

ARCHIVO URBANÍSTICO



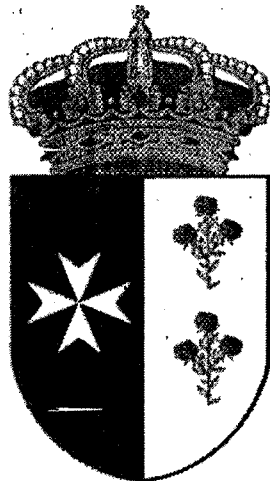
COLEGIO
OFICIAL
ARQUITECTOS
SEVILLA

A

APROBADO: PA. 30.11. 09



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE TOCINA (SEVILLA)



Ayuntamiento
de Tocina

~~Inicial Provisional~~
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009

Fdo.: M.ª SERENA CRISTÓBAL
J.ª A. GARCÍA CATANO

FECHA: NOVIEMBRE 2009

ARQUITECTO: ALFONSO CARNERERO PARRA



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

Inicial
Provisional
Definitiva

DILIGENCIA - Aprobación
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009

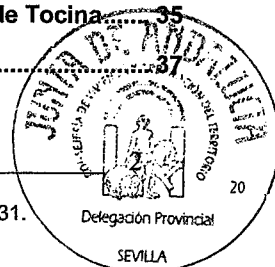
EL ALCAIDE

Fdo.: M.ª SEBASTIÁN GARCÍA
J. ALFREDO GARCÍA GÓMEZ

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

INDICE DE LA MEMORIA GENERAL

1.	CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	3
1.1.	Concepto de adaptación parcial.....	3
1.2.	Contenido y alcance de la adaptación parcial	4
2.	INFORMACION, ANALISIS Y DIAGNOSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE	7
2.1.	Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio	7
2.1.1.	Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes.....	8
2.1.2.	Tipología de suelo en el planeamiento vigente.....	9
	Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio	8
2.2.-	Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.....	9
	Tabla 2: Actuaciones urbanísticas en Tocina	10
2.3.-	Proyectos o instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.....	12
3.	DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACION	13
3.1.	Clasificación y categorías del suelo	13
	Tabla 3: Determinaciones estructurales.....	18
3.2.	Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida	18
3.2.1.	Coefficiente de homogeneización de vivienda protegida / libre.....	19
3.2.2.	Corrección de densidad y/o edificabilidad.....	19
3.3.	Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.....	20
3.4.	Usos, densidades y edificabilidades globales	23
	Tabla 5: Clasificación suelos.....	27
3.5.	Áreas de reparto y aprovechamiento medio	28
3.6.	Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección	30
3.7.	Previsiones generales de programación y gestión	32
3.8.	Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.	35
	Tabla 6: Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado en el núcleo urbano de Tocina.....	35
4.	DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL.....	37



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESecretario

Fdo.: M.ª SERENA RUIZ COBACHO
J. ALFREDO SUAREZ LOZANO

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

1.1. Concepto de adaptación parcial

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Tocina, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA).

Se inscribe en el marco de las previsiones de la disposición transitoria segunda, apartado 2 de la LOUA, y en la regulación específica, que para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

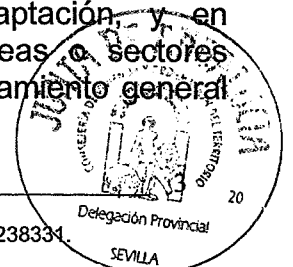
De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por el Plan General Urbanístico de Tocina, aprobado definitivamente y según Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 10 de Junio de 2.005, si bien había de justificarse pormenorizadamente los equipamientos de sistemas generales.

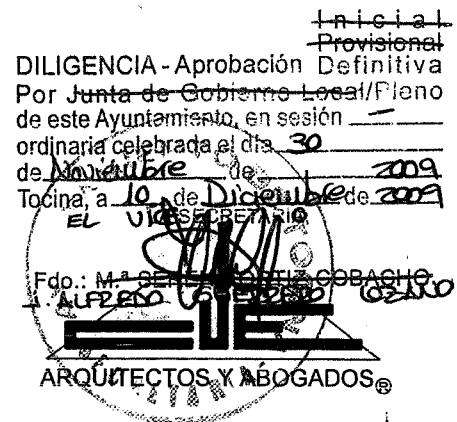
El Ayuntamiento de Tocina, en sesión pleno día 29 de Junio de 2005, aprueba el documento "Justificación" solicitado. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión del día 8 de Julio de 2005, da por cumplidos los requisitos expuestos en sesión del día 10 de Junio de 2005.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia del PGOU.
- El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)



Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de adaptación parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

1.2. Contenido y alcance de la adaptación parcial

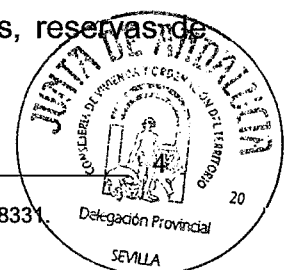
La adaptación parcial de los instrumentos de planeamiento general vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para el Plan General de Ordenación Urbanística.

En este sentido, el documento de adaptación parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

- a) La Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

- c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

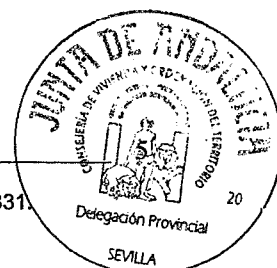


PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

Inicial
Provisional
Definitiva
DILIGENCIA - Aprobación
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
de 10 de Noviembre de 2009
EL ALCAIDE
Fdo.: M^a SERENA GARCÍA GÓMEZ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
 - 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.
- A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.
- d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.
 - e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
 - f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

~~Inicial~~
~~Provisional~~
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL JOCE SECRETARIO
Fdo.: M.ª SEVILLA MARTÍNEZ COBACHO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008.
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30 de Noviembre de 2008
de Tocina, a 10 de Diciembre de 2008
EL JOSE LUIS GARCIA
Fdo.: M. SERENA GARCIA OBACHO
J. ALFONSO GARCIA OBACHO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

2. INFORMACION, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

- a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general, tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas, las modificaciones de éste y los correspondientes planes de desarrollo.
- b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en las determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, ello requiere reseñar las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales, desde el periodo de vigencia del PGOU y que afectando al suelo no urbanizable, deban ser integradas por imperativo legal, en el planeamiento urbanístico.

2.1. Descripción del Planeamiento Urbanístico General del Municipio

2.1.1 Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado por el PGOU de Tocina, Aprobado según Disposición Transitoria Cuarta de la LUOA, así como por sus diversas Modificaciones y los diferentes Planeamientos de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia del PGOU.

En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
de Tocina, a 10 de Diciembre de 2009

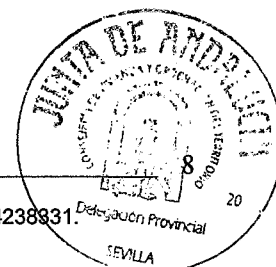
Fdo.: M.ª SERA GÓMEZ GÓMEZ
ALFREDO GÓMEZ GÓMEZ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Tabla 1: Planeamiento general y de desarrollo vigente en el municipio

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES	AD tipo	fecha	órgano
PGOU	ADs	10-06-2005 y 08-07-2005	CPOUTU
Innovación 1	AD	27-11-2008	Ayto.
Innovación 4	AD	26-09-2008	CPOUTU
Innovación 5	AD	19-02-2009	CPOUTU
EDi-R1 (Industria Cra. Concentración)	AD	12-02-2003	Ayto.
EDr-R1 (Isaac Albeniz)	AD	02-12-2002	Ayto.
PPr-R1a (Vasco de Gama (Cra. Concentración)	AD	19-10-2005	Ayto.
PPr-R1b (Joaquín Turina (Cra. Concentración)	AD	19-10-2005	Ayto.
PPr-T1t (Prolong. c/Virgen del Carmen)	AD	22-03-2002	Ayto.
PPr-T2t (Gran Avda. s/n)	AD	22-03-2002	Ayto.
PUr-R1 (Viv. a vías Renfe)	AD	12-07-2007	Ayto.
EDr-R3 (Manuel Azaña-Aguilera)	AD	12-09-2007	Ayto.
PPi-R1 (Cra. SE-111 (1er.sect.))	AD	08-11-2006	Ayto.

Además se encuentra aprobado definitivamente el Plan Parcial del Sector PPr-T3 (Pago de las Huertas), y provisionalmente el PPr-R2 (Azucarera-Avda. Sevilla), los cuales serán adaptados a las nuevas previsiones contempladas en el presente documento de Adaptación Parcial, sin estar obligado a ello.

Las innovaciones 2 (Conservera) y 3 (Carretera de Concentración) del Plan General se encuentran aún en tramitación.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

~~Provisional~~
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30 de
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL JEFE DE OFICINA
Fdo.: M.ª SERENA GARCÍA COBACHO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
SOCIETARIA

2.1.2 Tipología de suelo en el planeamiento vigente

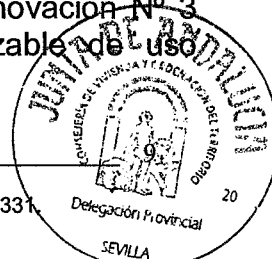
El Plan General de Tocina, fue Aprobado según Disposición Transitoria Cuarta de la LUOA, y la clasificación de suelo responde a los criterios dispuestos en el capítulo I del título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Por tanto, en el presente documento de Adaptación Parcial, se realiza únicamente el ajuste de dicha clasificación en función a los criterios establecidos en el art. 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

2.2.- Grado de desarrollo del Planeamiento Urbanístico.

El PGOU ha cumplido en parte sus objetivos. Diferenciando:

- Muchos de los Sectores y áreas de uso residencial han sido desarrollados y ejecutados en gran medida. Como es el caso de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial más importantes, tanto en el núcleo de Tocina [PPr-T1t (prolongación c/virgen del Carmen), PPr-T2t (Gran Avda. s/n)], como en el núcleo de los Rosales [PPr-R1a (Vasco de Gama, Crta. Concentración), PPr-R2b (Joaquín Turina, Crta. Concentración), EDr-R1(Isaac Albéniz)], que se encuentran completamente desarrollados. Además otros dos sectores de suelo urbanizable y uso global residencial poseen sus documentos de desarrollo aprobados definitivamente en el caso del sector PPr-T3 (Pago de las Huertas) y provisionalmente en el caso del sector PPr-R2 (Azucarera Avda. de Sevilla). Otros Sectores de suelo residencial también de una entidad importante se encuentran en estado avanzado en cuanto a la tramitación de su planeamiento de desarrollo.
- En cambio, las áreas de reforma interior de suelos urbanos no consolidados de uso residencial de menor entidad que las anteriores no se han desarrollado en el mismo grado que las anteriores.
- La rapidez con la que se han desarrollado los suelos residenciales, unido en algunos casos a la necesidad de sacar fuera del núcleo urbano industrias existentes han dado pie a tres modificaciones puntuales. Una la Innovación N° 4 denominada Surfruit (PERI r-5) y otras dos aún en tramitación son la Innovación número 2 (Conserva) que es calificado como residencial; y la Innovación N° 3 (Carretera de Concentración) que clasifica suelos como urbanizable de uso residencial.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESECRETARIO

Fdo.: M.ª SERENA GARCÍA SÁBACHO
J. ALFREDO GARCÍA LOZANO
ELI
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

- No ha sido éste, en cambio, el ritmo seguido por los suelos de uso industrial. Únicamente ha sido completamente desarrollado el suelo urbano EDi-R1 (Industria Crta. Concentración) y con instrumento de planeamiento aprobado se encuentra el PERI i-R1 (Azucarera z. ind.). En cambio de los suelos urbanizables sectorizados de uso industrial más importantes, PPI-R1 (Crta. SE-111[1º sector]) y PPI-R2 (Crta. SE-111[2º sector]), únicamente el primero ha desarrollado la tramitación de su documento de planeamiento, habiendo sido ya aprobado definitivamente y se encuentra en ejecución.
- Es por ello que tampoco ha tenido lugar la tramitación de la sectorización de suelos urbanizables no sectorizados de uso industrial, ampliación de los anteriores y que se अपारarán en la futura carretera circunvalación oeste del municipio.

En el plano de información I3 se detalla el grado de desarrollo de las distintas categorías del suelo.

Tabla 2. Actuaciones urbanísticas en Tocina

Actuaciones urbanísticas en suelo apto para urbanizar y urbanizable	Ambito	Uso glob.	Sup. m ²	TME m ² t	Plan. de Desarrollo	P.Urban	P.Repar	Fase Ejecuc.
Viv. a vías Renfe	PUr-R1	R	4.732		A.D.	No	A.D.	
Los Portales	PERI r-T1	R	11.674	8.532,5	No	No	No	
Cra. Guadajoz	EDr-T2	R	8.896	6.761	No	No	No	
Margarita Nelken	EDr-T3	R	3.149	2.293,24	No	No	No	
Manuel Azaña-Aguilera	EDr-R3	R	9.580	7.280,8	A.D.	No	No	
Pozo de la Ermita	EDr-T1	R	4.077	3.011	No	No	No	
Avda. Sevilla	EDr-R2	R	3.561	3.688,5	No	No	No	
Industria Cra. Concentración	EDI-R1	I	18.368	13.994	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Triángulo Renfe	PERI r/e-R3	R-Esp. libre	42.294	15.975	No	No	No	
Las Arenas	PERI r-R4	R	21.829	16.072,5	A.D.	No	No	
Azucarera z. ind	PERIi-R1	I	52.972	35.985	A.D.	No	No	



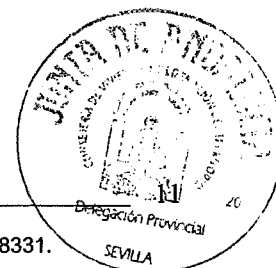
PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación ~~Provisional~~ Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICEPRESIDENTE
Fdo.: M.ª SERRANO GONZALEZ
ALFONSO GONZALEZ LOZANO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Isaac Albeniz	EDr-R1	R	5.000	3.550	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Pago de las Huertas	PPr-T3	R	29.718	22.585,6	A.D.	A.D.	A.D.	En ejecución
Vasco de Gama (Cra. Concentración)	PPr-R1a	R	32.882	23.149,6	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Joaquín Turina (Cra. Concentración)	PPr-R1b	R	33.707	24.049,4	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Azucarera-Avda. Sevilla	PPr-R2	R	101.189	75.894,36	A.P.	No	No	
Z.ind. Pedazo Cristo	PPI-T1	I	23.939	14.045	No	No	No	
Cra. SE-111 (1er.sect.)	PPI-R1	I	78.299	41.085,6	A.D.	A.D.	Sí	En ejecución
Cra. SE-111 (2º sector)	PPI-R2	I	58.924	30.855,5	No	No	No	
Prolong. c/Virgen del Carmen	PPr-T1t	R	62.463	46.305,06	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Gran Avda. s/n	PPr-T2t	R	20.950	15.922	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
(reforma)	PEsgv-T1	Viaro Sist. Gral.	3.792		No	No	No	

Fuera de las previsiones del PGOU, se han tramitado posteriormente una serie de propuestas de Modificación Puntual que a continuación se resumen:

1. Innovación N° 1 aprobada con fecha 27-11-2008
2. Innovación N° 4 aprobada con fecha 26-09-2008
3. Innovación N° 5 aprobada con fecha 19-02-2009



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

~~Inicial~~
~~Provisional~~
~~Definitiva~~
DILIGENCIA - Aprobación
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
de Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESECRETARIO
Fdo.: M.ª GARCÍA GÓMEZ GÓMEZ
J. ALFREDO GÓMEZ GÓMEZ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

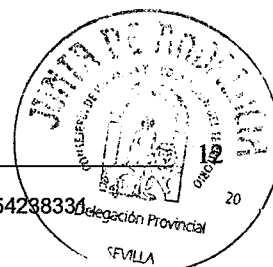
**2.3.- Proyectos o instrumentos de Planificación Sectorial cuyos efectos hayan
sobrevenido al Planeamiento Urbanístico Vigente.**

A- Municipio sin afecciones sobrevenidas

Durante el periodo de vigencia del actual instrumento de planeamiento urbanístico no han sido notificado a este Ayuntamiento, en procedimiento alguno sobre periodos de información pública o resoluciones, expedientes tramitados por órganos sectoriales gestores de infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo espacios libres o terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o de aprobación en instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Como sería el caso de:

- Declaraciones de Bienes de Interés Cultural, conforme a lo establecido por la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre.
- Deslinde de la vía pecuaria, en aplicación del Reglamento autonómico de Vías Pecuarias, aprobado por el Decreto 155/1998, de 21 de julio, que profundizaba en los criterios de la Ley 3/1995.
- Construcción de un tramo de autovía.
- Encauzamiento de río.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)



3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de adaptación parcial conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las siguientes determinaciones de ordenación estructural:

3.1. Clasificación y categorías del suelo

La adaptación del documento a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, se hace en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de dicha ley, de forma que, como la aprobación inicial (Pleno Ayuntamiento de 26-Julio de 2.001) es anterior a esta Ley, este documento continuará, en cuanto a los procedimientos iniciados tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos y de las competencias administrativas contenidas en la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana, general y autonómica, vigente en el referido momento.

En el caso del municipio de Tocina la clasificación de suelo que establece el PGOU vigente responde ya a los criterios dispuestos en el Capítulo I del título II de la ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En el presente documento de Adaptación Parcial se realiza el ajuste de dicha clasificación en función a los criterios establecidos en el art. 4 del Decreto 11/2008 de 22 Enero.

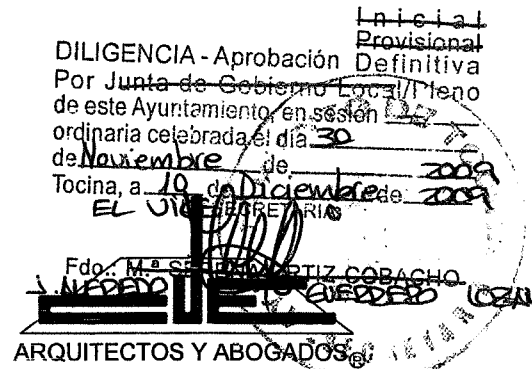
Se adjunta plano de información I1 de clasificación del suelo urbano y urbanizable del PGOU, y plano de ordenación O1 de clasificación del suelo urbano y urbanizable resultado de la aplicación de los criterios mencionados.

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente y lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la LOUA y en el artículo 3.2.a y 4 del Decreto 11/2008, quedará del siguiente modo:

- a) **Suelo urbano consolidado:** el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)



- c) **Suelo urbanizable ordenado:** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Son clasificados como tal los sectores PPr-T3 (Pago de las huertas), el sector PPI-R1 (Crta. SE-111[1º sector]) delimitados en el plano de información I1 de clasificación del suelo urbano y urbanizable del PGOU, así como sus innovaciones. No obstante, en el caso del primero de uso característico residencial, el Plan Parcial que establece su ordenación detallada será adaptado a los nuevos criterios establecidos en la ficha adjunta en Anexo, al acogerse, sin estar obligado a ello, a la reserva de vivienda protegida conforme al art. 10.1.A)b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

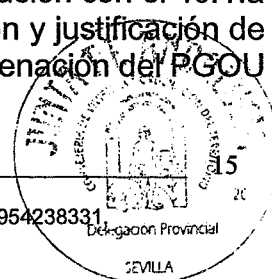
- d) **Suelo urbanizable sectorizado:** aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y no cuente con la ordenación detallada.
Son clasificados como tal los sectores PPr-R2 (Azucarera-Avda. Sevilla), PPI-T1 (Z. ind. Pedazo Cristo), y PPI-R2 (Crta. SE-111[2º sector]), delimitados en el plano de ordenación Nº 1, así como sus innovaciones.
- e) **Suelo urbanizable no sectorizado:** aquel integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

Las determinaciones recogidas en el planeamiento vigente que excedan de lo establecido para esta categoría de suelo en la LOUA tendrán carácter meramente orientativo.

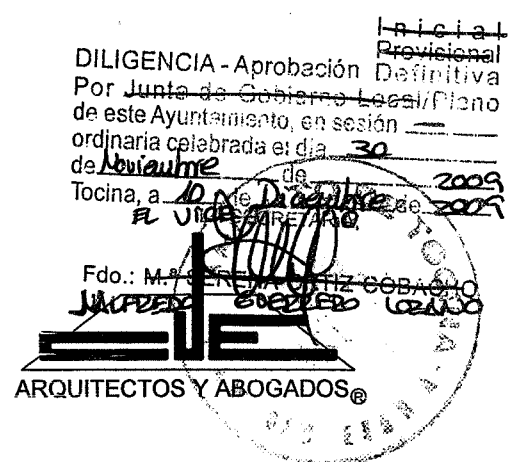
- f) **Suelo no urbanizable:** continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación Nº 2 se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)



- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Se han definido dos nuevas categorías dentro de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística, en concreto:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico: Industria Aislada. Recoge aquellas áreas de suelos no urbanizables en los que se han ido implantando industrias aisladas y que ya eran recogidas en el Plan General Urbanístico de Tocina, aprobado definitivamente y según Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 10 de Junio de 2.005, y a los que ahora se le asigna esta categoría con arreglo al artículo 46 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
 - Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planeamiento Urbanístico: Equipamiento Cementerio. Igualmente, el Plan General Urbanístico de Tocina, aprobado definitivamente y según Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 10 de Junio de 2.005, contemplaba éste equipamiento de cementerio que por el uso al que estaba destinado se ubicaba en suelo no urbanizable independiente del suelo urbano. Con motivo de la presente Adaptación a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se le asigna esta categoría de suelo no urbanizable con arreglo al artículo 46 de la LOUA.
- Categoría de carácter natural o rural: al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
 - Categoría de Hábitat Rural Diseminado: al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.1.g de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.



DILIGENCIA - Aprobación Provisional
 Definitiva
 Por Junta de Gobierno Local/Pleno
 de este Ayuntamiento, en sesión
 ordinaria celebrada el día 30
 de Noviembre de 2009
 de Tocina, a 10 de Diciembre de 2009

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
 DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 DE TOCINA (SEVILLA)

Fdo.: M. BELEN ORTIZ COBACHO
 SECRETARIO
 GUEDE LOZANO
 ARQUITECTOS Y ABOGADOS

- g) No se contiene en la memoria informativa del PGOU vigente, ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Publicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano. No obstante, en caso de existir conservarán la clasificación establecida en el planeamiento vigente

Se detallan en el plano de ordenación O1, la Clasificación de los suelos urbanos y urbanizables. Y en el plano de ordenación O2 la Clasificación de los suelos no urbanizables.

Tabla 3. Determinaciones estructurales

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO

ACTUACION URBANISTICA	NOMENCLATURA	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
Industria Cra. Concentración	ED-R1	0,85	Industrial
Isaac Albéniz	ED-R1	0,71	40
Vasco de Gama (Cra. Concentración)	PP-R1a	0,71	40
Joaquín Turina (Cra. Concentración)	PP-R1b	0,71	40
Protona, s/ Virgen del Carmen	PP-R11	0,76	40
Gran Arda, s/n	PP-R2	0,76	40

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ACTUACION URBANISTICA	NOMENCLATURA	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
Vía e rúa Reina	PER-R1	-	-
Los Portales	PER-R1	0,75	57
Cra. Guadajir	ED-R12	0,75	57
Margarita Nelken	ED-R13	0,72	57
Manuel Arriaga-Aguilera	ED-R13	0,70	40
Avda. Sevilla	ED-R12	1,00	57
Triángulo Reina	PER-R1-R3	0,45	57
Las Arceas	PER-R1-R4	0,73	40
Azuarcera 7. ind	PER-R1	0,70	Industrial
Sufriá	PER-R1-R5	0,790	57

proyecto urbanización

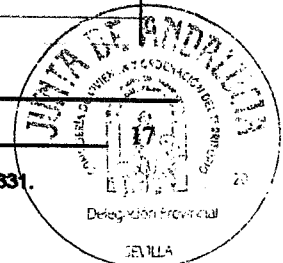
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

ACTUACION URBANISTICA	NOMENCLATURA	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	AREA REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
Paseo de las Huercas	PP-R13	0,75	57	29.718	0,76
Cra. SE-111 (for. ord.)	PP-R1	0,63	Industrial	78.299	0,63

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ACTUACION URBANISTICA	NOMENCLATURA	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	AREA REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
Azuarcera-Avda. Sevilla	PP-R2	0,75	57	101.189	0,76
Z. ind. Pedazu Cristo	PP-R1	0,58	Industrial	23.939	0,58
Cra. SE-111 (2ª sector)	PP-R2	0,63	Industrial	58.924	0,63

Apdo. Correos 1.192. 41012 Sevilla. Avda. Reino Unido, 1 4ª planta. Tlf: 954296820. Fax: 954238331.
 arquitectos@arquitectosyabogados.com



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)



3.2. Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este municipio, se realizará la reserva de suelo para vivienda protegida en los siguientes sectores de suelo urbanizable y en las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial: PERIr-T1, EDr-T2, EDr-T3, EDr-R2, PERIr-R5, PERIr/e-R3.

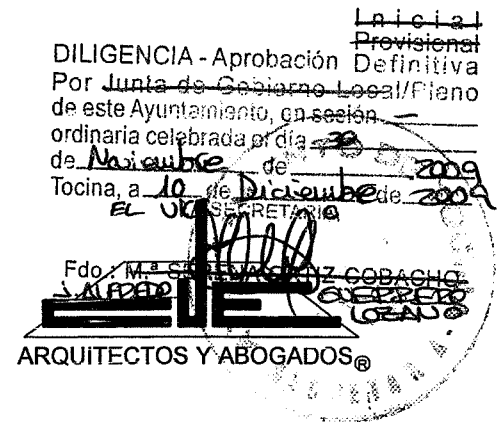
Sin embargo, quedan eximidos de dicha obligación, pues cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto, los siguientes: PUr-R1, EDr-R3, PERIr-R4, PPr-T3, PPr-R2

Ahora bien, en el caso de los sectores PPr-T3 "Pago de las Huertas" y PPr-R2 "Azucarera-Av de Sevilla", acogerán, sin estar obligado a ello por mismos motivos que los del párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida conforme al art. 10.1.A) b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El número mínimo de viviendas protegidas que se prevén tras la adaptación Parcial a la LOUA del Plan General asciende a 450 viviendas de un total de 1250 viviendas, lo que supone un 36% del número total de viviendas.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)



3.2.1. Coeficiente de homogeneización de vivienda protegida / libre

Los precios máximos se calculan multiplicando el precio básico nacional por un coeficiente, que varía en función del ámbito territorial y del tipo de vivienda. El precio básico nacional se establece en 758,00 € (Real Decreto 14/2008, de 11 de enero)

En Tocina, municipio de ámbito territorial segundo (Decreto 395/2008) el precio general (resultado de multiplicar 758,00€ x 1,6) es de 1.212,80 €/m² útil que equivalen a 970,24 €/m² construidos.

El valor de mercado de la vivienda libre en el municipio de Tocina es de unos 1.212,80 €/m² t.

Por lo que si, para la vivienda libre se establece un coeficiente de homogeneización de 1, para la vivienda protegida es de 0,8

TIPOLOGÍA RESIDENCIAL LIBRE: COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 1
TIPOLOGÍA RESIDENCIAL VPO: COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN: 0,8

Además y para facilitar la viabilidad de las áreas o sectores previstos se contempla la diferenciación entre la tipología de vivienda en bloque (con coeficiente 1) y la topología de vivienda unifamiliar (coeficiente 1,15), tal y como se detalla en las fichas de cada área o sector.

3.2.2. Corrección de densidad y/o edificabilidad

En los sectores residenciales, no se establecía, la reserva para la vivienda protegida y el PGOU sólo definía los estándares y criterios para la vivienda libre, que se establecía en una media que en algunos casos llegaba a los 190 m²t/viv, y que se correspondía con una densidad de viviendas (viv/Ha).

Teniendo en cuenta que una vivienda protegida por legislación, está limitada en superficie (m²u) se establece un parámetro estándar de dimensión para la vivienda protegida de 105 m²t/vpo.

A partir de éste y del coeficiente de homogeneización que se define en el apartado 3.2.1 se define una nueva densidad de viviendas, 57 Viv/Ha, para cada sector o área con un número máximo total de viviendas y un mínimo de Vivienda Protegida, sin que en ningún caso suponga un incremento del aprovechamiento.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

Inicial
Provisional
Definitiva
DILIGENCIA - Aprobación
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESERETARIO
Fdo.: M.ª SERNA GÓMEZ COBACHO
ALFREDO GUERRERO
LOZANO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Para mantener el aprovechamiento se ha corregido densidad y edificabilidad en las siguientes áreas o sectores:

ED-T2 Ctra. Guadajoz
EDr-T3 Margarita Nelken
PPr-R2 Azucarera-Av Sevilla
PERIr-R5 SURFRUIT
PPr-T3 Pago de las Huertas
PERIr-T1 Los Portales
EDr-R2 Av Sevilla
PERI r/e-R3 Triángulo RENFE

Se introducen las fichas de planeamiento vigente y las fichas resultantes tras la realización de la Adaptación Parcial, quedando recogidas en Anexo de esta memoria.

3.3. Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos, en dicho sistema se identifica, como perteneciente a la ordenación estructural:

Tocina dispone de cuatro áreas que pueden ser consideradas como Sistema General de Áreas Libres en la nueva estructura urbana que definen el Plan General, la Gran Avenida, concebida como salón urbano, eminentemente peatonal, y con un tratamiento de su pavimento, arbolado y mobiliario adecuado a esta nueva función, los jardines de la calle Reina Sofía que también necesitarían una remodelación tanto de la zona ajardinada como de los viales y aparcamientos que lo circundan. La zona Verde del Sector Gran Avenida. Por

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

Inicial
Provisional
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL SECRETARIO

Fdo.: M.ª SERENI GARCÍA COBACHO
I. ALFARO

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

último la gran zona verde en la calle Mateo Alemán, que puede y debe incrementarse en superficie con el desarrollo de los suelos urbanizables contiguos.

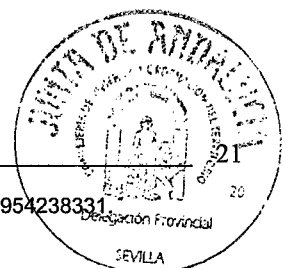
Los Rosales dispone actualmente de otras seis áreas que pueden ser consideradas como sistema general, el Paseo de Los Descubridores, la Plaza de San Fernando, y el área libre y vacía del Campo de Feria. Con la ejecución del Planeamiento se dotará al núcleo con dos nuevas áreas, la del tratamiento de la Avda. de Sevilla con la misma intención y características que la Avda. de Andalucía, y fundamentalmente los terrenos cedidos en el Convenio con RENFE.

Como parque común a los dos núcleos puede considerarse el área recreativa o Parque del meandro del Bajo y el frente de ribera del Guadalquivir.

1. Gran Avenida (Tocina)
2. Jardines Calle Reina Sofía (Tocina)
3. Parque calle Mateo Alemán (Tocina)
4. Parque sector Gran Avenida (Tocina)
5. Zona Verde calle Enrique Granados (Los Rosales)
6. Paseo de los descubridores (Los Rosales)
7. Plaza San Fernando (Los Rosales)
8. Parque monumento Locomotora (Los Rosales)
9. Parque calle Francisco Salinas (Los Rosales)
10. Zona Verde Avenida del Rosal (Los Rosales)
11. Parque Meandro del Bajo (Los Rosales)

El Padrón municipal del año 2008 según datos del Instituto Nacional de Estadística es de 9.316 habitantes, los nuevos crecimientos previstos contemplan un total de 1250 nuevas viviendas (2,4 habitantes por vivienda), por lo que la población total estimada para el cálculo del estándar de sistemas generales es de 12.316 habitantes.

El conjunto de espacios libres, con una superficie de 62.792,75 m² comporta un estándar de 5,10 m²s por habitante, superior a los umbrales legales mínimos, de 5 a 10 m²s por habitante, establecidos en el artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional Definitiva
Por Junta de Gobierno Local Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009

EL VICESECRETARIO

Fdo.: M.^a SERENI GÓMEZ SOBACHO

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, en dicho sistema se identifica, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica como perteneciente a la ordenación estructural, las siguientes dotaciones públicas. Se consideran así los que sirven conjuntamente a los dos núcleos, y que por sus dimensiones, función y características, se localizan en el punto medio de los dos núcleos. Estos son el Instituto de Enseñanza Secundaria Ramón y Cajal, el Complejo Polideportivo y el Campo de Fútbol.

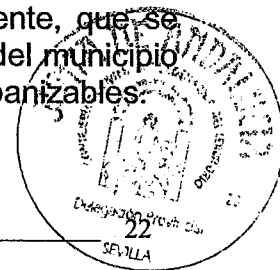
En el caso del Cementerio Municipal está previsto que se inicie la tramitación de un Plan Especial previsto por el Plan General vigente que permita su ampliación.

Además de éstos, previstos por el Plan General vigente, se detecta la necesidad de dotar de un Equipamiento Sanitario que no sólo sirva conjuntamente al núcleo de Tocina y Los Rosales, sino que sea referencia en todo el entorno. Y que no solo asuma sino que complete los servicios que actualmente dan los respectivos centros de salud de cada núcleo, los cuales se antojan insuficientes.

Para poder garantizarse el cumplimiento del art. 10.1 A) c) de la L.O.U.A. por el que se deben establecer las dotaciones que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de usos colectivos, habrá de dotarse de un equipamiento sanitario. La ubicación de los mismos, siguiendo los criterios mencionados, así como los del modelo de desarrollo previsto por el P.G.O.U. , habrá de realizarse en un punto intermedio a los dos núcleos, tal como se viene haciendo con los equipamientos docente y deportivos.

Así con arreglo a la Disposición Adicional Primera del Decreto 11/2008, de 22 de Enero, se podrán formular la modificaciones del Plan General que afecten a determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Lógicamente la obtención de algunos equipamientos debe conseguirse mediante adquisición o permuta con patrimonio municipal equivalente, que se obtendría, a su vez de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio tanto de los suelos urbanos no consolidados, como de los suelos urbanizables.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)



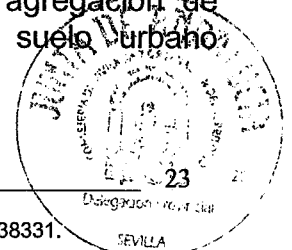
En función de los objetivos municipales queda abierta la posibilidad reglada de delimitar reservas de terrenos para patrimonio municipal (art. 73 LOUA).

3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales


El artículo 10.1.A.d de la LOUA, y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2. del Decreto citado.

Con base en las condiciones de ordenación de las ordenanzas establecidas en el suelo urbano consolidado, se ha realizado una relimitación de zonas del suelo urbano consolidado a fin de cumplimentar la exigencia de determinar su uso, edificabilidad, y densidad globales. Las zonas delimitadas superan el ámbito estricto de las ordenanzas, pues, conscientemente pretenden encontrar ámbitos urbanos coherentes tanto por su posición en el modelo urbano como por su configuración formal y funcional. Para ello, se han considerado los siguientes criterios:

- Uso global: es un primer criterio diferenciador de espacios urbanos; en el núcleo urbano solo cabe distinguir usos globales residenciales, e industriales, conforme a los usos pormenorizados que admiten las zonas de ordenanzas contenidas en el Título Noveno de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.
- Agregación de zonas de ordenanza de un mismo uso global: efectivamente, las diferencias de zona de ordenanza puede fundamentarse en parámetros formales de edificación divergentes (retranqueos, parcelas mínimas, frentes de fachada), aunque no obstante, tales cuestiones no comportan la generación de un modelo urbano suficientemente distinto entre si, pues comparten una análoga generación de modelos de trama y sección viaria, volúmenes edificados, coherencia en lo referente a su posición en la ciudad, pertenencia a una misma etapa de evolución histórica del núcleo urbano, todas ellas, características que permiten encontrar zonas urbanas con personalidad propia a las que asignarles los parámetros estructurales exigidos por la Ley. Ello permite tras un análisis de dichas condiciones justificar la agregación de diversas zonas de ordenanza en una misma zona del suelo urbano consolidado.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

Inicial
Provisional
Definitiva
DILIGENCIA - Aprobación
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESCRIBANO
Fdo.: M. SERENA SÁNCHEZ COBACHO
J. ALFREDO GÓMEZ LOAÑO

ARQUITECTOS Y ABOGADOS

- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de un área de reforma interior del suelo urbano no consolidado, se integraran en la zona urbana en la que espacialmente se inscriban, salvo que la divergencia de sus parámetros de ordenación aconseje su individualización como zona urbana independiente.
- Las zonas del suelo urbano consolidado que provengan de la ejecución de sectores de suelo urbanizable mantendrán los parámetros estructurales establecidos para dicha actuación urbanística en el planeamiento general vigente.

En lo relativo a los parámetros estructurales de uso, edificabilidad y densidad globales para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, serán los que se corresponden de la determinación de dichos parámetros en el planeamiento general vigente conforme ha quedado expresado en el apartado 2.1 de esta Memoria.



DILIGENCIA - Aprobación Provisional Definitiva
 Por Junta de Gobierno Local/Pleno
 de este Ayuntamiento, en sesión
 ordinaria celebrada el día 10 de
 Noviembre de 2009
 Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
 EL Jefe de SECCIÓN

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
 DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
 DE TOCINA (SEVILLA)

Fdo: M^a J. M. GARCÍA GONZÁLEZ GONZÁLEZ
 ARQUITECTOS Y ABOGADOS

Tabla 5. Clasificación suelos

SECTORES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

ACTUACION URBANÍSTICA	AMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)	S. EDIFICABLE (m ²)	NIV. DESARROLLO	PROY. URBANÍSTIC.	PROY. REPARCELACION	FASE EJECUCIÓN
Industria Etc. Consolidada	FD-RI	I	16.368	13.934	SI	SI	SI	Realizada
Centro Abierto	FD-RI	R	5.391	3.052	A.D.	A.D.	SI	Realizada
Vivienda Social (Cas. Consolidada)	FD-RIa	R	32.982	25.139,4	A.D.	A.D.	SI	Realizada
Vivienda Social (Cas. Consolidada)	FD-RIb	R	35.197	24.039,4	A.D.	A.D.	SI	Realizada
Protección C/Alameda del Carmen	FD-RI	R	67.453	56.305,01	SI	SI	SI	Realizada
Gran Avda. 20	FD-RI	R	20.951	15.922	SI	SI	SI	Realizada

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ACTUACION URBANÍSTICA	AMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)	S. EDIFICABLE (m ²)	NIV. DESARROLLO	PROY. URBANÍSTIC.	PROY. REPARCELACION	FASE EJECUCIÓN
Vivienda Social	FD-RI	R	5.732		E.D. consolidada	NO	A.D.	
Los Pájaros	FD-RI	R	11.672	8.661,53	NO	NO	NO	
Cas. Guisape	FD-RI	R	8.386	7.079,53	NO	NO	NO	
Manzanilla Vieja	FD-RI	R	3.189	2.801,29	NO	NO	NO	
Vivienda Social (Avda. Sevilla)	FD-RI	R	9.581	7.289,4	E.D. consolidada	A	SI	
Avda. Sevilla	FD-RI	R	2.261	3.725,79	NO	NO	NO	
Industria Rural	FD-RI-RI	R	47.291	35.727,00	NO	NO	NO	
Los Arenos	FD-RI	R	21.052	16.972,2	A.D.	NO	NO	
Alameda de Cervantes	FD-RI	I	57.972	35.905	A.D.	NO	NO	
Surfide	FD-RI	R	15.582	13.515,22	NO	NO	NO	

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ACTUACION URBANÍSTICA	AMBITO	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)	S. EDIFICABLE (m ²)	NIV. DESARROLLO	PROY. URBANÍSTIC.	PROY. REPARCELACION	FASE EJECUCIÓN
Avda. Reina Victoria	FD-RI	R	101.439	79.370,32	A.P.	-	-	
Parque Pío Baroja	FD-RI	I	23.859	14.185	NO	NO	NO	
Cas. S ^a III (1 ^a planta)	FD-RI	I	70.289	41.025,6	SI	SI (reordenación)	K	en ejecución
Cas. S ^a III (2 ^a planta)	FD-RI	I	82.104	33.055,5	NO	NO	NO	
Paseo de San Martín	FD-RI	R	29.712	23.649,09	A.D.	A.D.	NO	en ejecución



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
de 10 de Diciembre de 2009
EL VICESECRETARIO
Fdo.: M.ª SEREN GARCÍA COBACHO
J. ALFONSO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio

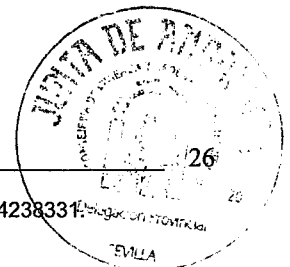
El artículo 10.1.A)f) de la L.O.U.A establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, exige a la adaptación parcial que mantenga las áreas de reparto ya delimitadas en el planeamiento general vigente, y que a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Era criterio del Plan General que ahora es objeto de la presente Adaptación, y en base a las características de este municipio, criterios municipales y a la reducida dinámica local, tomar como ámbito de área de reparto el mismo definido para la actuación urbanística definida a la cual se suma, en su caso el sistema general adscrito o el incluido.

En todo caso se justifica la similitud de los aprovechamientos en áreas de iguales características, y en sentido contrario la disparidad de los mismos, se justifica en aplicación de las salvedades contenidas en el artículo 60 "Determinación del aprovechamiento medio" apartado c).

Se han respetado los aprovechamientos medio tanto de los sectores residenciales que mantienen aquel aprovechamiento medio (0,76 m²e.u.c./m²), como de los sectores industriales que quedan con un aprovechamiento medio de 0,53 m²e.u.c./m², salvo el sector PPI-T1, de 0,5867 m²e.u.c./m² justificado por el Plan General (como "preordenado") en razón a la ordenación pormenorizada que ya tenía este sector nacido de una anterior modificación de las Normas Subsidiarias anteriores al actual Plan General.

Respecto al error en los sectores industriales nótese que la edificabilidad señalada, en el artículo 57 "suelo apto para Urbanizar Industrial", que la edificabilidad es de 1 m² techo/m² suelo sobre parcela neta, lo cual demuestra lo inmaterializable del anterior aprovechamiento medio, contenido en el documento que ahora se adapta-modifica.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de ~~Noviembre~~ de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESECRETARIO

Fdo.: M.ª SERENA GARCÍA COBACHO
LAUREDO GARCÍA COBACHO

EL
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Áreas de reparto
Denominación

Aprovechamiento medio
UAs./m2 a.r.p.

Suelo urbano no consolidado

PERIr-T1	0,76
EDr-T2	0,76
EDr-T3	0,76
EDr-R3	0,76
EDr-T1	0,76
EDr-R2	1,0
EDi-R1	0,805
PERI r/e-R3	0,4651
PERIr-R4	0,73
PERIi-R1	0,70

Suelo urbanizable sectorizado tipo a ordenar

PPr-R2	0,76
PPi-T1	0,5867
PPi-R2	0,53

Suelo urbanizable ordenado

PPr-T3	0,76
PPi-R1	0,53

Suelo urbano

EDi-R1	0,805
EDr-R1	1,06
PPr-R1a	0,76
PPr-R1b	0,76
PPr-T1t	0,76
PPr-T2t	0,76



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)



3.6. Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

Según el artículo 10.1.A)g) de la L.O.U.A. los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las normas de protección con identificación del nivel de protección integral, que en el caso de Tocina, es La Carta arqueológica del municipio de Tocina (año 1989) la principal fuente documental disponible como información básica. A partir de ella se han considerado como espacios a proteger desde el punto de vista del planeamiento urbanístico los siguientes yacimientos arqueológicos e históricos:

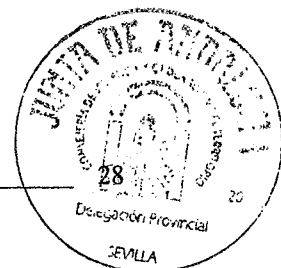
- Yacimiento del río Pozo (restos romanos e islámicos), en suelo de uso agrícola.
- Yacimiento del apeadero (alto-medieval cristiano), en suelo urbano.
- Yacimiento de Fuente del Mocho (restos romanos), en suelo de uso agrícola.
- Yacimiento de La Llave (restos romanos, paleocristianos y visigodos), en suelo de uso agrícola.

La escasa entidad de estos yacimientos, y su nulo interés como reclamo comercial o turístico, aconsejan una protección básica, que impida el cambio de uso actual, o en caso de transformación, prever las cautelas e informes pertinentes.

Dentro del núcleo urbano de Tocina existen otras edificaciones de valor histórico y artístico, ya recogidas en el Catálogo de las Normas del 89, y que son las siguientes:

Grado Primero.

- 1.- Iglesia de San Vicente Mártir.
- 2.- Ermita de la Soledad.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

Inicial
Provisional
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2005
Tocina, a 10 de Diciembre 2005
EL JIB

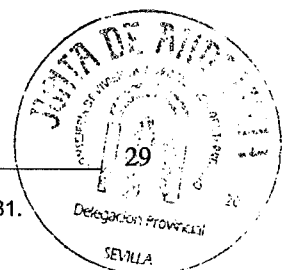
Fdo.: M^a SERENA GONZÁLEZ COBACHO
I. AUREO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Grado Segundo.

- 3.- Biblioteca Pública. C/Real 29. (Antiguo Ayuntamiento)
- 4.- Casa González de Toledo, c/Soledad 6
- 5.- Casa Liñán. C/Real 5
- 6.- Casa Naranjo. C/Real 38-40.
- 7.- Chimeneas de la Azucarera. Dos chimeneas de ladrillo, una de planta cilíndrica, y la menor de planta poligonal, así como jardines contiguos.

En la Azucarera existen otros elementos de interés, pero debido a su estado ruinoso y la imposibilidad de realizar en ellos una visita y prospección detallada, se traslada a las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior que desarrollará estos suelos y construcciones, la decisión sobre la protección de algunas naves, estructuras, instalaciones o elementos de interés.

No existen en Tocina espacios urbanos de calidad visual significativa, exceptuando el entorno de la Iglesia de San Vicente y Plaza de la Constitución, pero toda la zona del Centro Histórico tiene un potencial para mejorar la escena urbana, con simples mejoras en el diseño urbano y la observancia de normas urbanísticas de edificación, protección y ornato.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
Por Junta de Gobierno Local Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de ~~Noviembre~~ de ~~2009~~
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESecretario

Fdo.: M.^a S. MARTÍNEZ COBACHO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

3.7. Previsiones generales de programación y gestión

La acción urbanística para llevar a cabo su desarrollo por el planeamiento urbanístico, debe partir, en primer lugar de los propietarios de suelos afectados, mediante la tramitación del planeamiento de desarrollo, la urbanización del ámbito, y la cesión al Ayuntamiento de viales, suelos para equipamientos y suelo edificable, repartiendo cargas y beneficios mediante los Sistemas de Actuación previstos en el Reglamento de Gestión.

La Ley 10/2003 y el R.D. 4/2000 amplían el art.15 de la Ley 6/98, otorgando a la administración pública, potestad para transformar el suelo urbanizable, sin distinguir si es o no competente para la aprobación del planeamiento correspondiente, y que lo harían, por razón de su titularidad dominical o por razones de competencia sectorial.

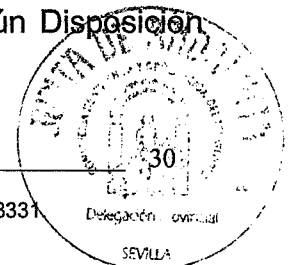
Aún más, el art. 4.3 de la Ley 6/98, faculta a la administración actuante, en caso de llevar a cabo una acción urbanística, a poder contar con el concurso de la iniciativa privada, aunque ésta no sea propietaria del suelo. Y la Ley 7/2002 (LOUA) Título IV, Capítulo II abre las posibilidades de tomar la iniciativa de actuar.

La Ley 10/2003 también modifica el R.D. 4/2000 que ampliaba el art. 16 de la ley 6/98, estableciendo el silencio positivo para la aprobación definitiva del planeamiento si transcurren SEIS MESES, desde la presentación del Plan, una vez transcurrido el período de información pública, matizando según establezca la legislación urbanística de las Comunidades Autónomas.

En este contexto de liberalización del mercado del suelo, los propietarios afectados por el planeamiento, tienen el derecho a transformar su suelo en los plazos y condiciones establecidos en el planeamiento, pero una vez superado este plazo, sin haber actuado, tanto la administración, como a través de ella, la iniciativa privada, puede actuar como agente urbanístico en la transformación del suelo.

Este preámbulo, tiene como objetivo señalar la importancia que el Plan General da a los plazos y ritmos de transformación del suelo, para evitar por un lado que el proceso urbanizador se estanque en la primera fase, la más rentable, cual es la de tramitar el planeamiento de desarrollo, sin tener previsto la urbanización y menos aún la promoción de la edificación.

Adaptado a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según Disposición Transitoria Cuarta.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009

Fdo.: M. SERENA GARCÍA COBACHO
J. NÚÑEZ GÓMEZ

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Para todos los ámbitos de desarrollo del planeamiento, se ha determinado la prioridad de actuación asignándoles el primer o segundo cuatrienio de vigencia de las normas.

Además la Normativa Urbanística regula unos plazos de tiempo, parciales y totales, para cada una de las fases del desarrollo de un ámbito (redacción del planeamiento de desarrollo, tramitación, establecimiento del sistema de actuación, urbanización, cesiones al Ayuntamiento, venta o promoción).

Los cuatrienios de actuación se recogen en el Cuadro General de Actuaciones, mientras que los plazos para cada una de las fases de desarrollo de cada ámbito serán los siguientes:

Redacción del planeamiento de desarrollo (ED, PP, PERI):	6	meses.
Aprobación definitiva:	+12	meses.
Compensación/ reparcelación:	+ 4	meses.
Cesiones municipales:	+ 2	meses.
Proyecto de Urbanización:	+ 2	meses.
Ejecución de al menos el 50% de la urbanización:	+22	meses.

Los plazos comenzarán a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General, para los ámbitos incluidos en el primer cuatrienio, y cuatro años después de esta fecha para los incluidos en el segundo cuatrienio.

Transcurridos los plazos totales o los parciales cuando estos denoten dejación de las obligaciones de los propietarios, el Ayuntamiento podrá subrogarse en la obligación urbanística, bien directamente o en colaboración con otros agentes, públicos o privados, de la promoción de esos suelos.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

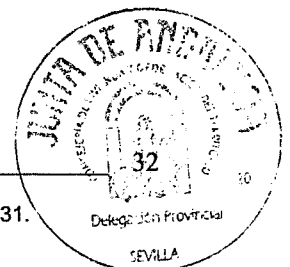
DILIGENCIA - Aprobación ~~Provisional~~ Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL ALFONSO
Fdo.: M.ª SERENA GARCÍA GONZÁLEZ SOBACHO
ALFONSO GONZÁLEZ SOBACHO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Primera etapa (cuatro años, artículo 54)

PUc-R1	Viv. a vías Renfe
EDr-T2	Cra. Guadajoz
EDi-R1	Ind. Cra. Concentración
PERIr-R4	Las Arenas
PERIi-R4	Azucarera Z. Industrial
EDr-R1	Isaac Albéniz
PPr-R1a	Vasco de Gama (C. Concentr.)
PPI-R1	Cra. SE-111 (1er Sector) (recomendable simultanear con PPI-R2)
PPI-T1	Z. Ind. Pedazo Cristo (recomendable simultanear PEviario-d, SE-128)
PPr-T1t	Prolong. c/V. del Carmen (recomendable simultanear con
PEsgv-T1	Ref. nudo viario
PEviario-T1	Prolong. c/Madariaga)
PPr-T2t	Gran Avda. s/n (recomendable simultanear con
PEsgv-T1	Ref. nudo viario
PEviario-T1	Prolong. c/Madariaga)
PEsgv-T1	Ref. nudo viario prolong. Virgen del Carmen (simult. con PPr-T1t y con PPr-T3)
PEviario-T1	Prolong. c/Madariaga (simultanear con PPr-T1t)
PEedar-e	Estación depuradora de aguas residuales
PEcolector1-f	Proy. de unificación de colectores DGOH (simult. con PE-viario-T1 prolong. c/Madariaga)
PEresiduos-i	Depósito residuos agrícolas.

Segunda etapa (cuatro años)

PERIr-T1	Los Portales
EDr-T3	Margarita Nelken
EDr-R3	Manuel Azaña-Aguila
EDr-T1	Pozo de la Ermita (recomendar simultanear, PPr-T3 Pago Las Huertas)
PPr-R1b	Joaquín Turina (recomendar, simultanear con PPr-R1a)
PPr-R2	Azucarera Av. Sevilla (simult. con PEviario-R2 Reurb. de Av. Sevilla y con EDr-R2)
EDr-R2	Avda. de Sevilla (recomendar simultanear con PPr-R2)
PERIr/e-R3	Triangulo Renfe (recomendar simultanear con PEviario-R2 Reurbanización Avda. Sevilla)
PPr-T3	Pago Las Huertas (simultanear con EDr-T1 Pozo de la Ermita)
PPI-R2	Cra. SE-111 2º sect. (recomendar simultanear con PPI-R1)
PEsgv-a	Eje Norte-Sur
PEviario-b	Adecuación de SE-127
PEviario-c	Adecuación Cra. Concentración
PEviario-d	Adecuación de SE-128
PEcolector2-g	Colector de El Polvillo
PEcementario-h	Ampliación del Cementerio
PEmurodefensa-j	Muro defensa de terraza bajo frente al río Guadalquivir
PEacequiaH9-k	Acondicionamiento de la acequia H-9 de Los Rosales



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL SECRETARIO

Fdo.: M.ª SERGIO GARCÍA COBACHO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS

3.8. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, la adaptación deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

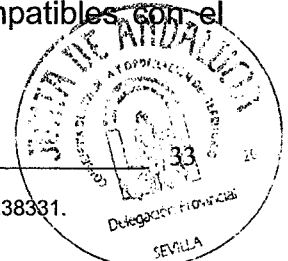
Los sectores adscritos al suelo urbanizable sectorizado conforme a lo expresado en el apartado 3.1.d de esta Memoria, y sus determinaciones sustantivas de ordenación en el planeamiento general vigente, son los siguientes:

Tabla 6: Determinaciones del suelo urbanizable en el núcleo urbano de Tocina

Actuaciones urbanísticas	Ambito	Uso global	Superficie m2	TME m ² t	Plan Parcial	Proyecto Urbanización	Proyecto Reparac.	Fase ejecución
Pago de las Huertas	PPr-T3	R	29.718	22.585,6	A.D.	A.D.	Sí	En ejecución
Azucarera-Avda. Sevilla	PPr-R2	R	101.189	75.894,36	A.P.	—	—	
Z.ind. Pedazo Cristo	PPI-T1	I	23.939	14.045	No	No	No	
Cra.SE-111 (1er.sect.)	PPI-R1	I	78.299	41.085,6	A.D.	A.D.	Sí	En ejecución
Cra.SE-111(2ºsector)	PPI-R2	I	58.924	30.855,5	No	No	No	

De lo anterior cabe deducir que las determinaciones del planeamiento vigente son compatibles con las reglas sustantivas y estándares previstos en el artículo 17, en sus apartados 1.1º, 1. 2º.b y 3, para uso global industrial, al contener una edificabilidad inferior al límite de 1 m²t/m²s, y unas previsiones de dotaciones entre el 14% y el 20%, con estándar de aparcamiento de 1 plaza por cada 100 m²t.

En consecuencia, se cumplimentan las exigencias del artículo 5 del decreto mencionado, y se mantienen las condiciones de ordenación del planeamiento general vigente para el suelo urbanizable sectorizado, al ser plenamente compatibles con el artículo 17 de la L.O.U.A.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
de Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESECRETARIO

Fdo.: M.ª SERGIO MARTÍZ GÓBACHO
ALFONSO GÓBACHO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

4. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Conforme a lo previsto en el Artículo 6, del Decreto 11/2008, la adaptación parcial está integrada por un documento unitario, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística vigentes en el municipio, a través de los siguientes subdocumentos:

- a) Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesariedad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.
- b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando los artículos modificados y derogados, así como los cuadros o fichas que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.
- c) Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. Plano de Clasificación suelo urbano y urbanizable PGOU 2005

I.2. Clasificación en suelo No Urbanizable.

I.2.1. Plano de Clasificación y Determinaciones en suelo no urbanizable.
Tipos de zonas. PGOU 2005.

I.2.2. Plano de Clasificación y Determinaciones en suelo no urbanizable.
Dominio Público Sectorial y Afecciones. PGOU 2005.

I.2.3. Plano de Clasificación y Determinaciones en suelo no urbanizable.
Vías Pecuarias. PGOU 2005.

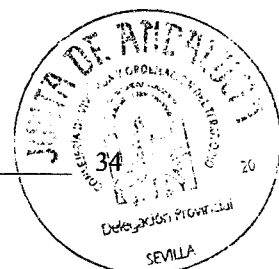
I.3. Análisis de Estado Actual del Planeamiento.

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. Plano de Clasificación de Suelos Urbanos y Urbanizables.

O.2. Plano de Clasificación de Suelos no Urbanizables.

O.3. Usos Globales.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL SECRETARIO
Fdo.: M.ª SERVA GONZÁLEZ GONZÁLEZ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

NORMAS URBANÍSTICAS

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina, adaptado a la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según Disp. Trans. Cuarta Documento Aprobación Definitiva sesiones C.P.O.T.U. 10 de Junio y 8 de Julio de 2005, establece en su artículo 56 las determinaciones a cumplir por los correspondientes planes parciales, entre los que se encontraban las reservas de dotaciones.

Además, en el Anexo de fichas de cada sector o área se detallaban para cada sector o área las determinaciones a aplicar para cada documento de desarrollo.

Ahora bien, en ningún caso se establecía la reserva mínima que para cada área o sector con uso residencial debe hacerse para destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de al menos el 30 % de la edificabilidad en aplicación del artículo 10 de la ley 7/2002 (L.O.U.A.)

Tal como se explica en el apartado 3.2.2 del presente Documento de Adaptación Parcial a la L.O.U.A se establecen nuevos parámetros para cada área o sector con el fin de garantizar suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida y siempre de acuerdo a los criterios marcados por el art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.

En tal sentido pasan a ajustarse cada una a las fichas de los sectores o áreas que aún no han sido desarrollados y siempre al menos en aquellos que les es exigible conforme al art. 3.2.b) del Decreto 11/2008.

Dichas fichas se adjuntan a modo de Anexo.

Así mismo se pasa a ajustar el parámetro de densidad de viviendas establecidos en los art. 8 y 56 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

También se procede a ajustar el contenido del art. 64 de las Normas Urbanísticas para dar cabida a dos nuevas categorías de suelo no urbanizable de espacial protección por planeamiento urbanístico con arreglo al artículo 46 de la Ley 7/2007 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Quedarán derogados todos aquellos aspectos que contradigan lo dispuesto en la ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2005
de Tocina, a 10 de Diciembre de 2005
EL VICESECRETARIO
Fdo.: M^a SERENITA GÓMEZ COBACHO
J. ALFREDO GÓMEZ LOZANO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Así los art. 8, 56 y 64 pasan a estar redactados de la siguiente forma:

Art. 8.- Distribución de cargas y beneficios de los suelos urbanos no consolidados.

"A efectos de posibilitar una distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, se adoptan los siguientes criterios:

- *Asignar a todos los suelos urbanos a desarrollar, suelos urbanos no consolidados el mismo aprovechamiento, fijado en 57 viviendas por hectárea, tanto si se trata de la ejecución de un ámbito de desarrollo determinado por el Plan General para el suelo urbano no consolidado, como si resulta de la transformación de determinados espacios urbanos, por agregación o segregación de parcelas.*
- *Asignar el mismo estándar de cesiones para equipamientos a todos los ámbitos de desarrollo, con independencia de su superficie, y en función del número máximo de viviendas o edificabilidad del ámbito, para los tipos "A" (dentro de los suelos urbanos no consolidados); justificándose otros estándares para los tipos "B", "Convenio Urbanístico" y "en trámite o en ejecución", en aplicación de la salvedad que posibilita el art. 17.2 (LOUA).*
- *Reconocer como suelo sustentante de aprovechamiento edificatorio privado el noventa por ciento (90 %) del resultante para cada ámbito de desarrollo, siendo el diez por ciento (10%) restante, cesión obligatoria, gratuita y urbanizado, libre de cargas y gravámenes, para el Ayuntamiento, y su inclusión en el Patrimonio Municipal de Suelo.*
- *Los ámbitos de desarrollo dentro de los que se produce el reparto de cargas y beneficios, y que vienen indicados en los planos de ordenación para los Suelos Urbanos No Consolidados. Se desarrollarán mediante Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.*

Para la transformación de otros suelos urbanos (agregación, segregación, cambio de uso, vacíos, etc.), será requisito previo la aceptación municipal del ámbito de desarrollo de la actuación urbanística propuesta, sobre el que se aplicarán los mismos criterios de cesiones y obligaciones que los establecidos para el suelo urbano no consolidado".



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)



Art. 56.- Suelo Urbanizable Residencial.

“Se encuentra delimitado en los planos de ordenación, y presenta las mismas características en todas las actuaciones en el término municipal.

Se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales, que cumplirán las determinaciones siguientes:

Densidad máxima..... 57 viviendas / hectárea.

Cesión equip. Educativo..... 12 m2 /vivienda.

Cesión zonas verdes..... 10% de la superficie del sector.

Cesión S.I.P.S..... 12 m2 / vivienda.

Altura máxima..... Dos plantas/ Tres en determinados P.P.

Tipología Viviendas..... en medianeras alineadas a vial.

Parcela mínima..... 125 m2

Ocupación de parcela..... 75%.

Usos..... Los mismos que en el suelo urbano

Aparcamientos..... 1 por vivienda en viario

1 por vivienda en interior de parcela.

Dimensión mínima de las calles entre alineaciones:

Calles de un solo sentido: 9 metros, con aceras de 2 metros

Calle de dos sentidos: 12 metros, con aceras de 2 metros.

Ejes principales: 18 metros.

Estos últimos, constarán como mínimo de los siguientes elementos:

- Aceras mínimas de 2 m.*
- Carril-Bici de 1,50 m., yuxtapuesto al acerado o a la calzada.*
- Calzada de 7 m. o doble calzada de 3 m. separada por mediana de 1 m.*
- Bandas de aparcamientos en batería (4,50 m.) o en línea (2,00 m.).*
- Los servicios urbanísticos mínimos a costear por los propietarios será de abastecimientos de energía eléctrica y agua, alcantarillado y telecomunicaciones. Para el viario, evacuación de aguas pluviales, pavimentación de la calzada con asfalto y hormigón, encintado de aceras con solerías de hormigón y pavimento, así como alumbrado público con farolas de vapor de mercurio o similares, arbolado y colocación de bocas riego e incendios.*
- Las cesiones de zonas verdes se realizarán ya urbanizadas, con mobiliario, equipamiento y vegetación apropiada, dispuestas para el uso público.”*



PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

Provisional
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL CONSEJERO
Fdo.: M.ª SERENA GARCÍA COBACHO
ALFONSO GARCÍA COBACHO
ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

Art. 64.- Régimen de uso del suelo no urbanizable.

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de la Consejería de Agricultura y Pesca o Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Así como, los usos de industria aislada únicamente en los suelos clasificados con categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística: Industria Aislada. Y de equipamiento-Cementerio en suelo clasificado con categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística: Equipamiento Cementerio

En ningún caso, podrá autorizarse viviendas unifamiliares en esta clase de suelo, u otros usos incompatibles con la producción agraria o que puedan causar impactos ambientales y paisajísticos como depósitos de chatarra, materiales de construcción, explotaciones de áridos, plantas de hormigón y de asfalto y similares.


Para garantizar la imposibilidad de formación de nuevos núcleos de población, cualquier construcción autorizable cumplirá con las siguientes condiciones:

- Superficie mínima edificable de 3,5 has.
- Separación a linderos y vías de comunicación e infraestructuras hidráulicas de 25 m.
- Separación a las carreteras en función de su categoría recogidas en la legislación sectorial.
- Distancia a otras edificaciones existentes fuera de la parcela de 50 m.
- Edificabilidad máxima de 0,01 m² techo/m² suelo.
- Ocupación máxima en parcela del 1%.
- Altura máxima de 2 plantas o 7 m.



DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30 de Noviembre
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESECRETARIO

PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL
DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DE TOCINA (SEVILLA)

Fdo.: M.^a SERENA GARCÍA SOBACHO
S. ALFREDO GARCÍA LOBATO

ARQUITECTOS Y ABOGADOS®

ANEXO FICHAS URBANÍSTICAS



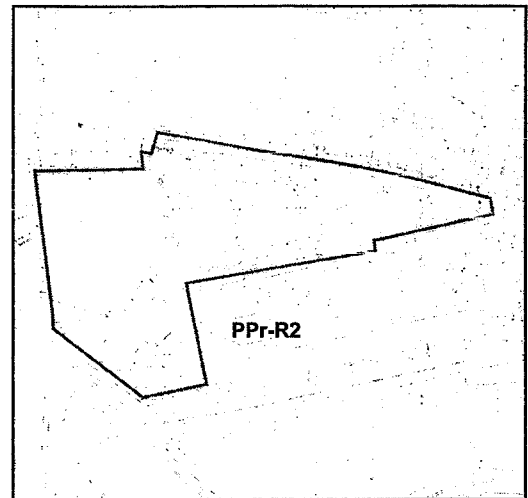
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Clasificación del suelo: **SUELO URBANIZABLE**

Subclasificación: **SECTORIZADO**

Tipo: "A ordenar"



E/1:10.000

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: **101.189 m2**

Sistema general: **4.236 m2 (incluido)**

Zona : **96.953 m2**

Área de reparto: **101.189 m2**

Suelo ya dominio público: **1.328 m2**

Área de reparto (suelo solo privado): **99.861 m2**

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global : **Residencial**

Normativa: **Desarrollar en Plan Parcial**

Aprovechamiento medio: **75.894,36 U.As.**

----- = **0,76 U.As./m2 suelo**
99.861 m2 suelo (Uso único homogéneo)

Densidad viviendas: **57 viv/ Ha. Area reparto**

Nº máximo viviendas: **576 uds.**

Nº mínimo viviendas protegidas: **230 uds.**

Edificabilidad: **0,75 m2 t/ m2s**

Edificable: **(74.772,77 m2 t máximo).**

~~Inicial~~
~~Provisional~~
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
 Por Junta de Gobierno Local/Pleno
 de este Ayuntamiento, en sesión
 ordinaria celebrada el día 10
 de Noviembre de 2009
 Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESECRETARIO

Fdo.: M.ª SERRA GARCÍA COBACHO
 J. ALFARO GONZÁLEZ LOZANO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos:

USOS	EDIFICABILIDAD m2t	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
V. Libre Bloque	14.954,55	1	14.954,55
V. Libre Unifam.	37.386,38	1,15	42.994,34
V. Protegida	22.431,83	30%	17.945,46
TOTAL	74.772,77		75.894,36

El reparto que para el uso de vivienda libre se hace entre la tipología en bloque y unifamiliar es orientativo. El instrumento de planeamiento de desarrollo podrá ajustarlo en función de las características de cada área o sector, aplicando el correspondiente coeficiente.

Cesiones:

- Sistema local zona verde 10% s/ zona (9.695,3 m2)
 otro equipamiento 24 m2 /viv. (13.842,6 m2)
23.537,9 m2

- Sistema general: **4.236 m2 (1.328 m2 ya dominio público)**

- Aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento: **10% del aprovechamiento, y urbanizado (7.589 m2)**

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Parcial**

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 Clasificación del suelo: SUELO URBANO
 Subclasificación: NO CONSOLIDADO
 Tipo: CONVENIO URBANÍSTICO

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: 42.294 m²
 Sistema general: 21.274 m²
 Zona: 21.020 m²
 Área de reparto: 42.294 m²
 Suelo ya dominio público: 7.947 m²
 Área de reparto (suelo solo privado): 34.345 m²

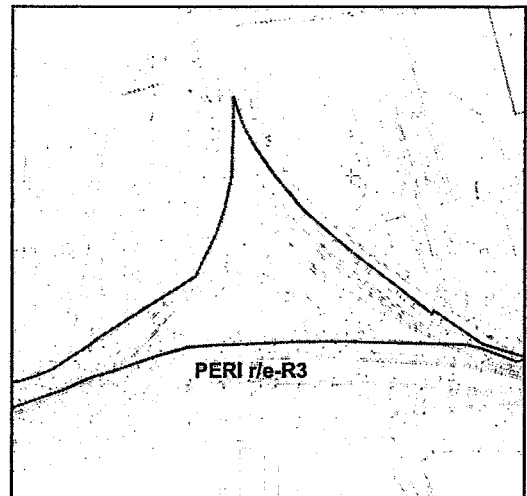
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global : Residencial -Espacio libre
 Normativa: (A desarrollar en Plan Especial)
 Aprovechamiento medio: 15.975 U.As.

----- = 0,4651 U.As./m² suelo
 34.445 m² suelo (Uso único homogéneo)

Densidad viviendas: 57 viv/ Ha. Area reparto

Nº máximo viviendas: 241 uds.
 Nº mínimo viviendas protegidas: 48 uds.
 Edificabilidad: 0,45 m² t/ m²s
 Edificable: (15.738,92 m² t máximo)



E/1:8.000

Inicial
 Provisional
 Definitiva

DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
 Por Junta de Gobierno Local/Pleno
 de este Ayuntamiento, en Sesión
 ordinaria celebrada el día 30
 de Noviembre de 2009
 Tocina: a 10 de Diciembre de 2009
 EL VICEPRESIDENTE

Fdo.: M.ª SERENA GÓMEZ COBACHO
 ALFREDO GÓMEZ LOZANO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos:

USOS	EDIFICABILIDAD m ² t	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
V. Libre Bloque	3.147,78	1	3.147,78
V. Libre Unifam.	7.869,46	1,15	9.049,88
V. Protegida	4.721,67	30% 0,8	3.777,34
TOTAL	15.738,92		15.975,00

El reparto que para el uso de vivienda libre se hace entre la tipología en bloque y unifamiliar es orientativo. El instrumento de planeamiento de desarrollo podrá ajustarlo en función de las características de cada área o sector, aplicando el correspondiente coeficiente.

Cesiones:

- Sistema local: zonas verdes (10%+12 m²/viv.) = 4.994 m² estimado
- Sistema general: viario 15.599 m² (7.947 m² estimado)
 espacio libre (z. verde) 17% s/zona
 zona aparcamiento (estación Ffcc..) 10% s/zona
- Aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento, y urbanizado (1.597 m²)

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial de Reforma Interior.
 Esta actuación como "tipo Convenio Urbanístico", se justifica por su valor estratégico de relación entre Los Rosales-SE-111 y El Rosal, así como de reequipamiento de zonas verdes, por lo tanto sometido a condiciones urbanísticas especiales (Convenio Urbanístico a realizar con Renfe), en otro caso de no cumplirse estos objetivos, es criterio de este Plan General el de considerar la vuelta de estos suelos como Sistema General ferroviario.

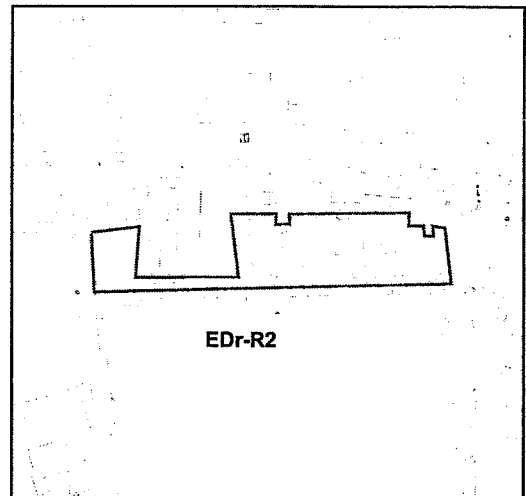
NOTA. Estos datos se tomarán como criterios para la formalización de un convenio urbanístico.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
 Subclasificación: **NO CONSOLIDADO**
 Tipo: "B"

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: **3.561 m2**
 Sistema general:
 Zona : **3.561 m2**
 Área de reparto : **3.561 m2**
 Suelo ya dominio público:
 Área de reparto (suelo solo privado): **3.561 m2**



E/1:3.000

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global : **Residencial**
 Normativa: **Zona de extensión**
 Aprovechamiento medio: **1,036 U.As./m2 suelo (Uso único homogéneo)**
 Densidad viviendas: **57 viv/ Ha. Area reparto**
 Nº máximo viviendas: **20 uds.**
 Nº mínimo viviendas protegidas: **11 uds.**
 Edificabilidad: **1,02 m2 t/ m2s**
 Edificable: **(3.634,67 m2 t máximo).**

~~Inicial~~
~~Provisional~~
 DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
 Por Junta de Gobierno Local/Pleno
 de este Ayuntamiento, en sesión
 ordinaria celebrada el día 30
 de Noiembre de 2009
 Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
 EL URBANIZADOR

Fdo.: M.^a SEPEL CORTIZ COBACHO
 J. AURELIO GUERRERO GZANO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos:

USOS	EDIFICABILIDAD m2t	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
V. Libre Bloque	726,93	1	726,93
V. Libre Unifam.	1.817,33	1,15	2.089,94
V. Protegida	1.090,40	30%	872,32
TOTAL	3.634,67		3.689,19

El reparto que para el uso de vivienda libre se hace entre la tipología en bloque y unifamiliar es orientativo. El instrumento de planeamiento de desarrollo podrá ajustarlo en función de las características de cada área o sector, aplicando el correspondiente coeficiente.

Cesiones:

- Sistema local: (sólo viario)
- Sistema general:
- Aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento: **10% del aprovechamiento urbanizado (356 m2 estimado)**

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Estudio de Detalle**
 Ver determinaciones en plan ordenación nº. 6b y 7b.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
 Subclasificación: **NO CONSOLIDADO**
 Tipo: "A"

ÁMBITOS:
 Superficie de ordenación: **3.149 m²**
 Sistema general:
 Zona : **3.149 m²**
 Área de reparto: **3.149 m²**

Suelo ya dominio público:
 Área de reparto (suelo solo privado): **3.149 m²**

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global : **Residencial**
 Normativa: **Zona de extensión**

Aprovechamiento medio: **2293,24 U.As.**
 ----- = **0,76 U.As./m² suelo**
3.149 m² suelo (Uso único homogéneizado)

Densidad viviendas: **57 viv/ Ha. Area reparto**
 Nº máximo viviendas: **17 uds.**
 Nº mínimo viviendas protegidas: **6 uds.**
 Edificabilidad: **0,72 m² t/ m²s**
 Edificable: **(2.259,35 m² t máximo).**

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos:

USOS	EDIFICABILIDAD m ² t	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
V.Libre Bloque	451,87	1	451,87
V.Libre Unifam.	1.129,67	1,15	1.299,13
V.Protegida	677,80	30%	542,24
TOTAL	2.259,35		2.293,24

El reparto que para el uso de vivienda libre se hace entre la tipología en bloque y unifamiliar es orientativo. El instrumento de planeamiento de desarrollo podrá ajustarlo en función de las características de cada área o sector, aplicando el correspondiente coeficiente.

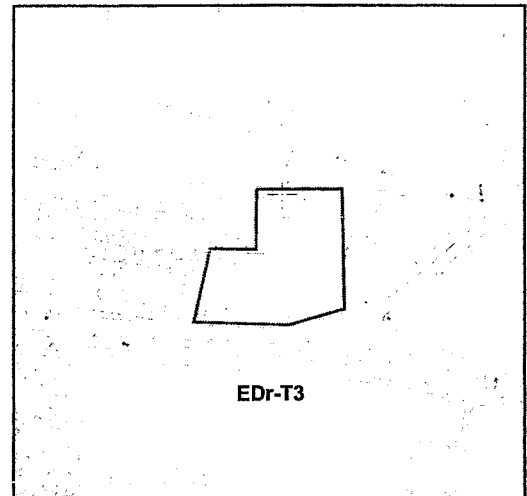
Cesiones:

- Sistema local: zona verde (10% +24 m²/viv.)= 722,9 m² estimado
- Sistema general:
- Aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento (229 m²)

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Estudio de Detalle**

Ver planos de ordenación: "viario, alineaciones y protección edificación. Núcleo Tocina (nº. 7ª). Dado su posición periférica con el límite de "zona vega inundable", el planeamiento de desarrollo de esta actuación urbanística, deberá obtener informe favorable del Organismo de Cuenca (Confederación Hidrográfica del Guadalquivir) que confirme que: las rasantes detalladas en dicho planeamiento de desarrollo son superiores a los señalados como límite de zona inundable en el informe de la Oficina de Planificación Hidrológica de 23 de Abril de 1.999 (con motivo de este planeamiento general, en aquel momento como Avance de Normas Subsidiarias) y su referencia a anterior informe, de la citada Oficina, de 20 de Octubre de 1.998, o en caso contrario, se toman las necesarias medidas correctoras de protección.



E/1:4.000

~~Inicial~~
~~Provisional~~
 DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
 Por Junta de Gobierno Local/Pleno
 de este Ayuntamiento, en sesión
 ordinaria celebrada el día 10
 de Noviembre de 2009
 Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
 EL VICESERETARIO

Fdo.: M.^a SERENA GARCÍA CORACHO
 J. ALFREDO GONZÁLEZ LOZANO

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
 Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
 Subclasificación: **NO CONSOLIDADO**
 Tipo: "A"



E/1:4.000

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: **8.896 m2**
 Sistema general:
 Zona : **8.896 m2**
 Área de reparto : **8.896 m2** Suelo ya dominio público:
 Área de reparto (suelo solo privado): **8.896 m2**

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global : **Residencial**
 Normativa: **Zona de extensión**

Aprovechamiento medio: **6.761 U.As.**
 ----- = **0,76 U.As./m2 suelo**
8.896 m2 suelo (Uso único homogéneizado)

Densidad viviendas: **57 viv/ Ha.** Area reparto
 Nº máximo viviendas: **50 uds.**
 Nº mínimo viviendas protegidas: **20 uds.**
 Edificabilidad: **0,75 m2 t/ m2s**
 Edificable: **(6.661,08 m2 t máximo).**

Inicial
 Provisional
 Definitiva

DILIGENCIA - Aprobación
 Por Junta de Gobierno Local/Fiemo
 de este Ayuntamiento, en sesión
 ordinaria celebrada el día 30
 de Noviembre de 2009
 Tocina, a 10 de Diciembre 2009
 EL GOBIERNO LOCAL

Fdo.: M.ª SERVAQUINIZ COBACHO
J. ALFREDO GUERRERO LOZANO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos:

USOS	EDIFICABILIDAD m2t	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
V. Libre Bloque	1.332,22	1	1.332,22
V. Libre Unifam.	3.330,54	1,15	3.830,12
V. Protegida	1.998,33	30%	1.598,66
TOTAL	6.661,08		6.761,00

El reparto que para el uso de vivienda libre se hace entre la tipología en bloque y unifamiliar es orientativo. El instrumento de planeamiento de desarrollo podrá ajustarlo en función de las características de cada área o sector, aplicando el correspondiente coeficiente.

Cesiones:

- Sistema local: zona verde (10%+24m2/viv.)=2.089,6 m2 estimado
- Sistema general:
- Aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento (676 m2)

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Estudio de Detalle**
 Ver planos de Ordenación: "vías, alineaciones y protección edificación Núcleo Tocina" (nº. 7a).

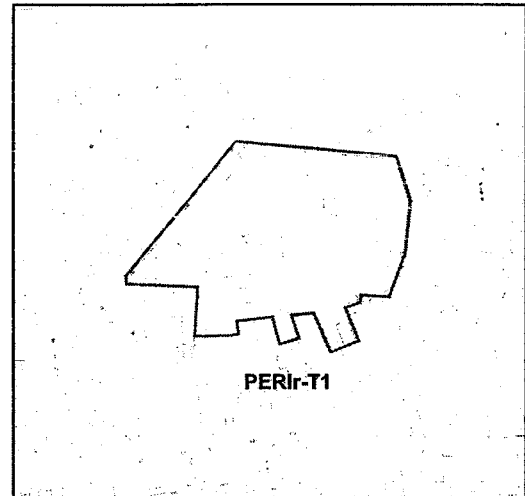
IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

PERIr-T1 Los Portales

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
Subclasificación: **NO CONSOLIDADO**
Tipo: "A"

ÁMBITOS:
Superficie de ordenación: **11.674 m2**
Sistema general:
Zona: **11.674 m2**
Área de reparto: **11.674 m2**
Suelo ya dominio público: **447 m2**
Área de reparto (suelo solo privado): **11.227 m2**



E/1:4.000

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global: **Residencial**
Normativa: **Zona de extensión**

Aprovechamiento medio: **8.532,5 U.As.**
----- = **0,76 U.As./m2 suelo**
11.227 m2 suelo (Uso único homogéneo)

Densidad viviendas: **57 viv/ Ha. Area reparto**
Nº máximo viviendas: **66 uds.**
Nº mínimo viviendas protegidas: **25 uds.**
Edificabilidad: **0,75 m2 t/ m2s**
Edificable: **(8.406,40 m2 t máximo)**

~~Interim~~
~~Provisional~~
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESecretario
Fdo.: M.ª SERENA LEITE COBACHO
J. ALFREDO GUERRERO LOZANO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos:

USOS	EDIFICABILIDAD m2t	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
V. Libre Bloque	1.681,28	1	1.681,28
V. Libre Unifam.	4.203,20	1,15	4.833,68
V. Protegida	2.521,92	30%	0,8
TOTAL	8.406,40		8.532,50

El reparto que para el uso de vivienda libre se hace entre la tipología en bloque y unifamiliar es orientativo. El instrumento de planeamiento de desarrollo podrá ajustarlo en función de las características de cada área o sector, aplicando el correspondiente coeficiente.

Cesiones:

- Sistema local: Zona verde 10% s/ zona (1.167,4 m2)
Otro equipamiento 12 m2 /viv. (798,5m2)
- Sistema general: 4,2% s/ zona (490,30 m2 estimado)
- Aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento, y urbanizado (853,25 m2)

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial de Reforma Interior.
El cual estudiará los límites y viabilidad de otras aperturas y conexiones.
El Plan Especial podrá replantear el ámbito con objeto de incluir pasajes que fueran viables.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Clasificación del suelo: **SUELO URBANIZABLE**

Subclasificación: **SECTORIZADO**

Tipo:

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: **29.718 m2**

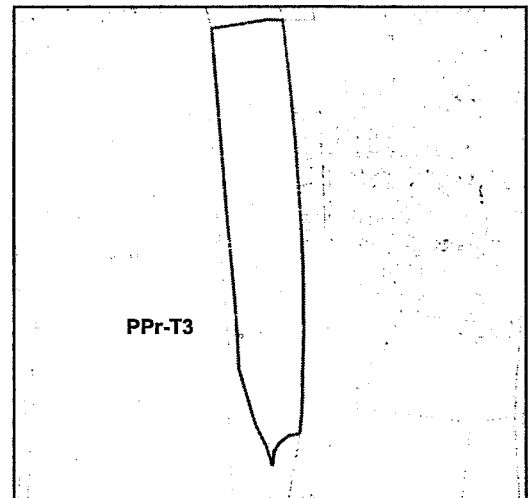
Sistema general: **1.198 m2 (incluido)**

Zona : **28.520 m2**

Área de reparto: **29.718 m2**

Suelo ya dominio público:

Área de reparto (suelo solo privado): **29.718 m2**



E/1:7.000

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global : **Residencial**

Normativa: **Desarrollar en Plan Parcial**

Aprovechamiento medio: **22.585,68 U.As.**

$$\frac{22.585,68}{29.718 \text{ m2 suelo}} = 0,76 \text{ U.As./m2 suelo}$$

(Uso único homogéneo)

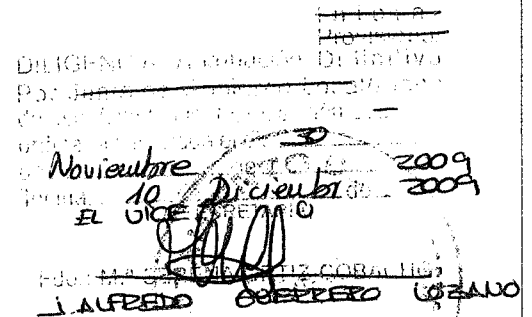
Densidad viviendas: **57 viv/ Ha. Area reparto**

Nº máximo viviendas: **169 uds.**

Nº mínimo viviendas protegidas: **67 uds.**

Edificabilidad: **0,75 m2 t/ m2s**

Edificable: **(22.251,90 m2 t máximo).**



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos:

USOS	EDIFICABILIDAD m2t	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
V.Libre Bloque	4.450,38	1	4.450,38
V.Libre Unifam.	11.125,95	1,15	12.794,84
V.Protegida	6.675,57	30% 0,8	5.340,46
TOTAL	22.251,90		22.585,68

El reparto que para el uso de vivienda libre se hace entre la tipología en bloque y unifamiliar es orientativo. El instrumento de planeamiento de desarrollo podrá ajustarlo en función de las características de cada área o sector, aplicando el correspondiente coeficiente.

Cesiones:

- Sistema local: Zona verde 10% s/ zona (2.852 m2)
Otro equipamiento 12 m2 /viv. (2.028 m2)
- Sistema general: 4,2% s/ zona (1.197,84 m2 estimado)
- Aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento y urbanizado (2.258 m2)

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: **Plan Parcial**

IDENTIFICACIÓN Actuación Urbanística:

PERI-R5 SURFRUIT

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Clasificación del suelo: SUELO URBANO

Subclasificación: NO CONSOLIDADO

Tipo: "TIPO CONVENIO URBANÍSTICO"

ÁMBITOS:

Superficie de ordenación: 19.569 m2

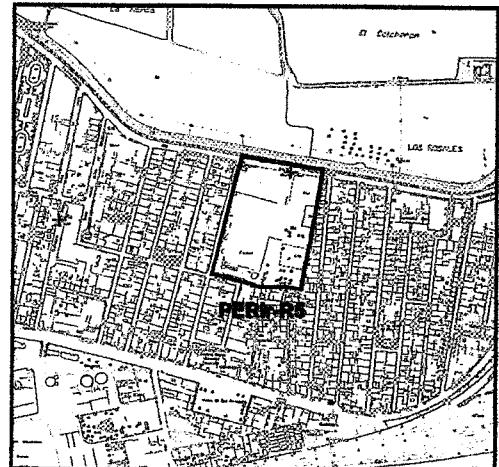
Sistema general:

Zona : 19.569 m2

Área de reparto: 19.569 m2

Suelo ya dominio público:

Área de reparto (suelo solo privado): 19.569 m2



E/1:10.000

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS:

Uso global : Residencial

Normativa: Según PERI

Aprovechamiento medio: 14.301,88 U.As.

$$\frac{14.301,88 \text{ U.As.}}{19.569 \text{ m2 suelo}} = 0,73 \text{ U.As./m2 suelo}$$
(Uso único homogéneo)

Densidad viviendas: 57 viv/ Ha. Area reparto

Nº máximo viviendas: 111 uds.

Nº mínimo viviendas protegidas: 43 uds.

Edificabilidad: 0,793 m2 t/ m2s

Edificable: (15.518,22 m2 t máximo).

DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Trucina, a 10 de Diciembre de 2009
EL VICESECRETARIO

Fdo.: M.ª SERENA GÓMEZ COBACHO
J. ALFREDO GÓMEZ LOZANO

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos lucrativos:

USOS	EDIFICABILIDAD m2t	COEFICIENTE	APROVECHAMIENTO
V. Libre Bloque	9.436,52	1	9.436,52
V. Libre Unifam.	0,00	1,15	0,00
V. Protegida	6.081,70	39% 0,8	4.865,36
TOTAL	15.518,22		14.301,88

El reparto que para el uso de vivienda libre se hace entre la tipología en bloque y unifamiliar es orientativo. El instrumento de planeamiento de desarrollo podrá ajustarlo en función de las características de cada área o sector, aplicando el correspondiente coeficiente.

Cesiones:

- Sistema local Zona verde 10% si zona : 1.957 m2
Sistema local+Otro equipamiento : 3.276 m2

- Sistema general: 1.192 m2

- Aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento: 10%

DESARROLLO Y OTROS:

Planeamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



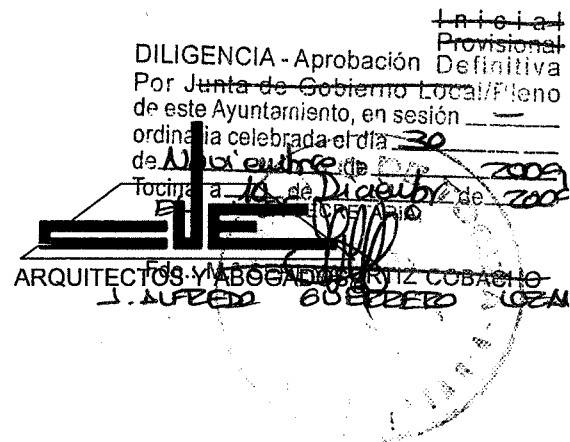
Iniciat
Provisional
Definitiva
DILIGENCIA - Aprobación
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EL SECRETARIO

Fdo.: M.^a SERENA MARTÍNEZ COBACHO
J. ALFREDO GUERRERO LOZANO

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



INDICE

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA.....	3
Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.....	3
Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.	3
CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.....	4
Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.....	4
Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.	5
Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.	6
CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO.....	7
Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.....	7
Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.....	7
Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE).....	7
Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE).....	10
Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE).....	11
Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).....	12
Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).....	13
Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).....	13
Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).	14
Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.....	14
CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE.....	17
Artículo 16. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.	17
CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	17
Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.	17
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	17
PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).	17
SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.	18
DISPOSICION DEROGATORIA.....	18
UNICA Artículos del planeamiento general derogados.	18
ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS	19

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA - Aprobación Provisional Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009
EQUIDAD
Fdo.: M. GONZALEZ GONZALEZ
ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L. COBACHO
S. ALFONSO GONZALEZ TOZAN

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.

- 1.- El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Tocina, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)^(1.1).
- 2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda.2 de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.
- 3.- El documento de Adaptación Parcial no introduce determinaciones de carácter pormenorizado que no estén directamente relacionadas o sean consecuencia directa del objeto y contenido de este procedimiento. Estas determinaciones deberán seguir el procedimiento legalmente establecido para su aprobación.
- 4.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación. La adaptación parcial de las Normas Subsidiarias, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, si bien las desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.
- 5.- En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y las Normas Subsidiarias prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

- 1.- La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Tocina, a la (LOUA), consta de la siguiente documentación:
 - Memoria General: con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.
 - Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano.
 - Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

^(1.1) Con las modificaciones introducidas por las leyes 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Inicial
Provisional
Definitiva
DILIGENCIA - Aprobación
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina

ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Fdo.: M^a CEREZA CRUZ COBACHO
J. ALFREDO GUERRERO LOZANO

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

- 1.- El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por el Plan General Urbanístico de Tocina, aprobado definitivamente y según Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 10 de Junio de 2.005, si bien había de justificarse pormenorizadamente los equipamientos de sistemas generales.

El Ayuntamiento de Tocina, en sesión pleno día 29 de Junio de 2005, aprueba el documento "Justificación" solicitado. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión del día 8 de Julio de 2005, da por cumplidos los requisitos expuestos en sesión del día 10 de Junio de 2005.

- 2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.
- 3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado por el documento de adaptación, y en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.
- 4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.
- 5.- De acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA y el artículo 9 del Real Decreto 1/2004 de 12 de enero, el Ayuntamiento está obligado a llevar un registro con tres secciones : la de Instrumentos de Planeamiento, la de Convenios Urbanísticos y la de bienes y espacios catalogados.

Por cada una de las secciones, se establecen elementos diferenciados que deberán determinarse en la correspondiente ficha que son:

i) SECCIÓN INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

- instrumento resultante.
- Si se trata de aprobación ex novo, revisión, modificación o texto refundido.

ii) SECCIÓN CONVENIOS URBANÍSTICOS

- Ficha diferenciada para cada convenio cuyo objeto o/y sujeto sea distinto.

iii) SECCIÓN BIENES Y ESPACIOS CATALOGADOS.

- Ficha conjunto de bienes y espacios catalogados pertenecientes al municipio
- Ficha diferenciada si un instrumento de planeamiento contiene algún bien o espacio catalogado.

Además de lo anterior, se establece un sistema en el que debe existir:

i) LIBRO REGISTRO

Constará de tres secciones correspondientes a Instrumentos de Planeamiento, Convenios y bienes y espacios catalogados y los asientos son:

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

- Inscripción
- Anotación accesorio
- Cancelaciones
- Anotación de Rectificación
- Notas Marginales

Serán objeto de inscripción los acuerdos de aprobación definitiva de Instrumentos de Planeamiento, de los Convenios Urbanísticos y de los que contengan bienes y espacios catalogados.

Serán contenido de los respectivos asientos:

- En los Instrumentos de Planeamiento: 1º Ámbito de ordenación, provincia y municipio,
- Clase de Planeamiento, general o de desarrollo, identificación del instrumento y tipo de elaboración (ex novo, revisión, modificación o texto refundido), ámbito concreto u objeto de ordenación cuando corresponda, promotor; fecha, órgano y sentido de la aprobación definitiva y plazo de vigencia.

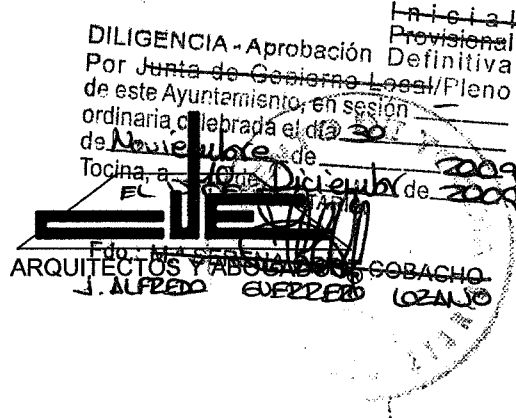
ii) **ARCHIVO DE LA DOCUMENTACIÓN.**

Contiene los documentos técnicos, así como los actos, resoluciones y acuerdos producidos en relación con los mismos.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

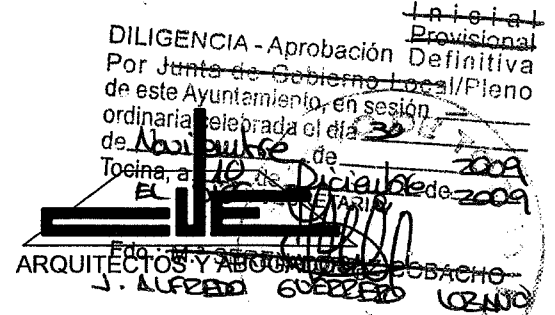
- 1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.
- 2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.
- 3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:
 - Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.
 - Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.
 - Planos de ordenación estructural: del término municipal y del núcleo de urbano, con las determinaciones previstas en la legislación urbanística^(4.1).

^(4.1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.
- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.
- Estudio de impacto ambiental y otros documentos complementarios del PGOU vigente.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

- 1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
- 2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.
- 3.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:
 - La memoria sobre la planimetría.
 - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
 - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones graficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstos en los demás planos.
 - Las ordenanzas generales sobre las particulares.
- 4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.
- 5.- En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.
- 6.- En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:
 - 1º) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en propia legislación sectorial.
 - 2º) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA - Aprobación
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
a las 10 de la mañana de 2009
ARQUITECTOS CABRERA Y COBACHO
J. ALFREDO GUEZGUAN LOZANO

- 3º) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal, la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.
- 7.- Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.
8. De acuerdo con lo prevenido en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental los instrumentos de desarrollo y proyectos de urbanización deberán someterse a Evaluación Ambiental.

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NUCLEO URBANO

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

- 1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística^(6.1), la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en el plano de ordenación estructural del municipio, y en el del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
- 2.- Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

- 1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.
- 2.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)

- 1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano, del siguiente modo:

^(6.1) Artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005; y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Inicial
Provisional
Definitiva
DILIGENCIA - Aprobación
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
TOCINA (SEVILLA)
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
ALFONSO GONZÁLEZ GONZÁLEZ
ALFONSO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

- a) **Suelo urbano consolidado:** el clasificado como urbano por el planeamiento vigente y que cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbanizable, se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

Así pues, el suelo urbano consolidado estará constituido por:

1. Los terrenos que cumplan los tres criterios siguientes:
 - Estén incluidos en la delimitación de suelo urbano efectuada en el plano de ordenación Nº 0.1, así como en sus innovaciones.
 - No estén incluidos en unidades de ejecución sometidas a procesos de urbanización, cesión gratuita y obligatoria de dotaciones y equidistribución entre diversos propietarios de suelo.
 - Presenten ordenación detallada directa desde el PGOU, contando con calificación de zona de ordenanza y establecimiento de alineaciones y rasantes.
2. Los terrenos incluidos en unidades de ejecución o en sectores delimitados en el plano de ordenación Nº 0.1, así como en sus innovaciones, que hayan cumplido todos sus deberes de urbanización, cesión y equidistribución conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente.
3. Los terrenos incluidos como sistemas generales en suelo urbano o urbanizable en el plano de ordenación Nº 0.1, así como en sus innovaciones, que hayan sido obtenidos y urbanizados conforme a las previsiones del planeamiento.

Dichos terrenos se corresponden con las unidades de ejecución:

EDi-R1 (Industria Crta. Concentración), EDr-R1 (Isaac Albéniz), PPr-R1a (Vasco de Gama, Crta. Concentración), PPr-R1b (Joaquín Turina, Crta. Concentración), PPr-T1t (prolongación c/virgen del Carmen), PPr-T2t (Gran Avda. s/n).

- b) **Suelo urbano no consolidado:** el resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente, correspondiéndose con los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano y respetando las características y requisitos que se establece en la LOUA.
- c) **Suelo no urbanizable:** continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la LOUA y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público.

En este sentido los suelos delimitados en el plano de ordenación Nº 2 se consideran adscritos a las siguientes categorías:

- Categoría de Especial Protección por Legislación Específica: al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.a, en relación con el 46.1.a y b, ambos de la LOUA. Todo ello con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística: al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.b, en relación con el 46.1.c, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de su protección contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA - Aprobación Inicial Provisional Definitiva
Por Junta de Gobierno Local Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de Noviembre de 2009.
Tocina, a 10 de Diciembre de 2009.
ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L. COBACHO
J. ALFREDO GÓMEZ LOAUCO

- Categoría de carácter natural o rural: al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1.f, ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus valores contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.
- Categoría de Hábitat Rural Diseminado: al concurrir en ellos las características descritas en el artículo 46.1.g de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de los contenidos en la Memoria justificativa y de ordenación del PGOU vigente.

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su zonificación, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del PGOU.

- d) **Suelo urbanizable ordenado:** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Son clasificados como tal los sectores PPr-T3 (Pago de las huertas), el sector PPI-R1 (Ctra. SE-111[1º sector]) delimitados en el plano de información I1 de clasificación del suelo urbano y urbanizable del PGOU, así como sus innovaciones. No obstante, en el caso del primero de uso característico residencial, el Plan Parcial que establece su ordenación detallada será adaptado a los nuevos criterios establecidos en la ficha adjunta en Anexo, al acogerse, sin estar obligado a ello, a la reserva de vivienda protegida conforme al art. 10.1.A)b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- e) **Suelo urbanizable sectorizado:** aquel suelo urbanizable que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente y no cuente con la ordenación detallada.

Son clasificados como tal los sectores PPr-R2 (Azucarera-Avda. Sevilla), PPI-T1 (Z. ind. Pedazo Cristo), y PPI-R2 (Ctra. SE-111[2º sector]), delimitados en el plano de ordenación Nº 1, así como sus innovaciones.

- f) **Suelo urbanizable no sectorizado:** aquel integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo.

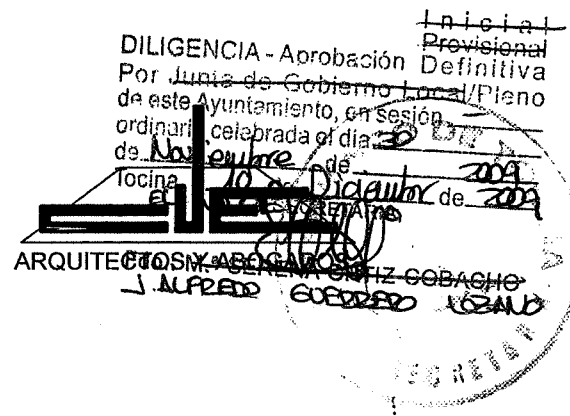
Las determinaciones recogidas en el planeamiento vigente que excedan de lo establecido para esta categoría de suelo en la LOUA tendrán carácter meramente orientativo.

- 2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.
- 3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística^(8.4).

^(8.4) Artículos 4 a 9 de la Ley 8/2007, de Suelo, y artículos 48 a 56 de la LOUA.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

- 1.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística (9.1), no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.
- 2.- El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.
- 3.- La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.
- 4.- Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento superior, aun cuando sí podrán adecuarlos en los casos previstos en la legislación urbanística motivando su procedencia y proporcionalidad sin disminuir en ningún caso el aprovechamiento objetivo.
- 5.- La aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública no modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.
- 6.- La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- 7.- De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.
- 8.- En este municipio, se realizará la reserva de suelo para vivienda protegida en los siguientes sectores de suelo urbanizable y en las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado con uso residencial: PERIr-T1, EDr-T2, EDr-T3, EDr-R2, PERIr-R5, PERIr/e-R3.

^(9.1) Artículo 10.1.A.b de la LOUA, modificado por artículo 23 uno de la Ley 13/2005.

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)**

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
 Por Junta de Gobierno Local/Pleno
 de este Ayuntamiento, en Sesión
 ordinaria celebrada el día 30 de
 de ~~Noviembre~~ de 2009
 Tocina a 10 de Diciembre de 2009
 EL SECRETARIO
 J. L. GARCÍA MARTÍNEZ GONZÁLEZ
 ARQUITECTOS Y ABOGADOS S.L.
 J. L. GARCÍA MARTÍNEZ GONZÁLEZ
 J. L. GARCÍA MARTÍNEZ GONZÁLEZ

SECTOR/ÁREA	EDIFICAB. RESIDENCIAL TOTAL	30%
PERIr-T1	8.406,40	2.521,92
EDr-T2	6.661,08	1.998,33
EDr-T3	2.259,35	677,80
EDr-R2	3.634,67	1.090,40
PERIr-R5	15.518,22	4.655,46
PERIr/e-R3	15.738,92	4.721,67

Sin embargo, quedan eximidos de dicha obligación, pues cumplimentan los requisitos de excepción de la exigencia de edificabilidad destinada a vivienda protegida prevista en el citado Decreto, los siguientes: PUr-R1, EDr-R3, PERIr-R4, PPr-T3, PPr-R2

Ahora bien, en el caso de los sectores PPr-T3 "Pago de las Huertas" y PPr-R2 "Azucarera-Av de Sevilla", acogerán, sin estar obligado a ello por mismos motivos que los del párrafo anterior, la reserva de vivienda protegida conforme al art. 10.1.A) b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Los sectores a los que no les es exigible la reserva pero que, de forma voluntaria y con el consentimiento unánime de la propiedad introducen reserva para vivienda protegida son los siguientes:

SECTOR/ÁREA	EDIFICAB. RESIDENCIAL TOTAL	30%
PPr-R2	74.772,77	22.431,83
PPr-T3	22.251,90	6.675,57

9.- El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto a la renta libre está justificado en la Memoria y se establece en (0,8).

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local).

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en el plano de ordenación estructural O.2.

1. Gran Avenida (Tocina)
2. Jardines Calle Reina Sofía (Tocina)
3. Parque calle Mateo Alemán (Tocina)
4. Parque sector Gran Avenida (Tocina)
5. Zona Verde calle Enrique Granados (Los Rosales)

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

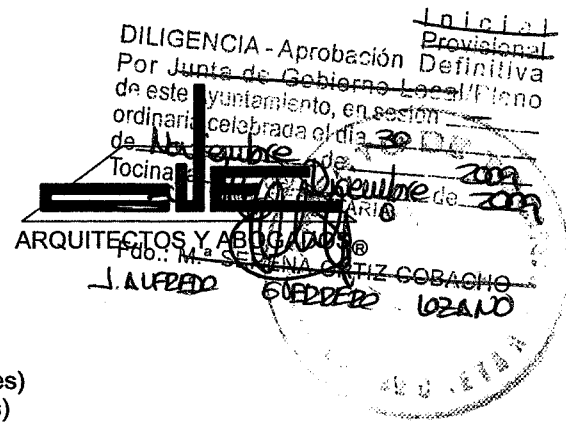
ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

6. Paseo de los descubridores (Los Rosales)
7. Plaza San Fernando (Los Rosales)
8. Parque monumento Locomotora (Los Rosales)
9. Parque calle Francisco Salinas (Los Rosales)
10. Zona Verde Avenida del Rosal (Los Rosales)
11. Parque Meandro del Bajo (Los Rosales)

3.- Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan la cifra de 5,10 m² por habitante, y están debidamente representados en el plano de ordenación estructural O.2.

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

- 1.- Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado, y sectores en suelo urbano no y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pomenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.
- 2.- Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación. "
- 3.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pomenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.
- 4.- Los usos globales y pomenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en los Títulos: Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, respectivamente de las Normas del Planeamiento vigente.
- 5.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:



**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)**

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA - Aprobación Provisional Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria, celebrada el día 30
de ~~Noviembre~~ Octubre de 2009
Tocina, a 10 de ~~Octubre~~ Noviembre de 2009

ARQUITECTOS Y ABOGADOS
ALFONSO GARCÍA GONZÁLEZ COBACHO
C/...
21010

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO

ACTUACION URBANISTICA	NOMENCLATURA	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
Industria Cra. Concentración	EDR-R1	0,85	industrial
Isaac Albeniz	EDR-R1	0,71	40
Vasco de Gama (Cra. Concentración)	PPR-R1A	0,71	40
Juanes Turina (Cra. Concentración)	PPR-R1B	0,71	40
Profesor, o Virgen del Carmen	PPR-T1	0,76	40
Gran Avda. sn	PPR-T2	0,76	40

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ACTUACION URBANISTICA	NOMENCLATURA	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
Vv. a vías Romo	PER-R1	-	-
Los Portales	PER-R11	0,75	57
Cra. Guadajoz	EDR-T2	0,75	57
Margarita Norkon	EDR-T3	0,72	57
Manuel Araña-Aguilera	EDR-R3	0,76	40
Avda. Sevilla	EDR-R2	1,00	57
Triángulo Renfe	PER-R1e -R3	0,45	57
Las Armas	PER-R1A	0,73	40
Azucena z. ind	PER-R1	0,70	industrial
Sarriá	PER-R1B5	0,793	57

proyecto urbanización

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

ACTUACION URBANISTICA	NOMENCLATURA	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	AREA REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
Pago de las Huertas	PPR-T3	0,75	57	29.718	0,76
Cra. SE-111 (1er. sector)	PPR-R1	0,53	industrial	78.299	0,53

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ACTUACION URBANISTICA	NOMENCLATURA	EDIFIC. GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL	AREA REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
Azucena-Avda. Sevilla	PPR-R2	0,75	57	101.189	0,76
Z. ind. Pedro Cristo	PPR-T1	0,58	industrial	23.939	0,58
Cra. SE-111 (2º sector)	PPR-R2	0,53	industrial	38.924	0,53

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el artículo 10.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.
- 2.- La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor.

- 1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística ^(13.1) los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial

(13.1) Artículo 10.1.A.g de la LOUA

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA - Aprobación Provisional
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2009
Tocina, a 30 de Noviembre de 2009
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
J. ALFREDO GONZALEZ GONZALEZ
RODRIGO LOZANO

protección, los identificados en la memoria de esta adaptación en el apartado 3.6, y en el plano de ordenación estructural O.2.

- 2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección. (OE).

- 1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística (14.1) las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.
2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley (14.2) prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.
3. Las delimitaciones establecidas en Planimetría o disposiciones normativas contenidas en las Ordenanzas, NNSS, PGOU o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.
4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2.008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

- Ríos, Arroyos y suficiencia de recursos hídricos.

El presente documento de Adaptación Parcial no contiene una alteración del planeamiento vigente que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

- Espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección

Según el artículo 10.1.A)g) de la L.O.U.A. los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural formarán parte de la ordenación estructural; por otra parte, el artículo 3.2.f del Decreto 11/2008, señala que la adaptación parcial recogerá dichos espacios, y con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las normas de protección con identificación del nivel de protección integral, que en el caso de Tocina, es La Carta arqueológica del municipio de Tocina (año 1989) la principal fuente documental disponible como información básica. A partir de ella se han considerado como espacios a proteger desde el punto de vista del planeamiento urbanístico los siguientes yacimientos arqueológicos e históricos:

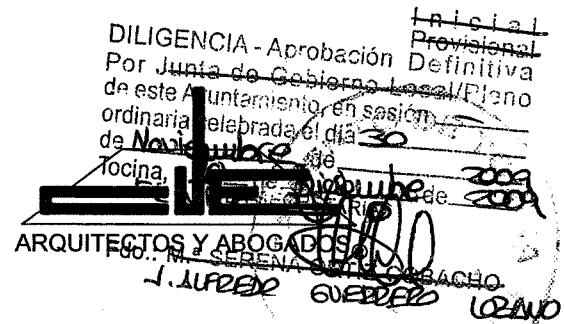
- Yacimiento del río Pozo (restos romanos e islámicos), en suelo de uso agrícola.
- Yacimiento del apeadero (alto-medieval cristiano), en suelo urbano.

^(14.1) Artículo 10.1.A.h de la LOUA

^(15.1) Artículo 18.2 y 30.6 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



- Yacimiento de Fuente del Mocho (restos romanos), en suelo de uso agrícola.
- Yacimiento de La Llave (restos romanos, paleocristianos y visigodos), en suelo de uso agrícola.

La escasa entidad de estos yacimientos, y su nulo interés como reclamo comercial o turístico, aconsejan una protección básica, que impida el cambio de uso actual, o en caso de transformación, prever las cautelas e informes pertinentes.

Dentro del núcleo urbano de Tocina existen otras edificaciones de valor histórico y artístico, ya recogidas en el Catálogo de las Normas del año 1989, y que son las siguientes:

Grado Primero.

- 1.- Iglesia de San Vicente Mártir.
- 2.- Ermita de la Soledad.

Grado Segundo.

- 3.- Biblioteca Pública. C/Real 29. (Antiguo Ayuntamiento)
- 4.- Casa González de Toledo, c/Soledad 6
- 5.- Casa Liñán. C/Real 5
- 6.- Casa Naranjo. C/Real 38-40.

A estos elementos se le sumarán los procedentes de la incorporación al término municipal de la antigua Azucarera, entre los que se deben destacar los siguientes:

- 7.- Chimeneas de la Azucarera. Dos chimeneas de ladrillo, una de planta cilíndrica, y la menor de planta poligonal, así como jardines contiguos.

En la Azucarera existen otros elementos de interés, pero debido a su estado ruinoso y la imposibilidad de realizar en ellos una visita y prospección detallada, se traslada a las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior que desarrollará estos suelos y construcciones, la decisión sobre la protección de algunas naves, estructuras, instalaciones o elementos de interés.

No existen en Tocina espacios urbanos de calidad visual significativa, exceptuando el entorno de la Iglesia de San Vicente y Plaza de la Constitución, pero toda la zona del Centro Histórico tiene un potencial para mejorar la escena urbana, con simples mejoras en el diseño urbano y la observancia de normas urbanísticas de edificación, protección y ornato.

b) Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística.

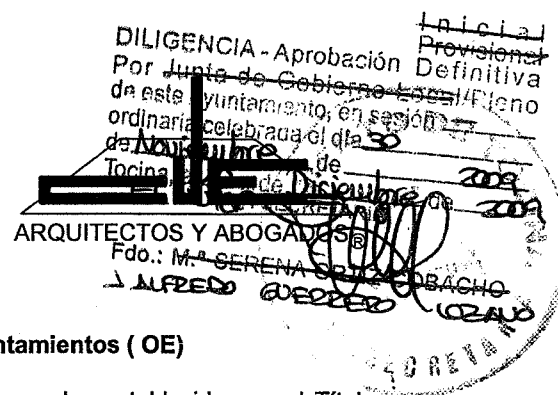
La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial será la contenida en la disposición o acto de planificación territorial que corresponda.

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística son las establecidas en el Capítulo XI del Título de Suelo No Urbanizable de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS



Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el Título Suelo No Urbanizable del PGOU vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos:

- a) **Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica.** En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.
- b) **Limitaciones a las parcelaciones de fincas.** En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

- c) **Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas.** Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.
- d) **Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos.** En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.
- e) **Contenido de las solicitudes de autorización o licencia.** Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor en suelo no urbanizable incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA - Aprobación Provisional Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de Noviembre de 2008
Tocina, a 30 de Noviembre de 2008
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
J. ALFREDO GARCÍA
GARCÍA

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 16. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

- 1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y de suelo urbano no consolidado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global que se determine para cada uno de ellos.
- 2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán, a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación de las fichas de planeamiento y gestión del PGOU vigente.

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en el PGOU vigente, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.
- 2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.
- 3.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

- 1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado (PA)" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano O.1
- 2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada(DTP.1) de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.
- 3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

^(DTP.1) Artículos 10.2.B.a, en relación con el 10.2.A.a y 13.3 de la LOUA.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

~~Inicial~~
~~Provisional~~
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30
de ~~Noviembre~~ de 2009
Tochina, a 10 de ~~Noviembre~~ de 2009
ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Fdo.: M. SERENA ORTIZ GONZALEZ
A. ALFREDO GONZALEZ

SEGUNDA. Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

1.- Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su Revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera.1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA Artículos del planeamiento general inaplicables.

1.- En virtud de Ley, Son inaplicables todos los artículos del PGOU vigentes que sean contradictorios con los preceptos de la LOUA. El resto, se interpretará de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA
DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL VIGENTE
TOCINA (SEVILLA)

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

ARQUITECTOS Y ABOGADOS
Fdo.: M. SERENA GONZÁLEZ BOBACHO
J. ALFREDO GONZÁLEZ GONZÁLEZ

Inicial Provisional Definitiva
DILIGENCIA - Aprobación Definitiva
Por Junta de Gobierno Local/Pleno
de este Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día 30 de
Abril de 2009
Tocina, Sevilla, España

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

Actuaciones urbanísticas en suelo apto para urbanizar y urbanizable	Ambito	Uso glob.	Sup. m ²	TME m ²	P. Desarrollo	P. Urban	P. Repar	Fase Ejecuc.
Viv. a vías Renfe	PUr-R1	R	4.732		A.D.	No	A.D.	
Los Portales	PERIr-T1	R	11.674	8.532,5	No	No	No	
Cra. Guadajoz	EDr-T2	R	8.896	6.761	No	No	No	
Margarita Nelken	EDr-T3	R	3.149	2.293,24	No	No	No	
Manuel Azaña-Aguilera	EDr-R3	R	9.580	7.280,8	A.D.	No	No	
Pozo de la Ermita	EDr-T1	R	4.077	3.011	No	No	No	
Avda. Sevilla	EDr-R2	R	3.561	3.688,5	No	No	No	
Industria Cra. Concentración	EDi-R1	I	18.368	13.994	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Triángulo Renfe	PERI r/e-R3	R-Esp. libre	42.294	15.975	No	No	No	
Las Arenas	PERI r-R4	R	21.829	16.072,5	A.D.	No	No	
Azucarera z. ind	PERIi-R1	I	52.972	35.985	A.D.	No	No	
Isaac Albeniz	EDr-R1	R	5.000	3.550	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Pago de las Huertas	PPr-T3	R	29.718	22.585,6	A.D.	A.D.	A.D.	En ejecución
Vasco de Gama (Cra. Concentración)	PPr-R1a	R	32.882	23.149,6	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Joaquín Turina (Cra. Concentración)	PPr-R1b	R	33.707	24.049,4	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Azucarera-Avda. Sevilla	PPr-R2	R	101.189	75.894,36	A.P.	No	No	
Z.ind. Pedazo Cristo	PPi-T1	I	23.939	14.045	No	No	No	
Cra. SE-111 (1er.sect.)	PPi-R1	I	78.299	41.085,6	A.D.	A.D.	Sí	En ejecución
Cra. SE-111 (2º sector)	PPi-R2	I	58.924	30.855,5	No	No	No	
Prolong. c/Virgen del Carmen	PPr-T1t	R	62.463	46.305,06	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
Gran Avda. s/n	PPr-T2t	R	20.950	15.922	A.D.	A.D.	Sí	Ejecutado
(reforma)	PEsgv-T1	Viario Sist. Gral.	3.792		No	No	No	

Fuera de las previsiones del PGOU, se han tramitado posteriormente una serie de propuestas de Modificación Puntual que a continuación se resumen:

Innovación Nº 1 aprobada con fecha 27-11-2008

Innovación Nº 4 aprobada con fecha 26-09-2008

Innovación Nº 5 aprobada con fecha 19-02-2009