de Detalle para aquellas Manzanas o frentes de Manzana en las que se desee modificar la distribución de viviendas establecida por el Plan Parcial; a este respecto, podrá redistribuirse entre las Manzanas o frentes de Manzana afectados el número total de viviendas permitidas.

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

Artículo 7. Parcelaciones.

1. En el caso de que el Proyecto de Compensación no establezca la división de parcelas de las manzanas destinadas al uso residencial, habrá de redactarse con posterioridad a aquél un Proyecto de Parcelación que distribuya la capacidad residencial total del Plan Parcial de Ordenación en las diferentes Manzanas, ajustándose a las condiciones de dimensiones mínimas contenidas en éste. No obstante, podrá actuarse mediante Proyecto de edificación unitario sobre Manzanas completas, sin que en este caso resulte obligada la parcelación de las mismas.

2. Los Proyectos de Parcelación contendrán necesariamente los siguientes extremos:

a) Planos de estado actual, con la división establecida en el Proyecto de Compensación, en su caso.

b) División resultante de parcelas, donde quede especificado, tanto el número de las mismas, como su configuración y extensión, mediante las cotas necesarias.

c) Señalamiento de las condiciones de edificabilidad y alineación (a fachada e interior, en su caso) de todas y cada una de las parcelas, conforme a lo especificado en las presentes Normas Urbanísticas.

d) En general, cuantas especificaciones y anotaciones se estimen oportunas y necesarias para una completa aclaración de la ordenación del suelo.

3. Los Proyectos de Parcelación se someterán a Licencia Municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 242.º del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el artículo 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 8. Gestión urbanística.

El Plan Parcial se gestionará y ejecutará por el Sistema de Compensación, pudiendo delimitarse en su caso unidades de ejecución en los términos y con las condiciones establecidas en los artículos 144.º y siguientes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 9. Proyecto de Urbanización.

1. Será preceptiva la redacción de un Proyecto de Urbanización, de los especificados en los artículos 92.º del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 67.º del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, para la ejecución material de la Urbanización. El Proyecto de Urbanización será único para la totalidad del ámbito del Plan Parcial, y recogerá las exigencias contenidas en el Capítulo I del Título II del Decreto 72/1992 de la Comunidad Autónoma de Andalucía («Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el Transporte en Andalucía»).

2. No podrán otorgarse licencias de edificación si no estuviere aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Plan Parcial de Ordenación.

3. Las condiciones de cálculo de la demanda contenidas en la Memoria del Plan Parcial de Ordenación se consideran condiciones mínimas y son de obligado cumplimiento. Las soluciones contenidas en los esquemas de las redes poseen carácter indicativo para el Proyecto de Urbanización.

4. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las especificaciones del presente Plan, sin perjuicio de que pueda afectar a las determinaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

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

Artículo 10. Instrumentos de ejecución.

La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación y de sus instrumentos de desarrollo

se realizará mediante Proyectos Técnicos, que deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes, en relación con el objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Oficiales.

Artículo 11. Ejecución de obras.
Corresponde la ejecución de las obras de urbanización a la Junta de Compensación o, en su caso, al Propietario de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del presente Plan.

Artículo 12. Recepción de la urbanización.
El Ayuntamiento recepcionará provisionalmente la urbanización cuando se hayan terminado las obras programadas. Podrán hacerse recepciones parciales de cada uno de los servicios urbanísticos de que constare el Proyecto para aquéllos que hayan de quedar ocultos. La Recepción Provisional se realizará cuando todos los servicios se encuentren en correcto estado.
El Ayuntamiento recepcionará definitivamente la urbanización cuando se den las siguientes circunstancias:

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

Artículo 13. Adquisición de las facultades urbanísticas.
Los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como el plazo máximo para solicitar licencia de edificación serán los establecidos en el Plan de Etapas del presente Plan Parcial de Ordenación.

TITULO III

NORMAS GENERALES DE EDIFICACION, URBANIZACION Y USO

CAPITULO I

Terminología

Artículo 14. Solar.
Es la superficie de suelo apta para ser edificable, previa la oportuna licencia municipal, urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el presente Plan, el planeamiento general que desarrolla y, en todo caso, por el artículo 14.º del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 15. Alineaciones.
Alineación de parcela es la línea teórica marcada en el presente Plan que delimita el suelo de uso público del suelo de dominio privado.

Artículo 16. Rasante.
El Plan Parcial señala las rasantes en los puntos de cruce y cambio de dirección de la red viaria; asimismo establece una primera aproximación de los perfiles longitudinales de las vías públicas. Una vez redactado el Proyecto de Urbanización a que se refiere el artículo 9.º, quedarán definidos con precisión tales perfiles longitudinales, tomados, salvo indicación en contra, en el eje de las calzadas de las mismas.

Artículo 17. Parcela edificable.
Para que una parcela pueda edificarse, habrá de cumplimentar:

- Merecer la calificación de solar, o que aún careciendo de alguno de los requisitos exigibles para ello, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, conforme a un Proyecto de Obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40.º del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela merezca la calificación de solar.
- Satisfacer las condiciones dimensionales que el presente Plan Parcial establece.
- Cumplimentar con las condiciones que le sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.
- Tener presentado y aprobado por el Ayuntamiento el Proyecto Técnico a que se refiere el artículo 10.º

Artículo 18. Manzana.
Se considera Manzana a la parcela o conjunto de parcelas que vienen delimitadas en su perímetro por vías públicas rodadas o peatonales, jardines públicos y zonas verdes, suelo para reserva de equipamientos, o por la propia línea de delimitación del Plan Parcial de Ordenación. Quedan convenientemente identificadas en el plano de Ordenación correspondiente mediante un ordinal.

Artículo 19. Frente de Manzana.
Se entiende por tal a cada uno de los lados de una Manzana que marca el límite de la misma con las vías públicas, jardines públicos, zonificaciones o subzonas diferenciadas y zonas verdes y de equipamientos.

Artículo. 20. Edificabilidad.
Es la superficie de edificación permitida en una determinada área de suelo (parcela edificable), incluyéndose en dicho cómputo la comprendida dentro del perímetro de fachadas. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y análogos, y las edificaciones auxiliares. Los cuerpos volados computarán al 50,00 % (cincuenta por ciento).
No computarán como superficie edificada:

a) Las construcciones bajo rasante (sótanos).
b) Los pasajes de acceso a espacios libres públicos.
c) Los patios interiores que no estén cubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, y los cubiertos con lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubierta, que permita una superficie mínima de ventilación superior en un 20,00 % (veinte por ciento) a la del patio.
d) Las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que en ellas hubiere.
e) Los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones del edificio.

La determinación de la edificabilidad se entiende siempre como el señalamiento de un valor máximo; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, resultare una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Artículo 21. Altura de cornisa.
Es la distancia existente desde la cota de terminación del último forjado hasta la rasante de la calle (o del terreno natural de la parcela, en los casos que se reseñan en el artículo 45.º), medida en el punto medio de la fachada. Caso de existir dos o más, se entenderá como rasante la media ponderada entre todos los puntos medios de todas y cada una de las fachadas a que la parcela dé frente.

Artículo 22. Altura libre de planta.
Es la medida desde la terminación del pavimento del suelo del piso, hasta la parte inferior del forjado del techo de dicho piso.

Artículo 23. Planta baja.
Es aquélla cuya cota superior del forjado de suelo se sitúa entre los 25,00 cm (veinticinco centímetros) por debajo de la

rasante y los 150,00 cm (ciento cincuenta centímetros) sobre la rasante de la vía pública (o del terreno natural de la parcela, en los casos que se recogen en el artículo 45.º).

Artículo 24. Entreplanta.
Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta.

Artículo 25. Sótano.
Es la planta que tiene su forjado de suelo por debajo del de la planta baja.

Artículo 26. Habitaciones vivideras.
Son aquéllas que se dedican a la permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean pasillos, distribuidores, aseos, cuartos de baño, despensas, trasteros, roperos, vestidores, vestíbulos y otras estancias de ocupación temporal o limitada y similares.

CAPITULO II

Condiciones generales de edificación y uso

Artículo 27. Normas generales de uso.
Los usos pormenorizados del suelo y la edificación cumplirán las condiciones establecidas en el Plan General Municipal de Tomares y la legislación específica vigente para cada uno de ellos.

Artículo 28. Normas generales de estética.
1. En el tratamiento de las edificaciones y de los espacios libres no se establecerán diferencias entre zonas o fachadas principales o traseras.
2. Todos los cuerpos construidos sobre cubierta de los edificios, tales como castilletes, escaleras y ascensores, depósitos de agua, torres de refrigeración y chimeneas, etc, deben quedar integrados en el diseño del edificio.
3. En la edificación se prohiben revestimientos exteriores que no sean de piedra natural, ladrillo visto o paramentos enfoscados y pintados.
4. Los cerramientos de parcela, bien sean de uso privado o de uso público, se regirán por las siguientes condiciones:

- En los frentes a viales, así como en las separaciones y linderos interiores, su altura máxima será de 2,00 (dos) metros.
- Los cerramientos estarán formados por vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica de 80,00 (ochenta) cm de altura sobre la rasante de la vía pública o del terreno. Podrán completarse con vallas metálicas o de cerrajería hasta alcanzar la altura máxima.

5. Los aparatos de aire acondicionado se ubicarán, siempre que sea posible, en cubierta o patios interiores. En todo caso queda prohibida su instalación directa sobre el paramento exterior de las fachadas visibles desde la vía pública, debiéndose manifestar, en caso contrario, sólo la rejilla de expulsión de aire, que quedará en el mismo plano de la fachada e integrada en la composición de ésta.

Artículo 29. Construcciones sobre la altura máxima.
Sobre la altura máxima marcada en las normas particulares de cada Zona y salvo expresa disposición en contra que figure en las mismas, sólo podrán establecerse:

a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 30,00.º (treinta grados sexagesimales) y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de las fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros.

b) Un cuerpo construido que posea superficie inferior al 50,00 % (cincuenta por ciento) de la ocupación en planta, destinado a cualquier uso funcionalmente vinculado al de ésta, además de los relacionados en el apartado g) de este artículo. Dicho cuerpo computará íntegramente a efectos de edificabilidad.
c) Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, que tendrán una altura máxima de 1,20 m (ciento veinte centímetros) sobre la cornisa.
d) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o azotea plana, con altura máxima total de 150,00 cm (ciento cincuenta centímetros).
e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que, en orden a su correcto funcionamiento determine la legislación aplicable y, en su defecto, el buen hacer constructivo. En todo caso se situarán de forma que no sea posible su visión desde la vía pública.
f) Los remates del edificio, de carácter exclusivamente decorativo.
g) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3,50 m (trescientos cincuenta centímetros) sobre la de cornisa.

Artículo 30. Alturas.
La altura libre mínima existente en las habitaciones vivideras será de 2,60 m (doscientos sesenta centímetros.) Para el resto de usos, las que marquen las normas que les sean de aplicación, con un mínimo de 2,60 m (doscientos sesenta centímetros), admitiéndose altura mínima de 2,25 m (doscientos veinticinco centímetros), en los sótanos que se destinen a garaje.

Artículo 31. Patios interiores.
La dimensión mínima de los patios interiores será de 1/4 (un cuarto) de la altura (calculada como el cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno, entre el perímetro total del patio; la altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja con huecos al patio, hasta la coronación de la edificación a que sirve).
El valor resultante no será inferior a 3,00 (tres) metros, reducible a 2,50 metros (doscientos cincuenta centímetros) si sólo se vinculan al patio estancias destinadas a Cuartos de Baño, Aseos o Cocinas y otras piezas no vivideras. A efectos de aplicar la dimensión mínima, se entiende que dentro de su área podrá inscribirse un círculo cuyo diámetro alcance al menos dicha dimensión.

Artículo 32. Condiciones higiénicas generales.
Todos los locales y habitaciones vivideras dispondrán de luz y ventilación natural, excepto aquéllas que precisen de la oscuridad para el desarrollo de las actividades a realizar, en cuyo caso se empleará ventilación forzada e iluminación artificial. Los huecos de iluminación dispondrán de superficie mínima igual a 1/10 (un décimo) de la planta del local o pieza. La superficie de ventilación podrá reducirse hasta 1/3 (un tercio) de la de iluminación.

Artículo 33. Normas de obligado cumplimiento.
Las edificaciones, usos e instalaciones que, de acuerdo con las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, se implanten dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación, se sujetarán a lo establecido por las Normas sectoriales legalmente aplicables. Asimismo, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar con dignidad los usos previstos, y cuantas estuvieren en vigor de ámbito municipal, autonómico o estatal.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Artículo 34. Generalidades.

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

Artículo 35. Abastecimiento de agua.

La dotación mínima para las distintas zonas será la establecida en la Memoria del presente Plan Parcial. En todo caso, el Proyecto de Urbanización podrá establecer índices diferentes a los expresados, siempre que lo justifique debidamente.

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

Artículo 36. Saneamiento.

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

- Zonas residenciales: 0,30.
- Zonas comerciales: 0,30.
- Viario: 0,70.

La red de Saneamiento será unitaria, a menos que se justifique el empleo de una solución diferente en el Proyecto de Urbanización.

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

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

La pendiente mínima en los tramos iniciales será del 2,00 0/00 (dos por mil.)

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

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

Los locales que acojan actividades de garaje, aparcamiento y similares poseerán arqueta separadora de grasas, previamente al vertido a la red general.

Artículo 37. Suministro de energía eléctrica.

1. Los Centros de Transformación se ubicarán, preferentemente, en el emplazamiento señalado en el presente Plan, debiendo situarse de forma que no entorpezcan los accesos peatonales. Se prohíbe la instalación de Centros de Transformación aéreos, debiendo situarse dentro de construcciones subterráneas o cubiertas, adecuándose arquitectónica y estéticamente a las edificaciones del entorno. Se permitirá una altura máxima de 5,00 m (cinco metros) sobre la rasante y una superficie máxima de 50,00 (cincuenta) m^2. Tendrán carácter público tanto los centros de transformación como las redes de distribución.

2. Si se optase por una localización distinta a la señalada, el Proyecto de Urbanización habrá de justificar debidamente dicho cambio, pudiendo entonces situarse en cualquiera de las zonas definidas en el presente Plan, siempre que no ocupen el espacio delimitado como vía pública ni supongan peligro para los usuarios de la zona.

3. A efectos del dimensionado de elementos de la Red de distribución, se estará a lo establecido en la Instrucción MI-BT-010 («Suministros en Baja Tensión. Previsión de Cargas»), del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. El Grado de Electrificación previsto para las viviendas deberá justificarse debidamente, no siendo, en ningún caso, inferior a 5.000 W (cinco mil vatios).

4. La distribución en Baja Tensión se efectuará preferentemente a 220/380 V, y el tendido será subterráneo. La distribución de Alta y Media Tensión habrá de ser obligatoriamente subterránea en todo el ámbito del Plan Parcial.

5. El Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y Centros de Transformación, señalando los recorridos, sección de cables y emplazamiento definitivo de las casetas.

Artículo 38. Alumbrado Público.

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

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

3. La iluminación horizontal media será, como mínimo, de 10,00 (diez) lux en calles principales, con coeficiente de uniformidad de 0,20 (veinte centésimas), y de 7,00 (siete) lux en el resto de las vías, con coeficiente de uniformidad de 0,20 (veinte centésimas).

Artículo 39. Pavimentación.

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

Artículo 40. Urbanización de los espacios libres.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas libres dispuestas en terrenos de pendiente acusada se ordenarán mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como zonas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de elementos de articulación, tales como itinerarios peatonales, escalinatas, líneas de arbolado y análogos.

TITULO IV

NORMAS PARTICULARES DE ZONA

Artículo 41. Aplicación.

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

CAPITULO I

Zona residencial

Sección 1.ª Residencial aislada-pareada (AP)

Artículo 42. Condiciones particulares de parcelación.

En los planos de Ordenación se recoge el número máximo de viviendas que podrán edificarse en cada manzana, equivalentes al número máximo de parcelas a disponer en cada Manzana. Éstas cumplirán con las siguientes determinaciones mínimas:

- Superficie mínima de parcela: 200,00 m^2 (doscientos metros cuadrados.)
- Longitud mínima de fachada: 9,00 m (nueve metros).

Artículo 43. Ocupación.
La ocupación máxima sobre superficie de parcela será del 50,00 % (cincuenta por ciento).

Artículo 44. Edificabilidad neta.
Se fija una edificabilidad máxima por parcela de 205,00 (doscientos cinco) m^2. No obstante, si se actuase sobre Manzana completa mediante un Proyecto unitario, podrá distribuirse libremente dentro de la misma la edificabilidad máxima total fijada en los planos de ordenación, sin que el número total de viviendas proyectadas exceda de las permitidas, también fijadas en los referidos planos de ordenación.
En el caso de que el Proyecto de Compensación o Parcelación delimite un número de parcelas dentro de la manzana correspondiente inferior al máximo permitido, la edificabilidad máxima asignada a cada parcela será la resultante de distribuir la edificabilidad total de la manzana entre dicho número de parcelas. Este mismo criterio se empleará en el caso de parcelaciones posteriores a los referidos Proyectos de Parcelación o Compensación.

Artículo 45. Altura máxima.
El número máximo de plantas permitidas sobre rasante será de dos (planta baja + una), con un máximo de altura de cornisa de 7,50 m (setecientos cincuenta centímetros); dicha altura se medirá desde la rasante del terreno en el punto medio del lindero de fachada. No obstante, en los casos en los que la cota natural del terreno de la parcela se encuentre por encima de dicha rasante, y con miras a una mejor adaptación de la edificación al terreno natural, se tomará como cota de referencia la del terreno en el centro geométrico de la superficie a ocupar por la edificación. A los efectos de la obtención de la cota de referencia, se tendrá en cuenta el plano topográfico incluido en el presente Plan Parcial.

Artículo 46. Sótano.
Podrán construirse sótanos, con destino a garaje, trasteros y otros usos complementarios al residencial. La superficie ocupada por los sótanos respetará las exigencias sobre distancias a linderos establecidas en el presente Capítulo.

Artículo. 47. Separación a linderos.
a) En el caso de tipología aislada, las construcciones e instalaciones se separarán en general de los linderos una distancia mínima de 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros). Quedan exceptuados de lo anterior las piscinas y los espacios destinados a estacionamiento, que se regularán por los artículos siguientes.
b) Podrán disponerse las edificaciones de dos parcelas vecinas adosadas entre sí, siempre que mediante un Proyecto unitario se garantice la inexistencia de medianeras vistas. En el resto de linderos se cumplimentará con las distancias señaladas en el apartado anterior.
c) Cuando se actúe mediante Proyecto unitario en la manzana completa, se respetará un mínimo de 5,00 (cinco) metros entre las edificaciones, entendiendo por tales tanto las viviendas aisladas como las agrupaciones de dos viviendas. Existirá en todo caso una distancia mínima de 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros) desde tales edificaciones a los límites de la manzana.

Artículo 48. Superficie libre de parcela.
No podrá ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación; no obstante, podrán disponerse en los mismos piscinas, que cumplimentarán las siguientes condiciones:

- Se situarán íntegramente bajo rasante.
- Se alejarán de cualquier lindero o edificación, incluida la existente en la propia parcela, una distancia equivalente a su profundidad media, con un mínimo de 200 cm (doscientos centímetros).
- La ocupación máxima será del 50,00 % (cincuenta por ciento) de la superficie libre de parcela, excluidas, en su caso, las zonas para aparcamientos y superficies destinadas al acceso a los mismos.

Artículo 49. Estacionamiento.
Será obligatoria la previsión, en el interior de las parcelas, de una plaza de estacionamiento por cada vivienda.

Artículo 50. Condiciones particulares de uso.
El uso característico de la zona será el residencial unifamiliar, con viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.
Además se autorizan los siguientes usos compatibles:

- Garaje al servicio de las viviendas, en espacio cubierto en plantas baja o sótano.
- Trasteros vinculados a las viviendas, en plantas baja o sótano.
- Usos no residenciales, en sótanos, funcionalmente complementarios a los residenciales asentados sobre rasante, con acceso a través de éstos y ocupados sólo de forma temporal y limitada, tales como salas de juego, bodegas particulares, almacenes, despensa de alimentos, habitaciones no vivideras y similares.
- Estacionamiento de vehículos al servicio de las viviendas, en el espacio libre.
- Despachos profesionales domésticos, anexos y vinculados a las viviendas.
- Guarderías, siempre que el uso sea exclusivo en la vivienda.
- Dotacional y Servicios de Interés Público y Social, conservando siempre el carácter Público, y que podrá incluir los usos sanitario, asistencial, cultural, administrativo y similares. En todo caso, este tipo de uso será exclusivo en la vivienda.

Artículo 51. Espacio libre en agrupaciones de viviendas.
El espacio libre de edificación resultante en el caso de actuar mediante Proyecto unitario por manzana podrá tener un uso privativo, adscrito a cada una de las viviendas proyectadas y definiendo el correspondiente Proyecto sus límites, o mancomunado por parte de los diferentes propietarios de las viviendas, destinándose en todo caso a los usos previstos en los artículos 48.º y 49.º. También serían admisibles soluciones que agrupen las dos opciones definidas.

Sección 2.ª Residencial aislada (AI)

Artículo 52. Condiciones particulares de parcelación.
En los planos de Ordenación se recoge el número máximo de viviendas que podrán edificarse en cada manzana, equivalentes al número máximo de parcelas a disponer en cada manzana. Estas cumplirán con las siguientes determinaciones mínimas:

- Superficie mínima de parcela: 300,00 m^2 (trescientos metros cuadrados)
- Longitud mínima de fachada: 13,00 m (trece metros)

Artículo 53. Ocupación.
La ocupación máxima sobre superficie de parcela será del 50,00 % (cincuenta por ciento.).

Artículo 54. Edificabilidad neta.
Se fija una edificabilidad máxima por parcela de 502,00 (quinientos dos) m^2. No obstante, si se actuase sobre Manza-

na o frente de Manzana completos mediante un Proyecto de edificación unitario, podrá distribuirse libremente dentro de los terrenos afectados la edificabilidad máxima total fijada en los planos de ordenación, sin que el número total de viviendas proyectadas exceda de las permitidas, también fijadas en los referidos planos de ordenación o, en su caso, en los Proyectos de compensación o Parcelación.

En el caso de que el Proyecto de Compensación o Parcelación delimite un número de parcelas dentro de la manzana correspondiente inferior al máximo permitido, la edificabilidad máxima asignada a cada parcela será la resultante de distribuir la edificabilidad total de la manzana entre dicho número de parcelas. Este mismo criterio se empleará en el caso de parcelaciones posteriores a los referidos Proyectos de Parcelación o Compensación.

Artículo 55. Altura máxima.

El número máximo de plantas permitidas sobre rasante será de dos (planta baja + una), con un máximo de altura de cornisa de 7,50 m (setecientos cincuenta centímetros); dicha altura se medirá desde la rasante del terreno en el punto medio del lindero de fachada. No obstante, en los casos en los que la cota natural del terreno de la parcela se encuentre por encima de dicha rasante, y con miras a una mejor adaptación de la edificación al terreno natural, se tomará como cota de referencia la del terreno en el centro geométrico de la superficie a ocupar por la edificación. A los efectos de la obtención de la cota de referencia, se tendrá en cuenta el plano topográfico incluido en el presente Plan Parcial.

Artículo 56. Sótano.

Podrán construirse sótanos, con destino a garaje, trasteros y otros usos complementarios al residencial. La superficie ocupada por los sótanos respetará las exigencias sobre distancias a linderos establecidas en el presente Capítulo.

Artículo 57. Separación a linderos.

a) Las construcciones e instalaciones se separarán en general de los linderos una distancia mínima de 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros). Quedan exceptuados de lo anterior las piscinas y los espacios destinados a estacionamiento, que se regularán por los artículos siguientes.

b) Cuando se actúe mediante Proyecto unitario en la manzana completa, se respetará un mínimo de 5,00 m (cinco metros) entre las edificaciones. Existirá en todo caso una distancia mínima de 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros) desde tales edificaciones a los límites de la manzana.

Artículo. 58. Superficie libre de parcela.

No podrá ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación; no obstante, podrán disponerse en los mismos piscinas, que cumplimentarán las siguientes condiciones:

- Se situarán íntegramente bajo rasante.
- Se alejarán de cualquier lindero o edificación, incluida la existente en la propia parcela, una distancia equivalente a su profundidad media, con un mínimo de 2,00 metros (doscientos centímetros).
- La ocupación máxima será del 50,00 % (cincuenta por ciento) de la superficie libre de parcela, excluidas, en su caso, las zonas para aparcamientos y superficies destinadas al acceso a los mismos.

Artículo 59. Estacionamiento.

Será obligatoria la previsión, en el interior de las parcelas, de una plaza de estacionamiento por cada vivienda o por cada 100,00 (cien) m^2 de edificación distinta a la residencial.

Artículo 60. Condiciones particulares de uso.

El uso característico de la zona será el residencial unifamiliar, con viviendas unifamiliares aisladas.

Además se autorizan los siguientes usos compatibles:

- Garaje al servicio de las viviendas, en espacio cubierto en plantas baja o sótano.
- Trasteros vinculados a las viviendas, en plantas baja o sótano.
- Estacionamiento de vehículos al servicio de las viviendas, en el espacio libre.
- Despachos profesionales domésticos, anexos y vinculados a las viviendas.
- Guarderías, siempre que el uso sea exclusivo en la vivienda.
- Terciario, siempre que se actúe mediante Proyecto unitario para la totalidad de la manzana. En este caso, manteniendo los parámetros de edificabilidad y ocupación máximas, podrá permitirse una altura máxima de cinco plantas (baja + cuatro) y 20,00 (veinte) metros.
- Dotacional y Servicios de Interés Público y Social, conservando siempre el carácter Público, y que podrá incluir los usos sanitario, asistencial, cultural, administrativo y similares. En todo caso, este tipo de uso será exclusivo en la vivienda.
- Los no residenciales, en sótanos, funcionalmente complementarios a los asentados sobre rasante, con acceso a través de éstos y ocupados sólo de forma temporal y limitada, tales como salas de juego, bodegas particulares, almacenes, despensa de alimentos, cuartos de instalaciones, habitaciones no vivideras y similares

Artículo 61. Agrupaciones de viviendas.

El espacio libre de edificación resultante en el caso de actuar mediante Proyecto de edificación unitario por Manzana o frente de Manzana completos podrá tener un uso privativo, adscrito a cada una de las viviendas proyectadas y definiendo el correspondiente Proyecto sus límites, o mancomunado, por parte de los diferentes propietarios de las viviendas, destinándose en todo caso a los usos previstos en los artículos 58.º y 59.º. También serían admisibles soluciones que agrupen las dos opciones definidas.

Sección 3.ª Residencial pareada-adosada (PA)

Artículo 62. Condiciones particulares de parcelación.

En los planos de Ordenación se recoge el número máximo de viviendas que podrán edificarse en cada manzana, equivalentes al número máximo de parcelas a disponer en cada Manzana. Estas cumplirán con las siguientes determinaciones mínimas:

- Superficie mínima de parcela: 100,00 m^2 (cien metros cuadrados.)
- Longitud mínima de fachada: 6,00 m (seis metros.)

Artículo 63. Ocupación.

La ocupación máxima sobre superficie de parcela será.

a) Subzona «PA-1»: 70,00 % (setenta por ciento).

b) Subzona «PA-2»: 80,00 % (ochenta por ciento).

Artículo 64. Edificabilidad neta.

a) Subzona «PA-1».

Se fija una edificabilidad máxima por parcela de 165,00 (ciento sesenta y cinco) m^2.

b) Subzona «PA-2».

Se fija una edificabilidad máxima por parcela de 150,00 (ciento cincuenta) m^2.

c) En el caso de que el Proyecto de Compensación o Parcelación delimite un número de parcelas dentro de la manzana correspondiente inferior al máximo permitido, la edificabilidad máxima asignada a cada parcela será la resultante de distribuir la edificabilidad total de la manzana entre dicho número de parcelas. Este mismo criterio se empleará en el caso de par-

celaciones posteriores a los referidos Proyectos de Parcelación o Compensación.

d) No obstante, si se actuase sobre Manzana o frente de Manzana completos, mediante un Proyecto de edificación unitario, podrá distribuirse libremente dentro de los terrenos afectados la edificabilidad máxima total fijada en los planos de ordenación, sin que el número total de viviendas proyectadas exceda de las permitidas, también fijadas en los referidos planos de ordenación o, en su caso, en los Proyectos de Parcelación y Compensación.

Artículo 65. Altura máxima.

El número máximo de plantas permitidas sobre rasante será de dos (planta baja + una), con un máximo de altura de cornisa de 7,50 m (setecientos cincuenta centímetros); dicha altura se medirá desde la rasante del terreno en el punto medio del lindero de fachada. No obstante, en los casos en los que la cota natural del terreno de la parcela se encuentre por encima de dicha rasante, y con miras a una mejor adaptación de la edificación al terreno natural, se tomará como cota de referencia la del terreno en el centro geométrico de la superficie a ocupar por la edificación. A los efectos de la obtención de la cota de referencia, se tendrá en cuenta el plano topográfico incluido en el presente Plan Parcial.

Artículo 66. Sótano.

Podrán construirse sótanos, con destino a garaje, trasteros y otros usos complementarios al residencial. La superficie ocupada por los sótanos respetará las exigencias sobre distancias a linderos establecidas en el presente Capítulo.

Artículo 67. Separación a linderos.

a) En el caso de tipología pareada, las construcciones e instalaciones se separarán en general de los linderos no comunes entre las viviendas una distancia mínima de 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros). Quedan exceptuados de lo anterior las piscinas y los espacios destinados a estacionamiento, que se regularán por los artículos siguientes. La inexistencia de medianeras vistas habrá de garantizarse mediante la ejecución de las viviendas pareadas mediante proyecto unitario; en otro caso, la vivienda que construya con posterioridad habrá de ajustarse al lindero común materializado por la primera.

b) Podrán disponerse las edificaciones adosadas entre sí, siempre que mediante un Proyecto unitario se garantice la inexistencia de medianeras vistas. En el resto de linderos se cumplimentará con las distancias señaladas en el apartado anterior. Las viviendas inicial y final del conjunto habrán de retranquearse del lindero lateral no ocupado por la unión entre viviendas el mínimo referido de 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros.)

c) Cuando se actúe mediante Proyecto de edificación unitario en la manzana completa, se respetará un mínimo de 5,00 m (cinco metros) entre las agrupaciones de viviendas pareadas. Existirá en todo caso una distancia mínima de 2,50 m (doscientos cincuenta centímetros) desde tales edificaciones a los límites de la manzana.

Artículo 68. Superficie libre de parcela.

No podrá ser objeto de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación; no obstante, podrán disponerse en los mismos piscinas, que cumplimentarán las siguientes condiciones:

- Se situarán íntegramente bajo rasante.
- Se alejarán de cualquier lindero o edificación, incluida la existente en la propia parcela, una distancia equivalente a su profundidad media, con un mínimo de 200 cm (doscientos centímetros).
- La ocupación máxima será del 50,00 % (cincuenta por ciento) de la superficie libre de parcela, excluidas, en su caso, las zonas para aparcamientos y superficies destinadas al acceso a los mismos.

Artículo 69. Estacionamiento.

Será obligatoria la previsión, en el interior de las parcelas, de una plaza de estacionamiento por cada vivienda.

Artículo 70. Condiciones particulares de uso.

El uso característico de la zona será el residencial unifamiliar, con viviendas unifamiliares adosadas o pareadas.

Además se autorizan los siguientes usos compatibles:

- Garaje al servicio de las viviendas, en espacio cubierto en plantas baja o sótano.
- Trasteros vinculados a las viviendas, en plantas baja o sótano.
- Estacionamiento de vehículos al servicio de las viviendas, en el espacio libre.
- Despachos profesionales domésticos, anexos y vinculados a las viviendas.
- Usos no residenciales, en sótanos, funcionalmente complementarios a los asentados sobre rasante, con acceso a través de éstos y ocupados sólo de forma temporal y limitada, tales como salas de juego, bodegas particulares, almacenes, despensa de alimentos, cuartos de instalaciones, habitaciones no vivideras y similares.
- Dotacional y Servicios de Interés Público y Social, conservando siempre el carácter Público, y que podrá incluir los usos sanitario, asistencial, cultural, administrativo y similares. En todo caso, este tipo de uso será exclusivo en la vivienda.

Artículo 71. Agrupaciones de viviendas.

El espacio libre de edificación resultante en el caso de actuar mediante Proyecto de edificación unitario por Manzana o frente de Manzana podrá tener un uso privativo, adscrito a cada una de las viviendas proyectadas y definiendo el correspondiente Proyecto sus límites, o mancomunado por parte de los diferentes propietarios de las viviendas, destinándose en todo caso a los usos previstos en los artículos 68.º y 69.º. También serían admisibles soluciones que agrupen las dos opciones definidas.

CAPITULO II

Equipamiento comercial

Artículo 72. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela señalada para tal uso será indivisible.

Artículo 73. Condiciones de edificación.

La edificabilidad total máxima sobre la parcela será de 314,00 (trescientos catorce) m^2, con una ocupación máxima en planta del 100,00 % (cien por cien) de los terrenos, siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias, ambientales, de seguridad y accesibilidad exigibles a los usos previstos.

Artículo 74. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de dos (Planta Baja + 1), con altura máxima de cornisa de 8,00 (ocho) metros.

Artículo 75. Separación a linderos.

La edificación se dispondrá libremente dentro de la parcela, evitándose la aparición de medianeras vistas.

Artículo 76. Sótano.

Se permiten sótanos, que no serán computables a efectos de aprovechamiento.

Artículo 77. Condiciones particulares de uso.

El uso característico de la zona será el terciario. Dicho uso comprende alguno de los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial.
- Restauración-hostelería.
- Espectáculos y Salas de Reunión.
- Oficinas.
- Recreativo.

Se autorizan los siguientes usos compatibles:

- Hospedaje.
- Alojamiento comunitario.
- Docente.
- Talleres artesanales.
- Servicios de interés público y social que podrá incluir el sanitario, asistencial, cultural, administrativo y similares.
- Garajes y aparcamientos.

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

CAPITULO III

Equipamiento social

Artículo 78. Condiciones particulares de parcelación.
La parcela calificada para este uso será indivisible.

Artículo 79. Condiciones de edificación.
La edificabilidad total máxima sobre la parcela será de 843,00 (ochocientos cuarenta y tres) m^2, con una ocupación máxima en planta del 100,00 % (cien por cien) de los terrenos, siempre que se garantice el cumplimiento de las condiciones higiénicas, sanitarias, ambientales, de seguridad y accesibilidad exigibles a los usos previstos.

Artículo 80. Número máximo de plantas.
El número máximo de plantas será de dos (Planta Baja + 1), con altura máxima de cornisa de 8,00 (ocho) metros.

Artículo 81. Separación a linderos.
La edificación se dispondrá libremente dentro de la parcela, evitándose la aparición de medianeras vistas; no obstante, en la parcela destinada a equipamiento comercial, deberá adosarse a los fines referidos, mediante la composición de las respectivas edificaciones.

Artículo 82. Sótano.
Se permiten sótanos, que no serán computables a efectos de aprovechamiento.

Artículo. 83. Condiciones particulares de uso.
El uso característico de la zona será el de equipamiento público y social. Dicho uso comprende alguno de los siguientes usos pormenorizados: Sanitario, asistencial, cultural, docente, religioso, administrativo y similares.
Se admite, además como uso compatible el de Garaje y aparcamientos al servicio de los usos característicos implantados en la parcela, a razón de una plaza de aparcamiento por cada 100,00 (cien) m^2 edificados.

CAPITULO IV

Zona docente

Artículo 84. Condiciones particulares de parcelación.
La parcela afecta a este uso se regirá por los programas de implantación de equipamientos de la Consejería de Educación y Ciencia, delimitándose, con carácter indicativo, las subzonas de Educación Infantil y Educación Primaria/Secundaria Obligatoria.

Artículo 85. Condiciones de edificación.
Las condiciones de altura, ocupación y edificación, serán las necesarias para el desarrollo del programa de las actividades escolares a implantar.
La edificación será aislada, separándose un mínimo de 3,00 (tres) metros de los linderos de la parcela.

Artículo 86. Condiciones particulares de uso.
El uso permitido será el docente, en sus grados de Educación Infantil, Educación Primaria y Educación Secundaria. Se cumplimentarán las condiciones exigibles por la legislación educativa vigente.
Podrá, no obstante, disponerse cualquier otro uso que complemente a los fines educativos previstos.
Habrán de reservarse plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, en proporción mínima de una por cada 100,00 (cien) m^2 construidos.

CAPITULO V

Zona deportiva

Artículo 87. Condiciones particulares de parcelación.
La parcela afecta a este uso será indivisible.

Artículo 88. Condiciones de edificación.
Las condiciones de altura, edificabilidad y ocupación, serán las necesarias para el desarrollo del programa de la edificación concreta que se implante.
La edificación será aislada, retranqueándose un mínimo de 3,00 (tres) metros de cualquier lindero de la parcela.

Artículo 89. Condiciones particulares de uso.
Los terrenos calificados dentro de esta zonificación serán de uso público.
Los usos permitidos serán los exclusivamente deportivos. Aparte de los anteriores, sólo se permiten los usos complementarios necesarios para el ejercicio de las actividades deportivas o su contemplación.
Habrán de reservarse plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en proporción mínima de una por cada 100,00 (cien) m^2 construidos.

CAPITULO VI

Zona verde

Artículo 90. Condiciones particulares de parcelación.
Las diferentes parcelas afectas a este uso serán indivisibles.

Artículo 91. Condiciones de edificación.
Unicamente se permiten edificaciones destinadas a quioscos de bebidas, prensa, flores, chucherías, etc., previa existencia de la preceptiva concesión o autorización administrativa.

Artículo 92. Condiciones particulares de uso.
Estos terrenos se destinarán a los usos de esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población. Se adecuarán básicamente para estancia de personas y recreo de niños, y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

CAPITULO VII

Viales y aparcamientos públicos

Artículo 93. Condiciones particulares.
Corresponde esta zona al viario y aparcamientos en vías públicas reflejados en los planos de Ordenación del presente Plan. Se permitirá exclusivamente la circulación de personas y vehículos y el aparcamiento de éstos, de acuerdo con la legislación existente al efecto y los criterios de los Servicios Municipales.
Además de los usos anteriores, únicamente se permiten edificaciones destinadas a quioscos de bebidas, prensa, flores, chucherías, etc, previa existencia de la preceptiva concesión o autorización administrativa.
En el diseño de las vías públicas y el mobiliario urbano existente en las mismas se cumplimentarán las exigencias contenidas en la Ley 1/1999, de atención a personas con discapacidad en Andalucía y en el Decreto 72/1992 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y demás normas aplicables en la materia.

(C) SUO-3: PLAN PARCIAL PARQUE EMPRESARIAL ZAUDIN

TITULO I

P R E A M B U L O

CAPITULO I

Objetivo de las ordenanzas

Artículo 1. Objetivo.
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. Objeto.
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 TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

CAPITULO I

Ambito de aplicación

Artículo 3. Ambito.
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 2003.

CAPITULO II

Contenido del plan

Artículo 4. Contenido del Plan Parcial.
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.
Ambito 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 6/1998, 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. Indice 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 aquélla 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.

Indice 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 computa.
- 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. Otros términos.

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

REGIMEN URBANISTICO 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 2003.

CAPITULO II

Calificación del suelo en cuanto a usos

Artículo 32. Definición de zonas.
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 PUBLICA Y PRIVADA

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

1. Viario, acerado y aparcamientos.
2. Jardines.
3. El suelo que según Ordenanzas permita la materialización del 10% del aprovechamiento del sector, salvo que se monetarice.
4. 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 1.ª 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:

1.º División en parcelas edificables con carácter de indivisible, especificándose tanto su número como su configuración o extensión.
2.º Indicación de las características de la parcela mínima para cada zona.
3.º 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 2.ª Proyecto de urbanización

Artículo 37. Ambito.

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

Artículo 38. Contenido.

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. Ejecución.

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 3.ª 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. Ejecucion por fases, proteccion del patimonio y del medio ambiente.

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. Rasantes.

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

Artículo 43. Sección del viario.

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

Artículo 44. Sección del viario mínima permitida.

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% PN 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. Aparcamientos.

1. Los estacionamientos o aparcamientos exteriores anejos a la 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 o 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. Acerado.

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% PN, 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: 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 m^3/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. Suministro de agua. Características técnicas.

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. Presión mínima.

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

Artículo 50. Hidrantes.

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. Aguas residuales.

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. Diseño de la red de alcantarillado.

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 cumplir 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. Potencia eléctrica.

La previsión de potencia se estima en 125 W/m^2 para las parcelas destinadas a uso Industrial o Terciario y 100 W/m^2 para equipamiento.

Artículo 57. Características.

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. Diseño de la red de alumbrado público.

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. Jardinería.

1. El Proyecto de Urbanización especificará la jardinería correspondiente, con predominio de especies arbóreas y ar-

bustivas 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.
- Bouganvillea 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. Remisión al PGOU.

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 EDIFICACION

CAPITULO I

Afecciones y protecciones sectoriales

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

Artículo 63. Afecciones y zonas de servidumbre.

Las actuaciones que se proyecten se ajustarán a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, 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 DPH (RD 849/86 de 11 de abril, modificado por el RD 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 4.4.2003, 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 DPH.

- 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 (RD 1664/98 de 24 de julio) a art. 39 de la OM (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 y 136 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 CHG 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 7.000 m^3 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 2.ª Dominio público viario

Artículo 64. Carreteras.

Las zonas de protección de la Carretera SE-640 y del anilllo C.3.4 del POTAUS son las indicadas en la Ley 8/2001, 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 anilllo C.3.4 del POTAUS, consistente en dos franjas de terrenos, una a 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 3.ª 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.

CAPITULO 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 atendrá 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 1.ª Zona Z-1

Artículo 71. Ordenanzas particulares Zona Z-1.

1. Ambito 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 m^2 de superficie y 30 m de diámetro mínimo inscribible.

8. Edificabilidad máxima de parcela: 1,25 m^2/m^2.

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 m^2 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 2.ª Zonas Z-2

Artículo 72. Ordenanzas particulares Zona Z-2.

1. Ambito 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 m^2, 12 m de fachada principal y 12 m de diámetro mínimo inscribible.

8. Edificabilidad máxima de parcela: 1,20 m^2/m^2.

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 3.ª Zona Z-3

Artículo 73. Ordenanzas particulares Zona Z-3.

1. Ambito 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 m^2 y 12 m de diámetro mínimo inscribible.

8. Edificabilidad máxima de manzana: 1,25 m^2/m^2.

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 m^2 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 4.ª Zona Z-4

Artículo 74. Ordenanzas particulares Zona Z-4.

1. Ambito 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 m^2 y 30 m de diámetro inscribible.

8. Edificabilidad máxima de parcela: 1,25 m^2/m^2.

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 m^2 edificables, salvo lo dispuesto en las Normas de la Modificación que ampara este Plan Parcial para cada uso.

Sección 5.ª Zona Z-5

Artículo 75. Ordenanzas particulares Zona Z-5.

1. Ambito 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 m^2 y 30 m de diámetro mínimo inscribible.

8. Edificabilidad máxima de parcela: 1,25 m^2/m^2.

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 m^2 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 6.ª Zonas Z-6

Artículo 76. Ordenanzas particulares Zona Z-6.

1. Ambito 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 m^2 y 30 m de diámetro inscribible.

8. Edificabilidad máxima de manzana: 1,25 m^2/m^2.

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 m^2 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. Ordenanzas particulares Zona Z-7.

1. Ambito 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 m^2 y 40 m de diámetro mínimo inscribible.

8. Edificabilidad máxima: 2,00 m^2/m^2.

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 m^2 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 8.ª Zona Z-8

Artículo 78. Ordenanzas particulares Zona Z-8.

1. Ambito 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 m^2 y 35 m de diámetro inscribible.

8. Edificabilidad máxima de parcela: 2,40 m^2/m^2.

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 m^2 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 9.ª Zona SIPS

Artículo 79. Ordenanzas particulares Zona Z-9.

1. Ambito de aplicación: Es el recogido con la denominación S, C, o 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 m^2/m^2 en el uso Comercial y 1,00 m^2/m^2 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 m^2 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 10.ª Zona de jardines

Artículo 80. Ordenanzas particulares Zona de Jardines.

1. Ambito 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 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 m^2/m^2s.

8. Altura máxima de la edificación: Una (1) planta/6,00 m, indistintamente.

9. Parcela mínima: 4.000 m^2.

10. Condiciones estéticas: Los materiales, texturas, proporciones armonizarán con el destino de la zona.

TITULO V

GESTION URBANISTICA

CAPITULO I

Sistema de actuación

Artículo 81. Elección del Sistema.

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 82. Obligación de conservar la urbanización

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.

(Continúa en el fascículo 3 de 3)

NOTA: Enviar a:

Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11
Bellavista
41014 SEVILLA

SOLICITUD DE SUSCRIPCION AL BOJA

NIF/CIF _____

APELLIDOS Y NOMBRE O RAZON SOCIAL _____

_____

NOMBRE VIA PUBLICA _____

Nº _____ LETRA _____ ESCALERA _____ PISO _____ PUERTA _____

TELEFONO _____ FAX _____

LOCALIDAD/MUNICIPIO _____

PROVINCIA _____ CODIGO POSTAL _____

Deseo suscribirme al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** de conformidad con las condiciones establecidas.

Sello y firma

FORMA DE PAGO

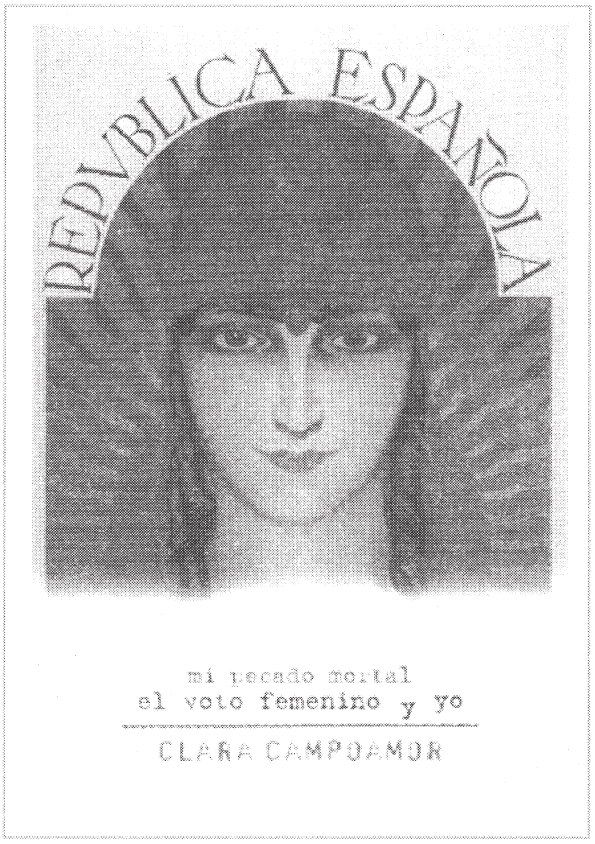
El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud, lo cual se comunicará a vuelta de correo.

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
FAX: 95 503 48 05

PUBLICACIONES

Título: Mi Pecado Mortal
El voto femenino y yo

Autora: Clara Campoamor



Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer
Año de edición: 2001
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,66 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

BOJA
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PAGINA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Anuncio de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 16 de diciembre de 2005, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Tomares (Sevilla) (Expte. SE-486/98), y el contenido de sus Normas Urbanísticas. 98

Número formado por tres fascículos

Martes, 7 de marzo de 2006 **Año XXVIII** **Número 44 (3 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

ANEXO II

FICHAS DE ACTUACIONES ESPECIFICAS

(A) ACTUACIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

A1) ACTUACIONES VIARIAS (AV)

A.V.
RESUMEN DE ACTUACIONES VIARIAS

Actuación	Denominación	Calificación	Programación
A.V.-1	Alameda Sta. Eufemia	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.V.-2	Glorieta El Garrotal	S.G.V. Sistema General Viario	1er Cuatrienio
A.V.-3	Avda. Pablo Picasso	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.V.-4	Zona Verde Las Almenas 3ª Fase	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.V.-5	Conexión C/ San Juan Aznalfarache con Avda. de Cala	S.L.V. Sistema Local Viario	2º Cuatrienio
A.V.-6	C/ La Calderona	S.L.V. Sistema Local Viario	2º Cuatrienio
A.V.-7	Avda. Rafael Alberti, Avda. La Arboleda y Avda. del Machón	S.G.V. Sistema General Viario	No Programado
A.V.-8	Avda. Reina Sofía (Los Barrillos II)	S.G.V. Sistema General Viario	2º Cuatrienio
A.V.-9	C/ Clara Campoamor	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.V.-10	C/ José Monje (Camarón de la Isla)	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.V.-11	Avda. del Aljarafe II	S.G.V. Sistema General Viario	No Programado
A.V.-12	Avda. Francisco de Goya	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.V.-13	C/ Alonso Cano	S.G.V. Sistema General Viario	No Programado
A.V.-14	Prolongación C/ Néstor Almendros	S.L.V. Sistema Local Viario	2º Cuatrienio
A.V.-15	C/ El Lagar	S.G.V. Sistema General Viario	1er Cuatrienio
A.V.-16	Avda. Reina Sofía	S.G.V. Sistema General Viario	1er Cuatrienio
A.V.-17	C/ Menéndez Pelayo y C/ El Molino	S.G.V. Sistema General Viario	1er Cuatrienio
A.V.-18	Avda. de Cala	S.G.V. Sistema General Viario	2º Cuatrienio
A.V.-19	Conexión Avda. Reina Sofía con Finca Vega del Rey	S.G.V. Sistema General Viario	2º Cuatrienio
A.V.-20	Carretera Local SE-610	S.G.V. Sistema General Viario	No Programado
A.V.-21	C/ Arcos.	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.V.-22	Avda. del Aljarafe I	S.G.V. Sistema General Viario	1er Cuatrienio

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-1

DENOMINACIÓN: Alameda Santa Eufemia
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Completar acerado en Alameda Sta. Eufemia en su acuerdo con la Avda. La Arboleda, eliminando el estrechamiento existente actualmente.

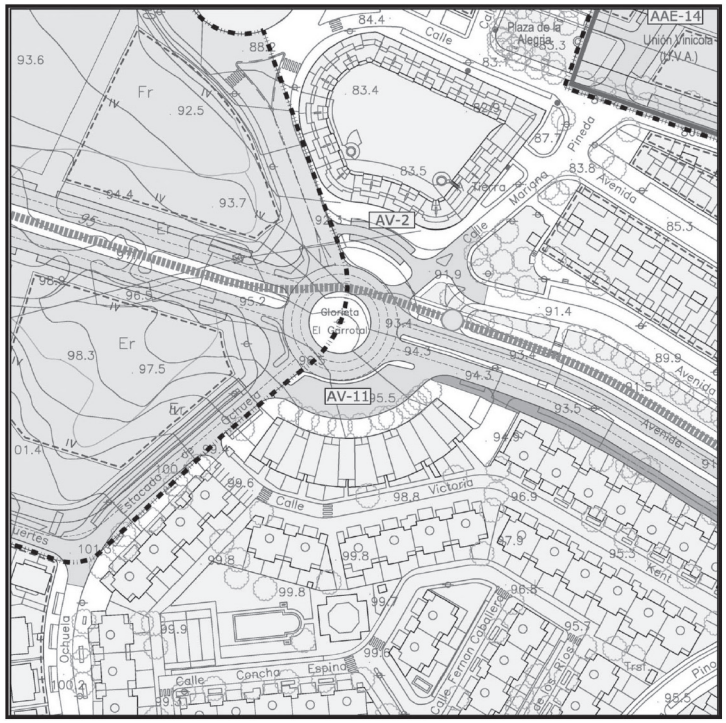
PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal y Actuación Aislada en Suelo Urbano por Expropiación

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-2

DENOMINACIÓN: Glorieta El Garrotal
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Creación de una bolsa de aparcamiento en el frente de la Manzana M-1 (del Convenio Valdovina) y mejora de los acuerdos con la Avda. Juan Carlos I y c/ Mariana Pineda afectados por la implantación de la Plataforma Reserva de Transporte Público para la conexión del Aljarafe Centro-Sur con Sevilla.

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal

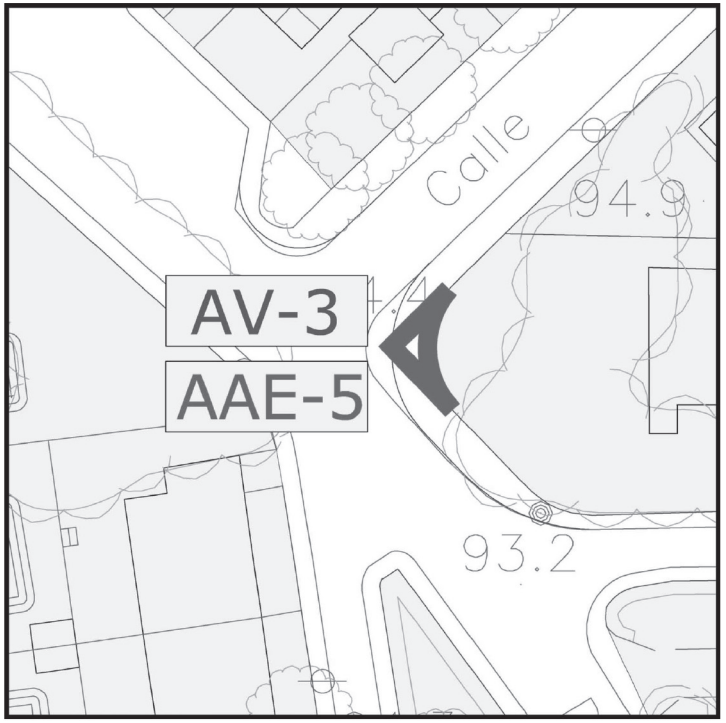


ACTUACIÓN VIARIA A.V.-3

DENOMINACIÓN: Avda. Pablo Picasso
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Rectificación del acuerdo de conexión de la Avda. Pablo Picasso con calle Doctor Fleming para mejora de la traza del viario municipal estructurante que conforman en la zona noroeste del municipio.

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal y Actuación Aislada en Suelo Urbano por Expropiación

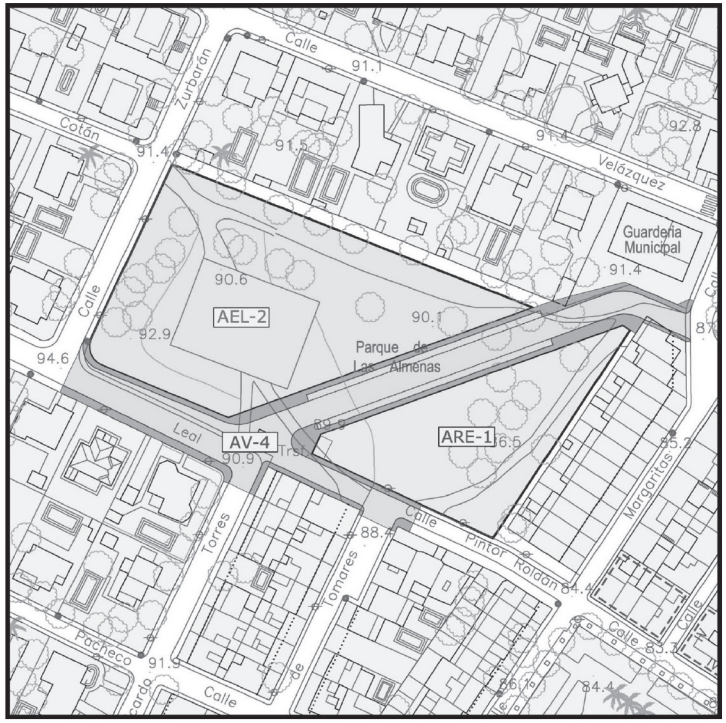


ACTUACIÓN VIARIA A.V.-4

DENOMINACIÓN: Zona Verde Las Almenas 3ª Fase
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Conexión con viario rodado entre las calles Los Olivos y Ricardo Torres Bombita a través de la antigua zona verde de Las Almenas III Fase, tramo que cierra el primer anillo viario del centro tradicional según sección B-5.1 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.4 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Glorietas y Estructurante)"

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



ACTUACIÓN VIARIA A.V.-5

DENOMINACIÓN: Conexión C/ San Juan Aznalfarache con Avda. de Cala
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Conexión viaria rodada entre c/ S. Juán de Aznalfarache y Avda. de Cala, colindante con el tramo final de c/ Camino Viejo, actuación viaria que resuelve la situación de fondo de saco de la primera calle y se mejora la trama urbana de la Bda. de la Cuesta.

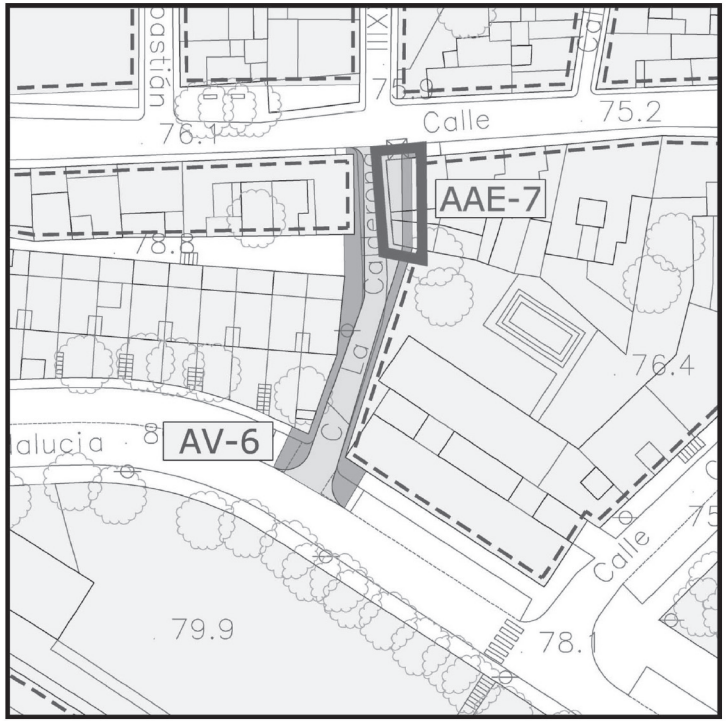
PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Actuación Aislada en Suelo Urbano por Expropiación

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-6

DENOMINACIÓN: C/ La Calderona
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Ampliación del acuerdo de c/ La Calderona con c/ Navarro Caro mediante expropiación de esquina de edificación existente.

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal y
Actuación Aislada en Suelo Urbano por Expropiación



ACTUACIÓN VIARIA A.V.-7

DENOMINACIÓN: Avda. Rafael Alberti, Avda. La arboleda y Avda. del Machón

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado

USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:

Ampliación y reforma de la Avda. Rafael Alberti, La Arboleda y Avda. del Manchón para la inclusión de una variante propuesta por el planeamiento municipal a la Alternativa nº 4 (elegida) de la Plataforma Reservada de Transporte Público para la conexión del Aljarafe Centro-Sur con Sevilla según sección B-7.2 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.5 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Básico y Metropolitano)".

PROGRAMACIÓN: No Programado

GESTIÓN: Suelo Municipal

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-8

DENOMINACIÓN: Avda. Reina Sofía (Los Barrillos II)

CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado

USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:

Mejora de la conexión de la Avda. Reina Sofía con futura rotonda en c/ Prolongación de Camino Viejo, con la que se resuelven los acuerdos de estos viarios con el procedente de la urbanización El Manchón de Camas.

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio

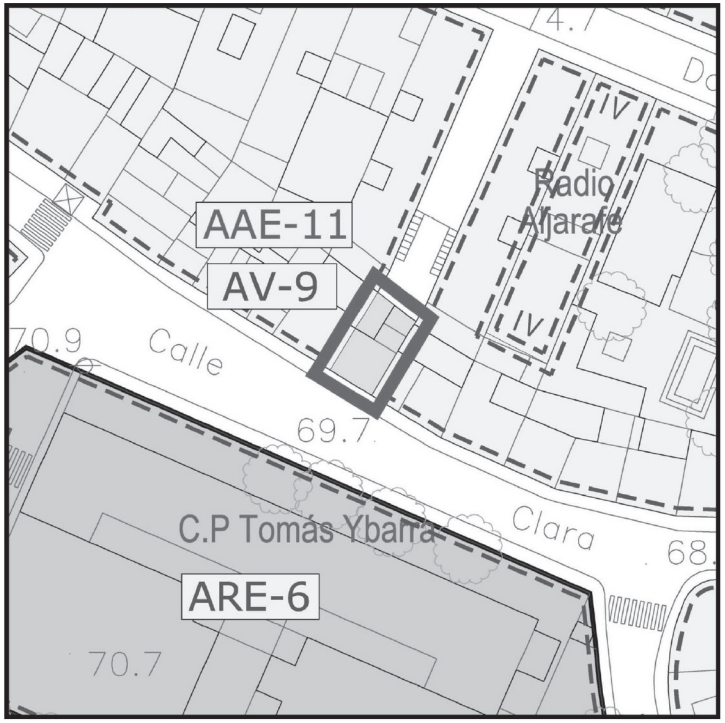
GESTIÓN: Suelo Municipal y

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-9

DENOMINACIÓN: C/ Clara Campoamor
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Completar la conexión peatonal entre c/ Virgen de los Dolores y c/ Clara Campoamor, según convenio de Modificación núm. 25 del P.G.O.U. Municipal permeabilizando con ello la trama urbana.

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Actuación Aislada en Suelo Urbano por Expropiación

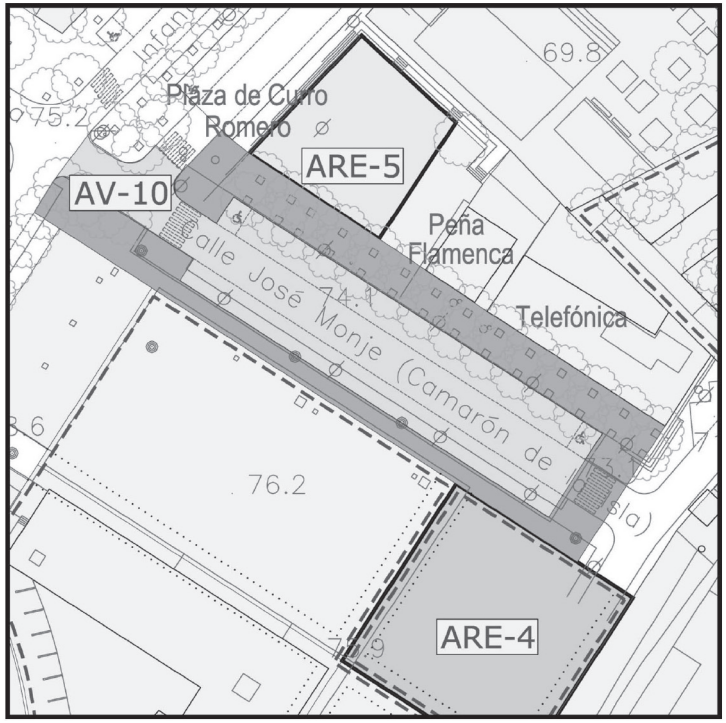


ACTUACIÓN VIARIA A.V.-10

DENOMINACIÓN: C/ José Monje (Camarón de la Isla)
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Urbanización con formación de plazas de aparcamiento en la c/ José Monje, para mejora del acceso a las instalaciones deportivas municipales campo de fútbol San Sebastián.

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



ACTUACIÓN VIARIA A.V.-11

DENOMINACIÓN: Avda. del Aljarafe II
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Ampliación y reforma de la Avda. del Aljarafe para la inclusión del trazado previsto en la Alternativa nº 4 (elegida) de la Plataforma Reservada de Transporte Público para la conexión del Aljarafe Centro-Sur con Sevilla según sección B-9.1 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.5 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Básico y Metropolitano)".

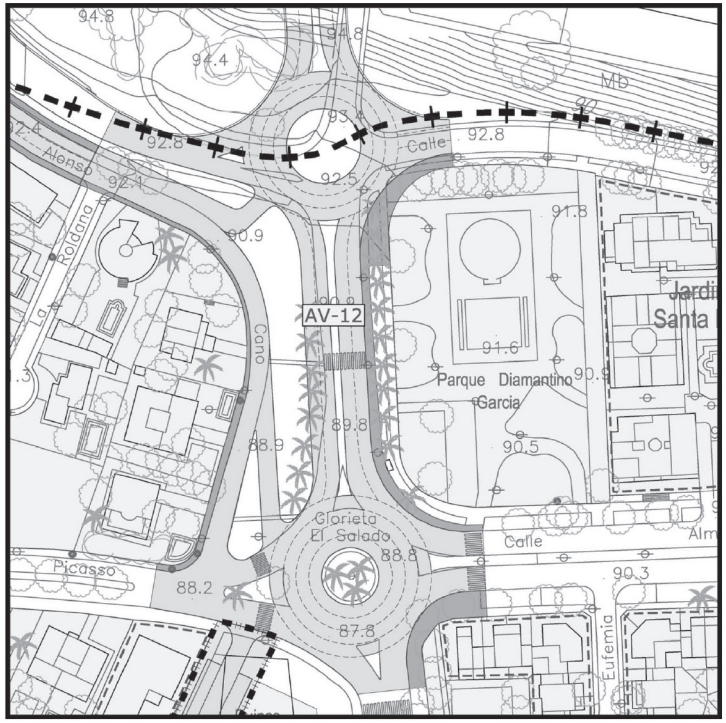
PROGRAMACIÓN: No Programado
GESTIÓN: Suelo Municipal

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-12

DENOMINACIÓN: Avda. Francisco de Goya
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Mejora del trazado de la Avda. Francisco de Goya según sección E-10 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.4 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Glorietas y Estructurante)", para su entronque con el nuevo puente sobre la A-49 Sevilla-Huelva y la creación de una rotonda de acuerdo con el ramal de salida de dicha Autovía y el S.G.V norte del municipio, conformado por las calles Adarajas y Alonso Cano, según sección G-13 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.3 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Glorietas)".

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



ACTUACIÓN VIARIA A.V.-13

DENOMINACIÓN: C/ Alonso Cano
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Ampliación de la calle Alonso Cano, según sección B-5.2 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.5 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Básico y Metropolitano)" para conformar el S.G.V. norte de municipio.

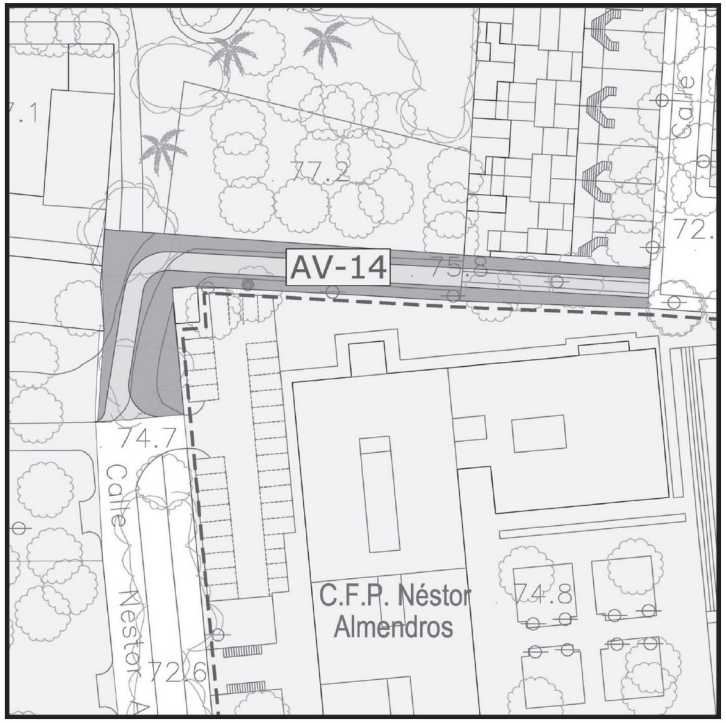
PROGRAMACIÓN: No Programado
GESTIÓN: Suelo Municipal

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-14

DENOMINACIÓN: Prolongación C/ Néstor Almendros
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Urbanización del pasaje que une la c/ Néstor Almendros con la c/ Paraíso para posibilitar el paso esporádico de vehículos, mejorando en general, la accesibilidad del sector.

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



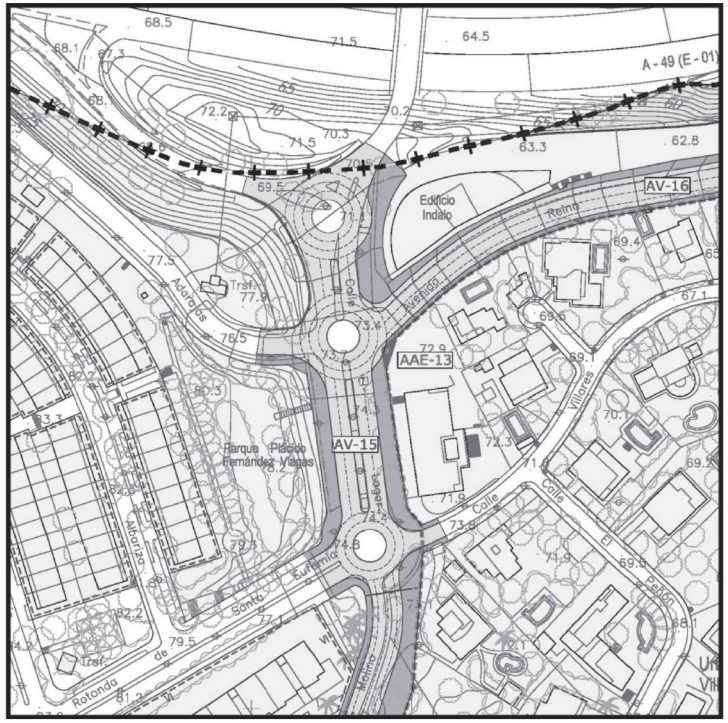
ACTUACIÓN VIARIA A.V.-15

DENOMINACIÓN: C/ El Lagar
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:

Mejora del trazado de c/ El Lagar según sección B-5.3 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.5 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Básico y Metropolitano)" para su acuerdo con el nuevo puente sobre la Autovía A-49 Sevilla-Huelva (con la nueva salida propuesta hacia Coca) creando rotondas de acuerdo con el ramal de salida de la A-49 y acuerdo con las calles Adarajas y Avda Reina Sofía, que conforman el S.G.V. norte del Municipio según sección G-5.1 y G-5.2 establecidas en el Plano de Ordenación nº 6.2 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Glorietas)".

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



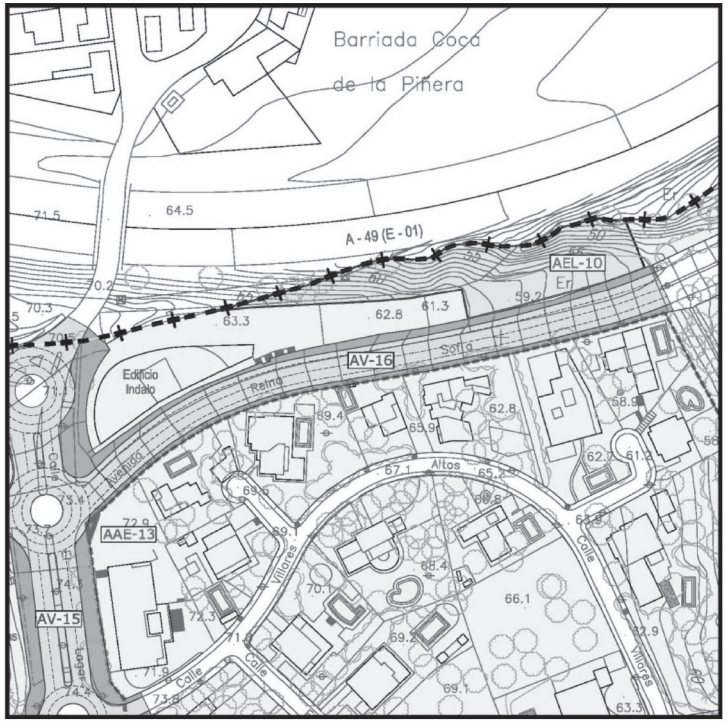
ACTUACIÓN VIARIA A.V.-16

DENOMINACIÓN: Avda. Reina Sofía
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:

Ampliación de la Avda. Reina Sofía, en su tramo exterior al Sector Nº 12 de Sta. Eufemia, según sección B-4.2 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.5 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Básico y Metropolitano)" para conformar el S.G.V. norte del municipio.

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



ACTUACIÓN VIARIA A.V.-17

DENOMINACIÓN: C/ Menéndez Pelayo y C/ El Molino
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Ampliación de las calles Menéndez Pelayo y c/ El Molino, según sección B-6 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.5 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Básico y Metropolitano)" incluida ampliación de Glorieta El Cerrillo en su acuerdo con Alameda Sta. Eufemia. Todo ello para conformar el viario centro oeste del municipio.

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal y Actuación Aislada en Suelo Urbano por Expropiación

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-18

DENOMINACIÓN: Avda. de Cala
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
En la ampliación de la Avda. de Cala se plantea la necesidad de reforzar el talud resultante para conformar el viario oeste del municipio según sección B-3.2 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.5 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Básico y Metropolitano)"

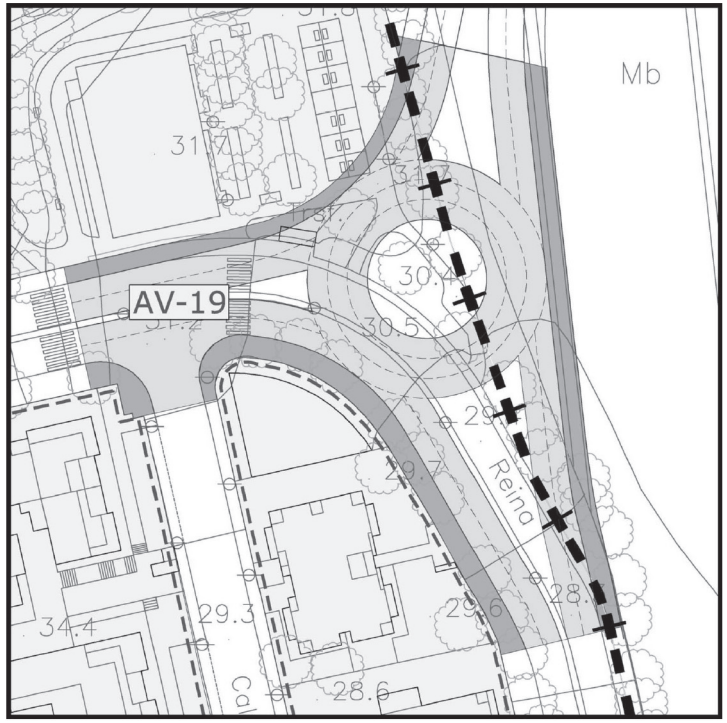
PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-19

DENOMINACIÓN: Conexión Avda. Reina Sofía con Finca Vega del Rey
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Ampliación de la Carretera Comarcal SE-617, según la sección B-7.1 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.5 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Básico y Metropolitano)" incluida la mejora de la rotonda de acuerdo con la Carretera Local SE-610 y su acceso a la SE-30 y la ejecución de la rotonda de conexión con c/ Camino Viejo en el polígono El Manchón. Todo ello para mejorar el tráfico rodado que discurre por el citado S.G.V. Supramunicipal.

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



ACTUACIÓN VIARIA A.V.-20

DENOMINACIÓN: Carretera Local SE-610
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Ejecución del enlace de conexión del polígono "El Manchón" con la Carretera Local SE-610

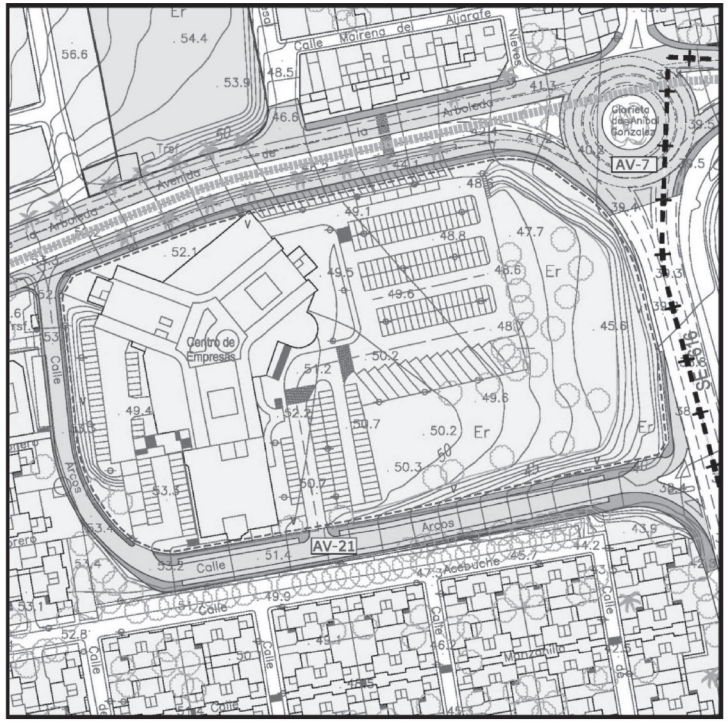
PROGRAMACIÓN: No Programado
GESTIÓN: Actuación Aislada en Suelo Urbano por Expropiación

ACTUACIÓN VIARIA A.V.-21

DENOMINACIÓN: C/ Arcos
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema Local Viario (S.L.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Urbanización de la c/ Arcos para mejorar la accesibilidad del sector de actividades singulares ubicado en la zona.

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal

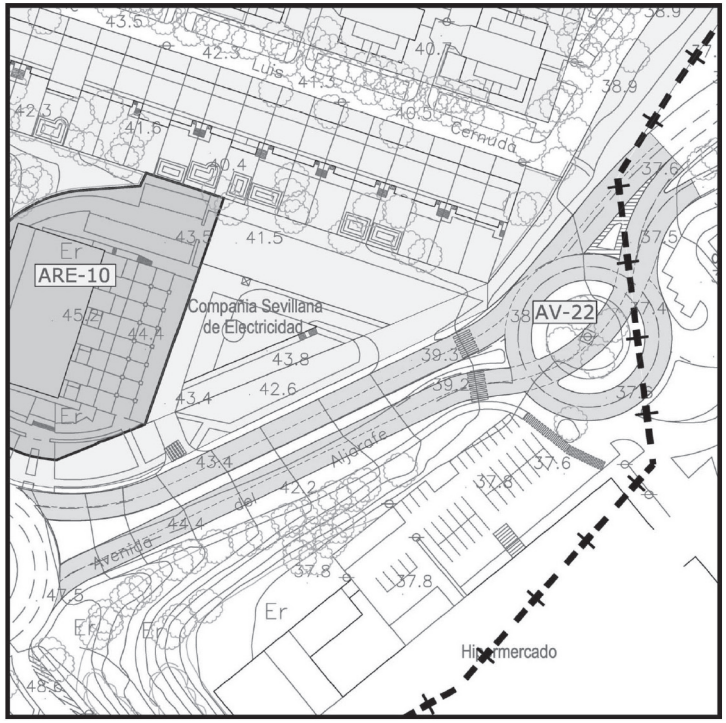


ACTUACIÓN VIARIA A.V.-22

DENOMINACIÓN: Avda. del Aljarafe I
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Sistema General Viario (S.G.V.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Rectificación del acuerdo de la Avda. del Aljarafe con la conexión de acceso al centro comercial sito en el término municipal de San. Juan de Aznalfarache para dar prioridad de paso al tráfico que discurre por el viario Municipal según sección G-15 establecida en el Plano de Ordenación nº 6.3 "Condiciones de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo – Secciones Viario (Glorietas)".

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



A2) ACTUACIONES DE REEQUIPAMIENTOS (ARE)

A.R.E.
RESUMEN DE ACTUACIONES DE REEQUIPAMIENTO

Actuación	Denominación	Calificación	Programación
A.R.E.-1	Equipamiento Socio-Cultural en Las Almenas 3ª Fase	S.L.E. Sistema Local Equipamiento	1er Cuatrienio
A.R.E.-2	Ampliación de Biblioteca en Nave Molino Hacienda Montefuerte	S.G.E. Sistema General Equipamiento	1er Cuatrienio
A.R.E.-3	Centro de Cultura y Exposiciones en Señorío Hacienda Montefuerte	S.G.E. Sistema General Equipamiento	2º Cuatrienio
A.R.E.-4	Equipamiento Administrativo	S.G.E. Sistema General Equipamiento	2º Cuatrienio
A.R.E.-5	Mercado Municipal de Abastos en c/ José Monje	S.L.E. Sistema Local Equipamiento	2º Cuatrienio
A.R.E.-6	Área socio-cultural en antiguo centro Tomás Ibarra	S.G.E. Sistema General Equipamiento	1er Cuatrienio
A.R.E.-7	Centro Bilingüe de Educación Infantil, Primaria y Secundaria	S.G.E. y S.L.E. Sistema General y Local Equipamiento	1er Cuatrienio
A.R.E.-8	Gimnasio Municipal	S.G.E. Sistema General Equipamiento	1er Cuatrienio
A.R.E.-9	Reforma y ampliación del Centro de Salud	S.G.E. Sistema General Equipamiento	1er Cuatrienio
A.R.E.-10	Centro de Empresas	S.G.E. Sistema General Equipamiento	2º Cuatrienio

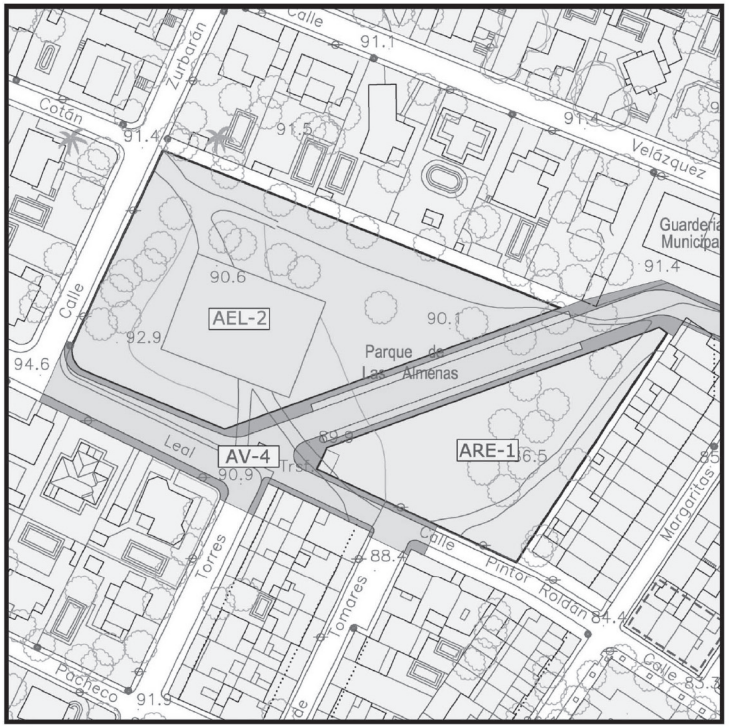
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-1

DENOMINACIÓN: Equipamiento Socia-Cultural en Las Almenas 3ª Fase
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Cultural
Sistema Local de Equipamiento (S.L.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
El emplazamiento y la ejecución de un EQUIPAMIENTO SOCIAL en la zona permite equipar el área norte del municipio.

SUPERFICIE: 2.565 m²s
EDIFICABILIDAD: La necesaria para el funcionamiento de la dotación

PROGRAMACIÓN: 1º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



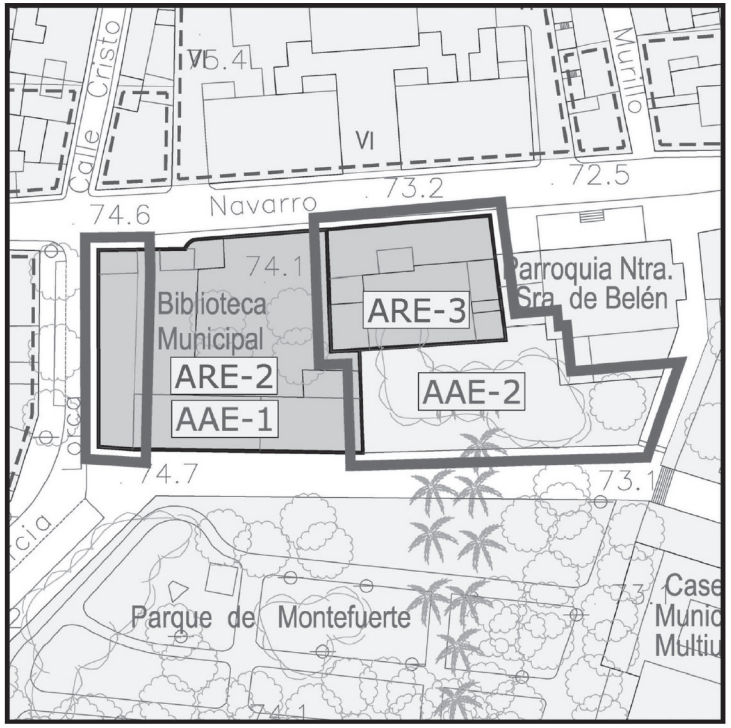
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-2

DENOMINACIÓN: Ampliación de Biblioteca en Nave Molino Hacienda Montefuerte
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Socio-Cultural
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Se trata de completar la recuperación de uno de los conjuntos de mayor interés arquitectónico del municipio, el caserío de la antigua Hacienda Montefuerte. En su día fue rehabilitado en parte (caballerizas) con una superficie de 1.070 m²s y adaptado a Biblioteca Pública. Esta última se completará con la presente actuación, al gestionar y rehabilitar 200 m²s de nave-molino, base de la torre-mirador, para adaptarla a SALA DE ESTUDIOS DE LA BIBLIOTECA con 400 m²e.

SUPERFICIE: 200 m²s
EDIFICABILIDAD: La necesaria para el funcionamiento de la dotación

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



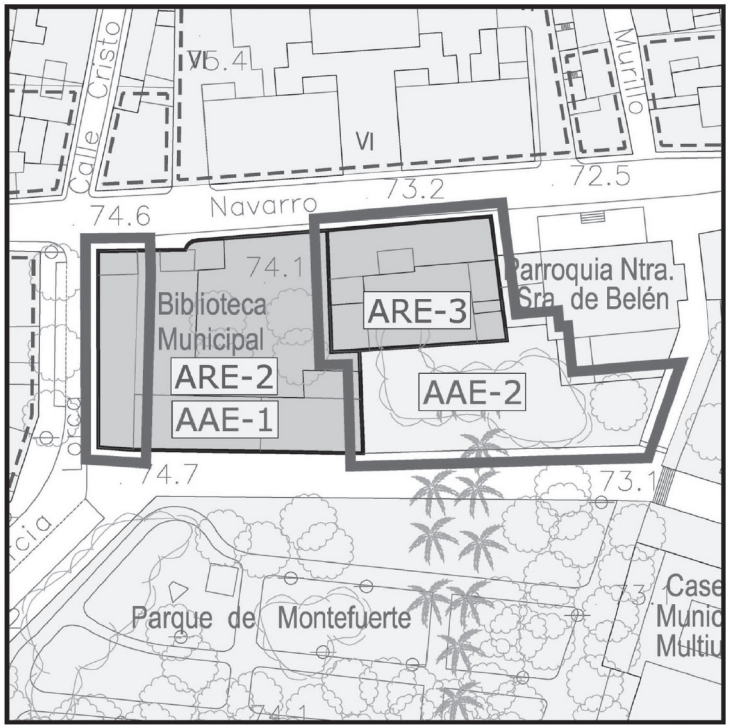
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-3

DENOMINACIÓN: Centro de Cultura y Exposiciones en Señorío Hacienda Montefuerte
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Socio-Cultural
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Se trata de completar la recuperación de uno de los conjuntos de mayor interés arquitectónico del municipio, el caserío de la antigua Hacienda Montefuerte. En su día fue rehabilitado en parte (caballerizas) y adaptado a Biblioteca Pública. En esta actuación se pretende completar las dotaciones en el centro del municipio al gestionar y rehabilitar el señorío de la Hacienda para adaptarlo a CENTRO DE CULTURA y EXPOSICIONES de 1.000 m²e.

SUPERFICIE: 1.190 m²s
EDIFICABILIDAD: La necesaria para el funcionamiento de la dotación

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Actuación Aislada en Suelo Urbano por Expropiación



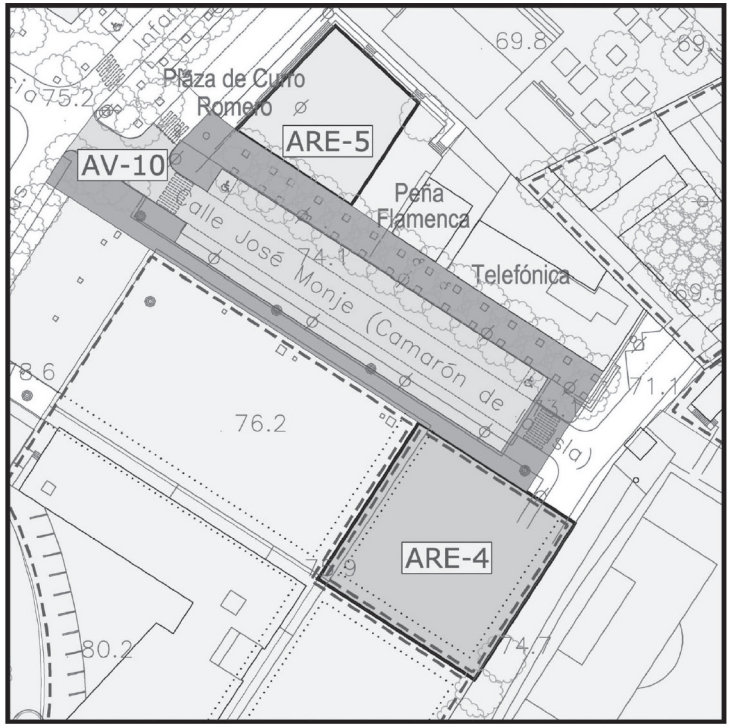
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-4

DENOMINACIÓN: Equipamiento Administrativo
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Administrativo
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Se trata de completar con nuevas dependencias administrativas municipales auxiliares al actual edificio consistorial sito en Hacienda de Sta. Ana.

SUPERFICIE: 1.200 m²s
EDIFICABILIDAD: La necesaria para el funcionamiento de la dotación

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



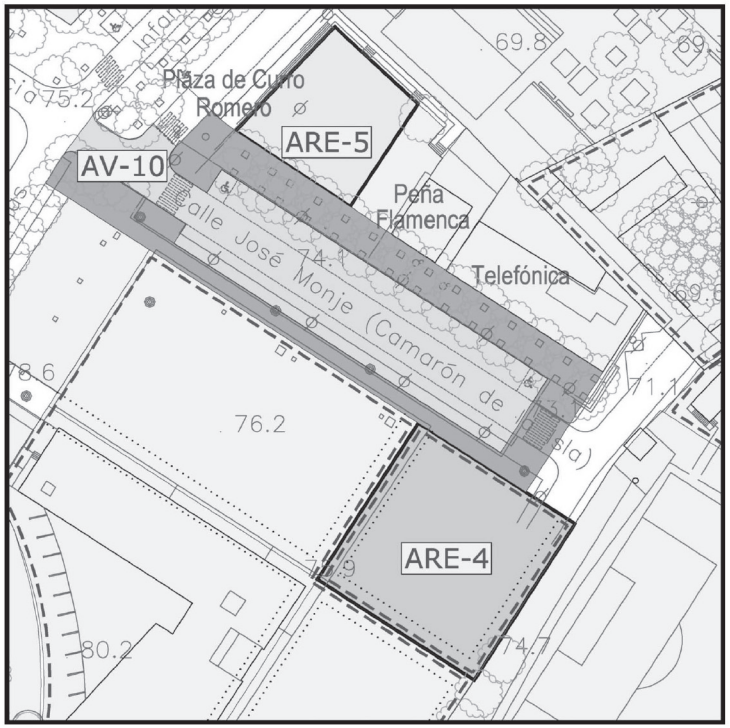
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-5

DENOMINACIÓN: Mercado Municipal de Abastos en c/ José Monje
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Comercial
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Al suprimirse por el anterior planeamiento general mediante modificación, la dotación de MERCADO MUNICIPAL situada en el centro de equipamiento del sector de Sta. Eufemia, se plantea su reubicación con menores dimensiones en c/ José Monje (Camarón de la Isla), colindante a la zona comercial del sector Aljamar y centro geométrico de la población actual.

SUPERFICIE: 575 m²s
EDIFICABILIDAD: La necesaria para el funcionamiento de la dotación

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



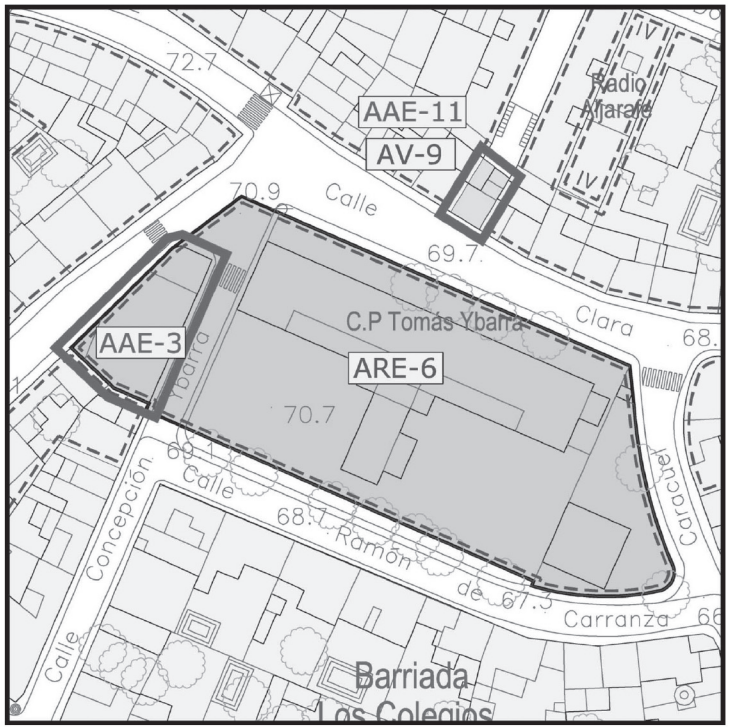
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-6

DENOMINACIÓN: Área socio-cultural en antiguo centro Tomás Ibarra
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Socio-Cultural
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Dada la antigüedad de la edificación del Colegio Público Tomás Ibarra y del antiguo cine de invierno se ha acordado la supresión del centro docente para unirlo al citado centro recreativo para la reforma y adaptación del conjunto a un gran ÁREA DE CARÁCTER SOCIO-CULTURAL.

SUPERFICIE: 4.445 m²s
EDIFICABILIDAD: La necesaria para el funcionamiento de la dotación

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo y Edificación Municipal



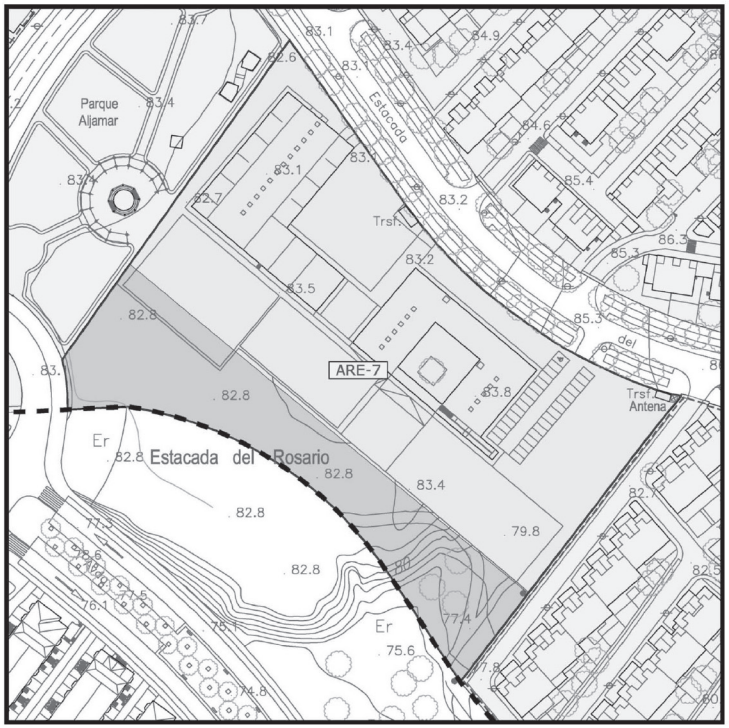
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-7

DENOMINACIÓN: Centro Bilingüe de Educación Infantil, Primaria y Secundaria
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Docente
Sistema General y Local de Equipamiento (S.G.E. y S.L.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
El CENTRO DE ENSEÑANZA BILINGÜE estará destinado a la Educación Infantil y Primaria quedando equipado con 9+18 unidades lo que configura un equipamiento docente Tipo C3. Queda situado en la Calle Estacada del Rosario y se prevé una superficie construida total de 4.100 m².
La construcción prevista consiste en dos edificios, ambos situados en la zona noroeste del solar y con frente a la calle Estacada del Rosario. Uno de los edificios está destinado a Educación Infantil quedando desarrollado en una sola planta, con volumen destacado en el Gimnasio y el otro edificio, destinado a Educación Primaria y Zona de Administración, en dos plantas. Como anexo al conjunto se prevé la dotación de Pistas Deportivas.

SUPERFICIE: 19.335 m²s
EDIFICABILIDAD: La necesaria para el funcionamiento de la dotación

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



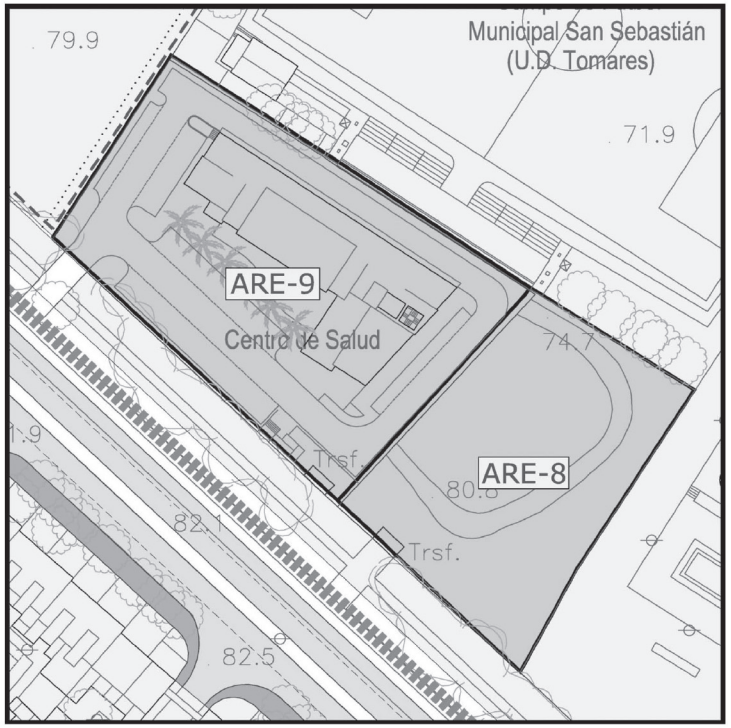
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-8

DENOMINACIÓN: Gimnasio Municipal
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Deportivo
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Con este nuevo equipamiento, que podría alcanzar una superficie construida de 2.200 m², se pretende solventar la demanda de espacios para el desarrollo de actividades deportivas y/o mantenimiento que se vienen realizando en el pabellón cubierto junto con los programas de las Escuelas Deportivas Municipales.
El GIMNASIO quedará compuesto funcionalmente con salas de diferentes alturas y contenidos, amplias zonas comunes, vestuarios, aseos y oficinas.

SUPERFICIE: 2.260 m²s
EDIFICABILIDAD: La necesaria para el funcionamiento de la dotación

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



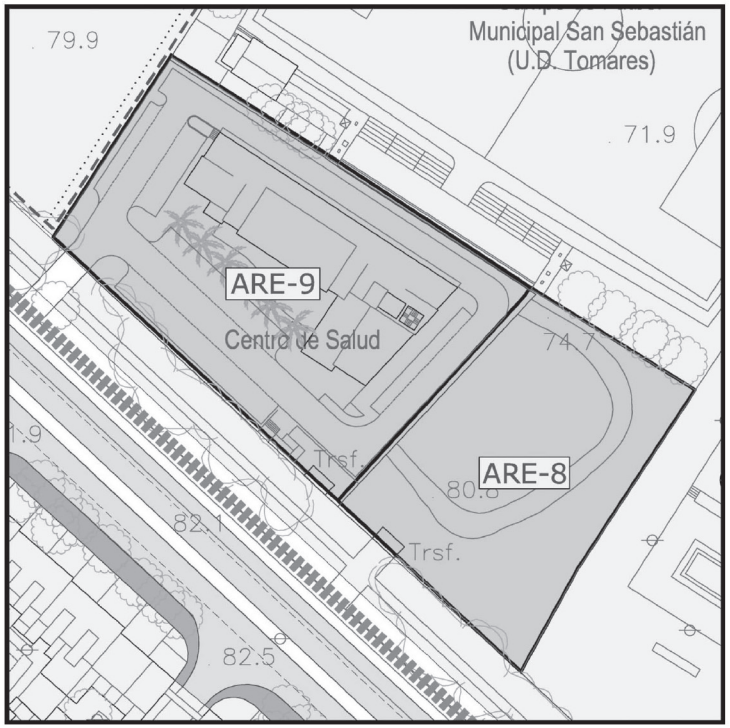
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-9

DENOMINACIÓN: Reforma y ampliación del Centro de Salud
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Sanitario / Asistencial
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Las actuaciones previsibles para la REFORMA Y AMPLIACIÓN DEL CENTRO DE SALUD quedaron previstas desde la redacción del propio proyecto y localizadas tanto en la planta de sótano, la cual quedó en bruto sin cerramientos, y sobre la planta baja en la zona de recepción y administración.
La reforma prevista afecta a 410 m^2 construidos localizados en la Planta de Sótano y la ampliación sobre la planta baja es de 110 m^2 construidos.

SUPERFICIE: 3.480 m^2s
EDIFICABILIDAD: 2 m^2e / m^2s

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



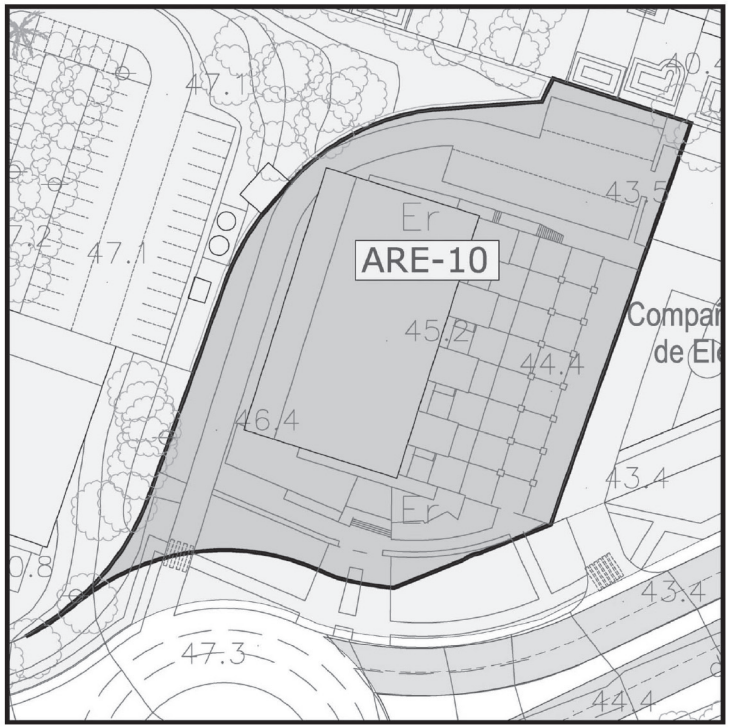
ACTUACIÓN DE REEQUIPAMIENTO A.R.E.-10

DENOMINACIÓN: Centro de Empresas
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Equipamiento Servicios Urbanos
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Se pretende la ejecución de un CENTRO VIVERO DE EMPRESAS en la Avda. del Aljarafe. Dicho centro será un semillero de pequeñas empresas de nueva creación, amparadas en sus inicios por la protección pública hasta su consolidación como nueva actividad del mercado.

SUPERFICIE: 15.000 m^2s
EDIFICABILIDAD: 2 m^2e / m^2s

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo de Cesión



A3) ACTUACIONES DE ESPACIOS LIBRES (AEL)

A.E.L.
RESUMEN DE ACTUACIONES DE ESPACIOS LIBRES

Actuación	Denominación	Calificación	Programación
A.E.L.-1	Jardín Valdovina	S.L.E.L. Sistema Local Espacios Libres	2º Cuatrienio
A.E.L.-2	Zona Verde en las Almenas 3ª Fase	S.L.E.L. Sistema Local Espacios Libres	1er Cuatrienio
A.E.L.-3	Sta. Eufemia (cornisa)	S.G.E.L. Sistema General Espacios Libres	2º Cuatrienio
A.E.L.-4	Plaza de la Alcabala	S.L.E.L. Sistema Local Espacios Libres	1er Cuatrienio
A.E.L.-5	Parque Multicultural en Avda. de Europa	S.L.E.L. Sistema Local Espacios Libres	1er Cuatrienio
A.E.L.-6	El Balcón (cornisa)	S.G.E.L. Sistema General Espacios Libres	1er Cuatrienio
A.E.L.-7	El Carmen (jardines)	S.L.E.L. Sistema Local Espacios Libres	1er Cuatrienio
A.E.L.-8	La Arboleda (jardines)	S.L.E.L. Sistema Local Espacios Libres	1er Cuatrienio
A.E.L.-9	Camino Viejo (plaza)	S.L.E.L. Sistema Local Espacios Libres	2º Cuatrienio
A.E.L.-10	Avda. Reina Sofía (jardines)	S.L.E.L. Sistema Local Espacios Libres	2º Cuatrienio

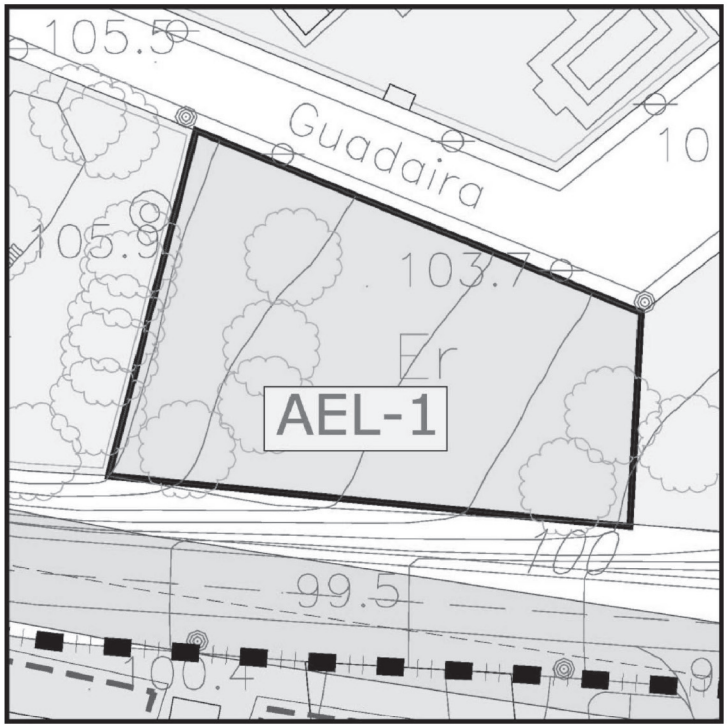
ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-1

DENOMINACIÓN: Jardín Valdovina
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema Local de Espacios Libres (S.L.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
La ejecución de parte de la dotación de espacios libres (JARDINES) establecida en el sector Valdovina, que se completa con la dotación cultural (MUSEO) que se establecerá en su día en el resto de la antigua zona verde.

SUPERFICIE: 1.155 m²s

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



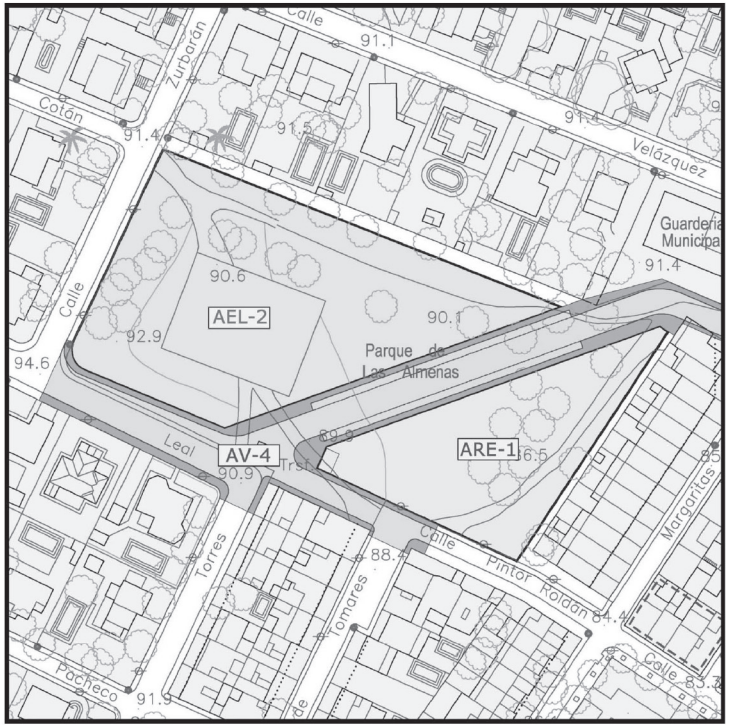
ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-2

DENOMINACIÓN: Zona Verde en las Almenas 3ª Fase
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema Local de Espacios Libres (S.L.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
La ejecución de la dotación de espacios libres (JARDINES) resultante de la actuación viaria A.V.-4 y la actuación de reequipamiento A.R.E.-1, en terrenos situados en la antigua reserva de zona verde del sector Las Almenas 3ª Fase.

SUPERFICIE: 5.312 m²s

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-3

DENOMINACIÓN: Santa Eufemia (cornisa)
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
La ejecución de parte de la dotación de espacios libres (PARQUE URBANO) del sector Santa Eufemia, situada en la vaguada central. Completa la actuación realizada en su parte Oeste, c/ El Molino esquina a c/ Palancar, denominada Parque Sta. Eufemia. La ejecución de esta dotación queda incluida en el Plan Integral de Forestación de la Cornisa del Aljarafe.

SUPERFICIE: 14.625 m^2s

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal

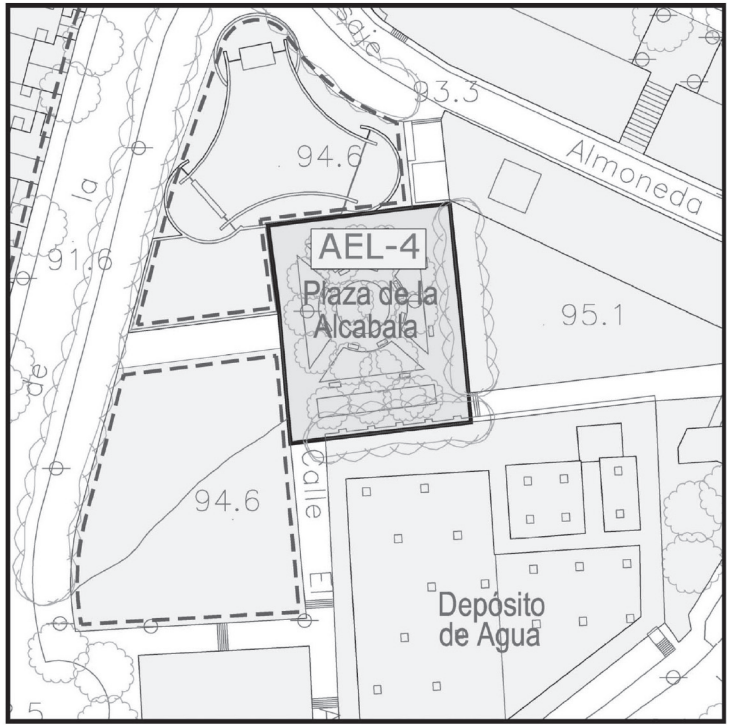
ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-4

DENOMINACIÓN: Plaza de la Alcabala
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema Local de Espacios Libres (S.L.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Ejecución de la dotación de espacios libres (JARDINES) situada en la manzana central del Sector Santa Eufemia, donde se concentran los usos terciario-comerciales de la zona y todas las dotaciones existentes en la misma (religiosa, socio-cultural, infraestructura y espacios libres).

SUPERFICIE: 845 m^2s

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



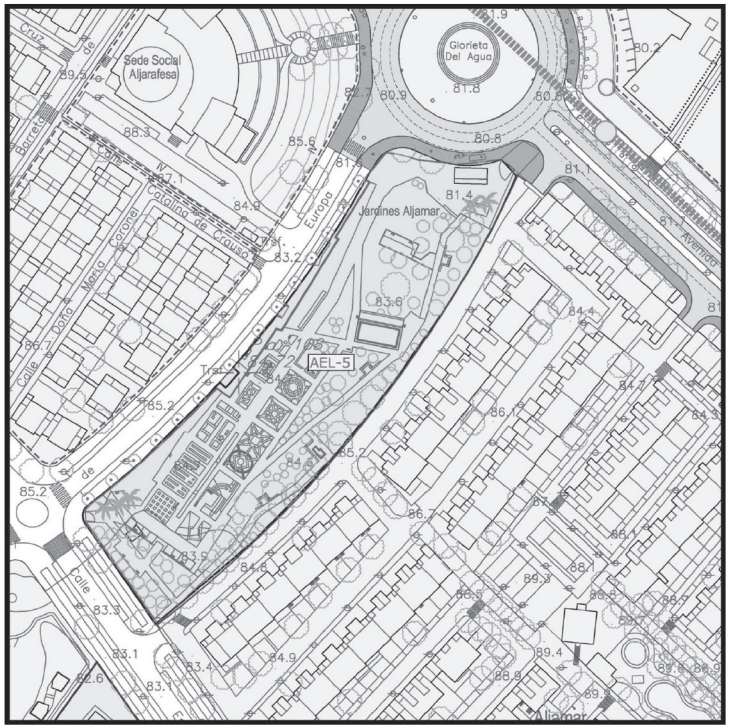
ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-5

DENOMINACIÓN: Parque Multicultural en Avda. de Europa
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema Local de Espacios Libres (S.L.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Ejecución de la dotación de espacios libres (JARDINES) resultante de la 1ª modificación del planeamiento parcial del sector Aljamar, situada entre las Manzanas III y VI, frente a la sede de Aljarafesa.

SUPERFICIE: 9.486 m^2s

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-6

DENOMINACIÓN: El Balcón (cornisa)
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
La ejecución de la dotación de espacios libres (PARQUE URBANO) del Polígono núm. 3 "El Balcón" del Plan Parcial Sector núm. 4 "Los Huecos". La ejecución de esta dotación, queda incluida en el Plan Integral de 4Forestación de la Cornisa del Aljarafe.

SUPERFICIE: 13.930 m^2s

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal

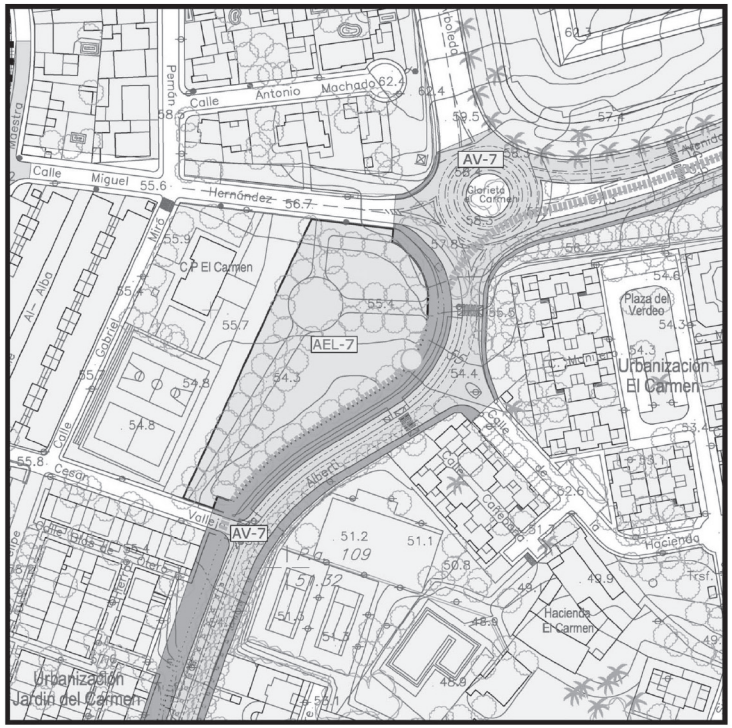
ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-7

DENOMINACIÓN: El Carmen (jardines)
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema Local de Espacios Libres (S.L.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
La culminación de la dotación de espacios libres (JARDINES) resultante de la transformación que se establece por la presente revisión del planeamiento general de parte de la dotación docente del Plan Parcial "Hacienda del Carmen", junto al Centro Público "El Carmen".

SUPERFICIE: 5.218 m^2s

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



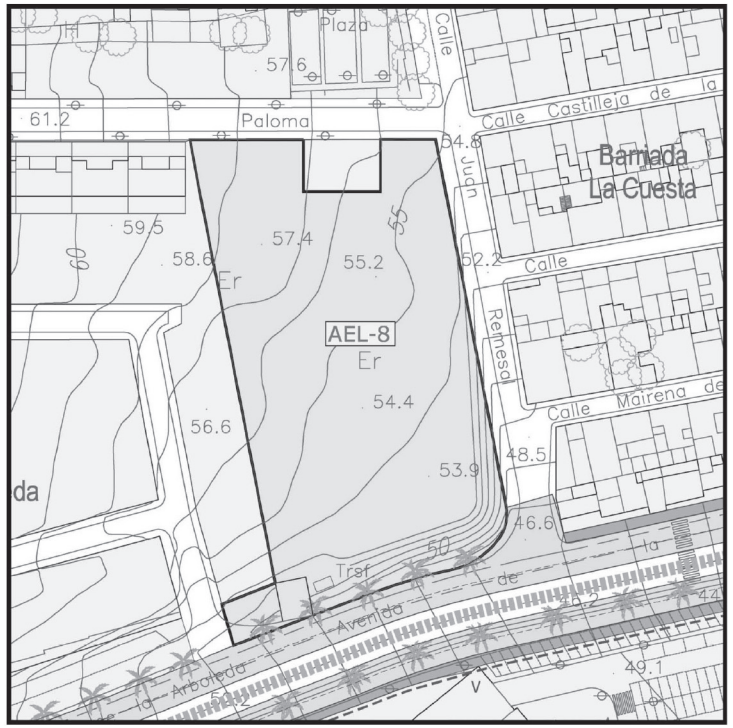
ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-8

DENOMINACIÓN: La Arboleda (jardines)
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema Local de Espacios Libres (S.L.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
La ejecución de la dotación de espacios libres (JARDINES) establecida en el Polígono 2 "La Arboleda" del Plan Parcial Sector núm. 4 "Los Huecos". Dicha actuación se completará con la ejecución del equipamiento socio-cultural colindante.

SUPERFICIE: 5.972 m^2s

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-9

DENOMINACIÓN: Camino Viejo (plaza)
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema Local de Espacios Libres (S.L.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
La ejecución de una dotación de espacios libres (JARDINES) que se sitúa en el centro de la barriada Camino Viejo, en la calle del mismo nombre esquina c/ Virgen de las Nieves. Esta dotación se añade a la existente Plaza de la Cruz que por situación, en un extremo de la barriada, se integra menos en el área.

SUPERFICIE: 300 m²s

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Actuación aislada en Suelo Urbano por Expropiación.

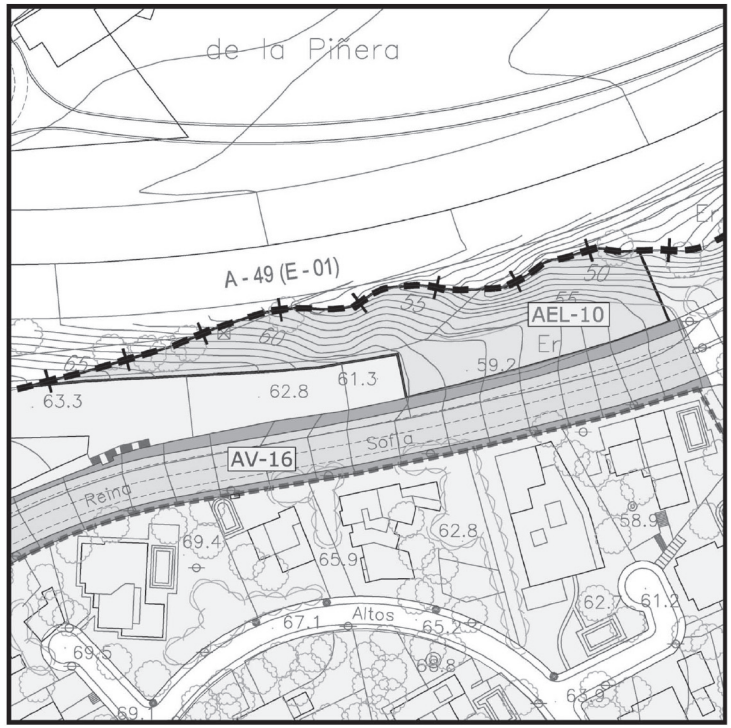
ACTUACIÓN DE ESPACIOS LIBRES A.E.L.-10

DENOMINACIÓN: Avda. Reina Sofía (jardines)
CLASE DE SUELO: Suelo Urbano Consolidado
USO: Dotacional
Sistema Local de Espacios Libres (S.L.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
La ejecución de la dotación de espacios libres, (JARDINES) derivada de la transformación de la reserva dotacional establecida en la Modificación nº 18 del planeamiento general. Dicha dotación de espacios libres, amplía el colindante parque "Joaquín Jiménez" situado en el límite norte del término, con fachada a la autovía A-49, realizando una función de protección de las áreas residenciales de Sta. Eufemia.

SUPERFICIE: 2.347 m²s

PROGRAMACIÓN: 2º Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo Municipal



A4) ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACION (AAE)

A.A.E.
RESUMEN DE ACTUACIONES AISLADAS DE EXPROPIACIÓN

Actuación	Destino	Calificación	Programación
A.A.E.-1	A.R.E.-2 Nave Molino Hacienda Montefuerte para Ampliación Biblioteca	S.G.E. Sistema General Equipamiento	1er Cuatrienio
A.A.E.-2	A.R.E.-3 Señorío Hacienda Montefuerte para Centro de Cultura y Exposiciones	S.G.E. Sistema General Equipamiento	1er Cuatrienio
A.A.E.-3	A.R.E.-6 Teatro Municipal en c/ Clara Campoamor	S.G.E. Sistema General Equipamiento	1er Cuatrienio
A.A.E.-4	A.E.L.-9 Camino Viejo (Plaza)	S.L.E.L. Sistema Local Espacios Libres	1er Cuatrienio
A.A.E.-5	A.V.-3 Avda. Pablo Picasso	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.A.E.-6	A.V.-17 C/ Menéndez Pelayo	S.G.V. Sistema General Viario	1er Cuatrienio
A.A.E.-7	A.V.-6 C/ La Calderona	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.A.E.-8	A.V.-1 Alameda Sta. Eufemia	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.A.E.-9	A.V.-5 Conexión C/ San Juan Aznalfarache con C/ Camino Viejo	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.A.E.-10	A.V.-5 Conexión C/ San Juan Aznalfarache con Avda. de Cala	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.A.E.-11	A.V.-9 C/ Clara Campoamor	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.A.E.-12	A.V. C/ La Solana	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio
A.A.E.-13	A.V.-15 C/ El Lagar	S.G.V. Sistema General Viario	1er Cuatrienio
A.A.E.-14	A.O.-3 U.V.A.	Uso Global Residencial (V.P.P.)	1er Cuatrienio
A.A.E.-15	A.O.-9 El Manchón	S.L.V. Sistema Local Viario	1er Cuatrienio

(B) ACTUACIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

B1) ACTUACIONES DE ORDENACION (AO)

A.O.
RESUMEN DE ACTUACIONES DE ORDENACIÓN

Denominación			Sistemas Generales		Usos Globales		Usos Pormenorizados					Programación
							Sistemas Locales		Suelo Lucrativo			
Actuación	Iniciativa	Sup. Total (m^2s)	Nombre	Sup. (m^2s)	Calificación	Sup. (m^2s)	Calificación	Sup. (m^2s)	Calificación	Sup. (m^2s)	nº Viv.	
AO-1 Garrotal I	Privada o Pública	45.085	Viario E-12	6.950	Residencial	38.135	Espacios Libres (j)	7.550	Residencial	13.295	286	1er Cuatrienio
							Equipamiento SocioCul. (sc)	1.250				
							Docente	3.100				
							Deportivo (d)	1.720				
							Viario	11.220				
AO-2 Garrotal II	Privada o Pública	40.480	Viario E-12	6.480	Residencial	34.000	Equipamiento Docente (e)	5.400	Residencial	14.760	249	1er Cuatrienio
							Viario	8.800				
							Espacios libres (j)	5.040				
AO-3 U.V.A.	Pública	8.000	-	-	Residencial	8.000	Espacios libres (j)	930	Residencial	3.180	80	1er Cuatrienio
							Viario	3.890				
AO-4 Resto Juan Ramón Jiménez	Pública	12.180	-	-	Residencial	12.180	Viario	6.000	Residencial	6.180	122	1er Cuatrienio
AO-5 Huerta El Quino	Privada	29.935	-	-	Residencial	29.935	Equipamiento Docente (e)	4.865	Residencial	12.335	300	1er Cuatrienio
							Espacio Libre (el)	7.000				
							Equipamiento SocioCul. (sc)	1.775				
							Viario	3.960				
AO-6 Cepa Alta	Privada	19.760	Espacios Libres (PR)	7.000	Terciario	12.760	--	--	Terciario	12.760	-	2º Cuatrienio
AO-7 Suelo Municip. Sector 12 Sta. Eufemia	Pública	25.145	--	--	Residencial	25.145	Equipamiento Docente (e)	5.430	Residencial	6.350	84	1er Cuatrienio
							Equipamiento Deportivo (d)	9.140				
							Espacios libres (j)	3.615				
							Viario	610				
AO-8 Los Barrillos I	Privada	22.510	Viario E-4	3.910	Terciario	18.600	Viario	6.510	Terciario	12.090	-	1er Cuatrienio
AO-9 El Manchón	Pública	144.620	Viario E-2,E-3 G-1, G-2,G-3	12.190	Terciario	132.430	Espacios libres (j)	5.325	Terciario	79.730	-	1er Cuatrienio
							Viario	47.375				
TOTAL		347.715	E	7.000	R	147.395	E	62.140	R	56.100	1.121	
			V	29.530	T	163.790	V	88.365	T	104.580		

ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN A.O.-1

DENOMINACIÓN:	Garrotal I
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)
USO GLOBAL:	Residencial
DOCUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Regularizar las determinaciones establecidas en el convenio urbanístico de planeamiento nº 2/2004 entre el Ayuntamiento de Tomares y la entidad mercantil Hansa Urbana S.A. y D. Antonio Rubio Cobos, aprobaba por el Ayuntamiento en pleno de fecha de 17 de junio de 2004 y cuyo objeto es la adaptación del Acta de Compromisos del acta de fecha junio de 1990, a la Revisión del P.G.O.U. para la definición de la determinaciones de la Actuación de Ordenación AO-1.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)	Suelo Lucrativo (m^2s)	Suelo Lucrativo Municipal (m^2s)
45.085	6.950	38.135	13.295	1.330

CESIONES

Espacios Libres (m^2s)	Docente (m^2s)	Deportivo (m^2s)	S.I.P.S. m^2s)	Viario (m^2s)	Compensación (m^2s)	TOTAL (m^2s)
7.550 (1)	3.100 (1)	1.720 (1)	1.250 (1)	11.220		24.840

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA:	Edificación en Bloque Abierto (BA)
Nº DE PLANTAS MÁXIMO:	4 Plantas (PB+3)-AR
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ZONA:	0,806 m^2e/m^2s sobre la zona de uso global (2,50 m^2e/m^2s y 2,00 m^2e/m^2s sobre parcela neta según altura)
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO:	286
DENSIDAD ZONA	75 viv./Ha

PROGRAMACIÓN:

1er Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Proyecto Reparcelación y Proyecto de Urbanización
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Privada
EDIFICABILIDAD TOTAL:	30.740 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA:	(136 viv.) 14.825 m^2e
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	21.034 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	18.931 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	2.103 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,4670 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	8.302 ua
PORCENTUAL:	39,47%

CARGAS URBANÍSTICAS:

Los costes de la urbanización del SS.GG. viario y del sector se sufragarán por la iniciativa privada.

La iniciativa privada realizará aportación voluntaria para ejecución de Sistemas por importe de quinientos dieciséis mil ochocientos setenta euros (516.870 €).

La iniciativa privada ejecutará la compensación y exclusión de cargas correspondientes a la propiedad de la edificación existente en Carretera Bormujos.

DOTACIONES: REORDENACIÓN ENTRE AO-1 Y AO-2

DOTACIONES (1)		AO-1 MÍNIMAS	AO-1 REVISIÓN	AO-2 MÍNIMAS	AO-2 REVISIÓN
Espacios libres		5.535 m^2s	7.550 m^2s	5.040 m^2s	5.040 m^2s
Centros docentes		6.000 m^2s	3.100 m^2s (2)	2.500 m^2s	5.400 m^2s (2)
SIPS	deportivo	1.720 m^2s	1.720 m^2s		
	social	858 m^2e	1.250 m^2s (3)	500 m^2e	
	comercial	286 m^2e	(4)		
TOTAL		13.620 m^2s	13.620 m^2s	8.400 m^2s	10.440 m^2s

(1) Las superficies mínimas de las dotaciones de espacios libres y equipamientos del sector serán las que se deriven de la aplicación del art. 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Independientemente de ello y para racionalizar su uso, dichas dotaciones se reorganizarán con las correspondientes a la AO-2 según los criterios de reparto reflejados en esta ficha y que se derivan del cuadro.

(2) El Plan Parcial deberá contar con informe de la Consejería de Educación.

(3) La edificabilidad de la zona de uso social deberá ser suficiente para contener un mínimo de 1.358 m^2e.

(4) La dotación de equipamiento comercial se ubicará en los bajos comerciales de la zona residencial de viviendas de protección oficial.

ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN A.O.-2

DENOMINACIÓN:	Garrotal II
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)
USO GLOBAL:	Residencial
DOCUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Regularizar las determinaciones establecidas en el Acta de Compromisos entre D. Ángel Arias Fernández y el Ayuntamiento de Tomares, aprobada con fecha 15 de Abril de 1.987 y elaborada para la gestión municipal de la zona de caballerizas de la Hacienda Montefuerte para su adaptación a Biblioteca Municipal.
El ámbito del área se amplía con suelo municipal para una puesta en mercado de suelo urbanizado destinado a la ejecución de viviendas de carácter social. Se incluyen además las edificaciones delimitadas como suelo urbano en el P.G.O.U. de 1.985 situadas en la margen izquierda de la carretera SE-617 Tomares-Bormujos.
El sistema general viario, que incluye la plataforma reservada de transporte público se desarrolla hasta el "Camino de la Rosa" con esta actuación.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

Ambito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)	Suelo Lucrativo (m^2s)	Suelo Lucrativo Municipal (m^2s)
40.480	6.480	34.000	14.760	1.476

CESIONES

Espacios Libres (m^2s)	Docente (m^2s)	Deportivo (m^2s)	S.I.P.S. (m^2s)	Viario (m^2s)	Compensación (m^2s)	TOTAL (m^2s)
5.040 (1)	5.400 (1)			8.800		19.240

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA:	Edificación en Bloque Abierto (BA)
Nº DE PLANTAS MÁXIMO:	3 Plantas (PB+2) 4 Plantas (PB+3)
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ZONA:	0,824 m^2e/m^2s sobre la zona uso global (1,50 y 2,00 m^2e/m^2s sobre parcela neta según altura)
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO:	249
DENSIDAD ZONA:	75 viv./Ha

PROGRAMACIÓN

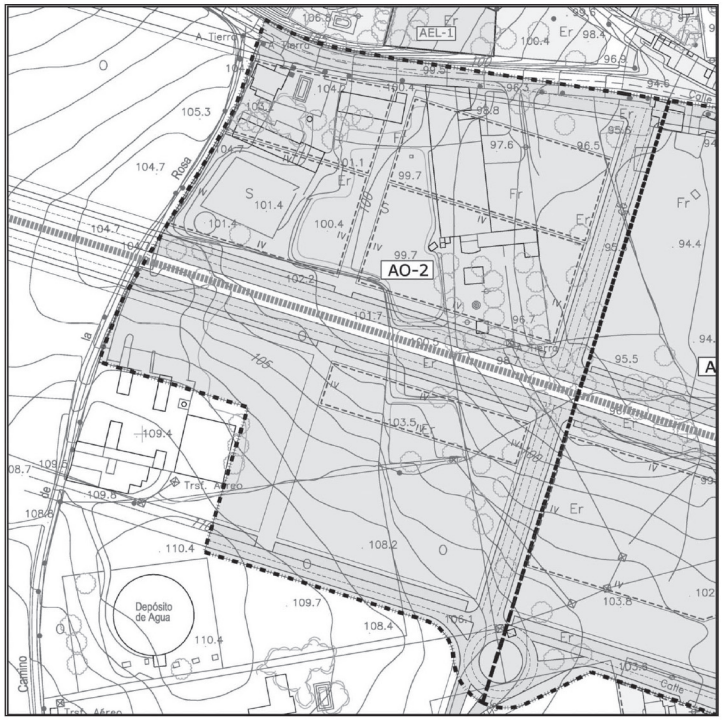
1er Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Privada
EDIFICABILIDAD TOTAL:	28.000 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA:	(119 viv.) 13.680 m^2e
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	19.117 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	17.205 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	1.912 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,4723 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	7.661 ua
PORCENTUAL:	40,10%

CARGAS URBANÍSTICAS:

Los costes de la urbanización del SS.GG. Viario y del sector se sufragarán por la iniciativa privada.



DOTACIONES: REORDENACIÓN ENTRE AO-1 Y AO-2

DOTACIONES (1)		AO-1 MÍNIMAS	AO-1 REVISIÓN	AO-2 MÍNIMAS	AO-2 REVISIÓN
Espacios libres		5.535 m^2s	7.550 m^2s	5.040 m^2s	5.040 m^2s
Centros docentes		6.000 m^2s	3.100 m^2s (2)	2.500 m^2s	5.400 m^2s (2)
SIPS	deportivo	1.720 m^2s	1.720 m^2s		
	social	858 m^2e	1.250 m^2s (3)	500 m^2e	
	comercial	286 m^2e	(4)		
TOTAL		13.620 m^2s	13.620 m^2s	8.400 m^2s	10.440 m^2s

(1) Las superficies mínimas de las dotaciones de espacios libres y equipamientos del sector serán las que se deriven de la aplicación del art. 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento. Independientemente de ello y para racionalizar su uso, dichas dotaciones se reorganizarán con las correspondientes a la AO-1 según los criterios de reparto reflejados en esta ficha y que se derivan del cuadro.

(2) El Plan Parcial deberá contar con informe de la Consejería de Educación.

(3) La edificabilidad de la zona de uso social deberá ser suficiente para contener un mínimo de 1.358 m^2e.

(4) La dotación de equipamiento comercial se ubicará en los bajos comerciales de la zona residencial de viviendas de protección oficial.

ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN A.O.-3

DENOMINACIÓN:	Antigua Unión Vinícola Alcoholera (U.V.A.)
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)
USO GLOBAL:	Residencial
DOCUMENTOS DE DESARROLLO:	PERI (si se modifican algunas determinaciones) Estudio Detalle y/o Proyecto de Edificación Completo

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

La acción pública de creación de suelo que permita la construcción de Viviendas de Protección Oficial (V.P.O.) de iniciativa pública continuación de la gestión de viviendas protegidas iniciada por el Ayuntamiento en parte de estos terrenos (U.V.A.-I), sitos en pleno centro del casco en los años 90. Actuaciones previstas:

- Cambiar del actual uso industrial a uso residencial.
- Añadir a la plaza de la Alegría 177 m²s pasando a ser exenta.
- Conectar la calle Antonio Ortega Rissis con la calle Mariana Pineda con lo que completa la ronda oeste del casco y se dota al sector con sendos aparcamientos.
- Dotar las c/ de la Cepa y c/ Navarro Caro con dos bandas de aparcamientos.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

Ámbito (m²s)	SS.GG. Incluidos (m²s)	Uso Global (m²s)	Suelo Lucrativo (m²s)	Suelo Lucrativo Municipal (m²s)
8.000		8.000	3.180	3.180

CESIONES

Espacios Libres (m²s)	Docente (m²s)	Deportivo (m²s)	S.I.P.S. m²s)	Viario (m²s)	Compensación (m²s)	TOTAL (m²s)
930				3.890		4.820

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA:	Edificación en Bloque Abierto (BA)
Nº DE PLANTAS MÁXIMO:	3 Plantas y ático retranqueado (PB+2+AR)
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ZONA:	1,19 m²e/m²s sobre la zona de uso global (3,00 m²e/m²s sobre parcela neta)
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO:	80
DENSIDAD ZONA:	100 viv./Ha

PROGRAMACIÓN

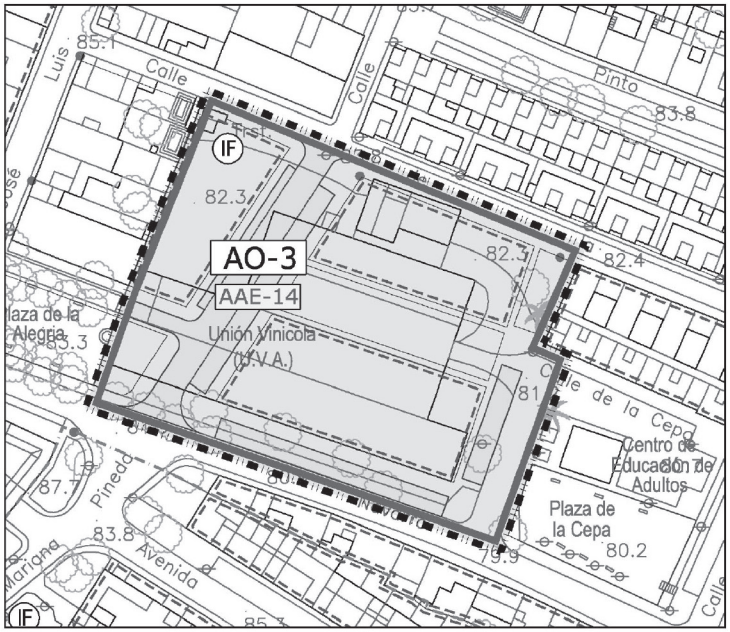
1er Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Expropiación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Expropiación y Proyecto de Urbanización
TITULARIDAD:	Pública
INICIATIVA:	Pública
EDIFICABILIDAD TOTAL:	9.540 m²e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA:	(80 VPP) 9.540 m²e
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	5.342 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	----
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	----
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,668 ua/m²S
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	5.342 ua
PORCENTUAL:	100%

CARGAS URBANÍSTICAS:

Los costes de la urbanización del área se sufragará por la iniciativa de la actuación.



ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN A.O.-4

DENOMINACIÓN:	
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)
USO GLOBAL:	Residencial
DOCUMENTOS DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Edificación Completo

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Las subzonas BC-3 incluida en el ámbito de propiedad pública y la BC-4 de propiedad mixta, que son colindantes, comparten un objetivo común cual es la de completar la recualificación del espacio urbano degradado de esta área de la ciudad, mediante la creación de un frente de viviendas protegidas a una calle de nueva apertura y la sustitución de las industrias-taller que dan frente al acceso a Tomares desde la A-49 por un edifcio de uso residencial y comercial.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)	Suelo Lucrativo (m^2s)	Suelo Lucrativo Municipal (m^2s)
12.180		12.180	6.180	618

CESIONES

Espacios Libres (m^2s)	Docente (m^2s)	Deportivo (m^2s)	S.I.P.S. m^2s)	Viario (m^2s)	Compensación (m^2s)	TOTAL (m^2s)
				6.000		6.000

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA:	Edificación en Bloque Cerrado (BC)
Nº DE PLANTAS MÁXIMO:	3 Plantas (PB+2+AR) en BC-3 y 14 plantas (PB + 13) en BC-4
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ZONA:	1,30 m^2e/m^2s sobre la zona de uso global
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO:	122
DENSIDAD ZONA:	100 viv./Ha

PROGRAMACIÓN

1er Cuatrienio

GESTIÓN

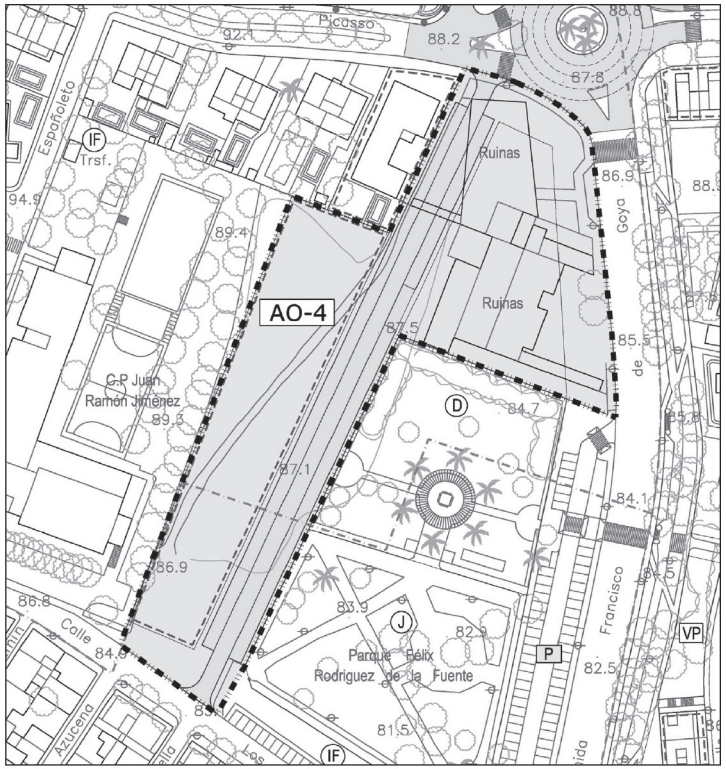
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Privada
EDIFICABILIDAD TOTAL:	15.834 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	(70 viv) 7.834 m^2e
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	10.787 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	9.708 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	1.079 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,8856 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	4.397 ua
PORCENTUAL:	40,67 %

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN:

La altura máxima de la edificación en la subzona BC-4 se implantará dependiendo del resultado del análisis de su incidencia ambiental en el entorno.

CARGAS URBANÍSTICAS:

Los costes de urbanización del área de actuación se sufragará por la iniciativa privada.



ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN A.O.-5

DENOMINACIÓN:	Huerta El Quino
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)
USO GLOBAL:	Residencial
DOCUMENTOS DE DESARROLLO:	P.E.R.I.

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

El objetivo principal es la recualificación de esta pieza urbana hoy ocupada en un 50% por las instalaciones de la industria conservera JOLCA, S.A. que está en proceso de traslado y el resto son suelos vacantes que le Plan General calificó de Uso Industrial. En el documento de la Revisión aprobado provisionalmente se modificó el uso de los suelos vacantes en Uso Residencial y se mantuvo el de Jolca hasta que se firmase un acuerdo entre los empleados y la empresa. Habiéndose producido dicho acuerdo y estando recomendado por la Declaración de Impacto Ambiental el traslado de la empresa industrial, se establece el cambio del uso del suelo ocupado por la fábrica y su gestión mediante la incorporación en la Actuación de Ordenación nº5.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)	Suelo Lucrativo (m^2s)	Suelo Lucrativo Municipal (m^2s)
29.935		29.935	12.335	1.233

CESIONES

Espacios Libres (m^2s)	Docente (m^2s)	Deportivo (m^2s)	S.I.P.S. (m^2s)	Viario (m^2s)	Compensación (m^2s)	TOTAL (m^2s)
7.000	4.865		1775	3960		17.600

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA:	Edificación en Bloque Cerrado (BC)
Nº DE PLANTAS MÁXIMO:	5 plantas (PB + 4)
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ZONA:	1,30 m^2e/m^2s sobre la zona de uso global
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO:	300
DENSIDAD ZONA:	100 viv/Ha

PROGRAMACIÓN

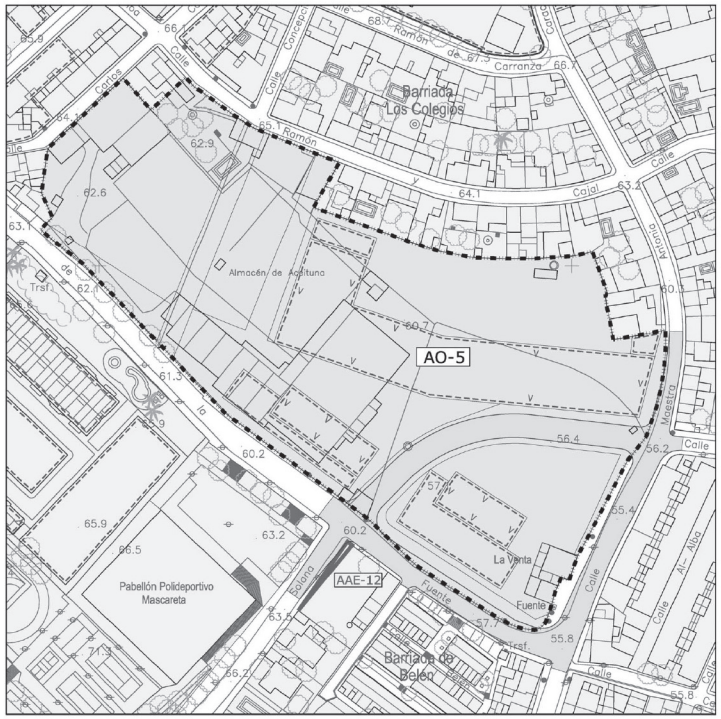
1er Cuatrienio (en dos fases)
1ª Fase: 159 viv
2ª Fase: 141 viv

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Privada
EDIFICABILIDAD TOTAL:	38.913 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA:	0
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	31.130 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	28.017 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	3.113 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,0399 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	0
PORCENTUAL:	0

CARGAS URBANÍSTICAS:

La iniciativa privada realizará aportación voluntaria para la ejecución de Sistemas por importe de dos millones cuatrocientos veintiséis mil ochocientas veintisiete euros (2.426.827 €).



ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN A.O.-6

DENOMINACIÓN:	Cepa Alta
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)
USO GLOBAL:	Terciario
DOCUMENTOS DE DESARROLLO:	P.E.R.I. (si se modifican algunas determinaciones) Estudio de Detalle

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Regular las edificaciones y actividades de carácter terciario existentes en la antigua Vía Pecuaria "Cordel de Villamanrique la Marisma", planteando su ordenación detallada y estableciendo protecciones a los sistemas colindantes:

- Establecer franja de protección de la margen derecha de la vaguada existente en su límite norte, con calificación de Sistema General de Espacio Libre de Protección, fijando la línea de edificación máxima a una distancia media de 35 m. del cauce.
- Establecer una protección de viario metropolitano de segundo nivel (anillo viario del Aljarafe-Centro) fijando la línea de edificación máxima a una distancia media de 30 m. de la arista exterior del citado viario.
- Ocupación máxima de la edificación 40 %.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)	Suelo Lucrativo (m^2s)	Suelo Lucrativo Municipal (m^2s)
19.760	7.000	12.760	12.760	1.276

CESIONES

Espacios Libres (m^2s)	Docente (m^2s)	Deportivo (m^2s)	S.I.P.S. m^2s)	Viario (m^2s)	Compensación (m^2s)	TOTAL (m^2s)

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA:	Edificación Aislada
Nº DE PLANTAS MÁXIMO:	2 Plantas (PB + 1) Altura máx. 9 m y 3 Plantas (PB + 2) en edificación singular.
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ZONA:	0,60 m^2e/m^2s sobre el área
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO:	----
DENSIDAD ZONA:	----

PROGRAMACIÓN

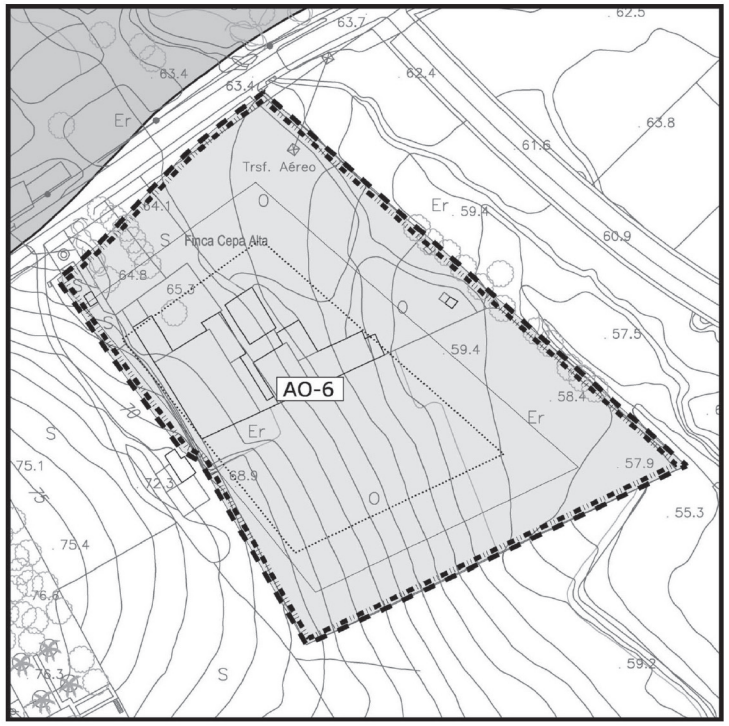
2º Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Privada
EDIFICABILIDAD TOTAL:	7.656 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA:	----
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	6.890 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	6.201 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	689 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,3487 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	----
PORCENTUAL:	----

CARGAS URBANÍSTICAS:

Los costes de urbanización del área de actuación se sufragará por la iniciativa privada.



ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN A.O.-7

DENOMINACIÓN:	Suelo Municipal Sector Nº 12 Santa Eufemia
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)
USO GLOBAL:	Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Edificación Completo

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Pretende la reordenación de los usos asignados a los suelos municipales derivados del desarrollo del Sector Nº 12 de Santa Eufemia, situados en la parte Sur junto a las traseras de c/ Camino Viejo. El mencionado reajuste lo produce la inclusión en el área del uso deportivo en la zona de cota más baja y topografía plana. Por otro lado se recupera el suelo lucrativo residencial reubicado a continuación de la edificación de la Manzana R4. La reserva escolar se sitúa a media ladera entre el residencial y el deportivo. La ordenación vigente del área delimitada establecida en la Modificación nº 24 del P.G.O.U. aprobada definitivamente el 8 de Mayo de 1.997 era la siguiente:

SM: SUELO MUNICIPAL RESIDENCIAL	10.300,80	m^2s (6.681 m^2t)
J3: ESPACIOS LIBRES JARDINES	2.101,70	m^2s
E1: ESCOLAR	10.039,20	m^2s
E2: INTERES SOCIAL	665,00	m^2s
PU: PARQUE (parte)	2.040,30	m^2s

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)	Suelo Lucrativo (m^2s)	Suelo Lucrativo Municipal (m^2s)
25.145		25.145	6.350	6.350

CESIONES

Espacios Libres (m^2s)	Docente (m^2s)	Deportivo (m^2s)	S.I.P.S. m^2s)	Viario (m^2s)	Compensación (m^2s)	TOTAL (m^2s)
3.615	5.430	9.140		610		18.795

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA:	Edificación en Bloque Abierto (BA)
Nº DE PLANTAS MÁXIMO:	3 Plantas (PB+2)
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ZONA:	0,356 m^2e/m^2s sobre la zona de uso global (1,20 m^2e/m^2s sobre parcela neta)
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO:	84
DENSIDAD ZONA:	33,41 viv/Ha

PROGRAMACIÓN

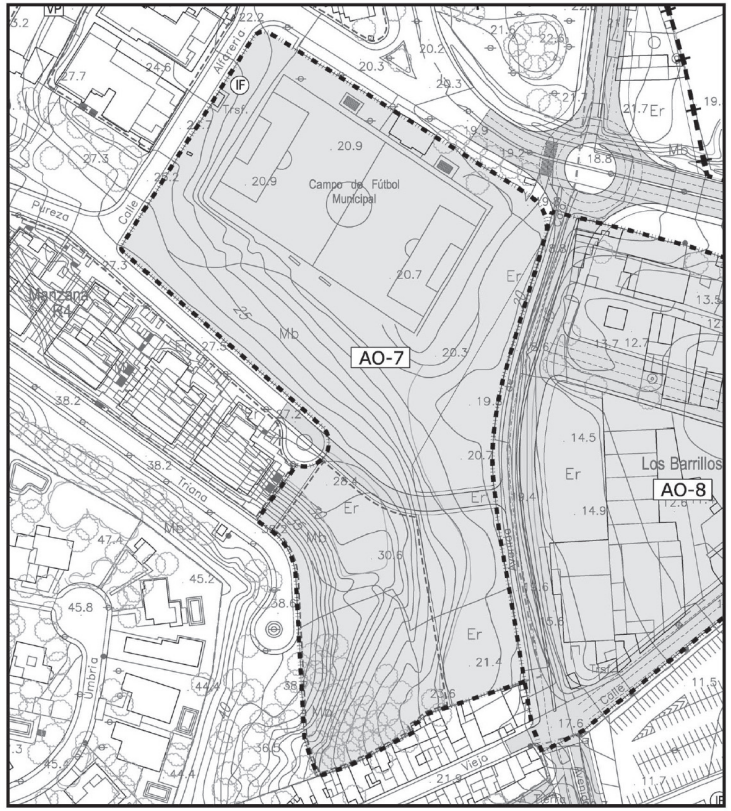
1er Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
TITULARIDAD:	Pública
INICIATIVA:	Pública
EDIFICABILIDAD TOTAL:	8.964 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA:	8.964 m^2e
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	7.171 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	----
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	----
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,2852 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	7.171 ua
PORCENTUAL:	100 %

CARGAS URBANÍSTICAS:

Los costes de urbanización del área se sufragará por la iniciativa de la actuación.



ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN A.O.-8

DENOMINACIÓN:	Los Barrillos I
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)
USO GLOBAL:	Terciario
DOCUMENTOS DE DESARROLLO:	PERI (si se modifican algunas determinaciones) o Estudio de Detalle

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

Se pretende la regeneración de una zona semiconsolidada por edificaciones de diversa entidad y con usos diversos de pequeña industria, artesanales y de almacenamiento, con algún uso residencial residual. Todo ello mediante la mejora de su accesibilidad e infraestructuras, que permita la transformación de usos a terciarios de manera similar a lo acaecido en el Polígono El Manchón.

Su proximidad a dotaciones existentes de espacios libres y deportivos, hacen innecesaria la reserva de las mismas, concentrando todo el esfuerzo de ordenación en la dotación de infraestructuras mediante la mejora y ampliación de los viarios circundantes, prolongación de c/ Camino Viejo y Avda. de Cala (S.G.V.), y en la conexión de un nuevo viario central (con una latitud mínima de 18 m.) para la unión de ambas.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)	Suelo Lucrativo (m^2s)	Suelo Lucrativo Municipal (m^2s)
22.510	3.910	18.600	12.090	1.210

CESIONES

Espacios Libres (m^2s)	Docente (m^2s)	Deportivo (m^2s)	S.I.P.S. m^2s)	Viario (m^2s)	Compensación (m^2s)	TOTAL (m^2s)
				6.510		6.510

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA:	Edificación en Bloque Cerrado
Nº DE PLANTAS MÁXIMO:	3 Plantas (PB+2)
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ZONA:	1,3 m^2e/m^2s sobre la zona de uso global (2 m^2e/m^2s sobre parcela neta)
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO:	----
DENSIDAD ZONA:	----

PROGRAMACIÓN

1er Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
TITULARIDAD:	
INICIATIVA:	
EDIFICABILIDAD TOTAL:	24.180 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA:	----
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	21.762 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	19.586 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	2.176 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,9668 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	0
PORCENTUAL:	0

CARGAS URBANÍSTICAS:

Los costes de urbanización del SS.GG. viario y del área de actuación se sufragarán por la iniciativa privada.

ACTUACIÓN DE ORDENACIÓN A.O.-9

DENOMINACIÓN:	El Manchón
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.)
USO GLOBAL:	Terciario
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	P.E.R.I. (si se modifican algunas determinaciones)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN

A pesar de poseer planeamiento aprobado desde 1.987, y su reformado desde 1.988, al día de la fecha el sector del Manchón comprendido en la presente Área de Actuación no ha cumplido sus directrices, dado que el uso industrial agrícola inicialmente previsto no se ha implantado de manera generalizada por ser inadecuado a su situación estratégica en el término municipal, frente a la SE-30, con fachada a las SE-610 y SE-617 y colindante con la gran superficie comercial sita en el término municipal de San Juan de Aznalfarache.

La mayoría de las actividades desarrolladas en el sector tienen un marcado carácter comercial, circunstancia que hace obsoleta, en parte, la ordenación prevista y la urbanización realizada en los años 1990 y 91. Ante esta realidad verificada, el Ayuntamiento intenta regularizar la situación del sector mediante la Modificación Nº 35 del P.G.O.U., en la que se plantea, entre otras determinaciones, el cambio de las actividades industriales por las terciario-comerciales, la legalización de las actualmente implantadas, la mejora de los accesos viarios, dotación de aparcamientos, así como la resolución total de su urbanización para una mejor adaptación de la ordenación a las nuevas actividades propuestas. Dicha modificación fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el día 12 de noviembre de 2.001.

El Área de Actuación prevista recoge fundamentalmente esas directrices establecidas en la citada Modificación Nº 35, pormenorizando y adaptando sus determinaciones a la estructura general planteada por la Revisión del P.G.O.U.

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)	Suelo Lucrativo (m^2s)	Suelo Lucrativo Municipal (m^2s)
144.620	12.190	132.430	79.730	10.145

CESIONES

Espacios Libres (m^2s)	Docente (m^2s)	Deportivo (m^2s)	S.I.P.S. m^2s)	Viario (m^2s)	Compensación (m^2s)	TOTAL (m^2s)
5.325				47.375		52.700

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

TIPOLOGÍA:	Edificación en Bloque Cerrado
Nº DE PLANTAS MÁXIMO:	3 Plantas (PB+2) Altura máx. 10 m.
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ZONA:	1,320 m^2e/m^2s sobre el área (2 m^2e/m^2s [4ª-1] y 2,5 m^2e/m^2s [4ª-2] sobre parcela neta)
Nº DE VIVIENDAS MÁXIMO:	----
DENSIDAD ZONA:	----

PROGRAMACIÓN

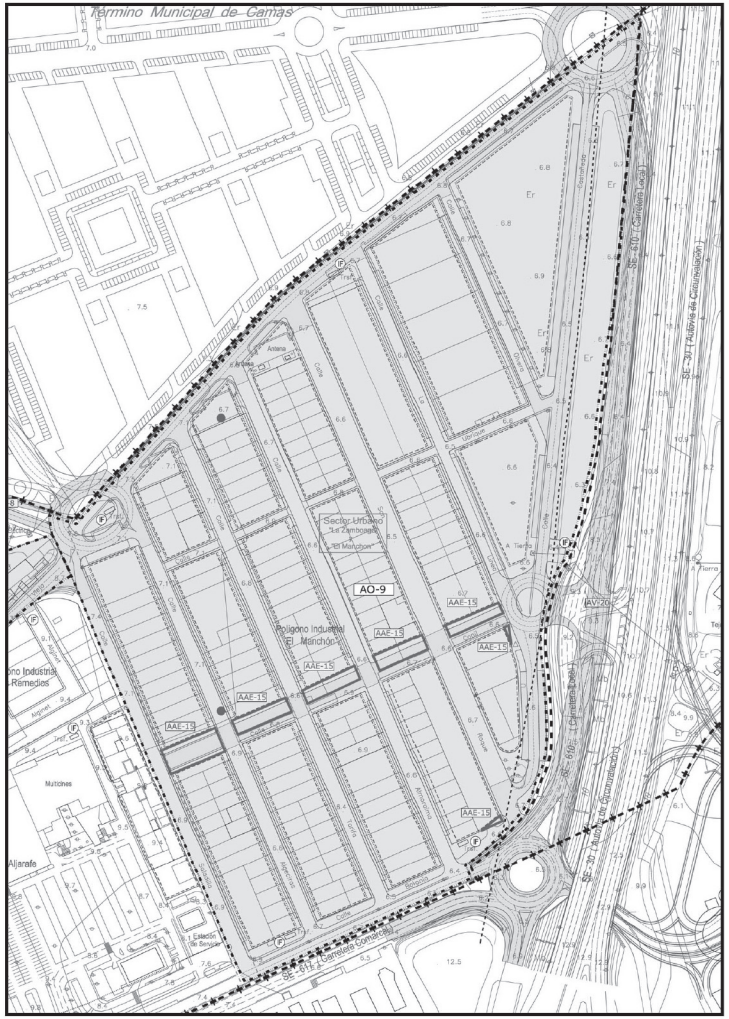
1er Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Cooperación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Pública
EDIFICABILIDAD TOTAL:	190.899 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA:	-----
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	171.809 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	154.628 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	17.181 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	1,1880 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	----
PORCENTUAL:	----

CARGAS URBANÍSTICAS:

Los costes de urbanización del SS.GG. viario y del sector se sufragarán por la iniciativa privada.



(C) ACTUACIONES ESPECIFICAS EN SUELO URBANIZABLE

C) SUELO URBANIZABLE

C1) SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.)

Denominación	Iniciativa	Sup. Total (m^2s)	Sistemas Generales			Usos Globales			Sistemas Locales (SS.LL.)		
			Calificación	Sup.(m^2s)	nº	Calificación	Sup.(m^2s)	Nº Viv.	Calificación	Sup.(m^2s)	nº
S.U.O.-1 ALJAMAR	Privada	734.100	Viario Metropolitano	35.980		Residencial	264.850	1 .348	Viario	61.815	
			Viario Municipal	8.170							
			Espacios Libres (PM)	289.300	(39)				Espacios libres (j)	17.050	(92)
			Espacios Libres (PU)	70.700	(40)						
			Equipamiento (D) (23.500 + 15.000)	38.500	(41)				Deportivo (d)	13.000	(93)
			Equipamiento (SC) (Auditorio)	10.000	(42)				Docente (e)	11.400	(94)
			Equipamiento (E)	8.400	(43)				Socio cultural (sc)	7.000	(95)
			Equipamiento (SA) (3ª edad)	8.200	(44)				Comercial (c)	6.060	(96)
TOTAL S.U.O.-1		734.100		469.250			264.850	1.348		116.325	
S.U.O.-2 CARTUJA	Privada	148.705	Viario Municipal	14.625		Residencial	115.220	281	Viario	22.600	
									Espacios libres (j)	13.920	(97)
			Espacios Libres (PR)	17.585	(45)				Docente (e)	7.200	(98)
			Equipamiento (IF)	1.275	(46)				Socio cultural (sc)	1.650	(99)
TOTAL S.U.O.-2		148.705		33.485			115.220	281		45.370	
S.U.O.-3 P.E.Z. ZAUDÍN	Privada	371.120	Viario Metropolitano	17.335		Terciario	293.185	--	Viario	94.300	
			Viario Municipal	1.580					Espacios libres (j)	29.320	(100)
			Espacios Libres (PR)	46.180	(47)				Deportivo (e)	5.870	(101)
			Equipamiento (SP)	7.465	(48)				Socio cultural (sc)	2.930	(102)
			Equipamiento (IF)	5.375	(49)				Comercial (c)	2.930	(103)
TOTAL S.U.O.-3		371.120		77.935			293.185	--		135.350	
TOTAL:		1.253.925		580.670			380.070 (R) 293.185 (T)	1.629		297.045	

C2) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (S.U.S.)

Denominación	Iniciativa	Sup. Total (m^2s)	Sistemas Generales			Uso Global			Sistemas Locales (SS.LL.)		
			Calificación	Sup.(m^2s)	nº	Calificación	Sup.(m^2s)	Nº Viv.	Calificación	Sup.(m^2s)	nº
S.U.S.-1 C.A.M.-1	Privada	259.320	Viario metropolitano	16.250		Residencial y Terciario	147.170	1.000	Viario	- -	
			Viario Municipal	28.600					Espacios Libres (j)	14.800	(104)
			Espacios Libres (PM)	32.860	(50)				Deportivo (d)	8.000	(105)
			Espacios Libres (PU)	10.315	(51)				Docente (e)	12.000	(106)
			Espacios Libres (PR)	8.725	(52)				Socio cultural (sc)	5.000	(107)
			Equipamiento (D)	9.600	(53)				Comercial (c)	3.000	(108)
			Equipamiento (E)	5.800	(54)						
TOTAL S.U.S.-1		259.320		112.150			147.170	1.000		42.800	
TOTAL:		259.320		112.150			147.170	1.000		45.800	

SUELO URBANIZABLE S.U.O.-1

DENOMINACIÓN:	Aljamar
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Ordenado - en ejecución - (S.U.O.)
USO GLOBAL:	Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	P.A.U.: Aprobación Def.: 03/03/00, Publicación B.O.P.: 14/09/00 P.P.: Aprobación Def.: 04/04/00, Publicación B.O.P.: 15/05/00

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)
734.100	469.250	264.850

CESIONES

	Viario (m^2s)	Espacios Libres (m^2s)	Equipamientos (m^2s)	Otros (m^2s)
Sistemas Generales (SS.GG.)	44.150	360.000	65.100	
Sistemas Locales (SS.LL.)	61.815	17.050	37.460	

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Calificación	Residencial		Terciario		
	Intensivo	Semi-Intensivo	Intensivo	Semi-Intensivo	Extensivo
Superficie (m^2s)		264.850			
Edificabilidad total (m^2e)		150.792			
Coeficiente edificabilidad (m^2e/m^2s)		0,205			
Densidad (Viv/ha)		51,56			
Nº de viviendas Máximo		1.348			

PROGRAMACIÓN

1er Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Compensación: Aprobación definitiva 31/05/00
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Privada
EDIFICABILIDAD TOTAL:	150.792 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	14.813 m^2e
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	133.313 (*) ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	119.981 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO (efectuada):	13.332 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,1816 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	13.332 ua
PORCENTUAL:	10 %
Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS:	148 viv.

(*) Los coeficientes de ponderación establecidos por el PAU aprobado son los siguientes:
Usos residenciales: 0,90.
Usos comerciales: 0,50.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

El Sector se divide en dos etapas:
1º Etapa: uso global residencial de carácter privado. En el centro de la ordenación de la 1ª Etapa, establecer un bulevar.
2º Etapa: Parque Equipado de carácter público a desarrollar mediante Plan Especial.

CARGAS URBANÍSTICAS:

Cesiones de suelo de carácter voluntario efectuadas:
30,00 Has destinadas a Parque Urbano y Parque Metropolitano (Parque Equipado).
14,34 Has destinadas a Parque Metropolitano (Parque Equipado) y Sistema General Viario (Vía Parque)
Aportación económica efectuada para ejecución de Sistemas por importe de seiscientos un mil doce euros con diez céntimos de euro (601.012,10 €).

ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Las dotaciones establecidas en el planeamiento vigente se ven afectadas por las determinaciones de la Revisión en los siguientes aspectos:

Planeamiento Desarrollo					Revisión PGOU
Deportivo	(d)	11.297 m^2s	23.500 m^2s	D(44)	DEPORTIVO
Jardines	(E3)	12.210 m^2s			
Jardines	(E1)	2.618 m^2s	17.050 m^2s	j(92)	jardines
Jardines	(E2)	5.426 m^2s			
Áreas de juego	(AJ1)	1.230 m^2s			
Áreas de juego	(AJ2)	1.362 m^2s			
Áreas de juego	(AJ3)	3.015 m^2s			
Áreas de juego	(AJ4)	909 m^2s			
Áreas de juego	(AJ5)	1.209 m^2s			
Áreas de juego	(AJ6)	1.284 m^2s			
Escolar		16.538 m^2s	8.400 m^2s	E(43)	DOCENTE
			11.400 m^2s	e(94)	docente
Social		8.161 m^2s	8.200 m^2s	SA(44)	SANITARIO
Comercial		6.062 m^2s	6.060 m^2s	c(96)	comercial
			70.700 m^2s	PU(40)	PARQUE URBANO
			13.000 m^2s	d(93)	deportivo
			7.000 m^2s	sc(95)	sociocultural
			289.000 m^2s	PM(39)	PARQUE METROPOLITANO
PARQUE URBANO Y			15.000 m^2s	D(41)	DEPORTIVO
PARQUE EQUIPADO (*)		404.700 m^2s	10.000 m^2s	sc(95)	SOCIOCULTURAL

(*) El resto de la superficie de la 2ª Etapa lo constituye el Sistema General Viario denominado Vía Parque.

SUELO URBANIZABLE S.U.O.-2

DENOMINACIÓN:	Cartuja
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Ordenado - en ejecución - (S.U.O.)
USO GLOBAL:	Residencial
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	P.A.U.: Aprobación Def.: 10/02/02, Publicación B.O.P.: 19/07/02 P.P.: Aprobación Def.: 31/07/02, Publicación B.O.P.: 04/10/02

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)
148.705	33.485	115.220

CESIONES

	Viario (m^2s)	Espacios Libres (m^2s)	Equipamientos (m^2s)	Otros (m^2s)
Sistemas Generales (SS.GG.)	14.625	17.585	1.275	
Sistemas Locales (SS.LL.)	22.600	13.920	8.850	

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Calificación	Residencial		Terciario		
	Intensivo	Semi-Intensivo	Intensivo	Semi-Intensivo	Extensivo
Superficie (m^2s)		115.220			
Edificabilidad total (m^2e)		50.715			
Coeficiente Edificabilidad (m^2e/m^2s)		0,3410			
Densidad (Viv/ha)		24,39			
Nº de viviendas Máximo		281			

PROGRAMACIÓN

1er Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Compensación: Aprobación definitiva 21/11/00
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Privada
EDIFICABILIDAD TOTAL:	50.715 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	50.715 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	43.013 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO (efectuada: Parcela M-6)	5.702 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,3410 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	
PORCENTUAL:	
Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS:	

CARGAS URBANÍSTICAS:

La iniciativa privada sufragará las obras de pavimentación, ajardinamiento y mobiliario urbano de los Sistemas Generales incluidos en el Sector y zona afectada por la vía pecuaria.

La iniciativa privada sufragará, en la parte correspondiente, la futura conexión de su bulevar con el PAU Aljamar.

La iniciativa privada realizará aportación voluntaria para ejecución de Sistemas por importe de doscientos cuarenta mil cuatrocientos cuatro euros con ochenta y cuatro céntimos (240.404,84€).

ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Las dotaciones establecidas en el planeamiento vigente se ven afectadas por las determinaciones de la Revisión en los siguientes aspectos:

Planeamiento Desarrollo					Revisión PGOU
docente	(d)	6.000m^2s	7.200m^2s	e(98)	docente
deportivo	(Dep)	1.686m^2s	1.650m^2s	sc(99)	sociocultural
comercial	(Cm)	314m^2s			
social	(Sc)	843m^2s			
zona verde	(Zv1)	2.991m^2s	13.920m^2s	j(97)	jardines
	(Zv2)	10.932m^2s	3.030m^2s	j(92)	
SG ÁREAS LIBRES	(SGa)	18.661m^2s	17.585m^2s	PR (45)	PROTECCIÓN

SUELO URBANIZABLE S.U.O.-3

DENOMINACIÓN:	Parque empresarial Zaudín
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O.)
USO GLOBAL:	Terciario
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ME 37 PGOU: Aprob. Def.: 26/03/03, Publicación B.O.P.: 12/08/03 P.P.: Aprobación Def.: 30/07/04, Publicación B.O.P.: 04/12/04

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)
371.120	77.935	293.185

CESIONES

	Viario (m^2s)	Espacios Libres (m^2s)	Equipamientos (m^2s)	Otros (m^2s)
Sistemas Generales (SS.GG.)	18.915	46.180	12.840	
Sistemas Locales (SS.LL.)	94.300	29.320	11.730	

USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS

Calificación	Residencial		Terciario		
	Intensivo	Semi-Intensivo	Intensivo	Semi-Intensivo	Extensivo
Superficie (m^2s)				293.185	
Edificabilidad Total (m^2e)				223.153	
Coeficiente de Edificabilidad (m^2e/m^2s)				0,60	
Densidad (Viv/ha)					
Nº de viviendas Máximo					

PROGRAMACIÓN

1er Cuatrienio

GESTIÓN

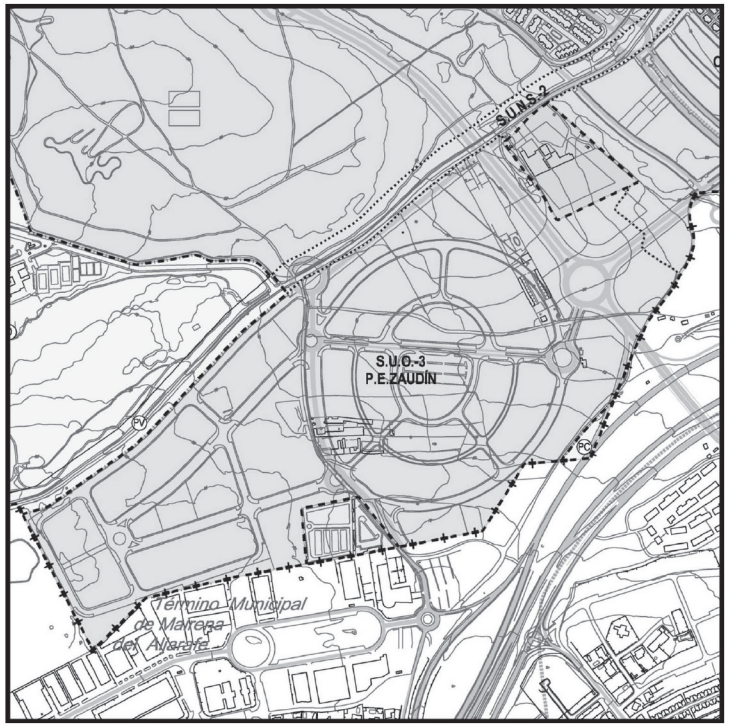
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Reparcelación
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Privada
EDIFICABILIDAD TOTAL:	223.153 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	233.667 (*) ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	23.367 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,6296 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	
PORCENTUAL:	
Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS:	

(*) Los coeficientes de ponderación establecidos en la ME nº37 del PGOU para la creación del Parque Empresarial Zaudín son los siguientes:
Dotacional 1,13.
Industrial 1,20.
Comercial-terciario 1,00.

CARGAS URBANÍSTICAS:

El Suelo ocupado por el Sistema General Viario adscrito al Sector se gestionará mediante la cesión anticipada voluntaria y gratuita a instancias del Ayuntamiento. Las obras de urbanización de dicho Sistema general Viario se ejecutarán por la iniciativa Privada.

La iniciativa privada, previamente a la recepción provisional de las obras de urbanización, financiará la construcción, acondicionamiento y completo equipamiento de una Guardería Infantil de 500 m^2 de superficie, ubicada en el equipamiento social y la cederá voluntaria y gratuitamente al Ayuntamiento.



ALTERACIONES DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Las dotaciones establecidas en el planeamiento vigente se ven afectadas por las determinaciones de la Revisión en los siguientes aspectos:

Planeamiento Desarrollo				Revisión PGOU
comercial	2.932 m^2s	2.930 m^2s	c(103)	comercial
social	2.932 m^2s	2.930 m^2s	sc (102)	sociocultural
deportivo	5.873 m^2s	5.870 m^2s	d (101)	deportivo
espacios libres	29.935 m^2s	29.320 m^2s	j (100)	espacios libres
Ampliación Cementerio	7.465 m^2s	7.465 m^2s	SP (48)	SERVICIO PÚBLICO
Espacios Libres	50.437 m^2s	46.180 m^2s	PR (47)	PROTECCIÓN
		5.375 m^2s	IF (49)	INFRAESTRUCTURA

SUELO URBANIZABLE — S.U.S.-1

DENOMINACIÓN:	C.A.M.-1 (Centro Actividad Metropolitana-1)
CLASE DE SUELO:	Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.)
USO GLOBAL:	Residencial-terciario
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Plan Parcial

CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN:

SUPERFICIES

Ámbito (m^2s)	SS.GG. Incluidos (m^2s)	Uso Global (m^2s)
259.320	112.150	147.170

CESIONES

	Viario (m^2s)	Espacios Libres (m^2s)	Equipamientos (m^2s)	Otros (m^2s)
Sistemas Generales (SS.GG.)	44.850	51.900	15.400	
Sistemas Locales (SS.LL.)	Según Reglamento de Planeamiento en vigor y art. 17 LOUA			

USO GLOBAL Y PORMENORIZADO

Calificación	Residencial Intensivo	Terciario Complementario	Total
Superficie (m^2s)			
Aprovechamiento (m^2e)	113.000	34.170	147.170
Edificabilidad (m^2e/m^2s)			1,00
Densidad (Viv/ha)			
Nº de viviendas Máximo			1.000

PROGRAMACIÓN

1er Cuatrienio

GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Compensación
INSTRUMENTO:	Proyecto de Reparcelación
TITULARIDAD:	Privada
INICIATIVA:	Privada
EDIFICABILIDAD TOTAL:	147.170 m^2e
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA	43.000 m^2e
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	110.833 ua
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	99.750 ua
CESIÓN AYUNTAMIENTO:	11.083 ua
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,4274 ua/m^2s
APROVECHAMIENTO VIVIENDA PROTEGIDA:	24.080 ua
PORCENTUAL:	30 %
Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS:	400 viv.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

Las reservas de equipamientos públicos se situarán según Plano g.01."Ordenación Urbanística Integral".
El bulevar del Plan Parcial del PAU de Aljamar se prolongará hasta su conexión con el Sistema General Viario.

CARGAS URBANÍSTICAS:

Los Sistemas Generales incluidos en el Sector y sus conexiones exteriores se ejecutarán por la iniciativa privada.
Respecto de los Sistemas externos al Sector:

1. Directamente por la iniciativa privada se ejecutará media sección transversal y nudos de enlace de la Vía Parque desde la glorieta de acceso al Parque Empresarial Zaudín hasta su conexión con el municipio de Bormujos, simultáneamente con la del sector, por estar ligada a ella al darle el acceso adecuado.
2. Los Sistemas externos al sector no ejecutados directamente por la iniciativa privada, se cuantifican en 7.212.500 € (siete millones doscientos doce mil quinientos euros), cantidad que deberá ser satisfecha proporcionalmente al aprovechamiento lucrativo privado con ejecución de obra o aportación al Ayuntamiento de la siguiente forma:
   10% a la aprobación definitiva del Plan Parcial.
   45% a los nueve meses de la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.
   45% a los dieciocho meses de la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.

PLAZOS DE ACTUACIÓN:

La iniciativa privada deberá presentar para su tramitación los siguientes Documentos e Instrumentos, según los plazos que se indican:

Plan Parcial: seis (6) meses a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.
Proyecto de Urbanización: nueve (9) meses a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.
Proyecto de Reparcelación: doce (12) meses a contar desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.

C3) ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO (AE)

A.E.
RESUMEN DE ACTUACIONES DE EQUIPAMIENTO

Denominación	Destino	Calificación	Programación
A.E.-1	Ciudad del Deporte	S.G.E. Sistema General Equipamiento	No Programado
A.E.-2	Parque Equipado Metropolitano	S.G.E.L. Sistema General de Espacios Libres	No Programado
A.E.-3	Parque Urbano Sur	S.G.E.L. Sistema General de Espacios Libres	1er Cuatrienio
A.E.-4	Auditorio	S.G.E. Sistema General de Equipamiento	No Programado
A.E.-5	Ampliación del Cementerio	S.G.E. Sistema General de Equipamiento	No Programado

ACTUACIÓN DE EQUIPAMIENTO A.E.-1

DENOMINACIÓN: Ciudad del Deporte
CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O.-1)
Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.-1)
USO: Dotacional
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Se pretende la ejecución del gran COMPLEJO DEPORTIVO del municipio, conformado por las futuras reservas de suelo para dotaciones deportivas del PP. P.A.U. Aljamar (S.U.O.-1) y del Área No Sectorizada del Suelo Urbanizable (S.U.N.S.), Garrotal, Marañón y Estacadas de Orchuela y del Pino. Se sitúa junto al bulevar de la parte sur del municipio, muy próximo al futuro Parque Urbano Equipado Metropolitano. Su gran superficie (6 has. aprox.) y 1.000 m^{2}e de sus instalaciones permitirán convertirlo en uno de los puntos de alta actividad que complementará las futuras actividades del citado Parque Metropolitano Equipado.

SUPERFICIE: 60.000 m^{2}s

PROGRAMACIÓN: No Programado
GESTIÓN: Suelo de Cesión

ACTUACIÓN DE EQUIPAMIENTO A.E.-2

DENOMINACIÓN: Parque Equipado Metropolitano
CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O.-1)
Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.-1)
USO: Dotacional
Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
La ejecución del PARQUE EQUIPADO METROPOLITANO del Área Centro-Sur del Aljarafe (comprendida por los municipios de San Juan de Aznalfarache, Mairena, Bormujos y Tomares) culmina la ordenación de esta parte de la aglomeración oeste de Sevilla, formalizando un punto de centralidad metropolitana alrededor del cual se generará una gran actividad que contrarreste parcialmente la de la capital.
La gran diversidad de actividades productivas, culturales y recreativas que se pueden generar dentro y en el perímetro de este Parque Equipado justifican sobradamente su previsión y ejecución.
Constituye parte de la 2ª Etapa del S.U.O.1-Aljamar; cuya 1ª Etapa, compresiva del Plan Parcial PAU Aljamar, está actualmente en fase de ejecución.
SUPERFICIE: 322.160 m^{2}s

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Plan Especial
PROGRAMACIÓN: No Programado
GESTIÓN: Suelo Municipal

ACTUACIÓN DE EQUIPAMIENTO A.E.-3

DENOMINACIÓN: Parque Urbano Sur
CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O.-1)
Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.-1)
USO: Dotacional
Sistema General de Espacios Libres (S.G.E.L.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Se pretende con esta actuación la ejecución de la reserva del Sistema General de Espacios Libres denominado Parque Urbano Sur, necesario para la población prevista en la presente Revisión del P.G.O.U., recuperando de esta forma unos elementos medioambientales muy característicos de la zona, los lagos artificiales existentes actualmente muy deteriorados.

SUPERFICIE: 70.700 m²s

PROGRAMACIÓN: 1er Cuatrienio
GESTIÓN: Suelo de Cesión

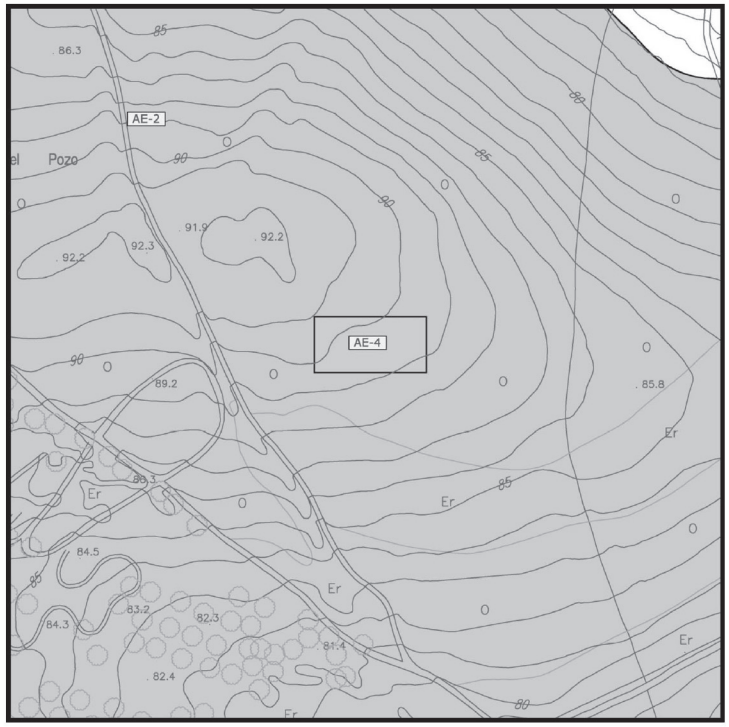
ACTUACIÓN DE EQUIPAMIENTO A.E.-4

DENOMINACIÓN: Auditorio
CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O.-1)
USO: Dotacional
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Con la implantación de un Complejo Cultural - AUDITORIO - en el futuro Parque Equipado del Área Centro-Sur del Aljarafe, se pretende iniciar una diversidad de actividades de carácter metropolitano (a base de ir sucesivamente dotando de equipamientos su perímetro) que implementen las propias de esa gran reserva de espacio libre.

SUPERFICIE: 10.000 m²s

PROGRAMACIÓN: No Programado
GESTIÓN: Suelo Municipal



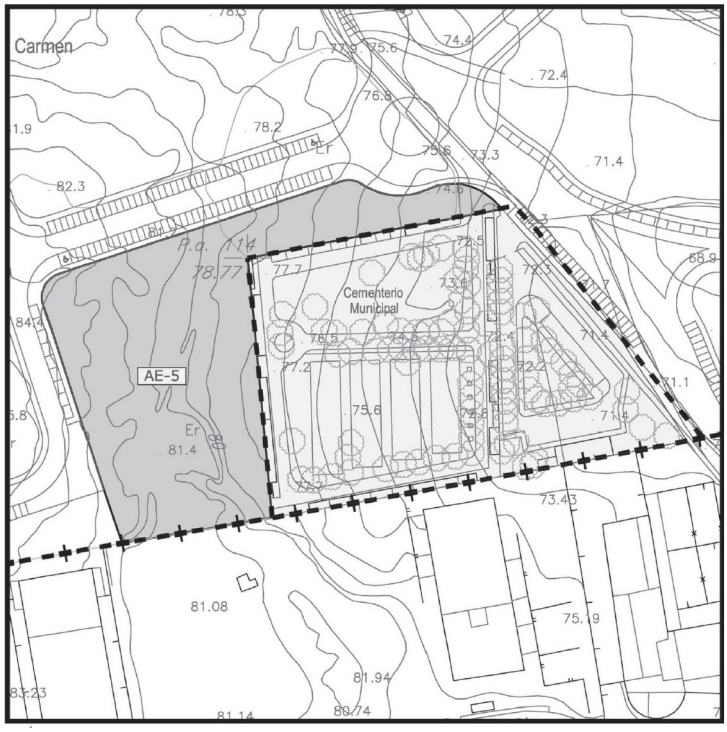
ACTUACIÓN DE EQUIPAMIENTO A.E.-5

DENOMINACIÓN: Ampliación del Cementerio
CLASE DE SUELO: Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O.-3)
USO: Dotacional
Sistema General de Equipamiento (S.G.E.)

OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN:
Se pretende culminar la dotación del equipamiento CEMENTERIO tras la gestión del suelo necesario para su ampliación, con el desarrollo del sector colindante S.U.S.-1 "Parque Empresarial Zaudín".
Se amplía en 7.000 m²s su superficie con lo que se completa su capacidad máxima y permite la instalación de servicios funerarios y tanatorio.

SUPERFICIE: 7.465 m²s

PROGRAMACIÓN: No Programado
GESTIÓN: Suelo Municipal
Aprovechamiento Real: 2 m²e / m²s



ANEXO III

CATALOGO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

B.1. Catálogo de Bienes Inmuebles Arquitectónicos.

B.2. Catálogo de Bienes Inmuebles Arqueológicos.

B.3. Grados de Protección Arqueológica.

1. BIENES INMUEBLES ARQUITECTÓNICOS (FICHAS)

A

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Iglesia parroquial de Nuestra Señora de Belén y Casa Rectoral

Toponimia Histórica:

Dirección: C/ Navarro Caro nº 27-A

Parcela catastral: Manzana 16070 / Parcela 003 (Catastro de 1988)

Estado: El edificio presenta un buen estado general de conservación

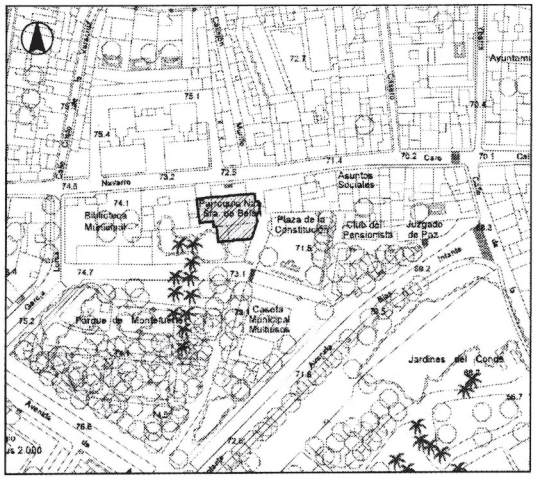
Uso Original: Religioso / Residencial

Uso Actual: Religioso / Residencial

Uso Previsto: Religioso / Residencial

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: Ss. XVIII-XIX (construcción en 1708 – reformas en 1889) (Iglesia) / 1889 (Casa Rectoral)

Número de Plantas: B (Iglesia) / B+1 (Casa Rectoral)

Tipología edificatoria: La iglesia se dispone en tres naves separadas por arcos de medio punto que descansan sobre columnas de mármol. En el altar pilares cruciformes. Sobre la nave central y perpendicularmente a la fachada principal se levanta una clásica espadaña con tres huecos de medio punto donde se alojan las campanas. Por su parte, la Casa Rectoral se halla adosada en su ángulo noroeste, componiéndose de dos plantas con azotea y vanos enrejados al exterior

Estructura:

Cubierta: Teja árabe a dos aguas en la iglesia y solera de ladrillos en la Casa Rectoral

Fachada: La iglesia presenta un encalado general, con molduras y pilastras decorativas de color albero. Portada con arco de medio punto y dos pilastras a cada lado. Hay un retablo de azulejos rematado por un frontón triangular a cada lado de la puerta, uno representa al Cristo de la Vera-Cruz y el otro a la Virgen. El ángulo oeste de la fachada se remata con una espadaña con frontón triangular y reloj. La Casa Rectoral presenta similar juego cromático, con vano de acceso en planta baja flanqueado por una ventana enrejada y dos balcones enrejados en la planta superior. La separación entre la fachada y el peto de la azotea se realiza mediante un alero corrido con modillones cuadrangulares

Valores:

☒ Históricos ☒ Tipológicos ☒ Artísticos ☒ Populares
☒ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: A (Integral) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: Todo el conjunto edificado en las condiciones establecidas en la Normativa de Protección

C.G.P.H.A.: Propuesta de inscripción genérica

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Con carácter general las previstas en la Normativa de Protección para aquellos inmuebles catalogados como "A"

Condiciones de agregación: Las previstas en la Normativa de Protección para los inmuebles catalogados como "A"

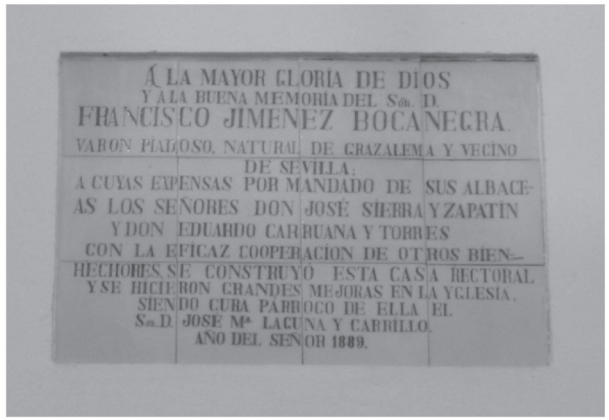
Condiciones de segregación: Las previstas en la Normativa de Protección para los inmuebles catalogados como "A"

Actuaciones de estudio, mejora y conservación:

5. OBSERVACIONES:

En el interior de la iglesia se conserva la talla de la Virgen de Belén, patrona del municipio, así como otras dos tallas, el Cristo de la Veracruz (s. XVI) y Nuestra Señora de los Dolores (s. XVII). Por su parte, en la fachada de la Casa Rectoral se localiza un azulejo conmemorativo de la obra de construcción, con la siguiente leyenda: "A LA MAYOR GLORIA DE DIOS Y A LA BUENA MEMORIA DEL Sor. D. FRANCISCO JIMÉNEZ BOCANEGRA. VARÓN PIADOSO, NATURAL DE GRAZALEMA Y VECINO DE SEVILLA: A CUYAS EXPENSAS POR MANDADO DE SUS ALBACEAS LOS SEÑORES DON JOSÉ SIERRA Y ZAPATÍN Y DON EDUARDO CARBUANA Y TORRES CON LA EFICAZ COOPERACIÓN DE OTROS BIENHECHORES SE CONSTRUYÓ ESTA CASA RECTORAL Y SE HICIERON GRANDES MEJORAS EN LA YGLESIA. SIENDO CURA PÁRROCO DE ELLA EL Sor. D. JOSÉ Mª LAGUNA Y CARRILLO. AÑO DEL SEÑOR 1889."

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.



A+J

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Hacienda Santa Eufemia

Toponimia Histórica: Alquería Santofimia

Dirección: C/Menéndez Pelayo

Parcela catastral: Manzana 23090 / Parcela 108 (Catastro de 1988)

Estado: Buen estado de conservación parcial en la zona del señorío. Puntualmente se aprecian adosamientos de estructuras heterogéneas y zonas en abandono o semirruinosas. Buen estado de conservación general del jardín, salvo en algunos puntos de menor entidad (sector oriental)

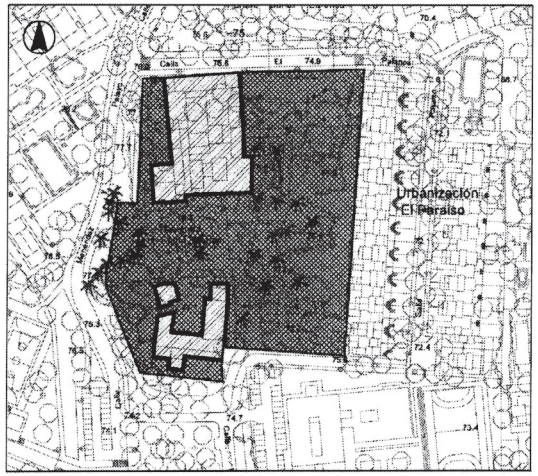
Uso Original: Residencial/Agrícola (Hacienda)

Uso Actual: Residencial (Hacienda/Domicilio Particular) / Equipamiento sociocultural

Uso Previsto: Residencial (Hacienda/Domicilio Particular) / Equipamiento sociocultural

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: Ss. XVII-XX (1698) **Número de Plantas:** B+1+Torre

Tipología edificatoria: Hacienda con patio central cuadrado. Almazara con Torre-Contrapeso. Torre-Mirador. En el apilastrado a modo de contrafuertes que hay en la fachada de la almazara puede leerse la fecha "1698"

Estructura:

Cubierta: Teja árabe a dos aguas excepto en la torre que es a cuatro aguas.

Fachada: La fachada del señorío se orienta al este, y presenta una doble arquería superpuesta con seis arcos de medio punto en cada planta sobre columnas de fuste circular, capiteles con roleos y basas cuadrangulares. En ambas plantas se documenta un zócalo corrido de azulejería. El conjunto de la parte señorial presenta un tratamiento general encalado, con resalte de vanos, aristas e intradoses mediante pintura a la almagra. La fachada presenta asimismo una espadaña rematada con veleta.

Torres: En la fachada meridional se sitúa una torre almenada, que permite el tránsito hacia la zona de trabajo y almazara. En la almazara, compuesta por una nave longitudinal, se sitúa una torre en cada extremo, actuando la occidental como torre-contrapeso sin vanos al exterior.

Jardines: Se sitúan al este y sur del señorío, resultando de una restricción sucesiva durante las últimas décadas de la propiedad original, actualmente urbanizada. En la zona conservada se aprecia una importante adecuación arquitectónica de las especies botánicas, con inclusión de elementos singulares como diversas fuentes y arriates. Todo ello resalta ampliamente los valores de este especio, que resulta uno de los menos alterados del conjunto de jardines de hacienda de la localidad. No obstante, hay que destacar cómo el uso contemporáneo como zona de celebraciones ha supuesto asimismo la introducción de algunas edificaciones discordantes, así como el raleo de algunas zonas de la superficie arbolada.

Valores:

☒ Históricos ☒ Tipológicos ☐ Artísticos ☐ Populares
☒ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: A (Integral)+J (Jardín Protegido) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: Todo el conjunto edificado y aquellas zonas del jardín que conserven su integridad paisajística

C.G.P.H.A.: Propuesta de inscripción específica

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Con carácter general las previstas en la Normativa de Protección para aquellos inmuebles catalogados como "A" y "J".

Condiciones de agregación: Las previstas en la Normativa de Protección para los inmuebles catalogados como "A" y "J"

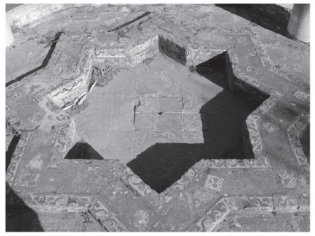
Condiciones de segregación: Las previstas en la Normativa de Protección para los inmuebles catalogados como "A" y "J".

Actuaciones de estudio, mejora y conservación: La adecuación del inmueble a usos socioculturales contemporáneos ha supuesto la introducción de construcciones y materiales discordantes con los valores propios de la edificación y los jardines. Es recomendable una progresiva sustitución de estos elementos por otros más acordes con el valor del inmueble

5. OBSERVACIONES:

Constituye uno de los pocos ejemplos de haciendas sevillanas inalteradas, salvo por la progresiva enajenación durante el s. XX de las tierras de labor y la adecuación del inmueble subsistente a usos socioculturales complementarios a su función residencial.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



B

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Antigua casa del guarda de la Hacienda Sta. Eufemia

Toponimia Histórica:

Dirección: Alameda de Santa Eufemia – esq. C/ Clara Campoamor nº 121

Parcela catastral: Manzana 22072 / Parcela 001 (Catastral de 1988)

Estado: El estado de conservación es bueno, pues el edificio se halla rehabilitado para su uso actual.

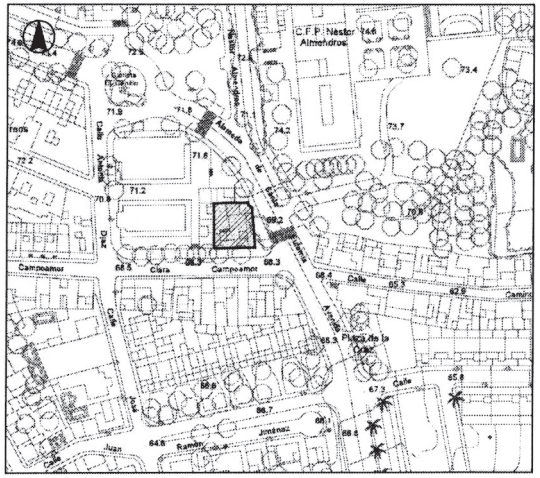
Uso Original: Residencial (Casa del guarda de la Hda. Sta. Eufemia)

Uso Actual: Equipamiento educativo (guardería infantil)

Uso Previsto: Equipamiento educativo (guardería infantil)

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: Ss. XVIII-XIX **Número de Plantas:** B+Azotea+Torre

Tipología edificatoria: Pequeño edificio organizado en torno a un patio y localizado al sur de la Hacienda de Santa Eufemia. Presenta una torre-mirador en su ángulo sureste

Estructura:

Cubierta: Teja morisca a cuatro aguas en la torre, con tejas vidriadas en las aristas y aleros. Teja morisca a un agua en el alero de la fachada principal. Azoteas con solera de ladrillos a la palma

Fachada: La fachada principal presenta un único vano de acceso adintelado, flanqueado por dos ventanas con rejería. La torre se sitúa a la izquierda en este plano, mientras que a la derecha la fachada culmina en un repecho de azotea. El acceso principal presenta asimismo un porche cubierto con acceso mediante una pequeña escalinata, y compuesto por dos vanos de medio punto que apean en una columna de fuste circular con capitel con roleos y basa añadida

Torre: Pequeña torre-mirador con arcos de medio punto enfrentados. La planta baja presenta dos vanos, en su flanco sur y este, ambos con rejería forjada. La planta alta constituye un mirador abierto a sus cuatro flancos con arcos dobles de medio punto en cada fachada separados por pilastras. Se remata mediante un pinaculillo de cerámica vidriada

Valores:

☒ Históricos ☒ Tipológicos ☐ Artísticos ☐ Populares
☒ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: B (Global) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: Con carácter general las condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas. Con carácter específico todos los elementos de la edificación original

C.G.P.H.A.:

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B"

Condiciones de agregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B"

Condiciones de segregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B". Con carácter específico, la parcela catastral se ha venido segregando desde 1988, por lo que no parece probable un mayor grado de fragmentación que el existente

Actuaciones de estudio, mejora y conservación: Se recomienda una mejor adecuación entre los usos actuales y el carácter histórico del edificio

5. OBSERVACIONES:

Sobre la fachada hay pintados unos dibujos, habituales en las guarderías, que rompen completamente con la estética del edificio.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

B

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Hacienda El Carmen

Toponimia Histórica: Alquería del Carmen

Dirección: C/ La Hacienda

Parcela catastral: Manzana 23040 / Parcela 004 (catastral de 1988)

Estado: El señorío en buen estado (actualmente en obras). La zona de labor en ruinas.

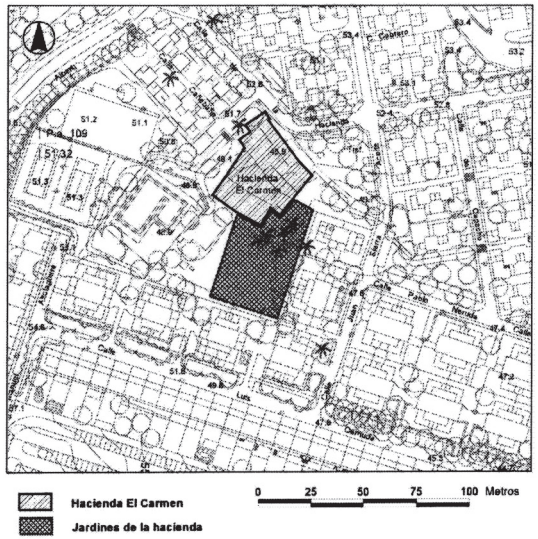
Uso Original: Residencial/Agrícola (Hacienda)

Uso Actual: Equipamiento sociocultural (Club Social)

Uso Previsto: Equipamiento sociocultural (Club Social)

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: S. XVIII **Número de Plantas:** B+1+Torre

Tipología edificatoria: Hacienda con patio trapezoidal donde se ubican tanto las distintas dependencias agrícolas como el señorío. Existe otro patio de labor alargado junto al antiguo molino aceitero que tiene torre contrapeso. Tiene capilla en el señorío.

Estructura:

Cubierta: Teja árabe a dos aguas.

Fachada: La fachada noroeste da acceso al patio principal, presenta portada adintelada y remate de espadaña en la que existe un azulejo con la imagen de la virgen que da nombre a la Hacienda. La fachada Sur es la del señorío, tiene portada adintelada con balcón superior cubierto por tejaroz, remata el conjunto una espadaña con azulejo con una imagen de la virgen.

Torre: Tiene torre cuya tipología se corresponde con las torre-contrapeso, aunque en este caso no parece que cumpliera esa función. Tiene remate piramidal enladrillado, pinaculillo central y veleta.

Jardines: Se localizan al sur del edificio principal, presentando una planta rectangular. Actualmente se hallan casi por completo descontextualizados, habiendo perdido la conformación original. Se aprecian elementos alógenos y un tratamiento vegetal con predominio de césped y escasos elementos arbóreos

Valores:

☒ Históricos ☒ Tipológicos ☐ Artísticos ☐ Populares
☒ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: B (Global) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: Con carácter general las condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas. Con carácter específico todos los elementos de la edificación original

C.G.P.H.A.: Propuesta de inscripción genérica

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B"

Condiciones de agregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para

inmuebles catalogados "B"

Condiciones de segregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B"

Actuaciones de estudio, mejora y conservación: Se recomienda adoptar las medidas necesarias para corregir el acusado estado de ruina que presenta el edificio en las zonas no ocupadas por el Club Social

5. OBSERVACIONES:

El estado de las antiguas dependencias agrícolas, así como la almazara y la torre contrapeso presentan un estado de ruina casi total y corren peligro de derrumbe inminente si no se interviene con prontitud. Es una de las pocas haciendas en la que se ha conservado prácticamente intacta toda la estructura tipológica original, lo que la hace especialmente interesante. Conserva parcialmente el antiguo molino aceitero.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

B

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Venta Mascareta

Toponimia Histórica: La Mascareta

Dirección: C/ Maestra Antonia Caracuel

Parcela catastral: Manzana 20050 / Parcela 017 (Catastro de 1988)

Estado: El edificio se halla en un estado de abandono y ruina incipiente, con reformas y reconstrucciones puntuales en materiales heterogéneos

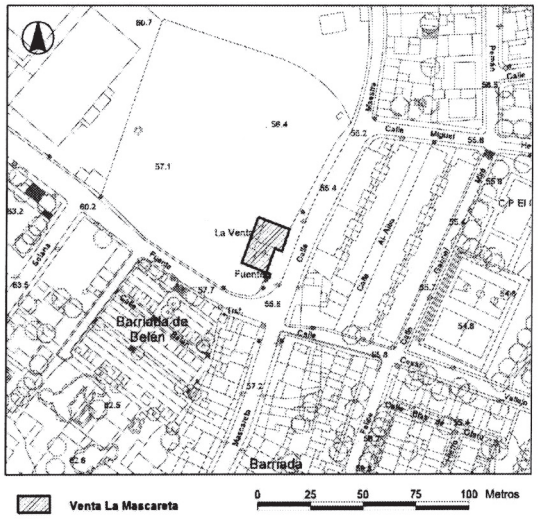
Uso Original: Venta Caminera

Uso Actual: Sin uso (Propiedad Privada)

Uso Previsto: Indeterminado

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: S. XIX? **Número de Plantas:** B+1

Tipología edificatoria: Edificio principal de planta rectangular con porche adosado. En un lateral se sitúa un amplio corral semicubierto, y al exterior de éste, bordeando el antiguo Camino a Sevilla, se localiza una fuente/abrevadero.

Estructura:

Cubierta: Teja árabe a dos aguas en el edificio principal y a un agua en porche y corral.

Fachada: La fachada principal presenta un único vano de acceso adintelado, con ventanas flanqueantes. El porche presenta cinco vanos de medio punto, el central acceso directo y los laterales atirantados mediante zapatas corridas que eventualmente pudieron actuar como poyetes. El acceso al corral se efectúa desde el edificio principal, presentando al exterior una tapia corrida parcialmente reconstruida con bloques de hormigón. Todo el conjunto se halla encalado

Fuente: Fábrica de ladrillo de planta semiovalada. El caño mana de un repecho de fábrica con calados laterales, vertiendo a un pilón intermedio. El conjunto se halla encalado con toques de policromía a la almagra

Valores:

☒ Históricos ☒ Tipológicos ☐ Artísticos ☒ Populares
☐ Arquitectónicos ☐ Ambientales ☒ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: B (Global) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: Con carácter general las condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas. Con carácter específico todos los elementos de la edificación original

C.G.P.H.A.:

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbanizable

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B"

Condiciones de agregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B"

Condiciones de segregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B". Con carácter específico, hay que señalar que el inmueble ocupa

únicamente una pequeña sección en el ángulo meridional de la parcela catastral en la que se inserta, por lo que oportunamente se deberán establecer los correspondientes deslindes con vistas a la posible urbanización del ámbito, siempre reservando un espacio suficiente para preservar los valores inherentes al inmueble protegido

Actuaciones de estudio, mejora y conservación: El interés tipológico del inmueble permite recomendar un análisis pormenorizado y en su caso un replanteamiento de su uso

5. OBSERVACIONES:

Resulta difícil aventurar una cronología precisa para su construcción, pues aunque aparece ya recogida en la planimetría histórica del s. XVII, la tipología edificatoria no parece sustentar una datación tan antigua. Por analogía con otras ventas similares en las cercanías (San Rafael y Gaviño en La Pañoleta) podría establecerse el último tercio del siglo XIX como fecha de fundación. La fuente fue restaurada en 1846, habiendo sufrido varias reformas desde entonces. No se ha podido acceder al interior

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

B+J

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Hacienda Montefuerte

Toponimia Histórica:

Dirección: C/ Navarro Caro nº 29

Parcela catastral: Manzana 16070 / Parcelas 001-002 (Catastro de 1988)

Estado: El edificio se halla parcialmente rehabilitado

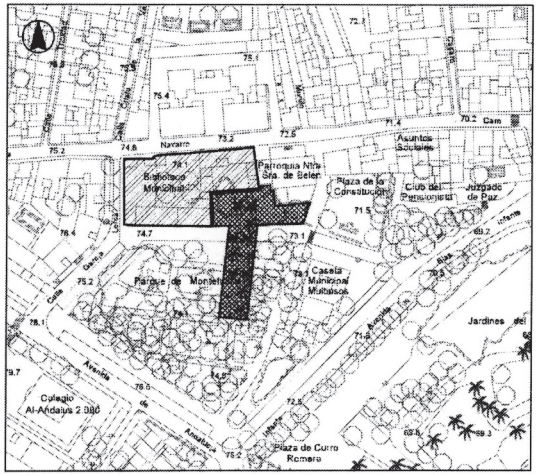
Uso Original: Residencial/Agrícola (Hacienda)

Uso Actual: Residencial/Equipamiento sociocultural (Biblioteca Pública)

Uso Previsto: Residencial/Equipamiento sociocultural (Club Social)

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: Ss. XVII-XX **Número de Plantas:** B+1+Torre

Tipología edificatoria: Hacienda con un solo patio rectangular en torno al cual se encuentran las distintas dependencias agrícolas. A la izquierda de la entrada principal se encuentra el señorío que tiene entrada propia desde la calle (C/ Navarro Caro nº 27), a la izquierda quedaba la almazara, compuesta de una nave a un agua rematada por la torre. Tenía cuadras y soberado destinado a granero hoy adaptadas al uso de biblioteca.

Estructura:

Cubierta: Teja árabe

Fachada: Portada principal con arco rebajado y remate almenado

Torre: Torre contrapeso rectangular rematada con mirador. Posee tres arcos de medio punto sobre columnas de mármol en los lados mayores, el central más grande que los laterales. En los lados menores de la torre un solo arco de medio punto apoyado sobre pilastras. En un friso puede leerse "María concebida sin pecado original". En el frente hay un retablo de azulejos con la imagen de una virgen y la leyenda: "Milagrosa Ymagen de Ntrª Sª de las Nieves, patrona de Arcos de la Frontera, colocada en este sitio a devoción de D. Luis Ortiz de Zúñiga, Año de 1763"

Jardines: Actualmente se hallan descontextualizados y reconvertidos en parque infantil, aunque subsiste parte del antiguo jardín y la huerta asociada a la hacienda, localizadas al sureste de la zona edificada. En este ámbito destacan diversos especímenes arbóreos de gran porte

Valores:

☒ Históricos ☒ Tipológicos ☒ Artísticos ☐ Populares

☒ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: B (Global)+J (Jardín Protegido) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: Con carácter general las condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas. Con carácter específico todos los elementos de la edificación original y elementos conservados de la zona ajardinada

C.G.P.H.A.:

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B" y "J"

Condiciones de agregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B" y "J". Con carácter específico, las necesarias para recuperar la integridad catastral de la edificación histórica

Condiciones de segregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B" y "J"

Actuaciones de estudio, mejora y conservación:

5. OBSERVACIONES:

En la actualidad el Señorío se encuentra desgajado parcelariamente del resto del edificio. Por su parte, el conjunto formado por las antiguas Caballerizas y el resto de dependencias de labor han sido adaptadas a su uso actual como Biblioteca Pública

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

B+J

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Hacienda Santa Ana

Toponimia Histórica:

Dirección: C/ La Fuente s/n

Parcela catastral: Manzana 18050 / Parcela 001 (Catastro de 1988)

Estado: Todo el edificio se halla rehabilitado recientemente

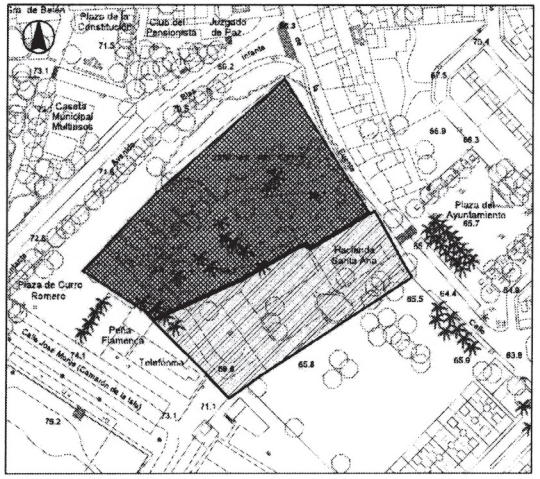
Uso Original: Residencial/Agrícola (Hacienda)

Uso Actual: Administrativo público (Ayuntamiento)

Uso Previsto: Administrativo público (Ayuntamiento)

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: Ss. XVII-XX **Número de Plantas:** B+1+Torre+Entreplantas

Tipología edificatoria: Hacienda con tres patios, uno de labor y dos del señorío, apeadero, torre mirador, molino aceitero del que sólo se conserva la nave, vivienda para el guarda, capilla y jardín

Estructura:

Cubierta: Teja árabe a dos aguas excepto en la torre que es a cuatro aguas.

Fachada: La fachada principal es la que da a la calle de La Fuente, su portada tiene traza barroca con arco rebajado enmarcado por pilastras, balcón superior cubierto con tejaroz y escudo heráldico en piedra sobre la fachada. A su izquierda se abre una puerta con arco de medio punto por la que se accede al antiguo patio de labor a través del apeadero.

Torre: Torre-Mirador apilastrada con arcos geminados sobre columnas en los lados mayores y arco de medio punto sobre pilastras en los menores. Cubierta de teja árabe a cuatro aguas. Se remata el conjunto con una veleta.

Jardines: Se localizan al noroeste de la edificación. Las actuaciones de rehabilitación de la parcela han incidido también sobre la estructura del jardín, aunque todavía pueden reconocerse ciertas adecuaciones de carácter arbustivo y arbóreo, con presencia predominante de especies de gran porte y localización puntual de elementos molineros descontextualizados.

Valores:

☒ Históricos ☒ Tipológicos ☒ Artísticos ☐ Populares
☒ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: B (Global)+J (Jardín Protegido) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: Con carácter general las condiciones volumétricas, estructurales y tipológicas. Con carácter específico todos los elementos de la edificación original y elementos puntuales conservados en la zona ajardinada

C.G.P.H.A.: Propuesta de inscripción genérica

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B" y

"J"

Condiciones de agregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B" y "J"

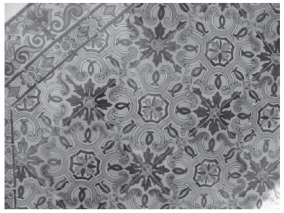
Condiciones de segregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B" y "J"

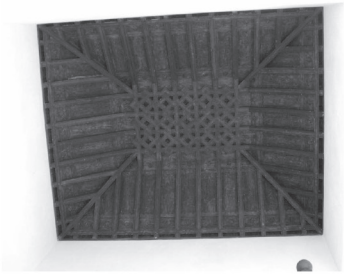
Actuaciones de estudio, mejora y conservación:

5. OBSERVACIONES:

La Hacienda ha sido recientemente rehabilitada y acondicionada como Ayuntamiento de la localidad. Esta intervención ha permitido recuperar elementos de gran interés como los artesonados de lazo de algunas cubiertas o el zócalo de azulejos existente en la galería porticada del patio principal del señorío que continua en la escalera. Al norte se conserva el antiguo jardín del señorío. En el primer patio, según se accede por la puerta principal, existe un ficus de enormes proporciones.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.





C

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Calle La Fuente nº 17

Toponimia Histórica: Casa de Antonio Tovar

Dirección: C/ La Fuente nº 17

Parcela catastral: Manzana 18070 / Parcela 056 (Catastro de 1988)

Estado: El edificio se halla en buen estado de conservación

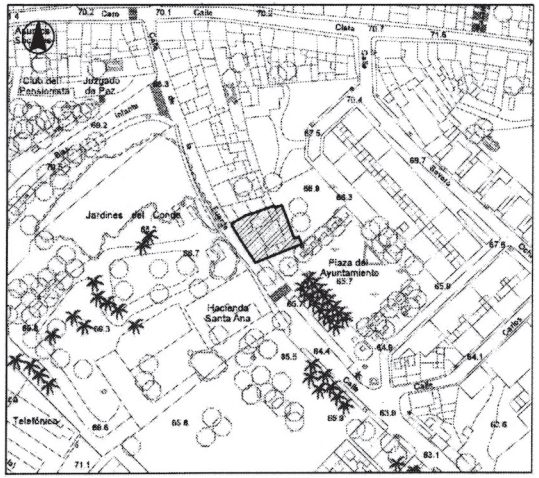
Uso Original: Residencial

Uso Actual: Residencial (Propiedad Privada)

Uso Previsto: Residencial (Propiedad Privada)

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: S. XIX **Número de Plantas:** B+1+Mirador

Tipología edificatoria: Planta cuadrangular, con cuatro crujías en torno a un patio central descubierto

Estructura:

Cubierta: Teja árabe a dos aguas (cuatro aguas en el mirador) y solera de ladrillos en azoteas.

Fachada: Presenta una fachada corrida a la Plaza del Ayuntamiento, enlucida en blanco amarillento y con pequeños vanos enrejados. El acceso se realiza mediante un cuerpo encastrado de fábrica de ladrillo de taco, con puerta de medio punto rebajado flaqueada por ventanas enrejadas. La planta superior de este cuerpo presenta un balcón corrido con dos ventanales con persianas, y se ve remontada por una estancia-mirador imitación de una torre de hacienda.

Patio: Presenta dos frentes porticados (norte y este) con arcos de medio punto rebajados sobre columnas de fuste circular y capiteles con roleos, sin basas de sustentación. En ambos frentes se documenta un zócalo corrido de media altura a base de azulejos policromados con motivos geométricos. La solería del patio se realiza a base de lajas de piedra cuadrangulares en la zona abierta y solera de ladrillos de taco a la palma en el andén porticado. La separación entre ambas solerías se salva mediante un pequeño desnivel y viene marcada por alizares vidriados alternativamente en blanco y verde botella. En la zona abierta del patio se localiza un brocal de pozo de sección poligonal

Valores:

☐ Históricos ☒ Tipológicos ☐ Artísticos ☒ Populares
☒ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: C (ambiental) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: El patio central y aquellos elementos arquitectónicos relacionados que contribuyen a establecer su valor histórico, en las condiciones previstas en la Normativa de Protección

C.G.P.H.A.:

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B". Con carácter específico, no se prevén alteraciones significativas de los elementos singulares que conforman el patio central y elementos arquitectónicos y mubles relacionados y que otorgan al conjunto su valor tipológico y ambiental

Condiciones de agregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C". Con carácter específico, se permite la agregación parcelaria tendente a recuperar la unidad catastral del inmueble, siempre y cuando ésta no afecte a los elementos protegidos

Condiciones de segregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "B". Con carácter específico, no se prevé ningún tipo de segregación que suponga una merma del conjunto edificatorio protegido

Actuaciones de estudio, mejora y conservación:

5. OBSERVACIONES:

Las modificaciones de la estructura original realizadas durante el s. XX (portada de acceso desde la Plaza del Ayuntamiento) inciden de forma especialmente negativa en el conjunto protegido, por lo que no deberían permitirse remontes ni alteraciones que supongan una alteración ambiental del espacio protegido

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

C

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Hacienda La Cartuja

Toponimia Histórica:

Dirección: Avda. del Aljarafe

Parcela catastral:

Estado: Todo el edificio se halla rehabilitado recientemente.

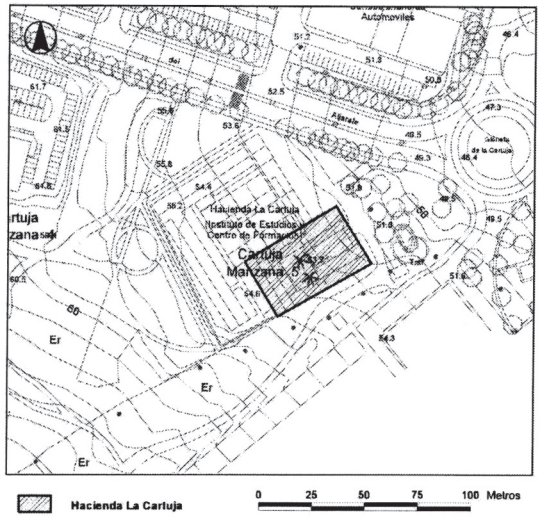
Uso Original: Residencial/Agrícola (Hacienda)

Uso Actual: Equipamiento sociocultural (Centro de Formación)

Uso Previsto: Equipamiento sociocultural (Centro de Formación)

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: Ss. XVIII-XX **Número de Plantas:** B+1+Torre+Entreplantas

Cronología: XV-XX **Número de Plantas: B+1+Torre**

Tipología edificatoria: Hacienda con patio rectangular alrededor del cual se distribuyen las antiguas dependencias agrícolas. Tiene torre mirador, torre-contrapeso, almazara, granero y capilla.

Estructura:

Cubierta: Teja árabe a dos aguas

Fachada: La fachada principal es casi ciega, presenta dos huecos a ambos lados de una portada con arco de medio punto rematada por un frontón con pinaculillos de cerámica

Torre: Tiene dos torres, la Torre-Mirador con arcos de medio punto geminados sobre columnas de mármol, y la torre contrapeso vinculada a la almazara que presenta espadaña y almenas laterales.

Valores:

☒ Históricos ☐ Tipológicos ☐ Artísticos ☐ Populares

☒ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: C (Ambiental) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: El patio central y aquellos elementos arquitectónicos relacionados que contribuyen a establecer su valor histórico, en las condiciones previstas en la Normativa de Protección

C.G.P.H.A.:

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C"

Condiciones de agregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C"

Condiciones de segregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C"

Actuaciones de estudio, mejora y conservación:

5. OBSERVACIONES:

La fundación del edificio puede retrotraerse al s. XVI si tenemos en cuenta la tipología de elementos desaparecidos que han sido reproducidos miméticamente (arco carpanel de entrada al señorío), aunque no parece que queden restos de esa época en el edificio actual. La mayor parte de los elementos originales que se conservan en la actualidad (torre-mirador, torre contrapeso...) pueden fecharse en el siglo XVIII, época de esplendor de las haciendas en el Aljarafe. La rehabilitación realizada hace unos años ha alterado en gran medida la hacienda original, puede decirse que el antiguo señorío ha desaparecido totalmente bajo la nueva construcción. Por su parte el patio de labor y las dependencias anexas a él conservan su tipología original, manteniendo algunos de los elementos originales, como la fuente central mientras que otros han sido sustituidos por copias más o menos exactas (fuente de cerámica, arco carpanel de entrada al señorío...), el suelo de caballerizas (chino lavado) del patio de labor ha sido sustituido por otro doméstico de ladrillo.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

C

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Hacienda Zaudín Alto

Toponimia Histórica: Alquería Zaudín Alto / Zandín Alto / Saudín Alto

Dirección: Ctra. Mairena del Aljarafe – Tomares, Km. 1'5

Parcela catastral:

Estado: Todo el edificio se halla rehabilitado recientemente.

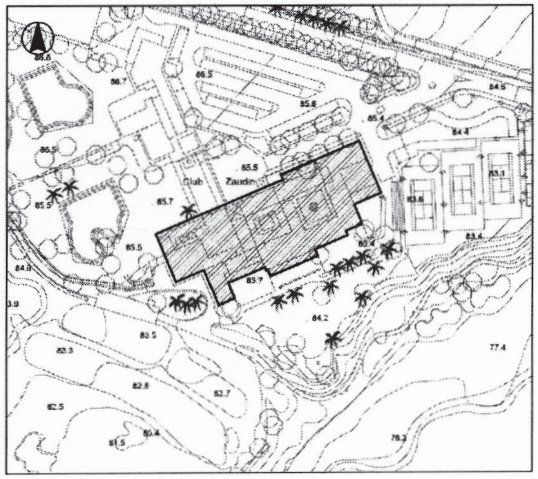
Uso Original: Residencial/Agrícola (Hacienda)

Uso Actual: Equipamiento sociocultural (Club de Golf)

Uso Previsto: Equipamiento sociocultural (Club de Golf)

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



Hacienda Zaudín Alto

0 25 50 75 100 Metros

3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: Ss. XVII – XX **Número de Plantas:** B+1+Torre

Tipología edificatoria: El edificio actualmente existente se organiza en torno a un patio señorial, perimetrado con estancias y soportales en fachadas exteriores. Al noroeste se sitúa un ala longitudinal actualmente usada como zona administrativa, y todo el terreno circundante a la hacienda se halla adecuado como campo de golf

Estructura:

Cubierta: Teja árabe a dos aguas y solera de ladrillo. La torre presenta cubierta a cuatro aguas.

Fachada: Las numerosas reformas del edificio han enmascarado la fachada del señorío. Actualmente la zona administrativa se halla antecedida por una pequeña plaza de aparcamiento en superficie, mientras que la fachada del club social presenta un porche con vanos de medio punto que dan paso a una terraza-mirador conectada con el acceso al campo de golf. El conjunto presenta una volumetría heterogénea, unificada mediante un tratamiento exterior a base de encalado general con refuerzo de esquinas y verticales mediante bandas de almagra.

Torre: Torre-Mirador con dobles arcos de medio punto enmarcados por pilastras y cubierta de teja árabe a cuatro aguas.

Jardines: Actualmente se hallan completamente transformados como consecuencia de la construcción del campo de golf, por lo que no se consideran objeto de protección específica.

Valores:

☒ Históricos ☐ Tipológicos ☐ Artísticos ☐ Populares
☐ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: C (Ambiental) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: Aquellos elementos arquitectónicos que contribuyen a establecer su valor histórico, en las condiciones previstas en la Normativa de Protección

C.G.P.H.A.:

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C"

Condiciones de agregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C"

Condiciones de segregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C"

Actuaciones de estudio, mejora y conservación:

5. OBSERVACIONES:

La obra original ha desaparecido prácticamente bajo la actual edificación, se hace difícil el reconocimiento de los elementos originales debido al criterio imitativo de las intervenciones posteriores. La mayor parte del edificio actual es de construcción reciente sobre otro preexistente levantado, casi con toda probabilidad, en el siglo XIX, en cualquier caso se tienen referencias escritas de la existencia de una aldea bajomedieval, transformada en hacienda durante la Edad Moderna

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

C

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES I: ARQUITECTÓNICO

1. DATOS BÁSICOS.

Denominación: Plaza de la Constitución

Toponimia Histórica: Hacienda Zaudín Bajo?

Dirección: Plaza de la Constitución

Parcela catastral: Manzana 17080 / Parcelas 001-002 (Catastro de 1988)

Estado: Conservación muy alterada por su adecuación a nuevos usos. Buena conservación parcial

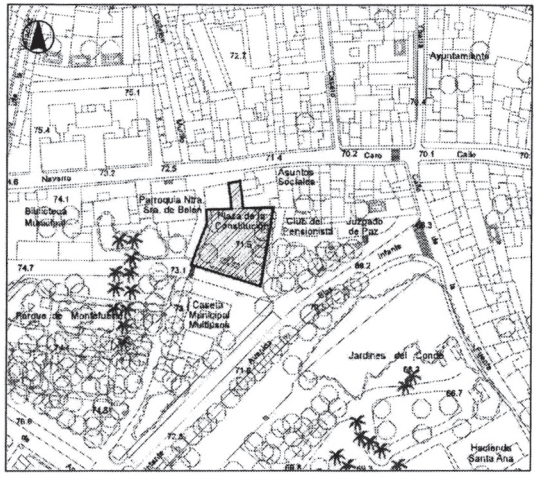
Uso Original: Residencial/Agrícola (Hacienda)

Uso Actual: Espacio libre / Equipamiento sociocultural (usos polivalentes)

Uso Previsto: Espacio libre / Equipamiento sociocultural (usos polivalentes)

Otros:

2. LOCALIZACIÓN.



3. DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS.

Cronología: S. XVII? **Número de Plantas:** B+1

Tipología edificatoria: La hacienda se halla completamente descontextualizada, pues su patio central se ha transformado en plaza pública. Se conservan (muy transformadas para su adecuación a nuevos usos) las crujías norte y este, así como (parcialmente) la arcada perimetral del patio. El acceso desde la C/ Navarro Caro (antiguo ingreso principal) presenta una portada monumental con elementos heráldicos en su coronamiento

Estructura:

Cubierta: Teja árabe a dos aguas

Fachada: Barroca. Gran portada adintelada con sillar almohadillado y tres escudos heráldicos de piedra. Se remata con frontón de medio punto y almenas, que se extienden por todo el frente septentrional (C/ Navarro Caro)

Patio: Planta cuadrangular con arcada oriental conservada exenta y meridional reconstruida. Vanos de medio punto apeando sobre columnas de sección circular

Valores:

☒ Históricos ☐ Tipológicos ☒ Artísticos ☒ Populares
☐ Arquitectónicos ☒ Ambientales ☐ Ubicación Singular

4. PROTECCIÓN:

Nivel de Protección: C (Ambiental) **Cautela Arqueológica:**

Elementos a proteger: Con carácter general, aquellos elementos arquitectónicos que contribuyen a establecer su valor histórico, en las condiciones previstas en la Normativa de Protección. Con carácter específico, la estructura general de la plaza y su acceso monumental

C.G.P.H.A.:

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN:

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Altura permitida: La existente

Edificabilidad: La existente

ACTUACIONES ESPECÍFICAS EN EL INMUEBLE:

Obras autorizables: Las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C"

Condiciones de agregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C"

Condiciones de segregación: Con carácter general, las previstas en la Normativa de Protección para inmuebles catalogados "C"

Actuaciones de estudio, mejora y conservación: Sería recomendable realizar acciones de

delimitación clara y adecuación señalética del espacio de la antigua hacienda, pues actualmente su uso público supone una progresiva pérdida de sus rasgos identitarios originales

5. OBSERVACIONES:

El actual uso como espacio público transforma de manera singular el anterior espacio privado de la hacienda, otorgándole nuevos valores de convivencia. Éstos se ven incrementados por la presencia en las crujías subsistentes de equipamientos socioculturales de carácter público. Respecto a su toponimia histórica, se halla señalizada por un hito de la Junta de Andalucía, que la identifica como "Zaudín Bajo". No obstante, mantenemos ciertas reservas, ya que la planimetría histórica no parece avalar la localización de dicha hacienda en pleno casco urbano de Tomares

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

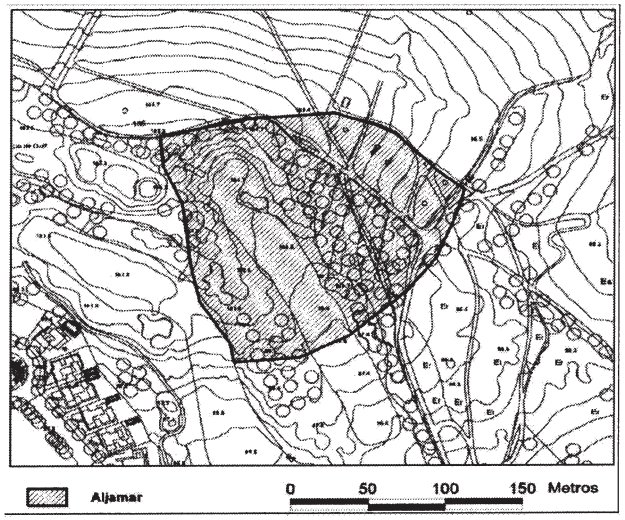
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930001	Aljamar

Topónimos

Valdovina, Estacada del Pozo

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
229325	4140100	100	98424	Ponsich 1974



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Poligonal	01/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez, Diego Sardá, Natalia Cabezas

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
Sobre una loma del relieve aljarafeño (sustrato calcarenítico con erosión y degradación superficial)	Secano	Arbórea	Arroyo

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Ladera	25280	Restos en superficie

DEFINICIÓN

Definición

Sobre la ladera de una loma al noreste del Club de Golf Zaudín se documentan restos muebles (cerámica)

Material Constructivo

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Fragmentos de cerámica común de pasta marrón-rojiza

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Fragmentos de ataifor melado

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica común, fragmentos de ladrillo azul sobre blanco, cazuelas y fragmentos melados, cerámica de transporte

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Tipo de Asentamiento

Zona de Dispersión Secundaria, en relación posiblemente con la necrópolis de Aljamar

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☑

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☑	☐

Grado de Protección Grado I

OBSERVACIONES

La localización es equiparable a la adyacente de Aljamar II, diferenciadas debido a la presencia intermedia de una vaguada y de una amplia zona de vertidos contemporáneos en dirección al Club de Golf. En ARQUEOS presentaba un carácter puntual y además de hallaba incorrectamente ubicado.

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	760648	4139950	229294,77	4140269,910
2	760676	4139940	229322,08	4140258,150
3	760687	4139930	229332,42	4140247,471
4	760717	4139900	229360,45	4140215,623
5	760732	4139890	229374,79	4140204,689
6	760727	4139870	229368,53	4140185,046
7	760714	4139840	229353,65	4140155,931
8	760695	4139810	229332,78	4140127,197
9	760657	4139780	229292,94	4140099,671
10	760625	4139770	229260,37	4140091,724
11	760583	4139760	229217,82	4140084,413
12	760580	4139780	229216,1	4140104,565
13	760561	4139810	229199,04	4140135,714
14	760555	4139830	229194,32	4140156,056
15	760549	4139880	229191,51	4140206,34
16	760537	4139910	229181,44	4140237,044
17	760535	4139930	229180,72	4140257,132
18	760594	4139940	229240,24	4140263,362

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

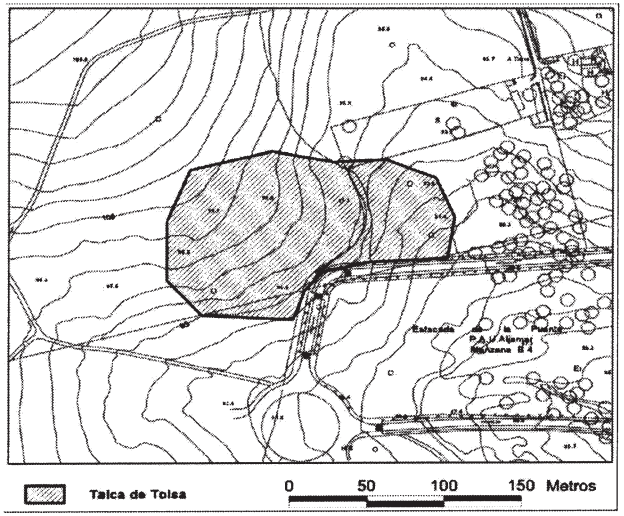
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930002	Talca de Tolsa

Topónimos

Aljamar, Estacada de la Fuente

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
229253	4140546	98	98424	Mata 2005, Ponsich 1974, Vera y Conlin 2003



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Poligonal	01/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez, Diego Sardá, Natalia Cabezas

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
Se localiza en una loma del relieve aljarafeño (calcarenitas con alteraciones superficiales por erosión y bioturbación)	Secano	Arbórea	

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Ladera	16506	Restos en superficie

DEFINICIÓN

Definición

La localización se sitúa en la ladera sureste de la loma de la Estacada Ochuela, al noroeste de la Estacada de la Fuente. Se documentan materiales dispersos en superficie, así como existencia por noticias orales de restos cerámicos y constructivos

Material Constructivo

Tégulas, laterculi, ímbrices

Estructuras

Horno romano, losas de pizarra

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Fragmentos de cerámica común, sigillata hispánica, sigillata clara, dolia y recipientes anfóricos indeterminados

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Fragmentos de cerámica común almohade

Cerámica bajomedieval

Fragmentos melados indeterminados

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Fragmentos de vidrio romano

Numismática

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Tipo de Asentamiento

Zona de Concentración Primaria (Yacimiento), parcialmente destruida por remociones de tierras en relación con la instalación de infraestructuras para el PAU "Aljamar". Las referencias orales indican la presencia de un horno fechable en época romana, así como otras estructuras inmuebles (Vera y Conlín 2003), lo que nos situaría en la posibilidad de una zona productiva/industrial, quizás la pars rustica de una villa romana. Los restos andalusíes pueden relacionarse con la adyacente Necrópolis de Aljamar, mientras que las evidencias posteriores serían de tipo residual

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☑	☑	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☑	☐	☐

Grado de Protección Grado I

OBSERVACIONES

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	760550	4140240	229215,39	4140565,572
2	760491	4140240	229156,51	4140569,322
3	760469	4140270	229136,46	4140600,662
4	760469	4140310	229139	4140640,584
5	760484	4140350	229156,51	4140679,552
6	760537	4140360	229210,04	4140686,164
7	760576	4140360	229248,97	4140683,685
8	760611	4140360	229283,9	4140681,460
9	760643	4140340	229314,57	4140659,465
10	760655	4140310	229324,64	4140628,761
11	760650	4140280	229317,74	4140599,138
12	760599	4140280	229266,84	4140602,38
13	760568	4140270	229235,26	4140594,37
14	760558	4140260	229224,65	4140585,025

Y

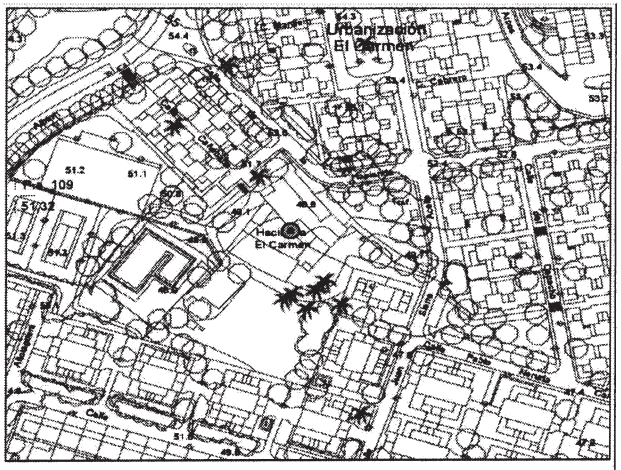
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930003	Hacienda del Carmen

Topónimos

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
231037	4140593	50	98424	Ponsich 1974



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	15/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Dominguez

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Urbano		

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
		Destruido

DEFINICIÓN

Definición

Localización historiográfica

Material Constructivo

Sillares y otros materiales constructivos indeterminados (referencia historiográfica)

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Fragmentos indeterminados (referencia historiográfica)

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Tipo de Asentamiento

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Dispersión Secundaria, en relación con un asentamiento indeterminado y actualmente destruido como consecuencia de las obras de urbanización realizadas durante la segunda mitad del s. XX

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección Grado I

OBSERVACIONES

La ubicación original del yacimiento proporcionada por ARQUEOS se ha desplazado para hacerlo coincidir con los restos de la Hacienda del Carmen, único elemento con valor patrimonial subsistente en esta zona

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	762345,3	4140345,9	231013,87	4140557,162

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

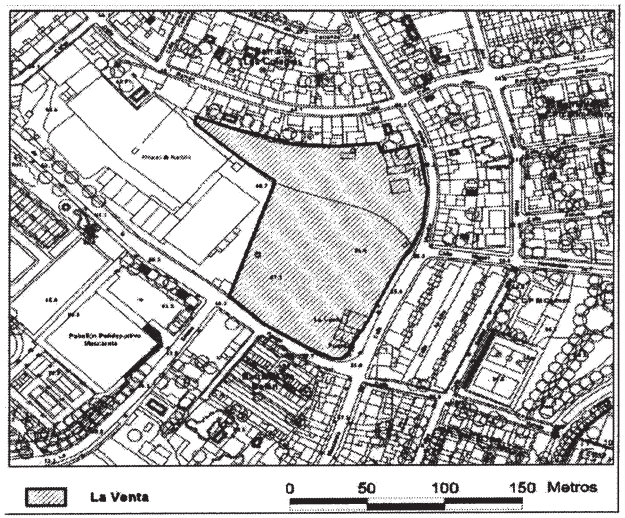
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930004	La Venta

Topónimos

Calle Maestra Antonio Caracuel

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
230755	4140764	56	98424	Ponsich 1974



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisitar	Propiedad privada	Poligonal	15/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Barbecho	Pastizal	Arroyo

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Ladera	14815	Parcialmente destruido

DEFINICIÓN

Definición

La localización (de carácter historiográfico) se sitúa en una ladera delimitada por las calles La Fuente y Maestra Antonia Caracuel, a las espaldas de la Venta Mascareta

Material Constructivo

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Fragmentos indeterminados (referencia historiográfica)

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Tipo de Asentamiento

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Dispersión Secundaria en posible relación con un asentamiento de carácter indeterminado. La zona se halla parcialmente urbanizada, por lo que es posible que se haya producido un arrasamiento parcial o total

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección	Grado I

OBSERVACIONES

La imposibilidad de acceso a la parcela trasera de la Venta Mascareta ha conllevado la delimitación extensiva de ésta, pues aunque la ubicación proporcionada por ARQUEOS coincide con la manzana de casas de la C/ Ramón y Cajal, no existe contrastación de la ausencia de evidencias arqueológicas en el baldío de la Mascareta

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	762040	4140560	230722,80	4140790,235
2	762017	4140580	230701,12	4140811,657
3	761988	4140600	230673,45	4140833,461
4	761989	4140610	230675,08	4140843,378
5	762014	4140600	230699,4	4140831,808
6	762052	4140590	230736,69	4140819,413
7	762080	4140590	230764,63	4140817,633
8	762106	4140590	230790,58	4140815,980
9	762109	4140580	230792,94	4140805,809
10	762132	4140590	230816,53	4140814,328
11	762137	4140560	230819,61	4140784,069
12	762138	4140550	230819,97	4140774,025
13	762135	4140530	230815,71	4140754,255
14	762128	4140510	230807,45	4140734,74
15	762122	4140500	230800,83	4140725,141
16	762102	4140460	230778,32	4140686,491
17	762090	4140440	230765,08	4140667,294
18	762087	4140430	230761,45	4140657,504

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
19	762082	4140430	230756,46	4140657,822
20	762077	4140430	230751,47	4140658,14
21	762061	4140440	230736,13	4140669,137
22	762033	4140460	230709,46	4140690,877
23	762010	4140480	230687,78	4140712,3

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

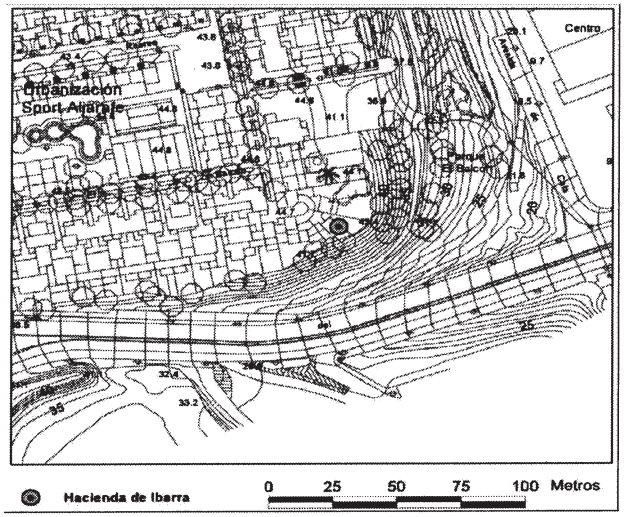
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930005	Hacienda de Ibarra

Topónimos

Urbanización Sport Aljarafe, Parque El Balcón, Avenida del Manchón

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
231490	4140882	44	98424	Ponsich 1974



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	15/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Urbano		

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Cerro		Destruido

DEFINICIÓN

Definición

Localización historiográfica

Material Constructivo

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Fragmentos indeterminados (noticia historiográfica)

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Tipo de Asentamiento

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Dispersión Secundaria en función de un asentamiento indeterminado. Identificado por Ponsich con un posible asentamiento rural romano

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección	Destruido

OBSERVACIONES

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	762798,8	4140635	231484,91	4140816,801

Y

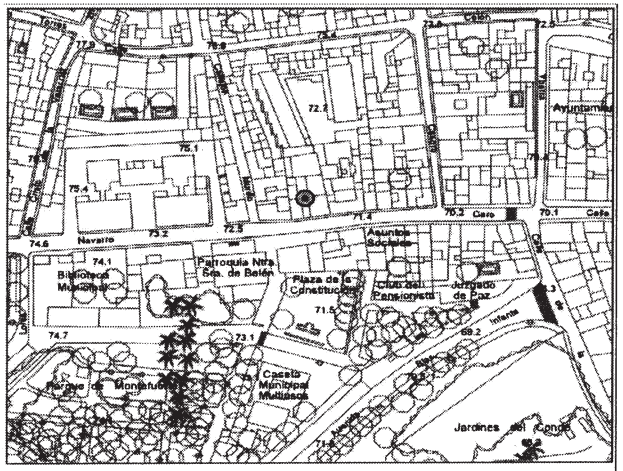
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930006	Tomares

Topónimos

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
230405	4141151	75	98423-98424	Fernández Chicarro 1968, García y Bellido 1949, González Jiménez 1991, Ponsich 1974



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	15/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Urbano		Arroyo

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Cerro		Parcialmente destruido

DEFINICIÓN

Definición

Noticias historiográficas sobre hallazgos de materiales constructivos y escultóricos en el entorno de la actual calle Colón

Material Constructivo

Fragmentos de tégulas y ladrillos romanos (referencia historiográfica)

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Escultura acéfala de mármol blanco descubierta en 1889 entre las calles Colón y Navarro Caro, posible representación de Minerva o Artemisa (depositada en el Museo Arqueológico Provincial, Inventario General 747, Registro de Entrada 493)

Numismática

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Tipo de Asentamiento

Posible Dispersión Secundaria respecto a un asentamiento de entidad desconocida al hallarse bajo el actual núcleo urbano. Los hallazgos referidos por la historiografía podrían apuntar a algún tipo de establecimiento rural de época romana

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección	Grado I

OBSERVACIONES

El actual núcleo urbano de Tomares presenta una estructura urbanística mixta, con edificaciones del último cuarto del s. XX en convivencia con otras de mayor antigüedad pero datación igualmente contemporánea. La previsible escasa afección bajo rasante de las construcciones de arquitectura tradicional permiten definir una zona de cautela arqueológica genérica, que responde a la máxima extensión del caserío tradicional remanente (ver memorias informativa y de ordenación del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico)

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	761641,6	4140813,3	230341,24	4141068,327

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

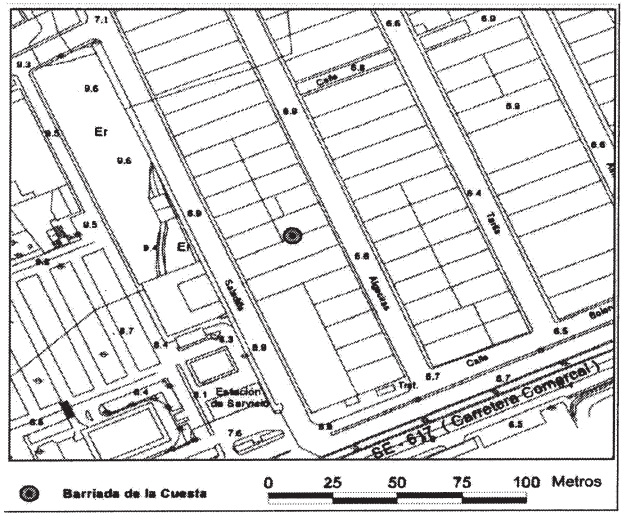
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930007	Barriada de la Cuesta

Topónimos

Polígono Industrial El Manchón

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
231802	4141062	7	98423	Escacena (s.e.)



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	15/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
Llanura aluvial	Urbano		

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Llanura		Destruido

DEFINICIÓN

Definición

Referencia historiográfica

Material Constructivo

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Fragmentos indeterminados (referencia historiográfica)

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Sarcófago de plomo (referencia historiográfica)

Numismática

Monedas indeterminadas (referencia historiográfica)

Tipo de Asentamiento

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Concentración Primaria destruida por obras de urbanización. Las referencias historiográficas apuntan a un posible enclave funerario de cronología romana indeterminada

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección	Destruido

OBSERVACIONES

Sorprende la localización en llanura aluvial, así como la lejanía de la ubicación proporcionada por ARQUEOS respecto a la Barriada de la Cuesta que da nombre al yacimiento. Es más que posible que nos encontremos ante una localización errónea, siendo imposible reubicar correctamente la localización original debido a la intensa urbanización de la zona

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	763111	4140815,5	231807,88	4140977,135

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

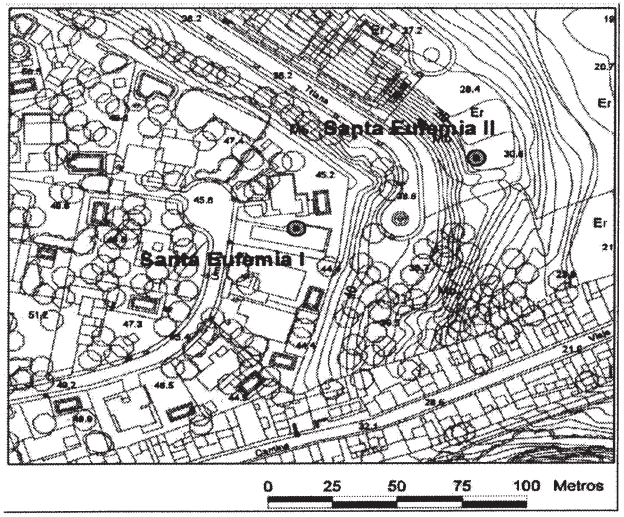
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930008	Santa Eufemia I

Topónimos

Urbanización Villares Altos

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
231322	4141393	27	98423	Buero et al. 1978, Escacena 1982



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	15/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Urbano		

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Cerro		Destruido

DEFINICIÓN

Definición

Referencia historiográfica

Material Constructivo

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cuencos hemiesféricos, cuencos de carena alta, formas globulares, platos de borde engrosado (referencias historiográficas)

Cerámica protohistórica

Fragmentos de platos y cuencos bruñidos (referencias historiográficas), posible fragmentos de crisol

Cerámica romana

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Lascas de sílex y cuarcita (referencia historiográfica)

Otros Materiales Muebles

Escorias de bronce y bola de plata u oro impuro (referencia historiográfica)

Numismática

Tipo de Asentamiento

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Concentración Primaria, denotada por la abundancia de materiales y la presencia de una estratigrafía destruida por labores de urbanización

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☑	☑	☑	☐	☐	☐

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección	Destruido

OBSERVACIONES

Se trataría de un asentamiento de dimensiones desconocidas asociado posiblemente al procesamiento minero y a labores agrícolas, con una cronología amplia entre el Calcolítico y el Bronce Final

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	762667,4	4140888,9	231369,88	4141078,595

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

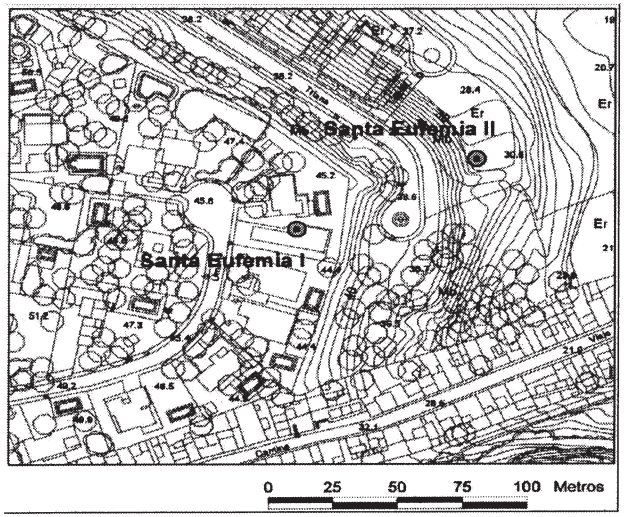
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930009	Santa Eufemia II

Topónimos

Ciudad Parque Santa Eufemia

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
231322	4141393	27	98423	Buero et al. 1978, Ponsich 1974



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	15/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Urbano		

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Ladera		Destruido

DEFINICIÓN

Definición

Referencia Historiográfica

Material Constructivo

Teselas (referencia historiográfica)

Estructuras

Cerámica prehistórica

Fragmentos dispersos de cerámicas alisadas, cuencos hemiesféricos y de carena alta

Cerámica protohistórica

Fragmentos bruñidos

Cerámica romana

Fragmentos cerámicos indeterminados (referencia historiográfica)

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Tipo de Asentamiento

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Dispersión Secundaria, posiblemente en relación con la localización Santa Eufemia I

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☑	☑	☑	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección	Destruido

OBSERVACIONES

Las coordenadas originalmente proporcionadas por ARQUEOS situaban este enclave en plena llanura aluvial, de forma contraria a la propia descripción topográfica de la base de datos. Hemos optado por reubicar la localización en función de la referencia historiográfica de Buero et al. (1978), quienes hacen mención a una zona de dispersión desde el yacimiento Santa Eufemia I. Las referencias de Ponsich a presencia de materiales de época romana habría que mantenerlas como imprecisas y sin relación aparente con la estratigrafía detectada en Santa Eufemia I. En cualquier caso, Santa Eufemia II también habría sido arrasado por labores de urbanización

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	762736,7	4140920,0	231441,03	4141105,243

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

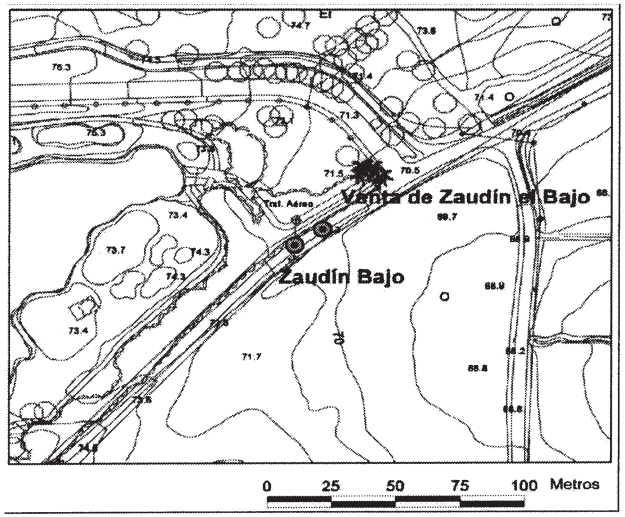
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930010	Venta de Zaudín el Bajo

Topónimos

Cordel de Villamanrique las Marismas, Zaudín, Club de Golf Zaudín

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
229825	4139659	71	98424	Ponsich 1974, González 1991



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	01/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez, Diego Sardá, Natalia Cabezas

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Secano	Arbórea	

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Ladera		Parcialmente destruido

DEFINICIÓN

Definición

Localización dispersa de materiales (referencia historiográfica)

Material Constructivo

Ladrillos romanos, tégulas (referencia historiográfica)

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Tipo de Asentamiento

Dispersión Secundaria parcialmente arrasada por las actuaciones urbanísticas en las márgenes del Cordel de Villamanrique y el uso actual del camino como vertedero ilegal

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección Grado I

OBSERVACIONES

La relación con asentamiento vendría dada por los restos documentados en la localización Zaudín Bajo, aunque la incorrecta localización coordenada en ARQUEOS impide establecer con certeza la ubicación de ambos puntos de hallazgos, por lo que se ha optado por asignarles una ubicación ad hoc en función de las referencias historiográficas aproximadas.

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	761133,6	4139412,4	229745,29	4139702,473

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

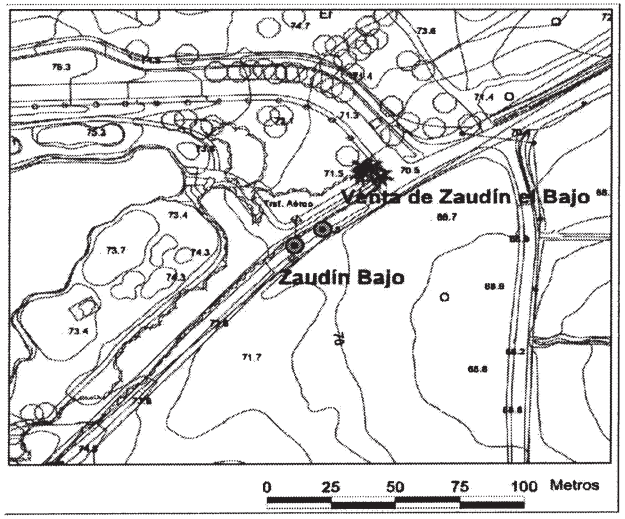
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930011	Zaudín Bajo

Topónimos

Cordel de Villamanrique las Marismas, Zaudín, Club de Golf Zaudín

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
229814	4139652	72	98424	González 1991, sin referencias arqueológicas



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	01/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez, Diego Sardá, Natalia Cabezas

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Secano	Arbórea	

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Cerro		Parcialmente destruido

DEFINICIÓN

Definición

Referencia historiográfica

Material Constructivo

Tejas, muros de ladrillo (referencias historiográficas)

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Fragmentos de cerámica bícroma, cerámica "mudéjar" indeterminada (referencias historiográficas)

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Tipo de Asentamiento

Concentración Primaria parcialmente destruida. Las referencias historiográficas y el registro de ARQUEOS relacionan las estructuras localizadas con ocasión de la apertura de varias zanjas junto a la carretera con la alquería islámica y aldea bajomedieval de Zaudín.

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☑

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☑	☐	☐

Grado de Protección	Grado I

OBSERVACIONES

La errónea ubicación topográfica originalmente proporcionada por ARQUEOS nos ha llevado a reubicar la localización de acuerdo con las noticias historiográficas, en el trazado del Cordel de Villamanrique. No obstante, al igual que en el caso de la localización Venta Zaudín el Bajo la ubicación es incierta, aspecto agravado por las alteraciones experimentadas en la zona como consecuencia de las obras vinculadas al Club de Golf y el uso de las veredas del cordel como vertedero incontrolado.

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	761122,6	4139405,3	229733,86	4139696,113

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

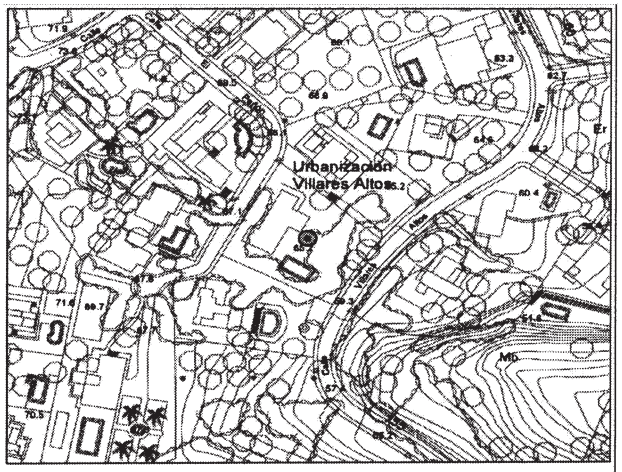
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930014	Solar nº 3A "Urbanización Santa Eufemia"

Topónimos

Urbanización Villares Altos

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
231061	4141431	67	98423	Rodríguez Hidalgo 1989



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	15/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Urbano		

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Cerro		Destruido

DEFINICIÓN

Definición

Referencia historiográfica y documental

Material Constructivo

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Fragmentos cerámicos indeterminados (referencia documental)

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Tipo de Asentamiento

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Dispersión Secundaria en relación con un asentamiento indeterminado. Posible vinculación con las localizaciones Santa Eufemia I y II

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☑

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección	Destruido

OBSERVACIONES

La urbanización de la zona ha supuesto el arrasamiento de cualquier evidencia arqueológica preexistente. La primera referencia a esta localización se produce en 1986, mediante visita del arqueólogo Juan Manuel Campos a la parcela antes de su urbanización, cuando se detectan "leves indicios arqueológicos musulmanes en superficie". En 1989 se realiza una nueva visita por el arqueólogo Carlos Romero Moragas, quien no puede corroborar las informaciones previas por nula visibilidad superficial. En ambos casos se instó al Ayuntamiento a comunicar el inicio de las obras de urbanización, sin que mediase posteriormente ningún control arqueológico documentado.

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	762369,7	4141184,1	231091,56	4141392,126

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

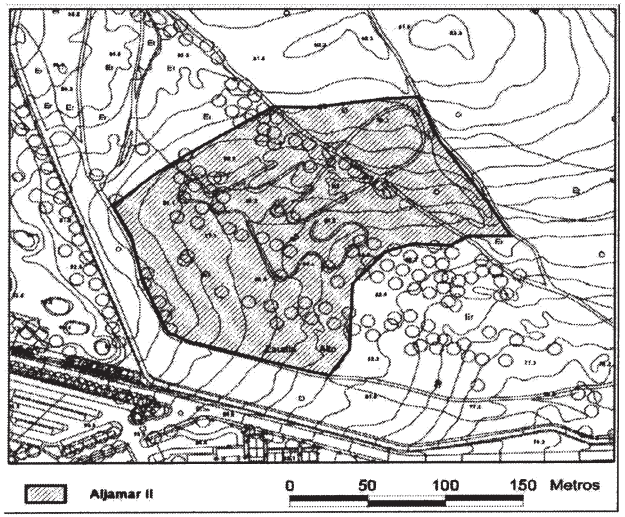
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930015	Aljamar II

Topónimos

Estacada del Pozo, Zaudín Alto

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
229576	4139883	88	98424	Inédito



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Poligonal	01/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez, Diego Sardá, Natalia Cabezas

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
Sobre un cerro de la formación aljarafeña, en vaguada hacia el sureste	Secano	Arbórea	

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Ladera	30700	Restos en superficie

DEFINICIÓN

Definición

La localización se ubica en una leve pendiente en vaguada al noroeste de la carretera Tomares - Zaudín. En superficie" materiales relativamente abundantes, especialmente en las zonas donde el sustrato ha sido removido con ocasión de la adecuación de la zona como parque (rebordes de caminos y laderas), sin que se aprecien aportes que indiquen la aloctonía de los materiales documentados

Material Constructivo

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Fragmentos de cerámica común muy rodada (pasta rojiza)

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Fragmentos de ataifores melados

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Fragmentos de ladrillo azul sobe blanco, cazuelas meladas de pasta rojiza, fragmentos de cerámica común

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Numismática

Tipo de Asentamiento

Dispersión Secundaria, la topografía parece indicar presencia de fenómenos de ladera

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☑

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☑	☐

Grado de Protección	Grado I

OBSERVACIONES

El repertorio cerámico es similar al de la localización adyacente de Aljamar. Ambas aparecen separadas por la vaguada de la Estacada del Pozo y por una zona de alteración significativa del registro superficial, debido a abundantes aportes y remociones. En cualquier caso esta zona intermedia permite apreciar que posiblemente el sustrato arqueológicamente significativo en ambas localizaciones sea escaso, apareciendo relativamente pronto la base calcarenítica. Ambas localizaciones, con presencia de materiales andalusíes, podría ponerse en relación con la localización Necrópolis de Aljamar, apuntando a una posible complementariedad necrópolis / hábitat

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	760756	4139660	229384,12	4139973,614
2	760786	4139690	229415,97	4140001,648
3	760816	4139710	229447,18	4140019,703
4	760860	4139730	229492,37	4140036,867
5	760885	4139730	229517,32	4140035,278
6	760930	4139740	229562,87	4140042,399
7	760953	4139740	229585,82	4140040,937
8	760967	4139710	229597,89	4140010,106
9	760999	4139660	229626,65	4139958,170
10	761013	4139640	229639,35	4139937,32
11	760985	4139640	229611,41	4139939,099
12	760974	4139630	229599,79	4139929,818
13	760950	4139630	229575,84	4139931,343
14	760932	4139630	229557,87	4139932,487

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
15	760911	4139600	229535,01	4139903,880
16	760909	4139550	229529,83	4139854,106
17	760896	4139530	229515,59	4139834,971
18	760886	4139540	229506,24	4139845,587
19	760806	4139560	229427,67	4139870,632
20	760792	4139570	229414,33	4139881,502
21	760785	4139580	229407,98	4139891,927
22	760775	4139610	229399,91	4139922,504
23	760768	4139640	229394,83	4139952,890

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

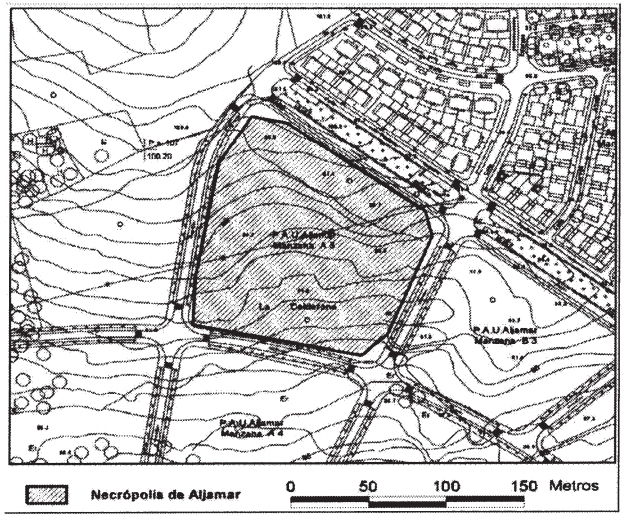
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930016	Necrópolis de Aljamar

Topónimos

Urbanización "Aljamar II", PAU Aljamar Manzana A5, La Calderona

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
229607	4140604	95	98424	Mata 2005, Vera y Conlin 2003



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Poligonal	01/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez, Diego Sardá, Natalia Cabezas

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
Se ubica en la ladera suroeste de un cerro de la formación calcarenítica	Urbano		

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Ladera	18827	Destruido

DEFINICIÓN

Definición

Conjunto funerario de 253 enterramientos localizados durante el proceso de urbanización de la parcela A5 del PAU Aljamar. La totalidad de las tumbas son de inhumación en fosa, con indicadores arqueológicos y rituales que apuntan a una cronología andalusí ca. ss. XII-XIII

Material Constructivo

Tégulas, laterculi, ímbrices

Estructuras

Inhumaciones en fosa simple y fosa con cubierta de tejas

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Fragmentos de cerámica común y de almacenamiento-transporte altoimperiales

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Fragmentos de vajilla de mesa y cocina fechables en época almohade: jarros, lebrillos de engobe rojizo

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Fragmentos azul sobre blanco

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Tipo de Asentamiento

Concentración Primaria, destruida como consecuencia de la urbanización del yacimiento

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☑	☐	☐	☑

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☑	☐

Grado de Protección Destruido

OBSERVACIONES

La necrópolis andalusí podría ponerse en relación con las localizaciones con materiales de la misma época documentadas al sur (Aljamar y Aljamar II), mientras que los materiales de época romana habría que relacionarlos con fenómenos de arrastre periférico respecto a las localizaciones de Aljamar III y Talca de Tolsa, especialmente de esta última, en la que sí tenemos constancia de la presencia de restos constructivos y materiales de época altoimperial. Ya en época moderna, las evidencias arqueológicas son de tipo residual

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	760876	4140450	229554,10	4140754,44
2	760898	4140440	229575,42	4140743,061
3	760988	4140380	229661,43	4140677,458
4	760992	4140360	229664,15	4140657,243
5	760963	4140290	229630,76	4140589,223
6	760947	4140270	229613,52	4140570,28
7	760838	4140290	229506,01	4140597,169
8	760839	4140330	229509,55	4140637,027
9	760854	4140410	229529,60	4140715,917

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

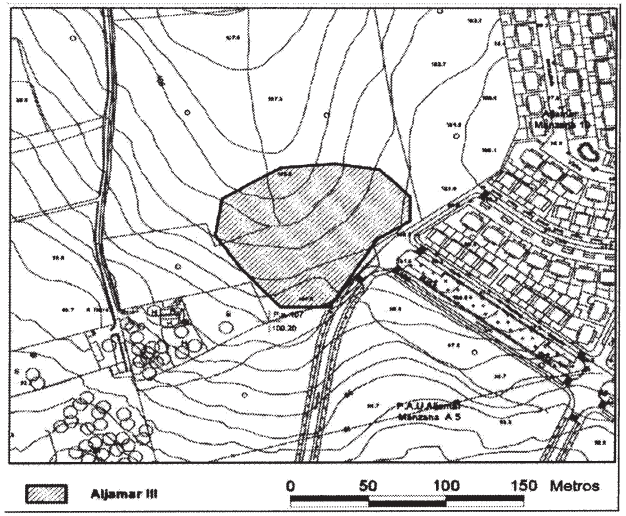
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930017	Aljamar III

Topónimos

Estacada del Pino, Camino de la Rosa

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
229526	4140731	105	98424	Inédito



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Poligonal	01/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez, Diego Sardá, Natalia Cabezas

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
En la ladera sureste de un cerro de la formación aljarafeña	Secano	Arbórea	

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
Ladera	9172	Restos en superficie

DEFINICIÓN

Definición

Dispersión superficial de materiales en la ladera sureste inferior del Cerro de la Estacada del Pino

Material Constructivo

Estructuras

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Fragmentos de asas de cerámica común indeterminada

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Fragmentos de ladrillos y cerámica de cocina

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Tipo de Asentamiento

Dispersión Secundaria respecto de una localización indeterminada

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☐	☐	☐	☐

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☑	☐

Grado de Protección	Grado I

OBSERVACIONES

Posiblemente pueda relacionarse con arrastre procedente de localizaciones vecinas (Talca de Tolsa). Las evidencias de época moderna presentan un carácter residual

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	760845	4140430	229521,89	4140736,449
2	760814	4140430	229490,95	4140738,42
3	760788	4140460	229466,91	4140770,014
4	760771	4140490	229451,85	4140801,036
5	760776	4140510	229458,11	4140820,679
6	760814	4140540	229497,94	4140848,204
7	760848	4140540	229531,88	4140846,043
8	760877	4140530	229560,18	4140834,219
9	760897	4140510	229578,87	4140812,987
10	760897	4140500	229578,24	4140803,007
11	760876	4140480	229556,01	4140784,381

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

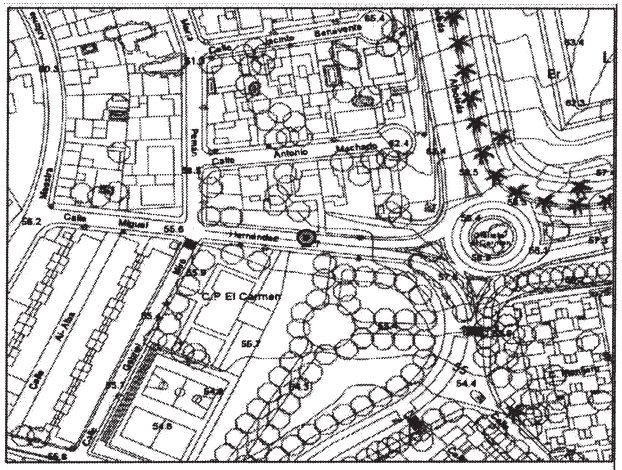
IDENTIFICACIÓN/LOCALIZACIÓN

Código	Denominación
410930018	Cercado Grande

Topónimos

Calle Miguel Hernández

UTM X	UTM Y	Z	Hoja 10000	Bibliografía
230931	4140744	56	98424	Carriazo 1965



ESTADO DE LA PROSPECCIÓN

Estado	Motivos Revisitar	Tipología	Fecha Revisión	Prospectores
Revisado		Puntual	15/04/2005	Alejandro Vera, Enrique Domínguez

DESCRIPCIÓN FÍSICA

Geomorfología/Litología	Uso del suelo	Vegetación	Hidrografía
	Urbano		

Ubicación física	Extensión (m2)	Conservación Superficial
		Parcialmente destruido

DEFINICIÓN

Definición

Referencia historiográfica a presencia de registro funerario romano e islámico

Material Constructivo

Tégulas (referencia historiográfica)

Estructuras

Muros de funcionalidad indeterminada (referencia historiográfica)

Cerámica prehistórica

Cerámica protohistórica

Cerámica romana

Cerámica visigoda

Cerámica islámica

Fragmentos de jarros, platos/tapaderas y candil de piquera (referencias historiográficas)

Cerámica bajomedieval

Cerámica moderna

Cerámica contemporánea

Industria lítica

Otros Materiales Muebles

Numismática

Moneda de bronce de Alejandro Severo

Tipo de Asentamiento

Y

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOMARES
CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES II: ARQUEOLÓGICO

Concentración Primaria, posiblemente destruida por las diversas obras de urbanización realizadas durante la segunda mitad del s. XX

ADSCRIPCIÓN CRONOCULTURAL/GRADO DE PROTECCIÓN

Paleolítico	Neolítico	Calcolítico	Bronce	Bronce Final	Orientalizante	Ibérico	Romano
☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☑

Romano (República)	Romano (Alto Imperio)	Romano (Bajo Imperio)	Visigodo	Medieval islámico
☐	☑	☐	☐	☑

Bajomedieval	Moderno	Contemporáneo
☐	☐	☐

Grado de Protección	Grado I

OBSERVACIONES

La referencia historiográfica original señala la posible presencia de una necrópolis de época romana e islámica. No obstante, a tenor de la información recopilada nos parece una hipótesis no apoyada por las evidencias arqueológicas. En cualquier caso, nos encontraríamos ante un enclave indeterminado de época islámica con presencia de materiales constructivos de época romana

Vértices de la Localización

Vértice	UTM X29	UTM Y29	UTM X30	UTM Y30
1	762239,6	4140497,3	230918,07	4140714,957

Sevilla, 27 de enero de 2006.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.

PUBLICACIONES

Título: Mi Pecado Mortal
El voto femenino y yo

Autora: Clara Campoamor

Realización y edición: Instituto Andaluz de la Mujer
Año de edición: 2001
Distribuye: Servicio de Publicaciones y BOJA
Pedidos: Servicio de Publicaciones y BOJA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA
También está a la venta en librerías colaboradoras
Forma de pago: El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo
P.V.P.: 2,66 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico