PLAN PARCIAL PP-1T

TOCINA

(SEVILLA)

EXPTE: 00016
FECHA: Diciembre 2.001
PROMOTOR: Guadalsur Actuaciones Inmobiliarias, S.L.

DILIGENCIA - Aprobada _____ de este Ayuntamiento, en sesión _____ ordinaria celebrada el día _____ de _____ de _____ de _____ de _____ de _____
Tocina a ___ de _____ de _____
EL SECRETARIO,

Firmado _____

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA COMISIÓN DE LA COMISIÓN DELEGADA DEL T.S.J.A. DE FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

F. R. M.
ARQUITECTOS

DILIGENCIA - Aprobada Modificación Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extra ordinaria celebrada el día 11 de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 03
EL SECRETARIO,

Firmado _____

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

AYUNTAMIENTO DE TOCINA - SECRETARIA

LUIS CHABRERA ADIEGO
ARQUITECTO
GLORIETA PALACIO DE CONGRESOS Nº 1, EDIFICIO APARTCLUB. TELÉFONO (95) 25.73.25 FAX (95) 425.73.73 - 41020 SEVILLA

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES..... 4
1.1. GENERALIDADES..... 4
1.1.1. Objeto..... 4
1.1.2. Entidad Promotora..... 4
1.1.3. Datos del Sector..... 4
1.1.4. Determinaciones establecidas en las N.C.S.M. de Tocina..... 5
1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN..... 6
1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA..... 6
1.3.1. Características generales..... 6
1.3.2. Datos topográficos..... 6
1.3.3. Datos geológicos, geotécnicos e hidrológicos..... 6
1.3.4. Usos, edificaciones e infraestructura existente..... 6
1.3.5. Estructura de la propiedad del suelo..... 7
1.4. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS..... 8
1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN..... 8
Objetivos:..... 8
1.6. ORDENACIÓN..... 9
1.6.1. Suelo Residencial..... 10
1.6.2. Suelo para Equipamiento Escolar..... 10
1.6.3. Servicios de Interés Público y Social..... 10
1.6.4. Sistema de Espacios Libres..... 10
1.6.5. Red Viaria y Aparcamientos..... 11
1.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS PARA DOTACIONES..... 11
1.8. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN..... 12
1.9. ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURA..... 13
1.9.1. Red viaria..... 13
1.9.2. Red de Alcantarillado..... 13
1.9.3. Red de Abastecimiento de agua..... 13
1.9.4. Red de Distribución Energía Eléctrica..... 14
1.9.5. Red de Alumbrado Público..... 15
1.9.6. Red de Telefonía..... 15
1.10. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 105 DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA DE 1.992..... 16
1.10.1. Nombre, apellidos y dirección de los Propietarios..... 16
1.10.2. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas..... 16
1.10.3. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares..... 17
Entre Promotores y Ayuntamiento:..... 17
Entre Promotores y futuros Propietarios:..... 17
1.10.4. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos..... 17
1.10.5. Medios económicos de toda índole..... 18

2. ORDENANZAS REGULADORAS..... 19
2.1. ANTECEDENTES..... 19
2.2. CÓDIGO DE CONCEPTOS..... 19
2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO..... 23
2.3.1. Modificaciones y estudios de detalle..... 23
2.3.2. Parcelaciones..... 23
2.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN..... 24

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON LA ... DE LA ... 22 MAR 2002 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA 17 DIC 2001 5721/00 VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA - Aprobada Modificación
Pleno de esta
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinaria celebrada el día 11
de 12 de 02
Tocina a 12 de 02 de 02
EL SECRETARIO,

Firmado: Milagrosa Navarro Cauchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA · SECRETARIA

DILIGENCIA - Aprobada ...
Ayuntamiento, en sesión ...
ordinaria celebrada el ...
de ... de ...
Tocina a ... de ...
EL SECRETARIO,

Firmado: ...

2.4.1. Normas generales. 24
2.4.2. Normas particulares. 24

3. PLAN DE ETAPAS 27
3.1. GENERALIDADES. 27
3.2. ETAPAS. 27
3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN. 28

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. 29

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA COMISIÓN DEL TERRITORIO.
DE FECHA 22 MAR 2002
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

DILIGENCIA - Aprobada Modificación Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extra ordinaria celebrada el día 14 de 12 de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 02
EL SECRETARIO,
Firmado María Mercedes Mariño Gaudial

AYUNTAMIENTO DE TOCINA

DILIGENCIA - Aprobada de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día de de
Tocina a de de
EL SECRETARIO,
Firmado

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION Y DE SUS DETERMINACIONES

APROBADO
SUJECION A
CONSEJERIA
DEL TERRITORIO
DE FECHA 22 MAR 2002
CONSEJERIA DE OBRAS
PUBLICAS Y TRANSPORTES

1.1. GENERALIDADES.

1.1.1. Objeto.

Se redacta el presente documento al objeto de dar cumplimiento a las determinaciones que establecen las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del término Municipal de Tocina con relación al suelo perteneciente al sector PP-1T, en Tocina (Sevilla).

1.1.2. Entidad Promotora.

El Promotor de las obras y quien encarga el siguiente proyecto es GUADALSUR Actuaciones Inmobiliarias S.L. con C.I.F. B-91051136 y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Glorieta Palacio de Congresos, nº 1. Edificio Apartclub Este. 41020 Sevilla.

1.1.3. Datos del Sector.

El sector se encuentra ubicado en la zona sur de Tocina, junto a la carretera de Los Rosales. Esta zona de la población es la que soportará el futuro crecimiento, que por motivos urbanísticos, se está produciendo hacia el sur de Tocina y en dirección Los Rosales.

- Norte: Las medianeras de una manzana de edificaciones pertenecientes a suelo urbano, y a través de él, el núcleo urbano.
- Sur: Suelo no urbano de uso agrario.
- Este: Una reciente zona verde limitada por las calles Mateo Alemán y Lope de Vega, una serie de edificaciones correspondientes a suelo urbano y que no han terminado aún de conformar las manzanas.
- Oeste: Una franja de suelo no urbano anexo a la carretera a Los Rosales y una serie de naves industriales dedicadas principalmente al almacenaje.

La superficie de actuación es de 62.463,71 m^2.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA - Aprobada Modificación

Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Navarro Conchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA (SEVILLA)

DILIGENCIA - Aprobada

Ayuntamiento, en sesión

ordinaria celebrada el día

de de

Tocina a de

EL SECRETARIO,

Firmado

1.1.4. Determinaciones establecidas en las N.C.S.M. de Tocina.

Las Normas Complementarias y Subsidiarias Municipales de Tocina, marcan en su apartado de Normativa Urbanística, los condicionantes que regirán el Plan Parcial del Sector PP-1T.

Una vez iniciado el estudio de los terrenos para la redacción del presente Plan Parcial, se ha comprobado, por medio de estudio topográfico, que la superficie de actuación en el sector es de 62.463,71 m^2.

Los datos calculados a partir de la superficie de actuación son los siguientes:

La superficie de actuación es de 62.463,71 m^2.

Los datos fijados por el Planeamiento Municipal para el sector PP-1T son:

- Densidad de viviendas 40 viv/Ha.
- Número máximo de viviendas:

  Nº Viv = 6,24 Ha x 40 viv/Ha = 249 viviendas

- Cesiones para espacios libres. Se toma 6.460,01 m^2. Cifra superior a la requerida, para la cual debía adoptarse el mayor valor entre:

  62.464 x 10% = 6.247 m^2

  18 m^2/viv x 249 viv = 4.482 m^2

- Cesiones para uso escolar. Se destinan a tal uso 5.001,93 m^2, superficie superior a la mínima establecida por el Reglamento del Planeamiento y también a:

  10 m^2/Viv x 249 viv = 2.490 m^2

- Cesiones para S.I.P.S.:
- Dotación para equipamiento comercial:

  2 m^{2}c/viv x 249 viv = 498 m^2 construidos

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LOS TÉRMINOS DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

El suelo de uso comercial será una parcela con capacidad para edificar 548 m^2, por lo que debido a la edificabilidad de 1,6 m^{2}t/m^{2}s la cesión mínima será de 311 m^2 de suelo, no obstante, es asignada una parcela de 342,63 m^2 para estas cesiones, con el consiguiente aumento en la capacidad para edificar.

DILIGENCIA - Aprobada Modificación

Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión extra

ordinara celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Marino Conchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA - SECRETARÍA

DILIGENCIA - Aprobada

de este

Ayuntamiento, en sesión

ordinara celebrada el día

de de

Tocina a de de

EL SECRETARIO,

Firmado

1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.

Por todo lo descrito anteriormente, queda suficientemente justificado desde el punto de vista administrativo, la necesidad y procedencia de la formulación el Plan Parcial.

Desde el punto de vista urbanístico, el sector se encuentra limitado al este y al norte por suelo urbano, siendo la generación y desarrollo de éste principalmente a partir de viviendas autoconstruidas, que han generado una ordenación no muy ortodoxa de la zona.

El crecimiento de estas edificaciones hacia el suelo del sector hace pensar en la posible aparición de edificaciones dispersas, sin ningún rigor ordenativo, y a la larga, la consolidación de la edificación de forma arbitraria y con la inexistencia de la infraestructura necesaria para su desarrollo.

Por todo ello, se cree procedente el habilitar dicho suelo como Urbano mediante el correspondiente Plan Parcial y posterior proyecto de urbanización.

APROBADO
COMISIÓN
DEL TERRITO
DE FECHA 22 MAR 2002
CONS
PUBLICAS Y TRA

1.3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.3.1. Características generales.

El sector P.P. 1T, se ubica en el término municipal de Tocina, siendo sus características generales las marcadas en el punto 2.3. de esta memoria.

1.3.2. Datos topográficos.

La topografía del sector es sensiblemente horizontal, teniendo una leve pendiente descendente en dirección norte sur.

La diferencia de cota entre los puntos extremos, (punto más alto del terreno, al norte, y punto más bajo del terreno, esquina sudeste) es de 1 m aproximadamente.

Siendo la distancia entre ambos puntos de unos 325 m, suponen una pendiente uniforme de 0,3%.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
17 DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1.3.3. Datos geológicos, geotécnicos e hidrológicos.

En la actualidad, una gran parte del terreno se encuentra ocupada por huertas de regadío, que toman su agua del canal el valle inferior del Guadalquivir, y del que parte el canal de riego que las abastece, y que pertenece a la comunidad de regantes del bajo Guadalquivir.

DILIGENCIA - Aprobada Modificación
Pleno de este
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinaria celebrada el día 11
de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 03
EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Marino Conchal

DILIGENCIA - Aprobada
de este
Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de de
Tocina a de de
EL SECRETARIO,

Firmado

Todo ello hace que el terreno tenga las características propias debidas a dichos parámetros:

- Terreno compuesto por diferentes capas de arcillas y limos de distintas consistencias y plasticidad, con una capa superior de tierra vegetal, en la que se asientan las huertas y con un nivel freático elevado, debido a la proximidad del río Guadalquivir.

1.3.4. Usos, edificaciones e infraestructura existente.

Como se ha dicho, el uso principal al que se destinan los terrenos del sector, es el de huertas de regadío, este es el motivo de que encontremos una edificación exenta ligada a las labores de estas huertas. También encontramos dentro del área de actuación una pequeña piscina de uso privado.

Estas edificaciones son las marcadas en el plano nº. 2 de información, con las características en él especificadas.

En cuanto a las infraestructuras existentes, el sector propiamente dicho carece de todas ellas, si bien por la carretera de Los Rosales discurren, alguna de ellas de manera provisional, todas las canalizaciones correspondientes a:

- Abastecimiento de aguas.
- Alcantarillado.
- Telefonía.

El lindero sur es atravesado por una red aérea de energía eléctrica a media tensión que conecta con Los Rosales.

APROBADO
SUJETO A LA
COMISIÓN
DEL
DE FECHA
22 MAR 2002
CONSEJERÍA
PÚBLICAS

1.3.5. Estructura de la propiedad del suelo.

La estructura de la propiedad se encuentra fragmentada existiendo un total de 2 propietarios.

Se detalla a continuación la relación de los mismos, así como la superficie de la parcela de su propiedad, numerándolas según el plano de información nº 3 titulado "Catastral, Cuadro de Propietarios".

(*Véase la página siguiente*).

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA - Aprobado Modificación

Pleno extra

11

02 02

12 de 02 03

Antagrosa Narciso Cauchal

AYUNTAMIENTO DE TOSINA
SECRETARÍA

CUADRO DE PROPIETARIOS

Nº FINCA	PROPIETARIO	SUPERF.(M²)	PARTICIPACIÓN
1	GUADALSUR ACTUACIONES INMOBILIARIAS, S.L.	12.041,56	20,29%
2	GUADALSUR ACTUACIONES INMOBILIARIAS, S.L.	7.316,57	12,34%
3	GUADALSUR ACTUACIONES INMOBILIARIAS S.L.	7.342,17	12,38%
4	GUADALSUR ACTUACIONES INMOBILIARIAS S.L.	10.000,00	16,85%
5+9	GUADALSUR ACTUACIONES INMOBILIARIAS S.L.	11.254,49	18,97%
6+8	GUADALSUR ACTUACIONES INMOBILIARIAS, S.L.	10.947,78	18,45%
7	JOSE BAZALO CALVO	425,00	00,72%

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

1.4. EXAMEN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS.

Con los criterios elaborados, se han planteado diversas soluciones urbanísticas sobre la base de la ubicación de los espacios públicos y la distribución del suelo residencial.

La solución elegida, constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la más adecuada relación con su estructura urbana, factor decisorio en el análisis de las alternativas.

1.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

A la hora de establecer la ordenación del sector, se han tenido en cuanta tanto las directrices marcadas en las N.C.S.M. de Tocina correspondiente al sector, como las derivadas del estudio de las necesidades y posible desarrollo de suelo urbano ya considerado junto al sector.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Objetivos:

Intervención de carácter básicamente residencial, de consolidación y sutura con aporte de nuevo equipamiento para recualificar la zona sur de Tocina.

La estructura viaria será básicamente en retícula ortogonal, como prolongación de la trama existente constituyendo viario de primer orden el que parte de la carretera de Los Rosales.

La tipología edificatoria será la de edificación suburbana con número máximo de plantas de dos (baja +1).

DILIGENCIA – Aprobada Modificación Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extra ordinaria celebrada el día 11 de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Marino Conchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA

DILIGENCIA – Aprobada ..... de este Ayuntamiento, en sesión ..... ordinaria celebrada el día ..... de ..... de .....

Tocina a ..... de .....

EL SECRETARIO,

Firmado .....

Así mismo, se pretende con la actuación, dotar de infraestructura a las edificaciones ya construidas en el sector, se hace coincidir la ordenación donde ya existen edificaciones con las alineaciones por estas fijadas.

Siguiendo estos criterios, se establece una ordenación en retícula ortogonal adaptándose de la mejor manera posible a los límites irregulares de la zona, y procurando mantener los parámetros dimensionales que predominan en el suelo ya consolidado.

Dicha retícula se alinea en ambas direcciones con las calles existentes en los bordes norte y este, siendo prolongación de éstas en los puntos done así lo aconseja la correcta distribución funcional del sector.

Las dos direcciones de la trama ortogonal contienen una calle principal, la carretera a Los Rosales y la prolongación de la calle Francisco de Quevedo.

En la zona sudeste del sector se ha ubicado la principal zona verde, que concentra la mayoría de la superficie destinada a dicho uso. Esto es debido a que ya existe una zona verde en suelo urbano, y se pretende la creación de un parque municipal de gran superficie.

Las dotaciones se ubican todas alejadas de las proximidades del suelo urbano consolidado para dotar a futuros crecimientos de la población, ya que se prevé que estos se produzcan precisamente hacia la zona sur.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA COMISIÓN PROVINCIAL DEL TERRITORIO DE FECHA 22 MAR 2002 JUNTA DE CONSEJERÍA PÚBLICAS

1.6. ORDENACIÓN.

Los datos de partida para la ordenación de los parámetros calculados para la superficie de actuación en el punto 2.4. de la presente Memoria, distribuyendo los distintos usos según las directrices establecidas en los criterios de ordenación.

El resumen de estas superficies es:

- Suelo residencial:		32.180,40 m²
- Equipamientos:		
	Escolar:	5.001,93 m²
	S.I.P.S:	342,63 m²
	Espacios Libres:	6.460,01 m²
	Total Equipamientos	11.804,57 m²
- Red viaria:	Viario y aparcamientos	18.478,74 m²
SUPERFICIE TOTAL DE ACTUACIÓN		62.463,72 m²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17 DIC 2001 5721/00TC2
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Modificación

Pleno extra

11

02 02

12 02 03

Milagrosa Navarro Conchal

AYUNTAMIENTO DE ... OFICINA

Diario

1.6.1. Suelo Residencial.

Ocupa una superficie de 32.180,40 m² con una capacidad para 249 viviendas.

Se le asigna una edificabilidad máxima sobre parcela de 1,6 m²t/m²s con lo que la edificabilidad total es de 51.488,64 m².

El uso permitido será el de residencial con tipología de edificación suburbana, vivienda unifamiliar adosada, con dos plantas de altura máxima.

APROBADO
COMISION
DEL TERRITORIO
DE FECHA 22 MAR 2002

1.6.2. Suelo para Equipamiento Escolar.

Se destina a este fin una parcela de 5.001,93 m².

Su uso será el escolar, y su edificabilidad máxima se fija en 0,5 m²t/m²s dando una edificabilidad de 2.500,96 m², suficientes para las necesidades del centro docente, no siendo la ocupación en planta, superior al 30% de la superficie de parcela.

La altura máxima será de 2 plantas. Se autorizarán cuantas instalaciones sean necesarias para el correcto funcionamiento del centro.

Así mismo se permitirá el uso residencial siempre que sea necesario para el personal permanente del centro, siempre y cuando ello no suponga un aumento de la edificabilidad asignada.

1.6.3. Servicios de Interés Público y Social.

Se destina a este fin una parcela de 342,63 m², destinada a uso comercial.

Los parámetros de ocupación y altura, serán idénticos a los marcados para el uso residencial, siendo la edificabilidad máxima 1,6 m²t/ m²s sobre la parcela.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1.6.4. Sistema de Espacios Libres.

Se destinan a tal fin un total de 6.460,01 m² divididos en:

- 5.313,50 m² para jardines.
- 1.146,51 m² para zona de juego de niños.

Serán de uso público y en dicho suelo estará prohibido cualquier tipo de edificación.

Se diferenciará en el tratamiento que reciban, de forma que la mayor concentración tenga estructura de parque y la paralela a la vía principal de paseo.

DILIGENCIA - Aprobada Modificación

Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado Hilario Narciso Caudal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA

DILIGENCIA - Aprobada

de este

Ayuntamiento, en sesión

ordinaria celebrada el día

de de

Tocina a de de

EL SECRETARIO,

Firmado

1.6.5. Red Viaria y Aparcamientos.

Para la correcta ordenación de los usos descritos se desarrolla la red viaria, la cual ocupa por tanto el resto de suelo del sector. Esto es 18.478,74 m².

En cuanto a las plazas de aparcamientos se han previsto un total de 272, estando ubicadas en la vía pública.

Su situación está indicada en el plano nº 5 y corresponde con zonas en batería y otras en hilera en aquellas calles consideradas de una sola dirección y que se prevé que no existan accesos que imposibiliten su existencia.

Hay que señalar que de este número de plazas se reservará el 2% para minusvalidos, esto se corresponde con 5 plazas de aparcamiento anexas al viario.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE SEVILLA.
DE FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

1.7. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE RESERVAS PARA DOTACIONES

A continuación se justifica el cumplimiento de este Plan Parcial en los referente a reserva para dotaciones marcadas en el Reglamento de Planeamiento y anexos, así como en las N.C.S.M de Tocina.

- Dotación para Espacios Libres.

  El Reglamento de Planeamiento marca

  Jardines: 15 m²/viv x 249 viv = 3.735 m²

  Juego de niños: 3 m²/viv x 249 viv = 747 m²

  Debiendo ser la suma superior al 10% de la superficie ordenada.

  62.463,71 x 10% = 6.246,37 m²

  Las cesiones efectuadas son:

  - Jardines 5.313,50 m² > 3.735 m²
  - Juego de niños 1.146,51 m² > 747 m²

  TOTAL 6.460,01 m² > 6.246 m²

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

- Dotación para Uso Escolar:

  El reglamento de planeamiento marca la reserva de suelo en:

  10 m²/viv x 249 viv = 2.490 m², con un mínimo de 5.000 m².

  La cesión efectuada es de 5.001,93 m².

DILIGENCIA - Aprobada Modificación
Pleno de este
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinaria celebrada el día 11
de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 02
EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Navarro Cardoso

AYUNTAMIENTO DE TOCINA - SECRETARIA

DILIGENCIA - Aprobada
de este
Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de de
Tocina a de de
EL SECRETARIO,

Firmado

- Las conducciones serán subterráneas y discurrirán por las vías públicas enterradas bajo el acerado.

- Se situarán válvulas de corte en los puntos necesarios para conseguir el correcto funcionamiento de la red y la mínima influencia en el resto de la red en caso de corte de un tramo de ésta.

- Las conducciones tendrán un diámetro mínimo de 90 mm y cumplirán las condiciones técnicas necesarias para soportar la presión de servicio.

- Se ubicarán bocas de riego e hidrantes de incendio en toda la red y cada 100 m de separación como máximo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO CON FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

La conexión de la red del sector con la Red General de Abastecimiento se realizará en las calles San Juan de la Cruz y la calle San Juliano.

En ambos casos se acomete a la Red General de diámetro 80 mm.

Se garantiza de esta manera el suministro al sector en caso de fallar alguno de los puntos de conexión.

Para el cálculo de la red se considera un consumo medio de 350 litros por habitante y día para el uso residencial.

Los S.I.P.S. supondrán un consumo medio de 10 litros por m^2 construido y día.

Los hidrantes de incendio y bocas de riego se supondrán con un caudal de 10 l/seg.

Para el cálculo de la red se partirá del consumo medio fijado y se garantizará un caudal punta equivalente a 2,5 veces el caudal medio diario.

1.9.4. Red de Distribución Energía Eléctrica.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17 DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

La red de distribución de energía eléctrica se diseña para dotar a todos los puntos previstos para consumo de electricidad.

El trazado de la red será el marcado en el plano nº. 8 del Proyecto y cumplirá con las siguientes especificaciones:

- La red de baja tensión será de 380/220 V, y discurrirá enterrada por la vía pública bajo el acerado.

Responderá en todos sus características a lo marcado en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y disposiciones complementarias.

Asimismo se atenderá a lo dispuesto por la Compañía Suministradora para el trazado de la red y características de las acometidas.

DILIGENCIA - Aprobada Modificación
Pleno de este
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinaria celebrada el día 11
de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 03
EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Narino Canchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA - SECRETARIA

DILIGENCIA - Aprobada
de
Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de de
Tocina a de de
EL SECRETARIO,

Firmado

La conexión de la Red Eléctrica con la Red General, el cual se realizará mediante la creación de un centro de transformación, se ubica en el lugar marcado en el plano nº 8 del Proyecto, según directrices de la Compañía Suministradora.

La conexión de los transformadores con la red general se efectuará en media tensión, mediante conducciones enterradas bajo el acerado.

Para el cálculo y dimensionado de la Red se partirá de los consumos fijados en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, para los distintos usos, así como de los coeficientes de simultaneidad de este fijados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
DE FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

1.9.5. Red de Alumbrado Público

La red de alumbrado público se diseña para garantizar la correcta iluminación de las vías públicas.

El trazado de la red será el marcado en el plano nº 9 de Proyecto y cumplirá con las siguientes especificaciones:

- Se diseñan varios circuitos independientes para garantizar el correcto funcionamiento de la instalación.
- Se distribuyen dichos circuitos entre los diferentes centros de transformación de forma homogénea.
- Cada circuito estará dotado de su cuadro general de mando con los correspondientes dispositivos de corte y regulación horaria necesarios.
- La red de distribución discurrirá enterrada bajo el acerado por las vías públicas y alimentará a los diferentes puntos de luz, los cuales se distribuirán de forma unilateral o al tresbolillo según lo aconseje el cálculo.
- Toda la instalación cumplirá con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión así como las propias de la Empresa Suministradora, en nuestro caso Sevillana de Electricidad.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17 DIC 2001 00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

El cálculo de la red se realizará de forma que garantice las siguientes iluminaciones:

- Vías principales 8 luxes.
- Vías secundarias 5 luxes.
- Zonas verdes y vías peatonales 2 luxes.

1.9.6. Red de Telefonía.

La red de telefonía se diseña para garantizar la conexión de todos los puntos de consumo.

DILIGENCIA - Aprobada Modificación
Pleno de este
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinara celebrada el día 11
de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 02
EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Marino Conchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA - SECRETARÍA -

DILIGENCIA - Aprobada
de este
Ayuntamiento, en sesión
ordinara celebrada el día
de de
Tocina a de de
EL SECRETARIO,

Firmado

El trazado de la red será el marcado en el plano nº 10 de Proyecto y la red cumplirá en todo su desarrollo con las directrices y especificaciones técnicas marcadas por la compañía suministradora, C.T.N.E.

1.10. CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 105 DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA DE 1.992

1.10.1. Nombre, apellidos y dirección de los Propietarios.

A continuación se relacionan los propietarios con sus correspondientes direcciones:

- Guadalsur Actuaciones Inmobiliarias S.L., con domicilio en Glorieta Palacio de Congresos, nº 1. Sevilla.
- D. Jóse Bozalo Calvo, con domicilio en c/ Malva, nº. 1 de Tocina. (Sevilla).

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA ... DE LA COMISIÓN PROVINCIAL ... DEL TERRITORIO Y VIVIENDA ... DE FECHA 22 MAR 2002 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

1.10.2. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

Las obras de urbanización de los terrenos previstas en este Plan Parcial de ordenación, que serán especificadas en su totalidad en el preceptivo Proyecto de Urbanización, serán ejecutadas directamente por los promotores, o por contrato entre ésta y una empresa constructora, en su totalidad o por capítulos diferenciados.

El sistema de ejecución será el de compensación.

La promotora se compromete a conservar y reparar los servicios de la urbanización hasta que se constituya legalmente la Comunidad de Propietarios o la Entidad Urbanística de Conservación o se entreguen estos al Ayuntamiento.

La ejecución y entrega podrá desarrollarse por fases.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Modificación

Pleno

extra

11

02 02

13 02 03

Firmado Nitagroso, Narciso Conchal

AYUNTAMIENTO DE TOCHO
AYU. SEC. ETARIA

de

Tocho de

Firmado

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

1.10.3. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.

Entre Promotores y Ayuntamiento:

a) Los Promotores por sí mismos o mediante contrato con una empresa constructora se compromete a la ejecución de las obras de urbanización recogidas en este Plan Parcial.
b) Conforme al Reglamento de Gestión Urbanística, los Promotores cederán al Ayuntamiento la superficie total de los viales, áreas libres destinadas a parques y jardines públicos, etc.
c) En lo referente a solicitud y concesión de licencias de edificación se cumplirá con lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística. El Ayuntamiento concederá las licencias que se deriven del Plan Parcial que se aprueba, considerando todo lo referente a Normas Generales y Ordenanzas Particulares de cada zona.
d) Los Promotores se comprometen a ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento resultante de este Plan Parcial. Dicha cesión de terrenos se podrá sustituir por una contribución en metálico.
e) Los Promotores se comprometen a presentar al Ayuntamiento el obligado Proyecto de Parcelación y cumplir con dicha parcelación en las cesiones de propiedad que realice.

Entre Promotores y futuros Propietarios:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
1 DIC 2001

f) Los Promotores contraen el compromiso de dotar a cada una de las parcelas resultantes de los servicios urbanísticos contemplados en el presente Plan Parcial de Ordenación.
g) Los Promotores se comprometen a conservar y reparar los servicios de la urbanización hasta que se entreguen a las Compañías Suministradoras y Ayuntamiento.
h) El promotor se compromete a no enajenar ninguna parcela de terreno sin hacer constar las circunstancias urbanísticas que afecten a dicha parcela.

1.10.4. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por parte de los Promotores se formalizarán de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA - Aprobada Modificación Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extra ordinaria celebrada el día 11 de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado Milagros Macarito Conchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA - SECRETARÍA

DILIGENCIA - Aprobada _____ de este Ayuntamiento, en sesión _____ ordinaria celebrada el día _____ de _____ de _____

Tocina a ____ de _____ de _____

EL SECRETARIO,

Firmado _____

1.10.5. Medios económicos de toda índole

Los Promotores disponen de los medios económicos y financieros suficientes para hacer frente a las obligaciones de ejecución de éste Plan a desarrollar en el Proyecto de Urbanización.

Los Promotores cuentan con la propiedad de los terrenos.

Como fuentes posibles de financiación se cuenta con los recursos y activos propios, con los ingresos por ventas de parcelas y con créditos bancarios en la medida en que fuese necesario en el transcurso de las obras de urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA DECLARACIÓN DEL TEXTO ... DE FECHA 22 MAR 2002 JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Sevilla, a Diciembre de 2.001

EL ARQUITECTO:

Luis Chabrera Adiego

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA - Aprobado Modificación
Pleno
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinaria celebrada el día 11
de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 03
EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Macías Cauchal

AYUNTAMIENTO - SECRETARIA - TOCINA

DILIGENCIA - Aprobado
Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de de
Tocina a de
EL SECRETARIO,

Firmado

2. ORDENANZAS REGULADORAS.

2.1. ANTECEDENTES.

En cumplimiento del artículo 61 del Reglamento de Planeamiento la Ley del Suelo se fija a continuación la Reglamentación del uso de terrenos aptos para edificar, que regirá el uso y edificación de las zonas comprendidas en este Plan Parcial de Ordenación del Sector PP-1T de Tocina.

La Reglamentación y Ordenanzas se determinarán en los siguientes apartados:

1º.- Código de Conceptos.

2º.- Régimen Urbanístico del Suelo.

3º.- Normas de Edificación.

22 MAR 2002
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

2.2. CÓDIGO DE CONCEPTOS.

De acuerdo con las Normas Complementarias y Subsidiarias Municipales de Tocina, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado siguiente:

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

1.- Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

2.- Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

3.- Linderos: son las líneas perimetrales que determinan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía pública o el espacio libre al que dé; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán la consideración de lindero frontal todos aquellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúe el acceso a la misma.

4.- Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5.- Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones siguientes puede ser edificada, previa licencia municipal.

Condiciones para la edificación de una parcela:

a) Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en esta Norma para las edificaciones provisionales deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos de planeamiento posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.
b) Condiciones de Urbanización:

DILIGENCIA - Aprobada Modificación Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada el día 11 de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado Milagros Marino Cauchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA - SECRETARÍA -

DILIGENCIA - Aprobada _____ de este Ayuntamiento, en sesión _____ ordinaria celebrada el día _____ de _____ de _____

Tocina a ____ de _____ de _____

EL SECRETARIO,

Firmado _____

- Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y disponga de acerado, abastecimiento de agua, evacuación de agua en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas par servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

- Que, aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización.

c) Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que establezcan el Plan General o las Figuras de Planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la Unidad de Actuación en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d) Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

- Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

- Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

DE FECHA 22 MAR 2002
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

6.- <u>Alineación exterior.</u>

1º.- La alineación exterior es la línea que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2º.- La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

7.- <u>Línea de edificación, alineación interior, fondo edificable.</u>

1º.- La línea de edificación es la intersección del plano de fachada, exterior o interior, con el terreno.

2º.- Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3º.- Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes que separa la parte de la parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

8.- <u>Fachada y medianera.</u>

1º.- Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, a excepción de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

2º.- Medianera o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Modificaciai

Pleno

extra

11

02 02

13 02 03

AYUNTAMIENTO DE CACINA

SECRETARÍA

Filipa Maria

Malagrosa Marino Conchal

Firmado

9.- Separación a linderos: es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

10.- Retranqueo: es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación y la línea de edificación.

11.- Rasante: es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

12.- Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

1º.- Ocupación o superficie ocupada es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

2º.- Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

3º.- Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie de la parcela. Su valor se dará bien como coeficiente relativo entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ... DE LA ... DEL TERRITORIO ... ACION DE FECHA 22 MAR 2002 ... CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

13.- Superficie libre de parcela: es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

14.- Superficie edificada y edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

1º.- Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

2º.- Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen la edificación.

3º.- Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17 DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

4º.- Coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir, con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante metros cuadrados de superficie edificada total (m^2 t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2 s).

15.- Cómputo de la superficie edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1º.- No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro, las plantas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos de estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta

DILIGENCIA - Aprobada Modificación
Pleno de este
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinaria celebrada el día 11
de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 02
EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Nacirio Caudal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA - SECRETARÍA

DILIGENCIA - Aprobada
de este
Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de de
Tocina a de de
EL SECRETARIO,

Firmado

si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2º.- Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados cerrados y las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en la regla anterior.

16.- Sólido capaz.

El sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

17.- Altura del edificio.

1º.- Altura de una edificación es la dimensión vertical del sólido capaz.

2º.- La altura puede expresarse en unidades métricas o/y en número de plantas.

3º.- La altura media en unidades métricas es la distancia medida desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

- Altura de cornisa: medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio.

- Altura total: medida hasta la cumbrera más alta de la edificación.

Cuando la altura se exprese en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

18.- Altura máxima.

1º.- Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares del zona como valor límite de la altura de la edificación.

2º.- A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

19.- Patios.

1º.- Se considera patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado patio cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores, cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes de su longitud total.

2º.- Los patios pueden ser:

a) Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos pueden ser de ventilación y de luces.
b) Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c) Patio inglés: se encuentra por debajo de la rasante de la acera o terreno.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
22 MAR 2002
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17 DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

DILIGENCIA - Aprobada Modificación Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extra ordinaria celebrada el día 11 de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Narciso Conchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA SECRETARIA

DILIGENCIA - Aprobada _____ de este Ayuntamiento, en sesión _____ ordinaria celebrada el día _____ de _____ de _____

Tocina a ____ de _____ de _____

EL SECRETARIO,

Firmado _____

d) Patio de manzana es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

20.- <u>Anchura de patios.</u>

La anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ... DE LA COMISIÓN ... DEL TERRITORIO Y OBRAS PÚBLICAS
DE FECHA 22 MAR 2002
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

2.3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

El régimen urbanístico del suelo afectado por este planeamiento es el resultante de las condiciones de la edificación, usos y clases de suelo especificadas para cada una de las zonas diferenciales en que ha dividido la superficie que se ordena.

A partir de la Aprobación Definitiva de este Plan Parcial de Ordenación el régimen urbanístico del suelo será el resultante de éste y de las Normas Complementarias y Subsidiarias Municipales de Tocina, siendo preceptiva la redacción del Proyecto de Urbanización que desarrolla las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación, al objeto de que los terrenos planeados adquieran la condición de solares edificables.

2.3.1. Modificaciones y estudios de detalle.

<u>Modificaciones.</u>

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

Toda reforma o alteración de las determinaciones o previsiones del Plan Parcial comportará necesariamente la tramitación de Modificación, que se acomodará a las normas establecidas en la Legislación vigente.

El proyecto de la modificación de elementos deberá inexcusablemente justificar la reforma propuesta, así como acreditar el mantenimiento de la coherencia interna de las previsiones y elementos modificados del Plan Parcial.

<u>Estudios de detalle.</u>

Para completar o, o en su caso adaptar las determinaciones del Plan Parcial sobre el suelo edificable, podrán redactarse Estudio de Detalle con algunas de las finalidades previstas en el art. 91 de la Ley del Suelo, y los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

Estarán sujetos, en cuanto documentos de planeamiento de rango inferior, a sus limitaciones intrínsecas.

2.3.2. Parcelaciones.

En estos conceptos se estará de acuerdo con lo dispuesto en los art. 257 y siguientes de la Ley del Suelo. Se tendrá que cumplir las superficie mínima de parcela señalada para cada zona del Plan Parcial.

Los proyectos de parcelación serán redactados por técnicos competentes y visado por el Colegio Oficial, además deberán contener los siguientes datos:

DILIGENCIA - Aprobada Modificación
Pleno de este
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinaria celebrada el día 11
de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 02
EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Marino Conchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA - SECRETARÍA

DILIGENCIA - Aprobada
de este
Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de de
Tocina a de de
EL SECRETARIO,

Firmado

- Plano de situación y emplazamiento referido a la Zonificación y a la Red Viaria.
- Plano topográfico a escala mínima 1:500, con descripción de los linderos y elementos naturales y constructivos existentes.
- Plano de parcelación, con expresión de superficie de las parcelas.

2.4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

2.4.1. Normas generales.

En lo referente a las Normas Generales de Edificación y la Regulación de Usos se cumplirá con lo dispuesto en las Normas Complementarias y Subsidiarias Municipales de Tocina.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
22 MAR 2002
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

2.4.2. Normas particulares.

2.4.2.1. Normas particulares de la zona residencial.

1.- Condiciones de parcelación.

a) Parcela mínima edificable.

Ninguna de las parcelas resultantes de la entrada en vigor del Plan Parcial será no edificable por sus dimensiones. El frente de parcela nunca será inferior a 7 m y la superficie será igual o mayor de 120 m².

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17 DIC 2001 3721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

b) Segregación y agregación de parcelas.

Todas las parcelas resultantes de nuevas agregaciones y segregaciones deberán, en todo caso, tener una superficie mínima de 120 m² y un lindero frontal igual o superior 7 m. No existe limitación en el número de agregaciones de parcelas.

2.- Condiciones de situación de la edificación en la parcela.

a) Alineación exterior.

La línea de edificación deberá coincidir obligatoriamente con la alineación exterior, es decir, la edificación se dispondrá sobre las alineaciones a vial.

Se permitirá, no obstante, la creación de zaguanes o porches que no ocupen más del 50% de la fachada. Las actuaciones sobre fachadas completas de una manzana podrán retranquearse un mínimo de 3 m de la alineación exterior.

b) Fondo edificable.

El fondo mínimo edificable será libre.

c) Retranqueos.

Modificación

Pleno

extra

11

02 02

13 02 03

AYUNTAMIENTO DE ALCALA LA REAL · SECRETARIA · UNIDAD

Filipa Nariño

Filipa Nariño Conchal

No se permitirán ningún tipo de retranqueo, salvo los indicados en el apartado a) de este título.

d) Separación a linderos.

La edificación deberá adosarse a los linderos laterales, al menos en la primera crujía.

3.- Condiciones de ocupación.

Sobre rasante, las construcciones podrán ocupar como máximo el 80% de la superficie total de la parcela. Si el uso de la planta baja es distinto del residencial, la ocupación de la parcela en esa planta podrá alcanzar el 100%, al igual que los sótanos o semisótanos.

Se permiten las construcciones auxiliares que apoyen o puedan apoyar el uso de la edificación, siendo del tipo: portería, trastero, garaje, almacén y cuarto de instalaciones. En cualquier caso, la superficie consumida por estas construcciones auxiliares computa tanto a efectos de ocupación máxima como de superficie máxima edificable.

4.- Condiciones de forma y volumen.

a) Alturas.

La altura máxima de las edificaciones será de planta baja más una (PB+1) y en todo caso inferior a 7 m, medida ésta desde la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado de última planta y respecto al punto medio de la fachada.

La altura máxima de planta baja hasta la cota inferior del forjado de suelo será de 1 m. La altura libre o altura de planta de piso mínima será de 2,50 m, medido de suelo a techo.

b) Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela de luces o de ventilación, es decir, aquellos situados en el interior de la edificación o en contacto con algún lindero, excepto el frontal, y que permiten la iluminación o ventilación de piezas de la edificación. La dimensión mínima será la resultante de inscribir una circunferencia de radio 3 m.

c) Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura señalada, se podrá autorizar un cuerpo de castillete retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de 3 m, y cuya superficie no excederá de un 20% de la construida en la inmediata inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación, depósito o cualquier otro tipo de instalación que deberá ser incluida en la mencionada planta.

5.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 1,6 m²t/m². Como se mencionó con anterioridad la superficie dedicada a construcciones auxiliares se computa a efectos de superficie máxima edificable.

6.- Condiciones de uso.

a) El uso determinado será residencial sólo en la categoría de vivienda unifamiliar.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ARREGLO A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE SEVILLA
22 MAR 2002
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

LUIS CHABRERA ADIEGO
ARQUITECTO
GLORIETA PALACIO DE CONGRESOS Nº 1, EDIFICIO APARTCLUB. TELÉFONO (95) 25.73.25 FAX (95) 425.73.73 - 41020 SEVILLA

DILIGENCIA - Aprobada Modificación Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extra ordinaria celebrada el día 11 de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Marino Cauchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA SECRETARÍA

DILIGENCIA - Aprobada ____ de este Ayuntamiento, en sesión ____ ordinaria celebrada el día ____ de ____ de ____

Tocina a ____ de ____ de ____

EL SECRETARIO,

Firmado ____

b) Además de los expresamente grafiados en el Plano nº 4 se permiten siguientes usos compatibles:

- Talleres artesanales y pequeña industria compatible con la vivienda.
- Comercio en la categoría de locales comerciales.
- Equipamiento comunitario, es decir, servicios de interés público y social.
- Administrativo.

7.- Condiciones estéticas.

a) Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original de la zona por medio de la adecuación a su estilo y principios compositivos, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares. Estos extremos deberán venir justificados en la memoria de los proyectos que hubieran de redactarse de conformidad con estas condiciones particulares.

b) El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a una veintava parte del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso, de 60 cm.

Sevilla, a Diciembre de 2.001

EL ARQUITECTO:

Luis Chabrera Adiego

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
17. DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
DE FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

DILIGENCIA - Aprobada Modificación
Pleno de este
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinaria celebrada el día 11
de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 02
EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Marino Conchal

AYUNTAMIENTO DE TOCINA
SECRETARÍA

DILIGENCIA - Aprobada
de este
Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de de
Tocina a de de
EL SECRETARIO,

Firmado

3. PLAN DE ETAPAS.

3.1. GENERALIDADES.

Dada las características del planeamiento proyectado, la situación de demanda de suelo residencial en la zona y la actitud de los Promotores del presente Plan, parece lo más conveniente desarrollar el total del suelo que abarca este documento en tres etapas de actuación a ejecutar en el plazo máximo de 6 años, contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones del Plan Parcial con una duración de dos años cada una. Los Promotores podrán abreviar este calendario si lo estiman conveniente para un mejor desarrollo del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización se presentará en el plazo de 8 meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

3.2. ETAPAS.

Cada una de las etapas tendrá una duración máxima de 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
P.P. DIC 2001 5721/00T02
VISADO
PARA SOMETIDO A APROBACION

Es importante aclarar que el orden en el que se desarrollarán las etapas se adaptará a las necesidades de crecimiento y la demanda de suelo de la zona. Y, por lo tanto no será requisito indispensable el desarrollarlas empezando por la A y terminando en la C. El Plan de Etapas podrá alterar sus previsiones temporales y espaciales siempre que estos cambios se justifiquen adecuadamente y se mantenga la coherencia del Plan y se garantice la ejecución y finalización del conjunto de sus previsiones.

El propósito de esta flexibilidad en la ejecución de las etapas es facilitar el desarrollo completo del Plan Parcial, ya que cada una de las etapas se puede considerar independiente atendiendo a las circunstancias y antecedentes urbanísticos de la zona.
La definición de las etapas figura en el plano nº 11 "Plan de Etapas".

Las infraestructuras comunes, es decir, aquellas que poseen tramos de instalación que dan servicio a más de un sector, pueden ser ejecutadas indistintamente del sector que se desarrolle para así facilitar y garantizar el correcto desarrollo del Plan Parcial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUJECION A LA
COMISION
DEL TERRITORIO
DE FECHA 22 MAR 2002
CONSEJERIA
PUBLICAS Y TRA

DILIGENCIA - Aprobada Modificación

Pleno

Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 13 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Marino Cauchal

AYUNTAMIENTO TOCINA - SECRETARIA

DILIGENCIA - Aprobada

Ayuntamiento, en sesión

ordinaria celebrada el día

de de

Tocina a de

EL SECRETARIO,

Firmado

3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Tal como se ha especificado en otros apartados de este documento el sistema de actuación será de COMPENSACIÓN.

Sevilla, a Diciembre de 2.001

EL ARQUITECTO:

Luis Chabrera Adiego

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
17.DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO.
22 MAR 2002

DILIGENCIA - Aprobada Modificación
Pleno de esta
Ayuntamiento, en sesión extra
ordinaria celebrada el día 11
de 02 de 02
Tocina a 12 de 02 de 02
EL SECRETARIO,

Firmado: Milagrosa Mariño Cauchal

AYUNTAMIENTO TOCINA
SECRETARIA

DILIGENCIA - Aprobada
Ayuntamiento, en sesión
ordinaria celebrada el día
de de
Tocina a de
EL SECRETARIO,

Firmado

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

A continuación se realizará una estimación del costo de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización previstas, sobre la base de los servicios urbanísticos descritos en el Plan. Se tienen en cuenta las obras necesarias para el correcto funcionamiento de todos los servicios, desglosándose el estudio por capítulos.

CAPÍTULO I: RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

Se consideran todos los trabajos necesarios para la ejecución de los viales y aparcamientos descritos en los documentos del Plan Parcial.

Los trabajos consistirán en explanación y terraplenado, pavimentación y señalización.

Se estima su costo en 68.277.832 ptas.

CAPÍTULO II: ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Se consideran los trabajos de excavación de zanjas, y su posterior relleno, hormigonado de cama de conducción de tubería de fibrocemento de varios diámetros, bocas de riego e incendio, llaves de paso, así como acometida a la red Municipal y a las parcelas.

Su costo se estima en 17.852.752 ptas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
17. DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

CAPÍTULO III: RED DE ALCANTARILLADO.

La red del tipo unitaria se realizará mediante excavación de zanjas, canalización de tubería de hormigón, pozos de registro circulares, imbornales y acometidas a parcelas.

El costo estimado es de 33.985.255 ptas.

CAPÍTULO IV: RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

Comprende los trabajos necesarios para la puesta en funcionamiento de la red, incluyendo el nuevo centro de transformación y la interconexión entre los circuitos eléctricos enterrados, así como todos los cuadros de salida, embarrado, puesta a tierra, conducciones enterradas, arquetas, armarios, etc.

El coste se estima en 25.312.793 ptas.

CAPÍTULO V: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

La red de alumbrado público incluye toda la red subterránea, las farolas, cuadros de mando y arquetas de registro.

El coste estimado es 18.711.004 ptas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO
DE FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Modificación

Pleno extra

11

02 02

12 02 03

AYUNTAMIENTO DE TOCINA

Secretaria Mariano Conchal

Firmado: _____

CAPÍTULO VI: RED DE TELEFONÍA.

La red de telefonía se realizará por medio de la excavación de zanjas y canalizaciones enterradas según C.T.N.E. con guías de alambre de varios diámetros, arquetas de registro, etc.

El coste total será de 12.186.045 ptas.

CAPÍTULO VII: JARDINERÍA Y VARIOS.

Comprende el ajardinamiento de las zonas verdes del Plan Parcial, dotándolo del correspondiente mobiliario urbano.

El coste total será de 10.608.212 ptas.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
17. DIC 2001 5721/00T02
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

RESUMEN POR CAPÍTULOS:

CAPÍTULO I: RED Y APARCAMIENTOS	68.277.832 ptas.
CAPÍTULO II: ABASTECIMIENTO DE AGUA.	17.852.752 ptas.
CAPÍTULO III: RED DE ALCANTARILLADO.	33.985.255 ptas.
CAPÍTULO IV: RED DE DIST. DE ENERGÍA ELÉCTRICA.	25.312.793 ptas.
CAPÍTULO V: RED DE ALUMBRADO.	18.711.004 ptas.
CAPÍTULO VI: RED DE TELEFONÍA.	12.186.045 ptas.
CAPÍTULO VII: JARDINERÍA Y VARIOS.	10.608.212 ptas.
TOTAL:	**187.391.130 ptas.**

La repercusión referida a la totalidad de la urbanización es de 3000 ptas./m² de suelo bruto.

Sevilla, a Diciembre de 2.001

EL ARQUITECTO:

Luis Chabrera Adiego

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DE FECHA 22 MAR 2002
JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

LUIS CHABRERA ADIEGO
ARQUITECTO
GLORIETA PALACIO DE CONGRESOS Nº 1, EDIFICIO APARTCLUB. TELÉFONO (95) 25.73.25 FAX (95) 425.73.73 - 41020 SEVILLA

DILIGENCIA - Aprobada Modificación

Pleno

Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado Milagrosa Moreno Conchal

AYUNTAMIENTO TOCINA

DILIGENCIA - Aprobada

Ayuntamiento, en sesión

ordinaria celebrada el día

de de

Tocina a de

EL SECRETARIO,

Firmado