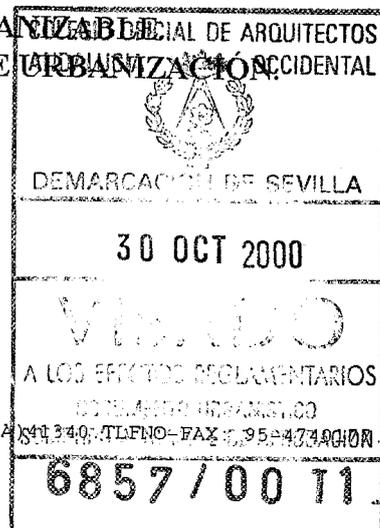
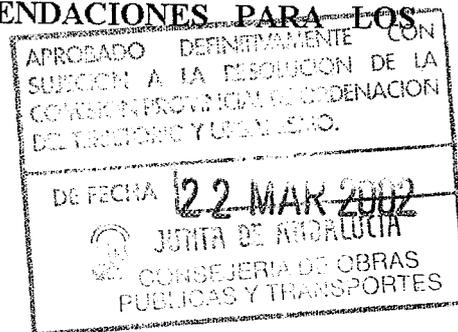


## INDICE

### DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA.

1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACION.
2. INFORMACION URBANISTICA.
  - 2.1. ANTECEDENTES
  - 2.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO
    - 2.2.1. EL MEDIO FÍSICO.
    - 2.2.2. EL ENTORNO TERRITORIAL Y EL PAISAJE
  - 2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.
    - 2.3.1. USOS ACTUALES.
    - 2.3.2. EDIFICACIONES ACTUALES
    - 2.3.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
    - 2.3.4. CONECCIONES
  - 2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
  - 2.5. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.
3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.
  - 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
  - 3.2. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE DIFERENTES ALTERNATIVAS.
  - 3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN
    - 3.3.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
    - 3.3.2. ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANÍSTICA.
    - 3.3.3. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.
    - 3.3.4. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA LOS JARDINES EN ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, Y RECOMENDACIONES PARA LOS JARDINES PRIVADOS. PAISAJE.
    - 3.3.5. PAISAJE.
    - 3.3.6. TIPOLOGÍA RESIDENCIAL.
    - 3.3.7. TIPOLOGÍA OTROS USOS.
    - 3.3.8. RED VIARIA.
    - 3.3.9. APARCAMIENTOS.
    - 3.3.10. INFRAESTRUCTURAS.
    - 3.3.11. CESIONES.
    - 3.3.12. SISTEMA DE ACTUACIÓN.
    - 3.3.13. DERECHOS DEL SUELO URBANIZABLE.
    - 3.3.14. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.
    - 3.3.15. COMPROMISOS EN RELACIÓN CON LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.



DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Comisión de Gobierno de este

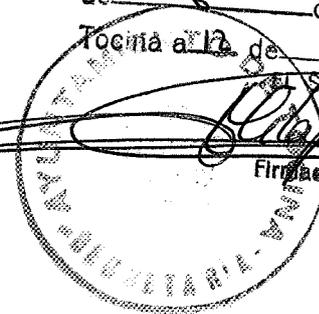
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 6 de 01

Tocma a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
*Milagros Mariño Candia*  
Firmado Milagros Mariño Candia

DILIGENCIA - Aprobada provisional/  
Pleno de este

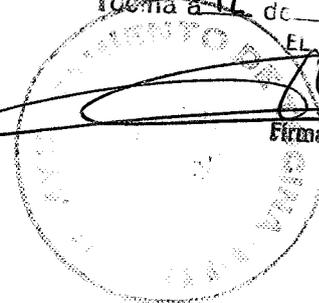
Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocma a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
*Milagros Mariño Candia*  
Firmado Milagros Mariño Candia

## DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS.

### CAPÍTULO 1. PREÁMBULO.

### CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1. Naturaleza Jurídica.

Artículo 2. Vigencia, revisión y modificación.

Artículo 3. Legislación aplicable.

Artículo 4. Contenido.

Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación.

Artículo 6. Efectos.

Artículo 7. Documentación e interpretación.

### CAPÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Artículo 8. Instrumentos complementarios de ordenación.

Artículo 9. Parcelaciones.

Artículo 10. Instrumentos de gestión.

Artículo 11. Cesiones del Suelo.

Artículo 12. Equipamiento y espacios libres.

### CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

#### SECCIÓN I. REGLAMENTACIÓN DE USOS.

Artículo 13. Tipos de usos.

Artículo 14. Uso Residencial.

Artículo 15. Uso Comercial.

Artículo 16. Equipamiento Social.

Artículo 17. Usos de Jardines y Espacios Libres.

#### SECCIÓN II. ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS PERMITIDOS.

Artículo 18. Zonas.

Artículo 19. Zona Residencial.

Artículo 20. Zona Comercial.

Artículo 21. Zona de Equipamiento Social.

Artículo 22. Zona de Espacios libres.

Artículo 23. Condiciones particulares de la zona de viario.

#### SECCIÓN III. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

Artículo 24. Alineaciones Oficiales.

Artículo 25. Parcela y fachada mínima.

Artículo 26. Condiciones de Agrupación y Segregación de parcelas.

Artículo 27. Condiciones de Segregación y Agrupación. Equipamiento Social.

Artículo 28. Condiciones de Segregación y Agrupación. Equipamiento Espacios Libres.

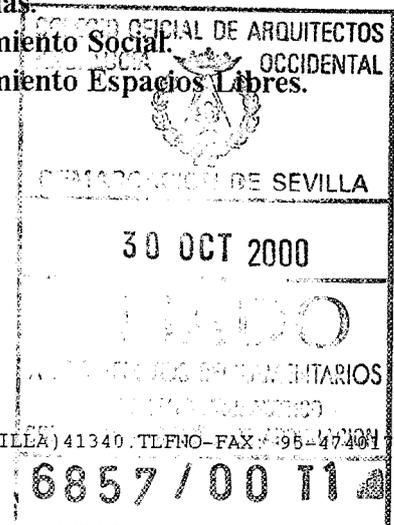
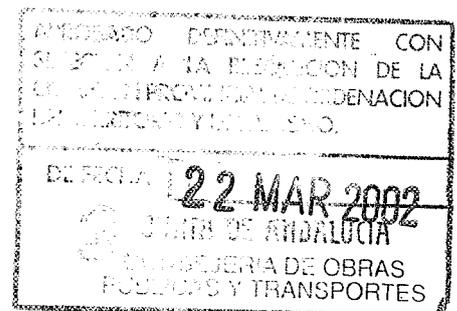
#### SECCIÓN IV. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 29. Redacción.

Artículo 30. Condiciones generales.

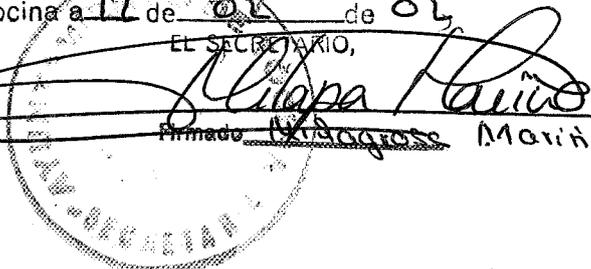
Artículo 31. Contenido.

Artículo 32. Condiciones a Cumplir por las infraestructuras.



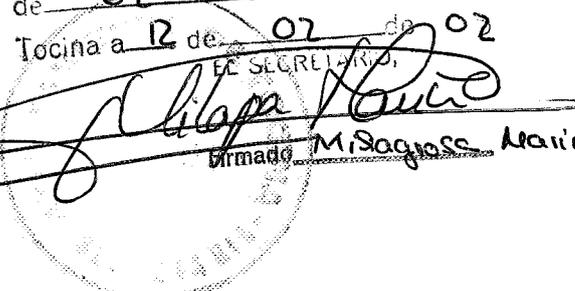
DILIGENCIA - Aprobada Inicial/  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 17 de 01 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado ~~M. Sagasa~~ Mario Candela.

DILIGENCIA - Aprobada provisional/  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 07 de 02  
Tocina a 12 de 07 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado ~~M. Sagasa~~ Mario Candela.

## SECCIÓN V. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Artículo 33. Criterios de aplicación.

Artículo 34. Urbanización del viario.

Artículo 35. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas ajardinadas asociadas al viario, y zonas de equipamientos no ocupadas por la edificación.

Artículo 36. Abastecimiento de agua. Hidratantes de riego e incendios.

Artículo 37. Alcantarillado.

Artículo 38. Energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 39. Telecomunicaciones.

Artículo 40. Ejecución material y costes de urbanización.

Artículo 41. Control municipal.

Artículo 42. Recepción y conservación de la urbanización.

Artículo 43. Plazos de ejecución.

## CAPÍTULO V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

### SECCIÓN I. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EDIFICABLES.

Artículo 44. Criterios de aplicación.

Artículo 45. Alineaciones.

Artículo 46. Rasantes.

Artículo 47. Definición de las condiciones de manzana y parcela.

Artículo 48. Condiciones de altura.

Artículo 49. Condiciones de ocupación.

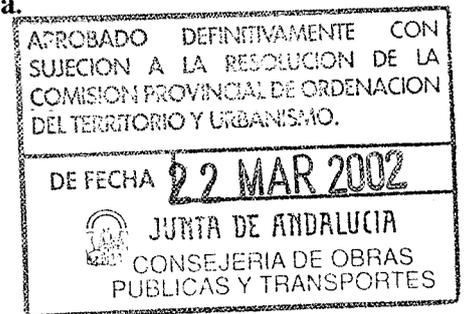
Artículo 50. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 51. Vuelos.

Artículo 52. Salientes no estructurales.

Artículo 53. Sótanos y semisótanos.

Artículo 54. Patios.



### SECCIÓN II. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y SANITARIAS GENERALES.

Artículo 55. Contenido.

Artículo 56. Condiciones de iluminación y ventilación de los locales.

Artículo 57. Escalera en locales administrativos, comerciales y comunitario.

Artículo 58. Normas de vertido.

Artículo 59. Características físico-químicas de los vertidos.

Artículo 60. Características del caudal.

Artículo 61. Ruidos.

Artículo 62. Condiciones de las instalaciones.

### SECCIÓN III. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Artículo 63. Condiciones generales de estética y composición.

Artículo 64. Cerramiento de parcela.

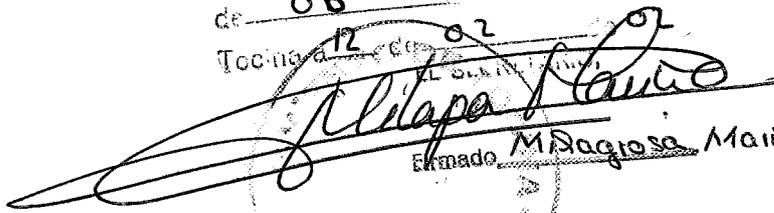
Artículo 65. Medianeras vistas y fachadas secundarias.

Artículo 66. Materiales.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6

Asamblea, con  
actores celebrada el día 38  
de 06 de 01  
Tercera 12 de 02

  
Firmado M. Sagrosa Mariño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Plevo

de este  
extra  
el día 11  
de 02 de 02  
Tercera 12 de 02

  
Firmado M. Sagrosa Mariño Canchal.

**Artículo 67. Deber de conservación.**

**SECCIÓN IV. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA DE JARDINES.**

**Artículo 68. Zona verde. Condiciones de edificación.**

**SECCIÓN V. ORDENANZAS ESPECÍFICAS PARA LA ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL.**

**Artículo 69. Parcelas incluidas.**

**Artículo 70. Alineaciones y retranqueos de la edificación.**

**Artículo 71. Altura máxima, edificabilidad y número de plantas.**

**CAPÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACIÓN Y ORDEN ADMINISTRATIVO.**

**Artículo 72.**

**Artículo 73.**

**Artículo 74.**

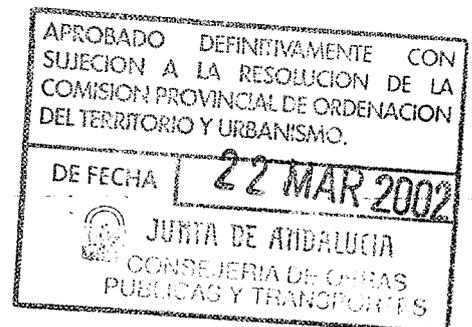
**Artículo 75.**

**Artículo 76.**

**Artículo 77.**

**Artículo 78.**

**Artículo 79.**



**DOCUMENTO III. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL REQUERIDA A PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR POR LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.**

**A.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA URBANIZACIÓN.**

**A.3.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.**

**A.3.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.**

**A.3.4. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.**

**A.3.5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.**

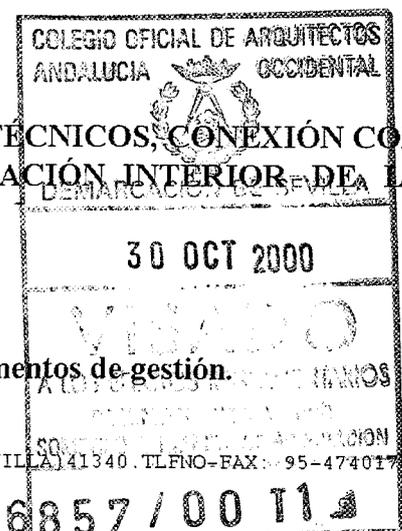
**A.3.6. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTA.**

**DOCUMENTO IV. PLAN DE ETAPAS**

**1. FASE ÚNICA: FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS TÉCNICOS, CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA FASE 1.**

**2. PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

**a) Plazos de formulación del Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión.**



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6 de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

*Milagrosa Mariño Cancho*

Firmado Milagrosa Mariño Cancho.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
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,

*Milagrosa Mariño Cancho*

Firmado Milagrosa Mariño Cancho.

b) Plazos de ejecución de las obras de la única Fase.

c) Plazos de edificación:

## DOCUMENTO V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

A.5.1. Consideraciones generales.

A.5.2. Evaluación de costes.

A.5.2.1. Gastos de adquisición de suelo.

A.5.2.2. Gastos de planeamiento.

A.5.2.3. Gastos de urbanización.

A.5.2.4. Gastos financieros y empresariales.

A.5.2.5. Costes unitarios.

A.5.3. ESTUDIO FINANCIERO.

A.5.3.1. ANÁLISIS DE INGRESOS.

A.5.3.2. BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

ANEXO 1. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE DOTACIONES Y CESIONES DEL PLAN.

ANEXO 2. - PRINCIPALES DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. DEL TERMINO MUNICIPAL DE TOCINA QUE TIENEN INCIDENCIA EN LA REDACCION Y EJECUCION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

### 1. - NORMAS GENERALES.

ART. 9. SUELO URBANIZABLE.

ART. 12. LICENCIAS.

### 2. - NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE.

ART. 65. AMBITO DE APLICACIÓN.

ART. 66. PLANEAMIENTO PARCIAL.

ART. 67. DE LAS CESIONES.

ART. 68. CLASIFICACION: ZONAS

#### ZONA RESIDENCIAL.

ART. 69. DEFINICION.

ART. 70. USOS DE LA EDIFICACION.

ART. 71. TIPOLOGIAS EDIFICABLES.

ART. 72. CONDICIONES DE EDIFICACION.

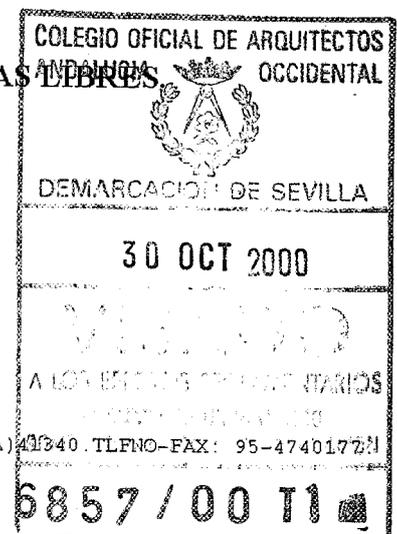
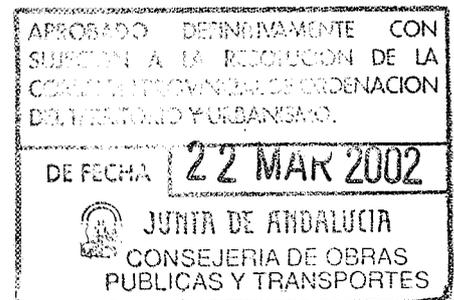
#### NORMAS ESPECIFICAS PARA LAS ZONAS VERDES Y AREAS LIBRES

ART. 58. AMBITO DE APLICACIÓN.

ART. 59. USOS.

ART. 60. ADQUISICION DE LOS TERRENOS.

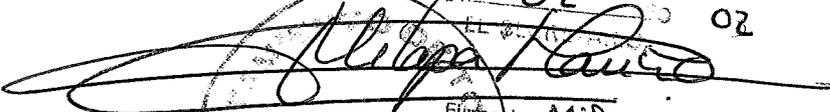
ART. 61. EDIFICABILIDAD.

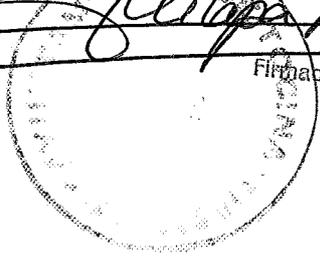


DILIGENCIA - Aprobación inicial/  
Comisión de 6

Apuntamiento, en sesión  
ordinaria celebrada el 18  
de 06 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

  
Firmado M. Dagnose Mariño Canchal



provisional/  
Pleno

de 02 de 02  
extra  
11  
de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

  
Firmado M. Dagnose Mariño Canchal



FOLIO 10  
DE 10

**NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO.**

ART. 62. AMBITO DE APLICACIÓN.

ART. 63. ASIGNACION DE USOS.

ART. 64. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

**PLANOS:**

P-1. SITUACIÓN Y PARCELA.

P-2. TOPOGRÁFICO.

P-3. ZONIFICACIÓN.

P-4. VIARIO.

P-5. RED DE SANEAMIENTO.

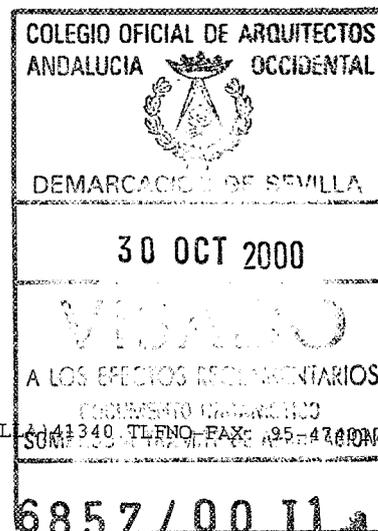
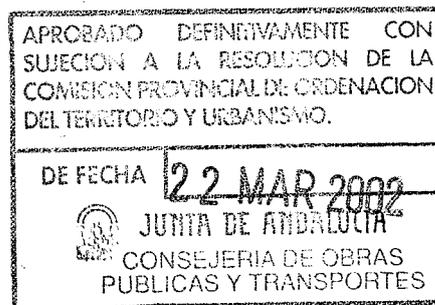
P-6. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

P-7. RED DE SUMINISTRO ELECTRICO.

P-8. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

P-9. USOS EN MANZANAS.

P-10. ALTURAS.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

  
EL SECRETARIO  
Milagrosa Mariño Canchal  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
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  
Milagrosa Mariño Canchal  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal

## DOCUMENTO I. MEMORIA INFORMATIVA.

### 1. JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

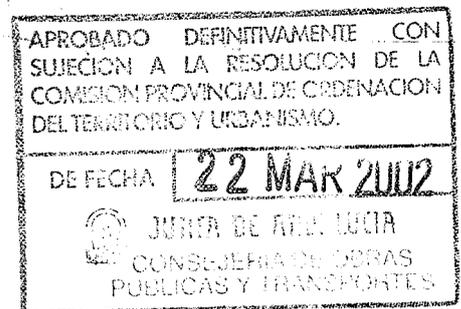
Se redacta el presente Plan Parcial de Ordenación del Sector 2T del Término Municipal de Tocina por encargo de M.R.Grupo de Gestión y Negocios del Suelo, S.L., siendo su gerente D. Manuel Arévalo Ruiz, con D.N.I.: 31.140.646-A y domiciliado en C/ Capitán Vigueras, 1, 3ºD. C.P. 41004.Sevilla, para desarrollar el citado sector mediante su ordenación detallada y completa.

Unos terrenos agrícolas de gran calidad, se van a calificar de urbanos ya que la unión entre los dos núcleos urbanos Tocina y Los Rosales, es una necesidad habida cuenta de la ubicación de los equipamientos en la mitad de la carretera Gran Avenida que une ambas comunidades y de su desarrollo lógico al sur de Tocina. El crecimiento de la población hace necesario ampliar la oferta de suelo residencial, abundando en la pretensión ciudadana y recogida desde hace años por la gestión municipal de ir aproximando ambos núcleos.

Esta actuación mejora ostensiblemente el acceso principal a Tocina.

En la ordenación de esta área debemos cubrir las necesidades siguientes:

- Creación de manzanas residenciales.
- Creación de nuevos espacios libres.
- Reservar espacios para equipamientos.
- Completar la trama viaria y su urbanización.



### 2. INFORMACION URBANISTICA.

#### 2.1. ANTECEDENTES.

El territorio objeto del Plan Parcial PP/2T, no ha estado hasta el momento incluido como suelo a urbanizar en las anteriores N.N.S.S. del municipio. No obstante el interés por esta área es evidente si se acerca uno a ellos, por este motivo desde hace más una década el Ayuntamiento y la anterior propiedad han realizado frecuentes conversaciones para su cambio de suelo no urbanizable a urbanizable. Con la propiedad actual, se ha intensificado el paso a suelo urbano y se han producido nuevos encuentros con el concejal de urbanismo, el alcalde, arquitecto municipal y el arquitecto redactor del documento, para aclarar, corregir y en cualquier caso mejorar los contenidos del mismo antes de su entrega y poder proceder a su urbanización en el más corto plazo posible.

La propiedad actual M.R.Grupo de Gestión y Negocios del Suelo, S.L. es propietario único de los terrenos, por lo que necesita el sistema de compensación sin hacer Junta de Compensación.

El equipo redactor del documento está formado por el arquitecto D. José María Rodríguez Dávila, de Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental, Demarcación de Sevilla, contando con la colaboración de D. Tomas del Estal Prieto delineante; Dª. María del Carmen Arévalo Cañalejo y D. Antonio López Fernández, arquitectos técnicos y de los topógrafos; D. José Luis y D. Juan Manuel Doña Aragón.



DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Comisión de 6 de este  
Ayuntamiento, en sesión  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 02

EL SECRETARIO

Misagrosa Mariño Canchal



DILIGENCIA - Aprobada provisional/  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 07 de 02  
Tocina a 12 de 02 02

EL SECRETARIO

Misagrosa Mariño Canchal



## 2.2. CARACTERÍSTICAS DEL TERRITORIO

### 2.2.1. EL MEDIO FÍSICO.

El municipio de Tocina, tiene terrenos del cuaternario de gran homogeneidad situados en el Valle del Guadalquivir, está constituido por sedimentos neógenos marinos, cabalgados por el Subbético a lo largo de su límite meridional, y en gran parte cubierto por suelos potentes, coluviones, arrastres, etc. Estándolo constituido litológicamente por materiales procedentes de la reelaboración de sedimentos más antiguos: especialmente del Mioceno y de la raña pliocuaternaria, así como de cantos procedentes del Paleozoico. Respecto a aluviones recientes del Guadalquivir, la terraza se encuentra a una distancia de 10-15 m.

En cuanto a la historia geológica de la zona comprendida en la hoja 13-39 del Mapa Geológico de España, recoge que en el Devónico Superior tiene lugar en esta zona una sedimentación arcilloso-detritica, con ligera variedad en la profundidad de la cuenca, como indican los diferentes tipos de materiales existentes. Se producen manifestaciones volcánicas tanto del tipo de diques diabásicos como lavas espiliticas. Cabe la posibilidad de que esta emisión esté favorecida por debilidades corticales o fracturas, motivadas por movimientos de componente vertical. El depósito continúa hasta el Carbonífero Inferior, teniendo lugar por entonces la orogenia Hercínica, que pliega todos los materiales según la dirección NO.-SE. Se produce también un metamorfismo de los sedimentos y una migmatización en la zona de lora.

Con la fase Sudética se originan cabalgamientos regionales y el emplazamiento de muchos pláuticos no representados en la Hoja.

Hay una gran denudación y se depositan posteriormente los sedimentos westfalienses de la cuenca de Villanueva del Rio y Minas y las capas rojas pérmicas del Viar. Estas son pregadas en la fase Saálica.

Finalmente se producen pequeñas fracturas de acomodación t reactivación de otras contiguas.

Al final de la orogenia Hercínica tuvo lugar una emersión del Paleozoico, provocando una laguna estratigráfica que abarca hasta la transgresión del mar Mioceno, datada como Tortoniense Superior-Andalucense Inferior.

A finales del Andalucense, el mar Mioceno inicia la regresión con la facies de limos arenoso-calcareos, representados por las calcarenitas de Carmona, dadas por E. PERCOING como facies regresiva andalucense.

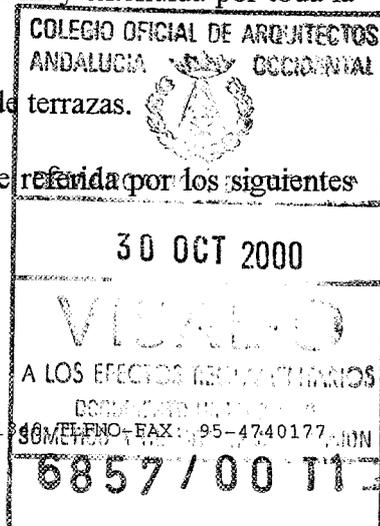
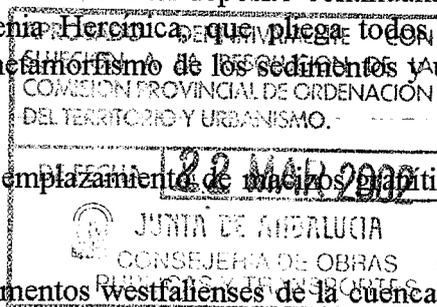
En el Plío-Pleistoceno la cuenca emerge y hay una etapa de peneplanización de tipo mixto entre fluvial y llanura de inundación generalizada, dando lugar a una amplia raña muy extendida por toda la cuenca.

Con posterioridad se organiza la red fluvial actual, dando lugar a una serie de terrazas.

En cuanto al clima: Queda determinado por su posición Geográfica, viene referida por los siguientes datos:

Latitud Norte: 5°, 41', 50".

Longitud Oeste: 37°, 37', 30".



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

Firmado M. Sagrose Mariño Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
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

*[Handwritten signature]*

Firmado M. Sagrose Mariño Canchal

La situación de Tocina al noroeste de Sevilla de la que se encuentra a 17 Km, en la porción noroeste de la Cuenca del Guadalquivir, en la ribera izquierda en el meandro existente entre Alcolea del Río y Cantillana, siendo sus límites por el norte con el propio río e inmediatamente las estribaciones de Sierra Morena, hacia el sur el terreno asciende en suave pendiente hasta el relativamente próximo, escarpe de los Alcores. Formando parte de la unidad estructural andaluza que se extiende como una larga banda entre la zona Subbética que la limita por el Sur, la Prebética, por el Este y el macizo herciano, al que remonta por el Norte.

Como parte integrante de la Vega del Gualquivir, limítrofe con la Sierra Morena Occidental, distanciada del mar 154 Km, va a condicionar sus características medio ambientales generales (horas de sol, vientos predominantes, etc.). Por otra parte su localización junto al río tendrá consecuencias particulares en determinados fenómenos climáticos: humedad, nieblas, escarcha, etc. Como ocurre en la mayor parte de las tierras situadas junto al curso bajo del Guadalquivir, su clima es mediterráneo subtropical, se caracteriza, a grandes rasgos, por unos veranos muy calurosos, unos inviernos relativamente suaves y un periodo de lluvias de distribución muy irregular, pero con un marcado periodo seco de varios meses de duración.

En este capítulo se recogen las características climáticas reunidas en cuatro apartados: Temperaturas, Precipitaciones, Vientos e Indices Climáticos.

Temperaturas: La media anual es de 18° C, siendo la del mes más frío 9° C y la del más cálido 29° C.

Los meses más fríos corresponden a los de diciembre, enero y febrero, registrándose las mínimas absolutas en el segundo, con valores extremos de -5° C. La temperatura media, para estos meses, está comprendida entre 7 y 9° C.

Los meses más calurosos son los de Julio y Agosto con valores extremos registrados de 44 y 45° C, siendo su media mensual de 25 y 26° C.

El valor medio anual de horas de insolación es de 2.900 aproximadamente, correspondiendo el número máximo de horas al mes de Julio, seguido por los de Agosto y Junio, con valores de 393, 361 y 347 respectivamente. El mínimo pertenece a los meses de diciembre y enero, con 144 y 147 h.

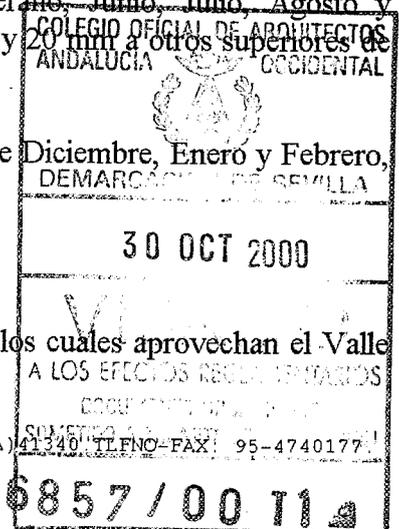
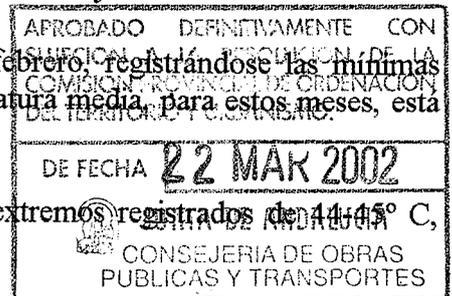
Precipitaciones: Las precipitaciones medias anuales es de 600 mm., siendo su déficit medio anual de 650 mm. Se encuentran fuertemente concentradas, pues se distribuyen desde Octubre hasta Junio con un verano seco y caluroso. El mes más lluvioso es Marzo, con una media comprendida entre 65 y 70 Mmm, registrándose en el mismo el valor extremo máximo en la zona; sin embargo, los valores máximos observados corresponden a los meses de enero, noviembre y febrero.

Existe un salto brusco entre las precipitaciones de los meses de verano, Junio, Julio, Agosto y Septiembre, y el resto, en los que se pasa valores comprendidos entre 2 y 20 mm a otros superiores de 40 mm en el resto de los meses.

Las heladas son poco frecuentes, se presentan sólo durante los meses de Diciembre, Enero y Febrero, y de un modo muy restringido (entre 1 y 3 días del mes, como media).

Vientos: Los vientos de la zona tienen componente S.O.

Se observa una clara incidencia de los vientos atlánticos sobre la zona, los cuales aprovechan el Valle del Guadalquivir para penetrar hasta la meseta.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

*Milagrosa Mariño Canchal*

Firmado, Milagrosa Mariño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día \_\_\_\_\_

de 11 de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

*Milagrosa Mariño Canchal*

Firmado, Milagrosa Mariño Canchal.

Indices climáticos: Es interesante conocer por el efecto que pudiesen ejercer sobre los planeamientos de obras de esta modificación, los índices de reducción laboral debido a causas climatológicas, analizando los estudios del Ministerio de Industria se puede hablar de unas condiciones climatológicas aceptables respecto al número de días útiles de trabajo.

## 2.2.2. EL ENTORNO TERRITORIAL Y EL PAISAJE

Su posición en el mapa, justo en una zona privilegiada de la comarca de la Vega del Gualquivir, indica la importancia de su emplazamiento, siendo el elemento de atracción hacia Sevilla, Cantillana y Lora del río claves para la comprensión de esta zona.

Su situación extendida en un terreno de topografía llana, sin diferencias apreciables el máximo es de 86 cm. debido a su uso de cultivo hasta fecha reciente, constituyendo aspectos definitorios y conformadores de la escena urbana del lugar.

## 2.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

### 2.3.1. USOS ACTUALES.

La finca objeto del Plan Parcial, fundamentalmente estaba dedicada al cultivo de tierra calma, debido a las condiciones de su emplazamiento goza de un número elevado de horas de sol (2.900 aproximadamente), lo cual posibilita un desarrollo de los cultivos en unas condiciones inmejorables. No obstante con posterioridad el potencial urbano obligan a que estos destinos queden obsoletos y den entrada a la recalificación como urbanizables de uso residencial, debido a las grandes necesidades de suelo de la zona.

### 2.3.2. EDIFICACIONES ACTUALES

En la actualidad los terrenos se encuentran libres de edificaciones de cualquier tipo, esta situación se mantendrá hasta que se realice la urbanización y la propiedad determine como se culmina la construcción de las parcelas.

### 2.3.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El territorio queda estructurado al Sur de la Población de Tocina, conectado con el resto del municipio con la Gran Avenida, con calle Salvador Madariaga y calle Garcilaso de la Vega, respecto Los Rosales con la SE-127.

En cuanto a la red de energía eléctrica, se ha previsto que se abastezca por el C.T. existente en el parque público, desde es punto se conectará a otro C.T. previsto mediante línea de M.T. (15-20 kv).

La red de alcantarillado existente es la que suministra Aguas y Servicios del Huesna, A.I.E. se hará el suministro a la nueva urbanización desde la carretera de Tocina a los Rosales, en donde se encuentra el colector.

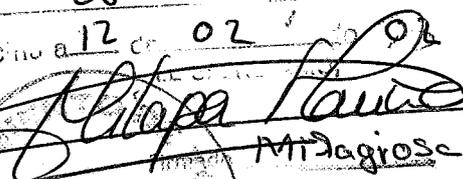
La red de abastecimiento de agua se resuelve por la ampliación de la red existente, desde la arteria principal que abastece a Los Rosales situada en la carretera de Tocina a los Rosales

PROYECTO DE ORDENACIÓN Y SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.  
DE FECHA 22 MAR 2002

JUNTA DE ANDALUCIA  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

COLEGIO DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL  
SEVILLA  
OCT 2000  
VISADO  
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS  
SOMETIDO A TRANSPORTE DE ASOCIACION  
6857/00 11

DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este  
Aprobada, con el  
ordenamiento de este 18  
de 06 de 01  
Vacante a 12 de 02 de 02

  
Lidia Laura  
Misagiosa Mariño Canchal.



DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este  
Aprobada, con el  
ordenamiento de este 11  
de 02 de 02  
Vacante a 12 de 02 de 02

  
Lidia Laura  
Misagiosa Mariño Canchal.



### 2.3.4. CONECCIONES

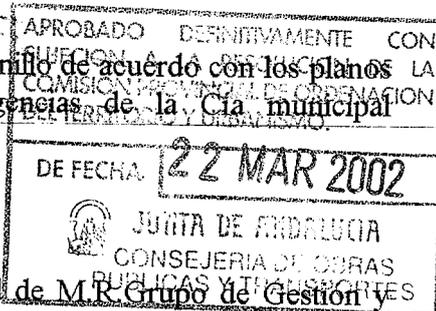
El viario del Plan Parcial conectará con la red viaria existente en los siguientes puntos:

-Los viarios de carácter local conectarán en su extremo sur con Avenida con boulevard central, que unirá la Gran Avenida con Carretera de Concentración. También existe una conexión con el resto del suelo urbano por enorte a calle Salvador de Madariaga y a calle Garcilaso de la Vega.

-En cuanto a la red de energía eléctrica, corresponde suministrarla a la Cía. Sevillana de Electricidad, desde la Subestación de Lobón, localizada al sur de la localidad, desde la que sale en media tensión hasta llegar a los centros de transformación y de él parten en baja tensión que van a los distintos puntos de consumo. Se ha mantenido contacto con el Jefe del Servicio Técnico D. German Macias y se va a entregar un plano de la modificación para que el gabinete técnico indique la localización del centro de transformación para servir al sector.

-En relación con la red de alcantarillado se señala que se está redactando proyecto técnico, recientemente aprobado su concurso abierto para un emisario ya que por pendiente y dimensionado la actual canalización es insuficiente. A esta acometerá el conducto de  $\Phi 800$  mm., cuyo trazado se incluirá en el proyecto de urbanización que se está concluyendo.

-El abastecimiento de agua al Plan se hará a través de la red actual, en ~~acuerdo con los planos~~ que aportará el proyecto de urbanización y acuerdo a las exigencias de la Cía municipal suministradora.



### 2.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El ámbito del Plan Parcial comprende los terrenos de única propiedad de M.R Grupo de Gestión y Negocios del Suelo, S.L con una superficie medida por equipo colaborador de topógrafos de 20.831,89 m<sup>2</sup> lo que supone el 100,00%.

### 2.5. ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

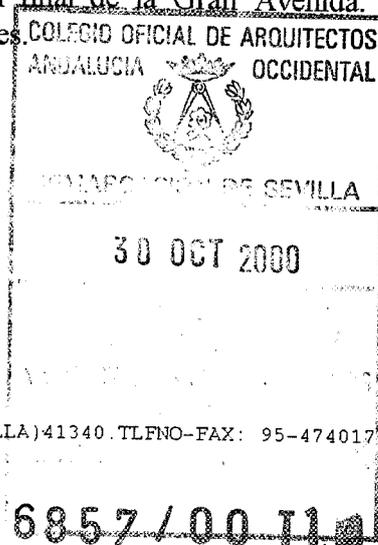
Los terrenos objeto de Plan Parcial constituyen el ámbito del Sector PP/2T de las NN.SS. y cumple con lo legislado para suelo urbanizable residencial, figura a continuación analizándose detalladamente cada artículo con aplicación directa al área que nos ocupa.

#### 2.5.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO Y SUPERFICIE.

En las NN.SS. de Planeamiento del Término Municipal de Tocina se fija, para el Plan Parcial 2T, como los terrenos situados al Sur del casco urbano de Tocina, al final de la Gran Avenida. Su delimitación es la que se puede observar en los planos correspondientes.

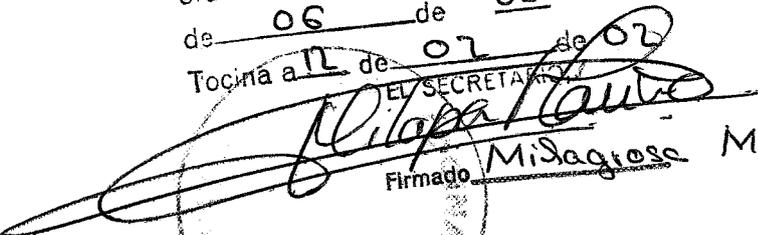
Sus linderos son:

- Por el Norte, traseras de vivienda de C/ Salvador de Madariaga.
- Por el Sur, terrenos de labor, Suelo No Urbanizable.
- Por el Este, carretera SE-127, Tocina-Los Rosales.
- Por el Oeste, terrenos de labor, Suelo No Urbanizable.



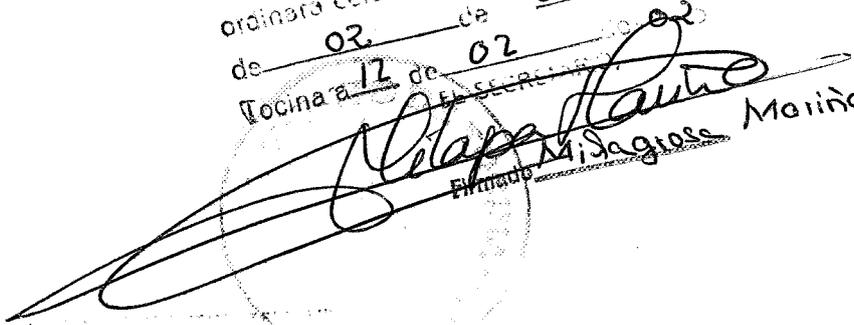
DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 03  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 14  
de 02 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal.

En dichas NN.SS. figura con una superficie de 20.600 m<sup>2</sup>, sin embargo, la superficie total según el levantamiento efectuado y que se adjunta P2 es de 20.831,89 por lo que a efectos de edificabilidad y cesiones se tomará esta superficie última, que se ordenará en un 100%.

### 2.5.2 ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN. ESTRUCTURA URBANA.

La justificación de los fundamentos básicos de la ordenación, ya se han referido en el apartado 1 de esta Memoria por lo que no procede reiterar aspectos ya citados.

Simplemente destacar la plena integración en la ordenación adoptada, de los criterios municipales en cuanto a la coordinación con la estructura general municipal, tanto existente como prevista en la Revisión de las NNSS en formación. Ello se refleja en la jerarquía del sistema viario del Sector y su relación con el viario general municipal, así como en la solución del bulevar de borde Sur.

### 2.5.3 CAPACIDAD DEL PLAN.

El aprovechamiento lucrativo máximo permitido para el sector PP/2T, estimado en este Plan parcial es de residencial:  $7.452,90 \text{ m}^2 \times 1,6 = 11.924,64 \text{ m}^2$ . Que iguala a la establecida en las NNSS. De comercial es de  $3.422,53 \text{ m}^2 \times 1,8 = 6.160,55 \text{ m}^2$ , superficie total lucrativa del sector 18.085,19 m<sup>2</sup> t.

El número máximo de viviendas permitido por las NNSS es de 40 viv/ha, que referido a la superficie total del Sector (20.831,89 m<sup>2</sup>), resulta un máximo de 83 viviendas. En la ordenación del Plan Parcial se ha previsto asignar a las manzanas resultantes las viviendas para alcanzar en el sector la cifra máxima de 83 viviendas; cifra que en la práctica real estimamos que no llegará a agotarse.

En cualquier caso, todas las reservas de equipamiento que dependen de la cifra del número de viviendas se hacen para el supuesto máximo de 83, y la probable disminución que resulte en la práctica, redundará en mejores estándares de equipamiento y espacios libres.

### 2.5.4 ZONIFICACIÓN. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y PONDERACIÓN DE LOS MISMOS.

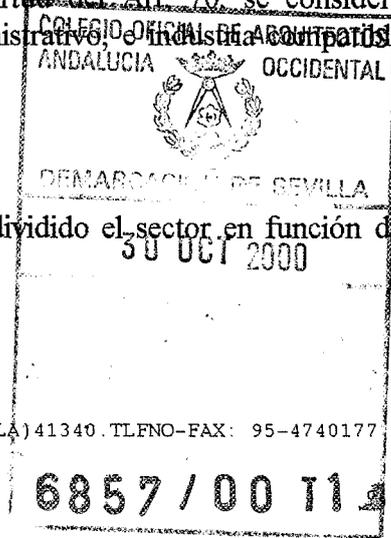
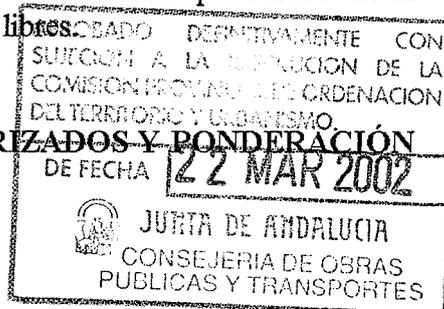
#### 2.5.4.1 ZONIFICACIÓN.

La zonificación se ha realizado en función a los criterios de ordenación expuestos en las NN.SS. del término Municipal de Tocina y en concordancia a las determinaciones que han de contener los Planes Parciales de acuerdo con los artículos 83.2. de la Ley del Suelo y 45.1.b) del Reglamento de Planeamiento.

El uso global del sector será el de Residencial, no obstante, en virtud del Art. 70, se considera compatible con los usos comercial, equipamiento comunitario, administrativo, industrial compatible con vivienda.

#### 2.5.4.2 DELIMITACIÓN EN ZONAS.

La asignación de usos y la delimitación de las zonas en que queda dividido el sector en función de aquellas, figura a continuación:



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 04

Tocina a 12 de 02 de 07

  
Milagrosa Mariño Canchal  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 11  
de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 07

  
Milagrosa Mariño Canchal  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal

#### 2.5.4.2.1 ZONA RESIDENCIAL.

Deberá aplicarse el apartado 3.1. de las NN.SS. en el que se definen las características de la zona residencial.

-Usos permitidos para zona residencial (art.70):

El uso permitido será el residencial, pudiéndose también desarrollarse los siguientes usos:

-Comercial.

-Artesanal.

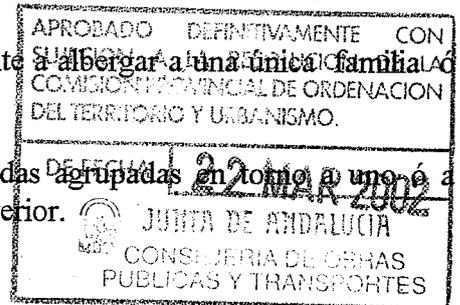
-Administrativo.

-Industria compatible con vivienda.

-Vivienda unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior.

-Vivienda colectiva ó plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en torno a uno ó a varios núcleos de distribución interior al que se accede desde el exterior.

La superficie total residencial es de 7.452,90 m<sup>2</sup>.



La tipología edificatoria será de vivienda unifamiliar entre medianeras, de una o dos plantas con o sin local en planta baja, todas en manzanas cerradas, si bien dado que el avance de la revisión amplia en la Gran Avenida a baja más dos mediante Estudio de detalle, se podrá alcanzar esta modificación.

#### 2.5.4.2.2 ZONA DE EQUIPAMIENTO DOCENTE.

Los artículos 83.2.d) y 45.1.d) del Reglamento de Planeamiento y 5 de su Anexo, establecen los criterios generales para la determinación por el Plan Parcial.

Dado que por superficie corresponde a Unidad Elemental, se reserva para uso de preescolar y guardería una parcela con 1.000 m<sup>2</sup>, equivalente al 4,80%. Caso de justificarse que este uso está suficientemente garantizado por el equipamiento actual, se podrá dar con aprobación del gabinete de arquitectura municipal un uso de equipamiento social ó de jardines ó áreas de juego y recreo de niños.

Se encuentra localizado en la parcela 9, del plano de usos P. 9.

#### 2.5.4.2.3 ZONA DE SERVICIO DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S.I.P.S.).

Uso pormenorizado principal: Equipamiento comunitario de carácter público. Sus características se especifican en el capítulo 2.4. de las NN.SS.

Parcela 8.

Superficie: 125,40 m<sup>2</sup>.

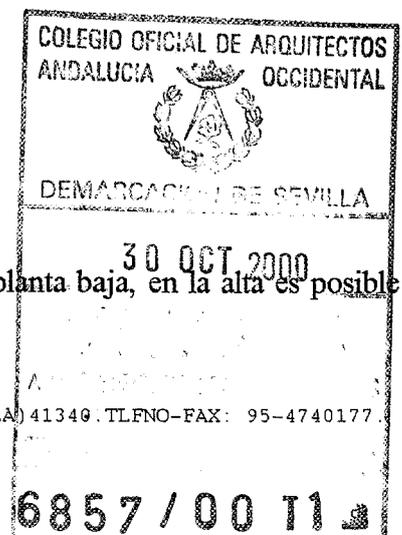
Uso: Equipamiento social.

Parcela 2.

Superficie: 3.422,53 m<sup>2</sup>.

Uso: Equipamiento comercial.

Solar perteneciente a la propiedad pudiéndolo vender con ese uso en planta baja, en la alta es posible su uso residencial.



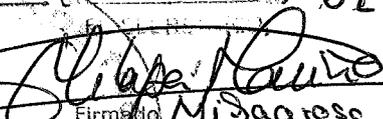
DISENANCIA - Anuncio inicial /  
Comisión de G. ...

Agenda ...

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocaba a 12 de 02 de 02

  
Firmado: Mi Dagrose Mariño Canchal.

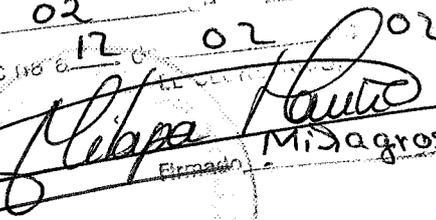
DISENANCIA - Anuncio Provisional /  
Pleno ...

Agenda ...

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocaba a 12 de 02 de 02

  
Firmado: Mi Dagrose Mariño Canchal.

#### 2.5.4.2.4 ZONA DE ESPACIOS LIBRES Y JARDINES.

Sus características quedan definidas en el capítulo 2.3. de las NN.SS.

Uso principal: zona verde y espacio libre.

Uso pormenorizado secundario: "cualquier actividad de esparcimiento que se desarrolle en el interior de éstas zonas, será promovida por la Administración ó iniciativa privada en régimen de concesión".

Superficie: 2.083,83 m<sup>2</sup>.

Ubicación: Parcelas 4 los jardines y 7 el área de juegos y recreo de niños.

#### 2.5.5 PARCELACIÓN Y EDIFICABILIDAD.

Parcelación:

-Superficie mínima 120 m<sup>2</sup>.

-Frente mínimo 7,00 m.l.

-Fondo mínimo 12,50 m.l.

-Separación mínima entre linderos enfrentados : 6,00 metros.

-Ocupación máxima: 80%. En caso de una sólo planta se permitirá ocupar la totalidad del solar con las limitaciones de ventilación e iluminación de estancias vivideras en patios regulados en esta ordenanza, caso de local comercial se podrá ocupar el 100%.

-Ocupación bajo rasante: En el supuesto de actuación con Proyecto unitario de edificación para 1 vivienda ó conjunto de ellas, se permite la construcción de un sótano o semisótano, bajo la superficie ocupada por la edificación, con destino exclusivo al uso de garaje o trastero.

-Edificabilidad: la máxima será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Número de plantas: baja + 1.

-Metros: Para una planta 5 metro y para dos 7,00 metros.

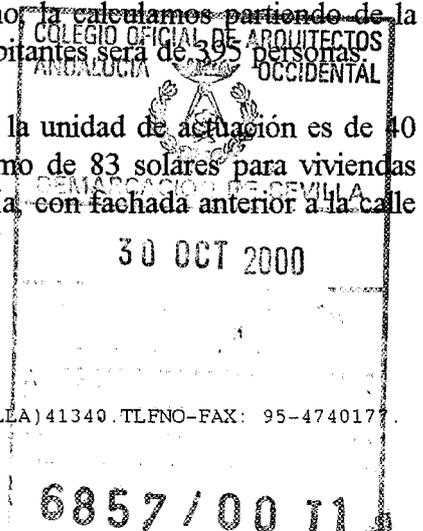
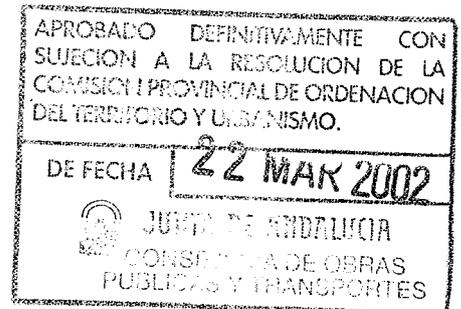
(Por encima se situarán tan sólo cajas de escaleras, chimeneas, dependencias destinadas a albergar instalaciones y monteras acristaladas total ó parcialmente. Con una superficie no superior al 10% de la parcela neta edificable y máximo de 20,00 m<sup>2</sup>).

Las viviendas responderán a la estructura familiar predominantemente agrícola.

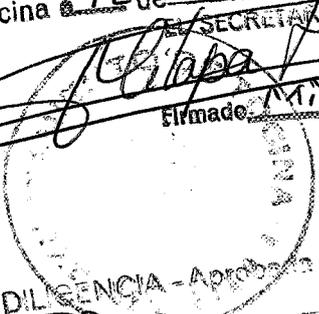
El terreno destinado a viviendas, se ha cifrado en 7.452,90 m<sup>2</sup>, que supone el 35,78% de la superficie de ensanche programada.

La capacidad de habitantes que supone la citada expansión de terreno, la calculamos partiendo de la media de núcleo familiar que es de 4,77, por lo que la cantidad de habitantes será de 395 personas.

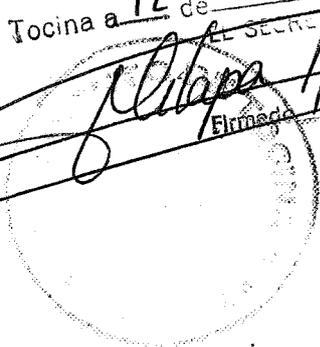
Así mismo la densidad máxima sobre la superficie total ordenada en la unidad de actuación es de 40 viv/Ha, por lo que en este caso correspondería a albergar un máximo de 83 solares para viviendas unifamiliares ó bifamiliares, entre medianeras, con doble ó triple crugia con fachada anterior a la calle y posterior a patio, huerto ó jardín privado.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6. de este  
Ayuntamiento, en sesión ordinaria  
celebrada el día 18  
de 06 de 04  
Tocina a 12 de 02 de 02

  
Firmado: M. Sagrose Mariño Canchal.

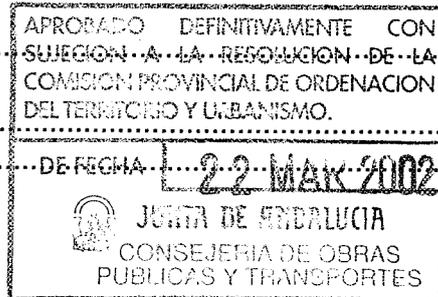
DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Preso de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 02

  
Firmado: M. Sagrose Mariño Canchal.

## 2.5.6 PARCELAS DE CESIÓN OBLIGADA Y GRATUITA.

Los módulos mínimos para las reservas de las dotaciones cumplen los estándares urbanísticas para la unidad básica residencial y son:

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Áreas libre: 10% de la superficie ordenada del sector siendo superior a 18 m <sup>2</sup> /viv.....                    | 2.083,83 m <sup>2</sup> . |
| Repartidos en Jardines con área de 1.736,50 m <sup>2</sup> y áreas de juegos y recreo niños de 347,34 m <sup>2</sup> . |                           |
| Centros docentes:  |                           |
| -Preescolar y guardería.....   | 1.000,00 m <sup>2</sup> . |
| - Sistemas de interés público y social:  |                           |
| - Centro social: 1 m <sup>2</sup> const/viv.....   | 125,40 m <sup>2</sup> .   |
| Total de m <sup>2</sup> cedidos.....   | 3.209,23 m <sup>2</sup> . |



## 2.5.7 APARCAMIENTOS.

El artículo 52.3 del Reglamento de Planeamiento establece que el plan señalara la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 (una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación), estándar coincidente con el establecido por las N.N.S.S, al ser la superficie total lucrativa del sector de 18.085,19 m<sup>2</sup>, se exigiran 181 plazas. El anexo 7 del RP, establece las exigencias mínimas en cuanto a dimensiones y reservas en la red viaria, que se desarrollará en el apartado 3.3.9. de esta memoria. Los equipamientos de cesión obligada y gratuita se consideran en el interior de sus parcelas.

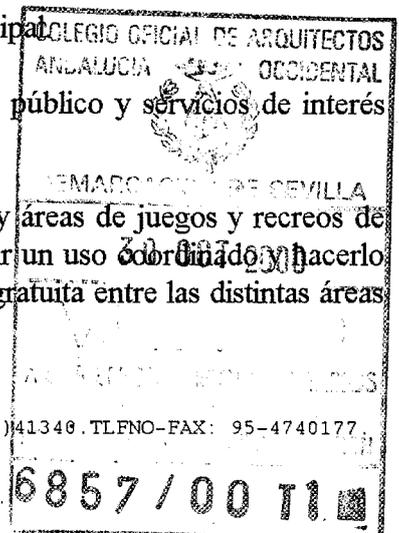
Dadas las características del viario y la edificabilidad de las parcelas, los aparcamientos se situarán en interior de las parcelas destinadas a viviendas y comercial, así en la 1 se prevee un mínimo de plazas de 29, en la 3 se sitúan 14 plazas, en la 5 serán 20 plazas y en la 6 el mínimo será de 7, en la residencial el total mínimo previsto es de 70 plazas, en el comercial 2 se establece un mínimo de 34 plazas. Por lo que se requiere reservar como complemento a estas, aparcamientos a lo largo de la red viaria, 77 entre los que se encuentran 4 plazas a minusválidos, según se observa en el plano 4 de Red viaria y Alineaciones.

## 3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

### 3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Siguiendo las determinaciones de las NN.SS. actualmente en revisión y cuya aprobación Inicial y de Información Pública ha finalizado en el acuerdo de Pleno de fecha 29 de Marzo de 1.999 y en función del programa dispuesto por M.R.Grupo de Gestión y Negocios del Suelo, S.L, la ordenación contenida en el presente Plan Parcial tiene los siguientes objetivos y criterios:

- Completar la ordenación urbanística del extremo sur del término municipal
- Dotar al municipio de un sistema de espacios libres de dominio y uso público y servicios de interés público y social, que se consideran necesarios en esta área.
- Ubicar la zona de equipamientos con edificación (guardería, jardines y áreas de juegos y recreos de niños así como el centro cívico y social) de modo agrupado para permitir un uso coordinado y hacerlo de modo que logre una redistribución del conjunto de suelos de cesión gratuita entre las distintas áreas



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Comisión de 6 de este

Ayuntamiento, en sesión 1  
ordinaria celebrada el día 38

de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

Firmado Milagros Mariño

Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional  
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 Mariño

Canchal

que componen el territorio, con lo que de hecho se consigue localizarlos en la zona más próxima al núcleo urbano de más densidad de población

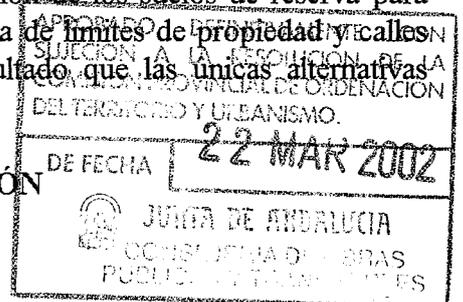
-Localización de los aparcamientos de modo disperso en todo el territorio, de modo que permitan la cercanía al lugar de destino.

-Estructurar el sector, partiendo del viario de carácter general, completándolo con una red de viario local que, consiga la accesibilidad a las parcelas y equipamiento.

-Finalmente, señalar como objetivo fundamental la conexión articulada con el entorno preexistente y solucionar los problemas que la incocreción del propio límite genera.

### 3.2. EXAMEN Y ANÁLISIS PONDERADO DE DIFERENTES ALTERNATIVAS.

La morfología del territorio a ordenar y de su entorno, la localización de los suelos de reserva para dotaciones según se indica en el plano 3 "Zonificación", la existencia de límites de propiedad y calles que cumpliendo las determinaciones de las NN.SS. dá como resultado que las únicas alternativas posibles se reducen a cuestiones de diseño pormenorizado.



### 3.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### 3.3.1. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

La superficie total del Sector PP/2T de las N.N.S.S. de Tocina en el paraje "Haza del Morenito", es de 20.831,89 m<sup>2</sup>, de los que están ocupados por viario y aparcamientos de propiedad pública, 6.747,13 m<sup>2</sup> que hace el 32,39%. Según las determinaciones de las NN.SS y del 2.5.6 del Plan Parcial, se destina a reserva para dotaciones 3.209,23 m<sup>2</sup>, es decir el 15,40% del total de la superficie; quedando una superficie neta de Plan Parcial a efectos de aprovechamiento lucrativo de residencial de 7.452,90 m<sup>2</sup> y de comercial de 3.422,53 m<sup>2</sup>, lo que supone el 52,21%.

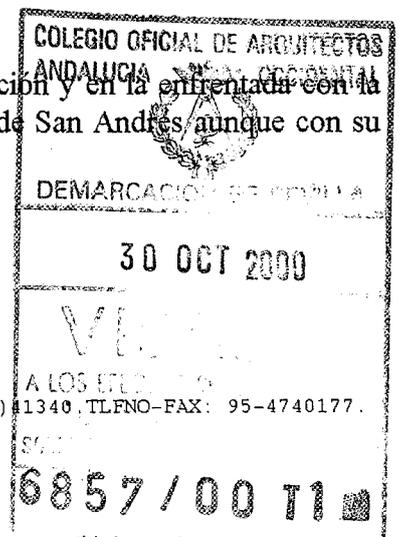
En cuanto a la densidad de parcelas, se considera de 40 parc./Ha. , que supondría un máximo de 83 viviendas

#### 3.3.2. ZONIFICACION Y ESTRUCTURA URBANÍSTICA.

El aprovechamiento privado se concreta en la disposición de una serie de manzanas de viviendas unifamiliares de características similares a las del entorno, dispuestas paralelas en el sentido norte sur, existiendo una perpendicular a esta que cierra el conjunto por la calle Salvador Madariaga. Se crean 5 Manzanas

En cuanto a la red viaria y reserva de dotaciones, nos remitimos a las determinaciones de las NN.SS y a las establecidas en el plan.

La reserva de dotaciones se concentra en la zona central de la urbanización y en la enfrentada con la calle Garcilaso de la Vega, para lograr la integración a la Urbanización de San Andrés aunque con su identidad personalizada.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 00

EL SECRETARIO

Firmado M. Magro Mariño Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /

Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 00

EL SECRETARIO

Firmado M. Magro Mariño Canchal

### 3.3.3. RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales en suelos residenciales para el sector siguen lo relativo al Art. 10 del Anexo del Reglamento en suelos residenciales unidad elemental son:

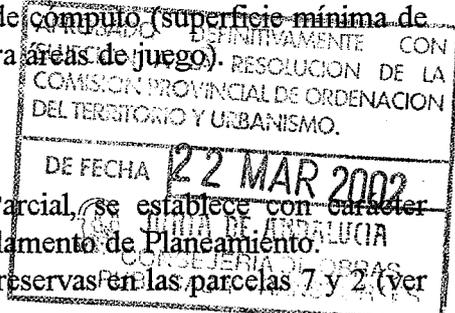
Espacios libres: De acuerdo con los artículos 83.2.c) LS, 49.1 RP y 3.a) de su Anexo, el sistema de espacios libres, se diferencia en zonas de jardines y áreas de juego y recreo de niños. Dispuestos en las parcelas 4 y 7, cercanas al preescolar y siendo la charnela de la ordenación propuesta, con una superficie de 2.083,83 m<sup>2</sup>, equivalente al 10% de la superficie ordenada, supera el 10 m<sup>2</sup>suelo/viv.=830 m<sup>2</sup> y el 4% s/20.831,89 m<sup>2</sup> = 833,27 84 m<sup>2</sup>.

Repartidos en la 4 los Jardines con área de 1.736,00 m<sup>2</sup>. Dicha cifra supone un estándar de 20.67 m<sup>2</sup>/viv. En la 7 el área de juegos y recreo niños de 347,83 m<sup>2</sup>, que supone un estándar de 4,14 m<sup>2</sup>/viv.

Por lo tanto, se cumplen todos los requisitos en cuanto a estándares de m<sup>2</sup>/viv, porcentaje mínimo del 10% del área ordenada, así como en cuanto criterios dimensionales de ~~compulso~~ (superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y Φ 30 m. Para jardines; 200 m<sup>2</sup> y Φ mínimo de 12 m. Para áreas de juego).

### SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL (S.I.P.S.).

La determinación del espacio reservado para SIPS por el Plan Parcial, se establece con carácter general en los artículos 83.2.e) de la Ley del Suelo y 45.1.e) del Reglamento de Planeamiento. La solución propuesta por la ordenación del Plan Parcial, sitúa estas reservas en las parcelas 7 y 2 (ver plano de Proyecto P.9.).



3.547,93 m<sup>2</sup>, equivalente al 17,03% de la superficie ordenada repartidos del siguiente modo: 125,40 m<sup>2</sup> de equipamiento social y una superficie edificable de 200,64 m<sup>2</sup>t, lo que supone un estándar de 2,42 m<sup>2</sup>const/viv, superior a los 1 m<sup>2</sup>const/viv. fijados por el Anexo del RP. Se localizan en la parcela 8.

3.422,53 m<sup>2</sup> de equipamiento comercial y una superficie edificable de 6.160,55 m<sup>2</sup>t, lo que supone un estándar de 74,22 m<sup>2</sup>t/viv, superior a 1 m<sup>2</sup>c/viv establecido en el Anexo del RP. Está situado en la parcela 2.

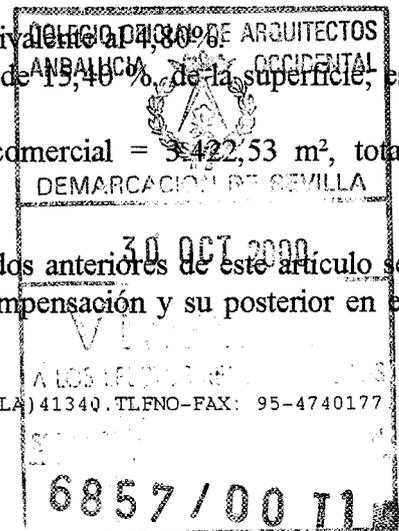
Este último es suelo con ese uso pero perteneciente a la propiedad, por lo que se tendrá que tener en cuenta a la hora del aprovechamiento del sector.

La situación de todas las reservas de SIPS, en especial la comercial, está muy vinculada a los ejes viarios vertebradores del sector, a los recorridos peatonales a través de l bulevard, por lo que entendemos suficientemente justificado el cumplimiento del requisito del artículo 51 RP, referente a que su situación " se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan".

Centros Docentes: Preescolar y guardería a su lado con 1.000 m<sup>2</sup>, equivalente al 3,00% de la superficie, es Así, la superficie de suelo destinada a equipamientos alcanza el total de 15,40 % de la superficie, es decir, 3.209,23 m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento del sector: uso residencial= 7.452,90 m<sup>2</sup>, uso comercial = 3.422,53 m<sup>2</sup>, total 10.8755,43 m<sup>2</sup>, 10% s/10.875,43= 1.807,54 m<sup>2</sup>.

La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados anteriores de este artículo se materializará en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación y su posterior en el Registro.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6 \_\_\_\_\_ de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 38  
de 06 de 04  
Vocales 12 de 02 de 02



*[Signature]*  
Firmado Misagiosa Mariño Canchal

Misagiosa Mariño Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno \_\_\_\_\_ de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Vocales 12 de 02 de 02



*[Signature]*  
Firmado Misagiosa Mariño Canchal

Misagiosa Mariño Canchal

### 3.3.4. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN PARA LOS JARDINES EN ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS, Y RECOMENDACIONES PARA LOS JARDINES PRIVADOS. PAISAJE.

Entre los objetivos y criterios de la ordenación, se encuentra como prioritario la necesidad de racionalización del consumo de agua, como consecuencia de la sequía que periódicamente afecta en particular a nuestra Comunidad Autónoma, con tradicional y grave problema estructural de gestión de este recurso escaso, así como a los condicionantes del municipio derivados de los Acuíferos que confluyen en la zona.

Sobre el ámbito del Sector PP/2T "Haza del Morenito" no existe actualmente ninguna formación vegetal significativa, en el punto 3.3.1 indicamos las causas. No obstante es de especial interés para el planeamiento, el análisis de la vegetación potencial, acorde al clima y tipo de suelo, que nos permita fundamentar las recomendaciones de forestación de los espacios libres y viario, en coherencia con las tendencias y técnicas más recientes de diseño de espacios públicos, basados en la optimización de costes de conservación y mantenimiento para la Administración municipal una vez recepcionados.

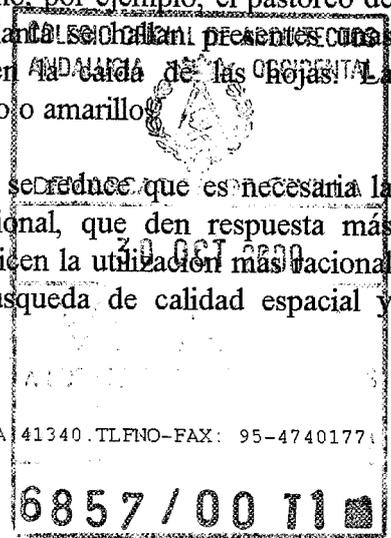
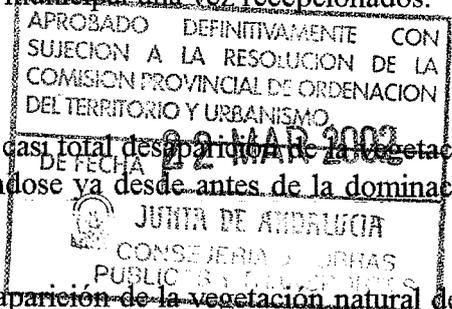
### 3.3.5. PAISAJE.

La intensa y antigua humanización en la Vega, ha provocado la casi total desaparición de la vegetación natural. Los bosques y matorrales autóctonos fueron sustituyéndose ya desde antes de la dominación romana, por cultivos herbáceos.

En un análisis de los usos recientes se aprecia la progresiva desaparición de la vegetación natural de la zona, que desde el punto de vista del medio físico significa un progresivo empobrecimiento con independencia de su importante misión de fijación del suelo. Merece especial reflexión para la práctica urbanística desde principios de sostenibilidad, la adopción de criterios de forestación en el viario y la vegetación potencial más idónea, y a formalizar una integración y transición entre los usos rústicos y urbanos, cuestión de particular interés en actuaciones de borde y acabado de la ciudad como en nuestro caso.

Nuestra zona pertenece dentro de los bosques perennifolios a los denominados de laureles sempervirens, que engloba gran número de bosques diferentes, de los que el más estudiado es el mediterráneo "seco". Como ya hemos indicado se ha ido formando bajo la influencia milenaria del hombre. En él encontramos las especies leñosas altas, además de laureles y olivos, robles de hoja perenne, cipreses, enebros y también, en algunas zonas, Pinus pinea y Pinus pinaster. La mayoría de estas formaciones están constituidas por vegetales xerófilos que prefieren un clima cálido y seco. Estas plantas se caracterizan por sus hojas duras y perennes, por lo que reciben el nombre de sempervirens: siempre verdes. El tamaño de estos árboles suele ser reducido, adoptando su tronco formas tortuosas, causadas no sólo por la configuración del terreno, sino por factores como, por ejemplo, el pastoreo de las cabras. En este tipo de especies leñosas, en el cuerpo de la planta se hallan presentes unas sustancias de crecimiento, las auxinas, que preparan e influyen en la caída de las hojas. La desaparición de la clorofila les confiere, en otoño, su hermoso color rojo o amarillo.

En coherencia con la información elaborada y criterios de este Plan, se reduce que es necesaria la búsqueda de alternativas a las concepciones de la jardinería tradicional, que den respuesta más adecuada en términos de sostenibilidad y que promuevan y compatibilicen la utilización más racional de los escasos recursos hídricos disponibles, sin perjuicio de la búsqueda de calidad espacial y



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

Aguntamiento, en sesión  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

SECRETARIO

Firmado Milagrosa Mariño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Preso

Aguntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

SECRETARIO

Firmado Milagrosa Mariño Canchal.

ambiental en el uso de la vegetación y en el tratamiento de los jardines tanto en áreas libres públicas como privadas.

Las alternativa más innovadora y que se estima más idónea para el tratamiento y solución de los aspectos analizados es la Xerojardinería. Si bien algunos de sus criterios se han ido aplicando parcialmente en los últimos años, por la creciente preocupación de las Administraciones y profesionales por actuar con principios de sostenibilidad, en especial en todo lo referente al recurso escaso del agua; es en los principios básicos de la Xerojardinería donde se alcanza el nivel de sistematización más elevado en la búsqueda de técnicas relacionadas con la racionalización del consumo del agua y la adecuación de la selección de la vegetación al clima y al suelo.

Esta técnica parte del convencimiento de que la mayoría de las especies autóctonas son de modo natural eficientes al agua, y que el aprendizaje del paisaje, elementos y preexistencias del medio natural y cultural más cercano, son en la mayoría de los casos los principales argumentos de partida para su incorporación al diseño.

Los siete principios o bases de actuación de la Xerojardinería, que resumimos en referencia a las condiciones particulares del ámbito que nos ocupa son:

#### BASE 1. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO:

Se trata de evaluar las necesidades del jardín, fijar su concepto y funcionalidad, y estudiar el emplazamiento y orientaciones idóneas a partir del estudio del suelo, topografía, drenaje, disponibilidad y calidad del agua, espacios, vistas a ocultar o resaltar, clima y microclimas, vegetación existente y potencial.

A tal efecto, desde este Plan, se determinan las condiciones básicas de diseño e imagen perseguida, en base al nivel de conocimiento de los condicionantes en la escala de planeamiento, y con diferentes grados de vinculación en Ordenanzas para la fase de Proyecto.

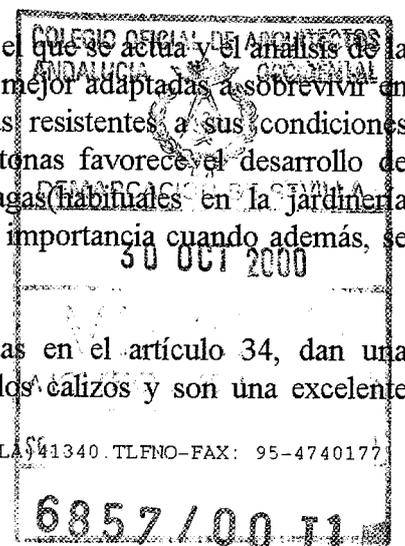
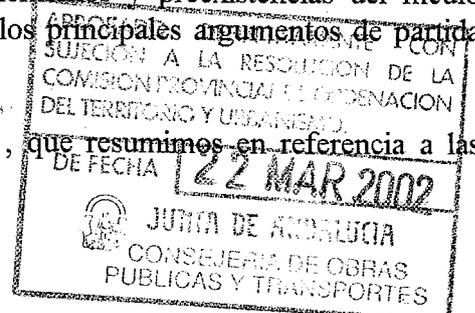
#### BASE 2. ANÁLISIS DEL SUELO:

Factores como la composición, textura y pH del suelo son básicos para el proyecto de un jardín eficiente al agua. Si bien en el Plan se realiza un primer análisis elemental en base principalmente a la bibliografía disponible, al estudio detallado mediante ensayos de las características del suelo, especialmente enfocados a la jardinería, deben de fomentarse para la fase de Proyecto de Urbanización, como un complemento necesario de los ensayos habituales dirigidos a verificar la capacidad mecánica.

#### BASE 3. SELECCIÓN ADECUADA DE LAS PLANTAS:

El primer lugar para buscar todo tipo de plantas es el propio medio en el que se actúa y el análisis de la vegetación potencial del mismo. Las plantas autóctonas suelen ser las mejor adaptadas a sobrevivir en las condiciones del clima y régimen de lluvias del lugar, y las más resistentes a sus condiciones extremas. La combinación de un amplio número de especies autóctonas favorece el desarrollo de insectos beneficiosos, que a su vez dificultan la aparición de plagas (habituales en la jardinería tradicional) y hacen innecesarios los plaguicidas, cuestión de especial importancia cuando además, se debe de proteger un acuífero, medianamente vulnerable.

Las especies derivadas o de comportamiento similar a las señaladas en el artículo 34, dan una respuesta eficaz a las condiciones edáficas, son tolerantes a los suelos calizos y son una excelente



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión, \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 93

EL SECRETARIO,

  
Firmado Miragrose Mariño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este

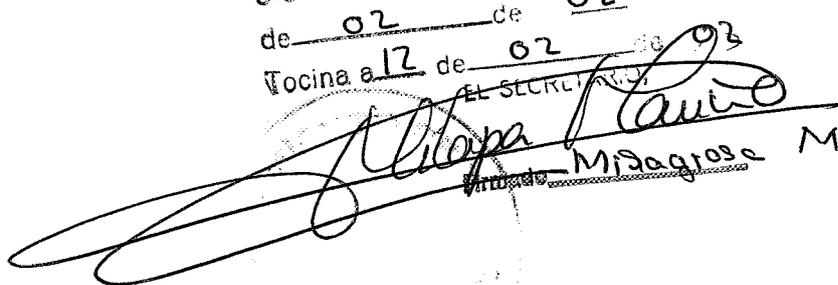
Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 93

EL SECRETARIO,

  
Firmado Miragrose Mariño Canchal.

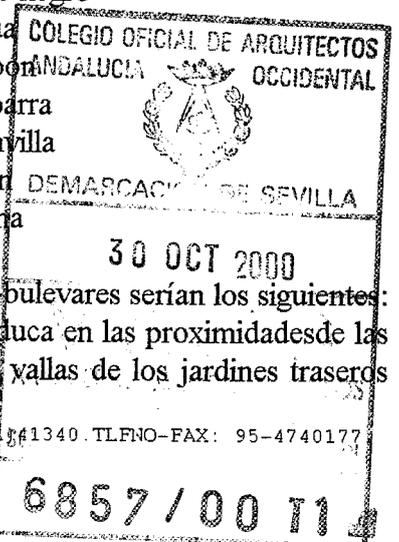
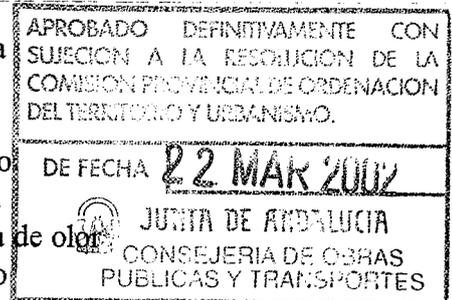
respuesta a los condicionantes climáticos, sobre todo pluviométricos. A tal efecto se recomienda que las especies básicas a utilizar en jardinería de espacios libres y viario sean las siguientes:

-Especies arbóreas:

|               |                                |                       |
|---------------|--------------------------------|-----------------------|
| Hoja perenne: | <i>Quercus rotundifolia</i>    | Encina                |
|               | <i>Olea europea</i>            | Olivo                 |
|               | <i>Pinus halepensis</i>        | Pino carrasco         |
|               | <i>Ceratonia siliqua</i>       | Algarrobo             |
|               | <i>Cupressus sempervirens</i>  | Ciprés                |
|               | <i>Citrus amaranthus</i>       | Naranja amargo.       |
| Hoja caduca:  | <i>Robinia pseudoacacia</i>    | Robinia, falsa acacia |
|               | <i>Gleditsia triacanthos</i>   | Acacia tres espinas   |
|               | <i>Hacer negundo</i>           | Arce negundo          |
|               | <i>Celtis australis</i>        | Almez                 |
|               | <i>Jaracanda mimosaeifolia</i> | Jaracanda             |
|               | <i>Eleagnus angustifolia</i>   | Árbol del paraíso     |
|               | <i>Cercis siliquastrum</i>     | Árbol de Judea        |
|               | <i>Tamarix gallica</i>         | Taraje, tamarindo     |
|               | <i>Tipuana speciosa</i>        | Tipuana               |
|               | <i>Ficus carica</i>            | Higuera               |
|               | <i>Prunus dulcis</i>           | Almendro              |

-Especies arbustivas:

|               |                               |                  |
|---------------|-------------------------------|------------------|
| Hoja perenne: | <i>Quercus coccifera</i>      | Coscoja          |
|               | <i>Tuya occidentalis</i>      | Tuya             |
|               | <i>Nerium oleander</i>        | Adelfa           |
|               | <i>Pistacia lentiscus</i>     | Lentisco         |
|               | <i>Retama sphaerocarpa</i>    | Retama           |
|               | <i>Spartium junceum</i>       | Retama de olor   |
|               | <i>Thymus spp.</i>            | Tomillo          |
|               | <i>Rosmarinus officinalis</i> | Romero           |
|               | <i>Teucrium fruticans</i>     | Teucro, olivilla |
|               | <i>Buxus sempervirens</i>     | Boj              |
|               | <i>Cestrum nocturnum</i>      | Dama de noche    |
|               | <i>Coronilla glauca</i>       | Carolina         |
|               | <i>Lantana camara</i>         | Verbena          |
|               | <i>Laurus nobilis</i>         | Laurel           |
|               | <i>Lavandula dentata</i>      | Lavanda          |
|               | <i>Rubus ulmifolius</i>       | Zarza            |
| Hoja caduca:  | <i>Rhanmus lycioides</i>      | Espino negro     |
|               | <i>Cythisus patens</i>        | Godua            |
|               | <i>Cithisus gradiflorus</i>   | Escobon          |
|               | <i>Capparis spinosa</i>       | Alcaparra        |
|               | <i>Bougainvillea glabra</i>   | Buganvilla       |
|               | <i>Jasminum grandiflorum</i>  | Jazmín           |
|               | <i>Wisteria sinensis</i>      | Gliciría         |

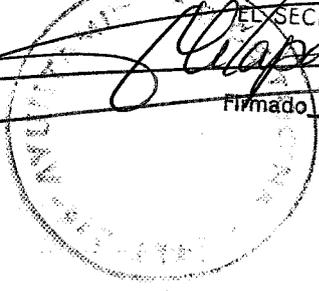


Los aspectos conceptuales y formales básicos del jardín, en las plazas-bulevares serían los siguientes: Arbolado frondoso de hoja perenne hacia el centro del bulvar, hoja caduca en las proximidades de las viviendas (para facilitar su soleamiento en invierno). Trepadoras en las yallas de los jardines traseros

DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01

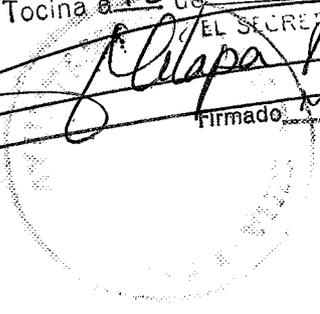
Tocina a 12 de 02 de 02

  
EL SECRETARIO,  
[Signature]  
Firmado Miñagrosa Mariño Canchales.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 16  
de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 03

  
EL SECRETARIO,  
[Signature]  
Firmado Miñagrosa Mariño Canchales.

de las viviendas (wisteria, buganvilla, zarzal, jazmín) formalizarán los caminos peatonales, junto con los arbustos recomendados, y animarán en cuanto a sensaciones de colores y aromas estos recorridos.

#### BASE 4. PRACTICIDAD DE LAS ZONAS DE CÉSPED:

El césped en su concepción tradicional, es inadecuado e inviable para los espacios libres públicos del ámbito que nos ocupa. Se recomienda que tampoco se utilice en los jardines privados ya que es el principal consumidor de agua. Existen especies alternativas al césped por su hábito rastrero o tapizante, requieren muy pocos cuidados y son recomendadas por las técnicas de la Xerojardinería en clima mediterráneo, ya que por su sistema radicular profundo, necesitan mucho menor consumo de agua y permiten la supervivencia en estado durmiente en épocas de sequía o en invierno (según especies), lo cual puede ser de utilidad en el entorno en que se actúa; siendo las más adecuadas las siguientes: Cynodon dactylon, Artemisia spp. Zoysia japonica, Festuca arundinacea, Festuca rubra y Pennisetum clandestinum.

#### BASE 5. SISTEMAS EFICIENTES DE RIEGO:

El xerojardín requiere muy poco riego, y cuando se riega, el riego debe ser muy eficiente. El logro de la eficiencia del riego debe de estar presente en la propia concepción del jardín, diferenciándose zonas en función de las necesidades hídricas, zonas que en su caso habrán de regarse independientemente. El riego por goteo, optimizado mediante temporizadores o mecanismos de seguridad, así como con el estudio del número de goteros en función de las necesidades de cada especie y tamaño, se estima el sistema más adecuado. Asimismo, en la medida que lo permitieran las posibilidades financieras en su caso, se podrían incorporar soluciones como la recogida de aguas pluviales en aljibe en los espacios libres de la zona más baja del Sector, para su bombeo periódico con temporizador, y establecer una circulación por una red de acequias en determinadas horas del día y autorregular el microclima del sistema de espacios libres en los bilevares.

#### BASE 6. USO DE MULCHING:

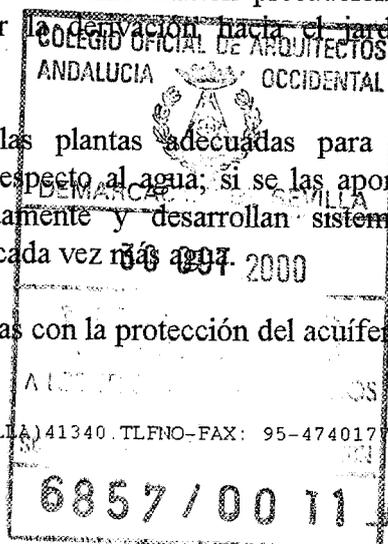
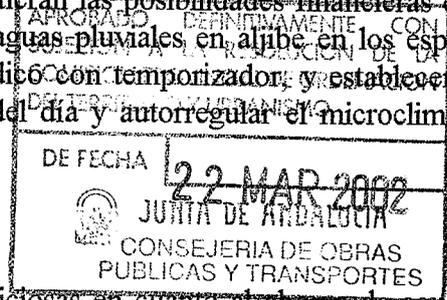
Esta protección superficial es una de las prácticas más beneficiosas en cuanto al ahorro de agua, ya que evita la pérdida de agua en superficie al disminuir la temperatura del suelo y el efecto del viento. También evita la reflexión del calor del suelo desnudo hacia las plantas y edificios adyacentes y regula la temperatura del suelo que se mantiene más uniforme en las distintas horas del día y épocas del año. El mulching también evita la emergencia de malas hierbas que compiten con las especies ornamentales por el agua, y hace innecesarios los herbicidas, altamente perjudiciales en nuestro caso para el acuífero.

#### BASE 7. MANTENIMIENTO ADECUADO:

Una de las ventajas del xerojardín es su escaso mantenimiento, no obstante existen precauciones especiales a tener en cuenta dirigidas fundamentalmente a evitar la derivación hacia el jardín tradicional:

-El riego debe de limitarse al estrictamente necesario. Incluso las plantas adecuadas para la xerojardinería se pueden llegar a comportar de forma oportunista respecto al agua, si se les aporta habitualmente más agua de la recomendada, crecen inadecuadamente y desarrollan sistemas radicales ineficientes, lo cual las llevará inevitablemente a necesitar cada vez más agua.

-En cuanto a abonados deberán observarse las limitaciones relacionadas con la protección del acuífero.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

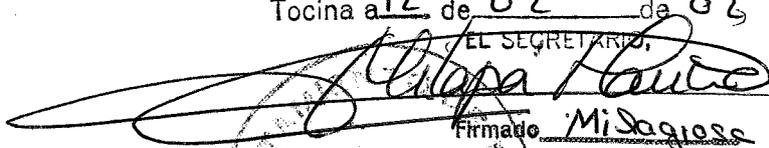
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

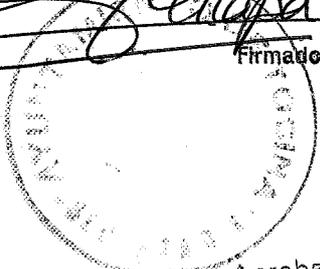
de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,



Firmado Mi Dagosa Mariño Cancha.



DILIGENCIA - Aprobada provisión /  
Deno de este

Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 18

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,



Firmado Mi Dagosa Mariño Cancha.



-Deberán evitarse las podas fuertes, ya que favorecen el crecimiento vigoroso de las plantas, necesitando un considerable mayor consumo de agua. Es mejor potenciar un crecimiento más natural, con podas leves, mucho menos estresantes para las plantas.

La instrumentación por el planeamiento de la aplicación de estos siete principios tiene diferentes niveles:

-Desde el propio planeamiento se ha intentado contribuir a realizar un análisis minucioso del medio físico (clima, suelo y vegetación) que sirva para que el Proyecto de Urbanización de los espacios públicos profundice en el objetivo básico de la Xerojardinería: eficiencia al agua e integración medioambiental.

-El planeamiento contribuye a dar recomendaciones con diferentes grados de vinculación para su aplicación a los jardines públicos. En Ordenanzas se fomentará que los proyectos de edificación, tanto residencial como equipamiento, proyecten necesariamente el espacio no ocupado por construcciones, con criterios que tengan en cuenta la vegetación recomendada o justificando requerimientos estrictos de eficiencia hídrica, si se deciden utilizar especies sensiblemente diferentes a las recomendadas.

### 3.3.6. TIPOLOGÍA RESIDENCIAL.

De acuerdo con las determinaciones de las N.N.S.S. y las del Plan parcial, el uso residencial está compuesto por las 4 parcelas destinadas a albergar un máximo de 83 solares para viviendas unifamiliares ó bifamiliares.

La superficie de suelo neto con uso residencial es de 7.452,90 m<sup>2</sup>, el de comercial es de 3.422,53 m<sup>2</sup>, el total es de 10.875,43 m<sup>2</sup>, siendo para M.R.Grupo de Gestión y Negocios del Suelo, S.L., 9.787,89 m<sup>2</sup> y 1.087,54 m<sup>2</sup> de suelo público en este caso municipal, también el comercial. La densidad es de 40 viv./Ha.

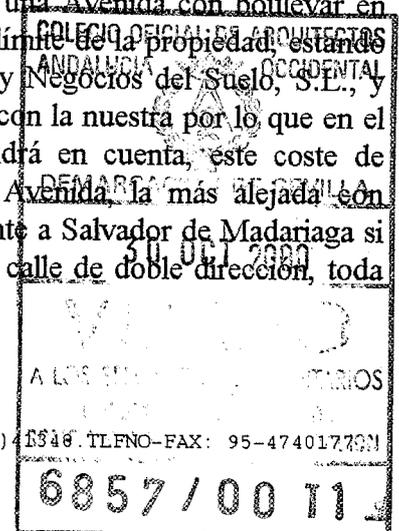
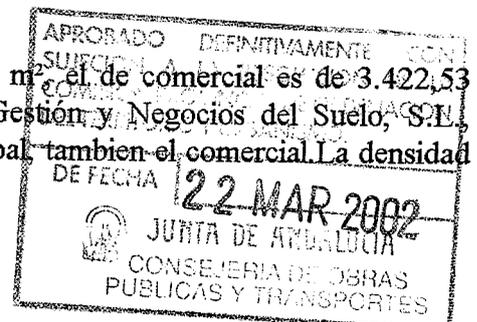
### 3.3.7. TIPOLOGÍA OTROS USOS.

En este caso, las limitaciones se reducen a la altura y lógicamente, cumplirán los parámetros de las N.N.S.S. y del Plan parcial.

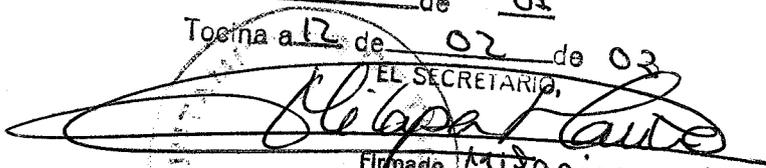
### 3.3.8. RED VIARIA.

En el trazado que se ha proyectado se ha procurado, crear las mínimas penetraciones desde la carretera Se-127, formalizando una serie de anillos interiores de forma que se permita el acceso a todas y cada una de las parcelas sin crear tensiones limítrofes y garantizando la circulación fluida.

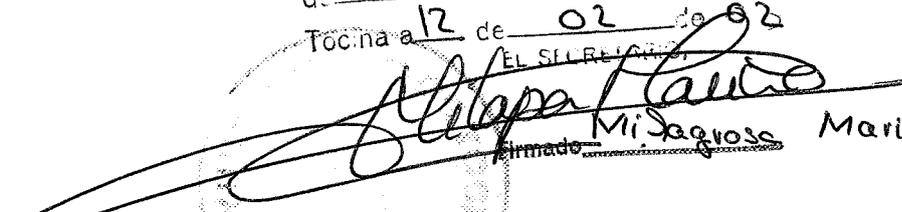
El esquema básico de la red viaria se organiza mediante la creación de una Avenida con boulevard en dirección Este-Oeste, que nace desde la Gran Avenida y se corta en el límite de la propiedad, estando toda ella incluida en terrenos de propiedad de M.R.Grupo de Gestión y Negocios del Suelo, S.L., y que será una infraestructura que servirá a la propiedad que linda al sur con la nuestra por lo que en el acta de compromisos a realizar con el Excmo. Ayuntamiento se tendrá en cuenta, este coste de urbanización y suelo, sección S1. Existen 3 calles paralelas a Gran Avenida, la más alejada con sección S2 y las restantes con sección S3 y una calle paralela inicialmente a Salvador de Madariaga si bien en su frente oeste sufre un sesgo y encuentra ortogonalmente a la calle de doble dirección, toda esta última es de sección S2.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,  
  
Firmado Mi Sagrose Mariño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
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 Mi Sagrose Mariño Canchal.

Las secciones del viario se dibujan del modo que permitan el arbolado en las aceras a fin de conseguir una red peatonal con sombra y que cumple los requisitos de las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte de la Junta de Andalucía. Asimismo, se distribuye la red de aparcamientos por todo el ámbito del plan, evitando el criterio de bolsas de aparcamientos, de dudosa efectividad.

### 3.3.8.1 SECCIÓN TRANSVERSAL.

Se prevén anchos de calle en función de si es: 1) boulevard, avenida de nueva creación que limita la parcela y que si bien tiene una sección de 17,00 m.l. con encintado de su borde sur, cuando se realice el acerado de la parcela situada al sur esta llegará hasta los 20,00 m.l. Su sección es calzada de 3,25 m.l. reserva de aparcamiento ambos lados de 2,20 m.l., acerado de 2,00 m.l. y 3,95 m.l. de boulevard, se designa en P4 de Red Viaria y Alineaciones como S1. Ronda perimetral con sección de 6 m.l. de calzada y acerado de 1,50 m.l. a ambos lados se les denomina en el P4 como S2. Las dos vías de un solo carril tendrá sección de 6,00 m.l. de calzada ( si bien en parte de aparcamiento a un lado es de 2,20, por lo que en este encuentro se reduce a 3,80 m.l.) y acerado también de 1,25 m.l., se designa como S3. Se proyecta por la mejora de seguridad vial que esta solución logra en especial la situada frente a la zona verde. Los aparcamientos se sitúan en estas dos calles y en la Avenida de nueva creación.

### 3.3.8.1 PAVIMENTOS.

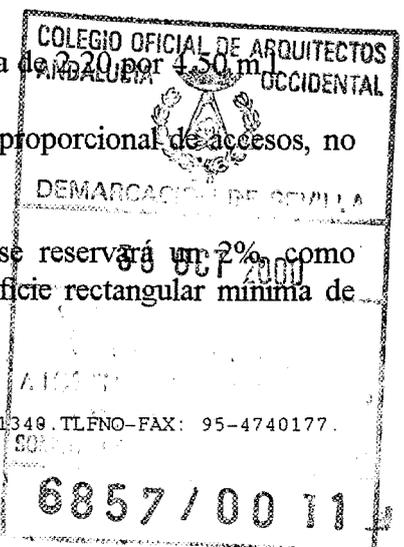
Las calzadas se realizarán con un firme asfáltico compuesto de subbase granular, base macadam y capa de rodadura y capa intermedia como terminación. Los acerados se pavimentarán con losas de terrazo relieve o pavimento similar sobre solera de hormigón.

### 3.3.9. APARCAMIENTOS.

La superficie total lucrativa (residencial y comercial) permitido para el sector PP/2T, estimado en este Plan parcial es de residencial:  $7.452,90 \text{ m}^2 \times 1,6 = 11.924,64 \text{ m}^2$ , y de comercial  $3.422,53 \text{ m}^2 \times 1,8 = 6.160,55 \text{ m}^2$ , siendo el total de  $18.085,19 \text{ m}^2$ , que iguala a la establecida en las NNSS, ver Plano 3 de Zonificación. Suponemos que los equipamientos de cesión tendrán en sus parcelas las plazas previstas para su uso, por lo que tendremos que reserva de 1 plaza de aparcamiento por  $100 \text{ m}^2$  del total  $18.085,19 \text{ m}^2$ , lo que hacen 181 plazas; de ellas mínimo de 70 estarán en el interior de las parcelas con uso residencial y mínimo 34 en la de uso comercial y 77 en el viario, entre las que se encuentran 4 destinadas a minusválidos, con la ordenación prevista en el plano P.4.

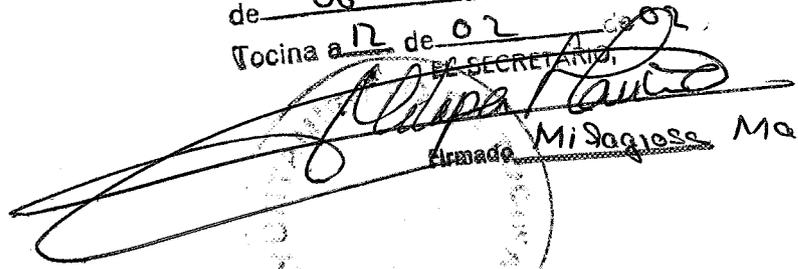
El artículo 52.3 del Reglamento de Planeamiento establece que el plan señalará la reserva de terrenos correspondientes a aparcamientos en las proporciones que se fijan en el artículo 45 (una plaza por cada  $100 \text{ m}^2$  de edificación), estándar coincidente con el establecido por las N.N.S.S. El anexo 7 del RP, establece las exigencias mínimas en cuanto a dimensiones y reservas en la red viaria:

- Las plazas de aparcamientos tendrán una superficie rectangular mínima de  $2,20 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}$ .
- La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.
- Del total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan Parcial se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de  $3,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}$ , se prevén 4.



DILIGENCIA - Aprobada Inicial /  
Comisión de G.

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

  
Firmado Misagrose Mariño Cancho.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_ de este  
ordinara celebrada el día 16  
de 02 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 02

  
Firmado Misagrose Mariño Cancho.

- d) Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamientos previstas en el Plan Parcial. Al ser residencial este 50% máximo se referirá al número de plazas correspondientes a viviendas y comercial.

En el Plano de Proyecto P.4 y 2.5.7. se indican la situación de las reservas establecidas asociadas a la red viaria, también se fijan las previsiones en cuanto a reservas complementarias obligatorias de carácter privado para alcanzar en conjunto la dotación mínima necesaria. Los criterios con los que se ha solucionado este aspecto son los siguientes:

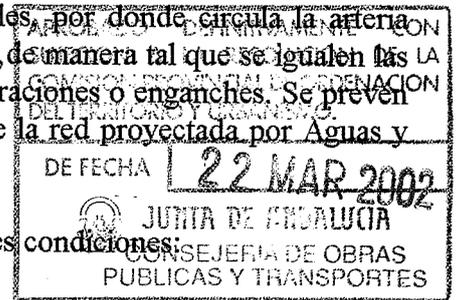
Queda justificado el cumplimiento sobre dotaciones y cesiones obligatorias y gratuitas del presente Plan Parcial, ajustándose a las NN.SS. y Ley del Suelo y Reglamentos.

### 3.3.10. REDES DE SERVICIO.

Serán las necesarias para cubrir los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, alumbrado público y telefonía. Los esquemas se recogen en el presente documento, pero se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización que a tal efecto habrá de redactarse.

#### 3.3.10.1. ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS.

El suministro se hará desde la carretera SE-127, Tocina -Los Rosales, por donde circula la arteria principal que abastece a Los Rosales. Se estructura en anillos cerrados, de manera tal que se igualen las presiones y garantice una continuidad en el suministro en caso de reparaciones o enganches. Se prevén llaves de mariposa, alojada en arquetas, la red se proyectan a partir de la red proyectada por Aguas y Servicios del Huesna, A.I.E. la empresa suministradora.



Para el cálculo de las conducciones se ha tenido en cuenta las siguientes condiciones:

Las dotaciones de litros/hab./día serán de 150, las necesidades para riego y contra incendios así como el ajuste por concentración del suministro serán hipótesis fijadas en el proyecto de Urbanización.

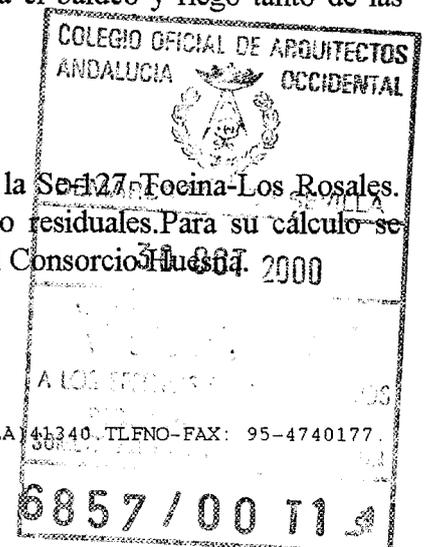
La red se propone subterránea, ejecutada con tuberías de polietileno de 10-atm. de uso alimentado y alta densidad ø110, siguiendo las vías urbanas bajo ambas aceras, donde irán conectadas las acometidas. En cruces de calzada se propone entubada, protegiéndola con pasatubos con hormigón. En todas las derivaciones y codos se procederá al anclaje de la conducción.

La red se completa con la previsión de válvulas de corte, bocas de riego y contra incendios; estas últimas nunca en tramos ciegos. El proyecto de urbanización fijará sus características y especificaciones, así como el sistema de riego de las zonas verdes.

Red de riego: Se concibe como complemento de la red anterior, para el baldeo y riego tanto de las zonas verdes así como de los viales.

#### 3.3.10.2. SANEAMIENTO.

Las aguas residuales serán conducidas hasta el colector existente en la SE-127 Tocina-Los Rosales. Es un sistema unitario, que evacuará tanto las aguas pluviales como residuales. Para su cálculo se atenderá a lo recogido en las Norma para el abastecimiento de agua del Consorcio Huesna, 2000.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6 de este

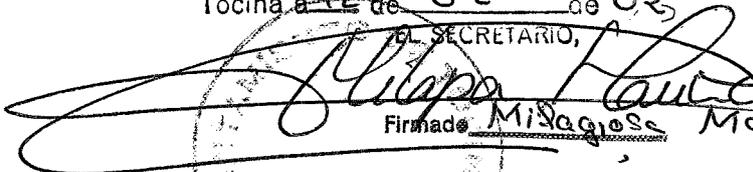
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 03

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado Misagios Melino Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /

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 Misagios Melino Canchal

Las hipótesis de pluviometría y escorrentía serán fijadas en el proyecto de urbanización. La red se propone de hormigón centrifugado, sobre lecho de hormigón arrifonado, limitando la velocidad a 3 m/sg. Las especificaciones de uniones, pozos de registro, dimensionado, previsión de imbornales, etc., así como su dimensionado deberán ser resueltas en el proyecto de urbanización.

### 3.3.10.3. ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Energía eléctrica: El suministro de energía eléctrica se ha previsto desde el C.T. existente en el Parque Público, desde ese punto se conectará a otro C.T. previsto mediante una línea de M.T. (15-20 kv). Se estima necesaria una caseta para el C.T. con un transformador de 630 kva

La red se propone enterrada y de acuerdo con las condiciones particulares de la compañía suministradora (C.S.E.), se completa el esquema de trazado de la red teniendo en cuenta los posibles problemas de caída de tensión. Se protegerán los pasos de calzada y el dimensionado de potencias, se empleará asimismo para el cálculo de la B.T., cuya red será también enterrada y protegida en cruces. La potencia prevista para cada parcela es de 3.000W., las acometidas se prevén con cajas homologadas por UNESA, en la que se ubicarán los fusibles de protección. Se proponen conductores de aluminio, a una profundidad superior a los 80 cm., protegida con ladrillo taco sobre cama de arena y cinta de aviso. Se prevén acometidas para cada dos parcelas, dejándose un monolito en el cerramiento de las parcelas, sin perjuicio de las especificaciones y dimensionados que deberá contener el Proyecto de Urbanización. Tanto la red suministro como la de alumbrado público, se han proyectado en base a circuitos trifásicos en anillo. Los circuitos se proponen de cobre, con aislamiento y bajo tubo de PVC, con arquetas en derivaciones o cambios de alineación.

Alumbrado público: Los circuitos se proponen de cobre, con aislamiento y bajo tubo de PVC, con arquetas en derivaciones ó cambios de alineación. La red se adapta a las condiciones de diseño prefijadas. Farolas de tipo mural en las calles de 8,50 m.l. y 9,00 m.l., en la avenida de 17 m.l. se instalarán báculos de 8 m.l., con lámparas de vapor de mercurio de alta presión y 250 w., tensión de 220 V., En cada farola se dispondrá de una caja de protección, con picas de cobre de puesta a tierra, una por cada farola.

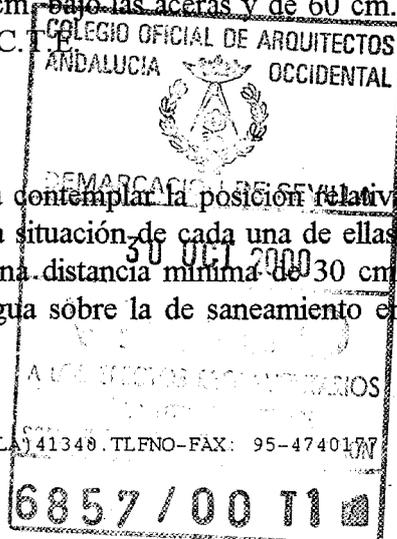
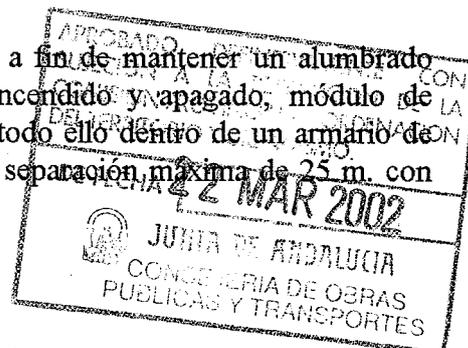
El alumbrado público dispondrá de un encendido y dos apagados, a fin de mantener un alumbrado permanente de seguridad, con sus correspondientes relojes de encendido y apagado, módulo de emplazamiento de contador, interruptor automático de salida, etc., todo ello dentro de un armario de intemperie. La distribución de las farolas será al tresbolillo, con una separación máxima de 25 m. con lo que se obtiene una iluminación media de 20 lux.

### 3.3.10.4. RED DE TELEFONÍA .

Red de teléfonos: Se proyecta una red de canalizaciones de 4 tubos enterradas; la profundidad mínima de los prismas de hormigón de las canalizaciones será de 45 cm. bajo las aceras y de 60 cm., bajo las calzadas. El proyecto deberá realizarse con los criterios de la C.

### 3.3.10.5. COORDINACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

Coordinación de infraestructuras: El proyecto de urbanización deberá contemplar la posición relativa de las distintas redes, debiendo aportar secciones tipo de zanjas con la situación de cada una de ellas, de acuerdo con la normativa vigente. En general deberá guardarse una distancia mínima de 30 cm. entre ellos y 50 cm. entre agua y saneamiento. Siempre la red de agua sobre la de saneamiento en cruces y la red eléctrica y de teléfonos sobre ambas.



DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Comisión de 6. de este  
Agreemento, con el  
decreto celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocna a 12 de 02 02

  
Firmado Atlapa Taura Midagross Mariño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada Provisional/  
Comisión de 6. de este  
Agreemento, con el  
decreto celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Tocna a 12 de 02 02

  
Firmado Atlapa Taura Midagross Mariño Canchal.

### 3.3.11. CESIONES.

En el apartado 2.5.3 y 3.3.3. 4.3.3. se dan las cesiones a realizar que resumimos en:

Espacios libres 2.083,83 m<sup>2</sup>.

S.I.P.S. 125,40 m<sup>2</sup>.

Centro Docente 1.000,00 m<sup>2</sup>.

Total cedido es de 3.209,23 m<sup>2</sup>.

Este capítulo se estructura con los siguientes apartados:

Con independencia de las cesiones anteriores, correspondientes a equipamientos y viarios, en función de lo dispuesto en la LEY 6/1998, de 13 de abril sobre Regimen del Suelo y Valoraciones, se indica que el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes establecidos se limita al 90% del aprovechamiento medio del sector. Esta cesión del 10% del aprovechamiento del sector: Aprovechamiento del sector: uso residencial= 7.452,90 m<sup>2</sup>, uso comercial = 3.422,53 m<sup>2</sup>, total 10.875,43 m<sup>2</sup>, 10% s/10.875,43= 1.087,54 m<sup>2</sup>.

### 3.3.12. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se propone el sistema de compensación, Propiedad-Ayuntamiento, sin necesidad de realizar junta de compensación.

### 3.3.13. DERECHOS DEL SUELO URBANIZABLE.

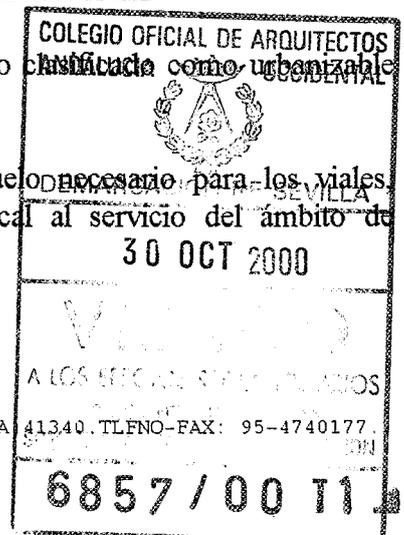
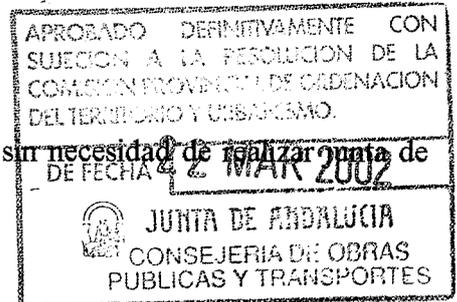
El Art. 15 de la Ley 6/1.998, dice: Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación al Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que las N.N.S.S. de Planeamiento Municipal delimite sus ámbitos ó se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.

### 3.3.14. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE.

Como expresa el art 18 de la Ley 6/1998, la transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

1. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.



DILIGENCIA - Aprobada Inicial /

Comisión de 6. de este

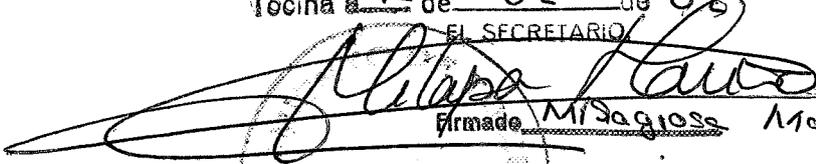
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIO



Firmado M. Sagross Merino Canchal.



DILIGENCIA - Aprobada provisional /

Pleno de este

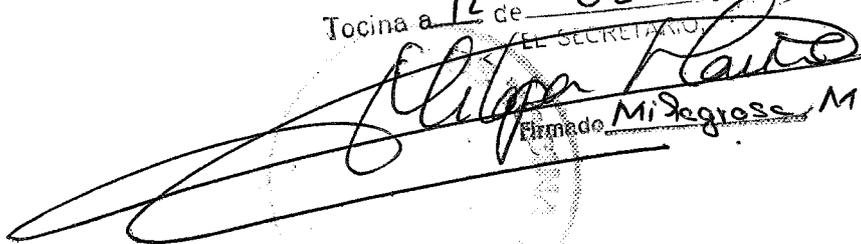
Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIO



Firmado M. Sagross Merino Canchal.



2. Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que esta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

3. Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente a lo establecido en la Ley de Comunidades Autónomas de Andalucía del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; la Administración participará en el mismo porcentaje recogido en dicha Ley del coste de la urbanización.

4. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

5. Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

6. Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

### 3.3.15. COMPROMISOS EN RELACIÓN CON LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1) Ejecución de las obras. La actuación se desarrollará por el sistema de compensación ejecutándose las obras de urbanización según lo dispuesto en la sección 6ª del capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

2) De acuerdo con el Plan de Etapas de la modificación y de este Plan Parcial, las obras deberán ejecutarse en un plazo no superior a 4 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, pudiendo el proyecto de urbanización establecer las fases de ejecución que se consideren necesarias o convenientes para la ejecución y conservación de las obras. Estos plazos serán pactados entre la propiedad y el Ayuntamiento.

3) Cesión y conservación de la urbanización.

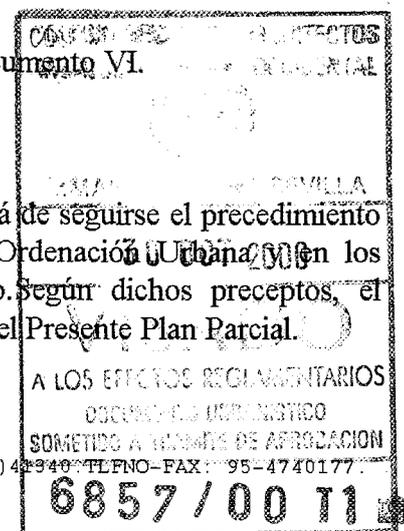
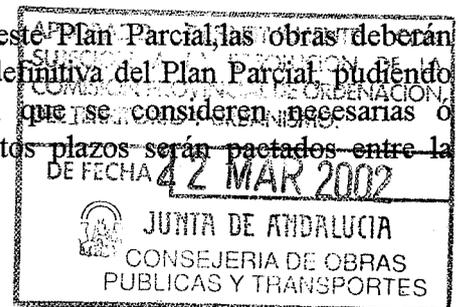
La cesión se hará de acuerdo con lo dispuesto en la sección 7ª del Capítulo II del Título V del Reglamento de Gestión Urbanística y, en particular, en el apartado 2 del Art. 180 en relación con la cesión de las obras ejecutadas en cada una de las fases que en su caso establezca el Proyecto de Urbanización.

La conservación de la urbanización correrá por cuenta de la propiedad hasta la recepción provisional de la totalidad de la misma por el Ayuntamiento, con independencia de las recepciones de las fases anteriores que pudiera establecer el citado proyecto.

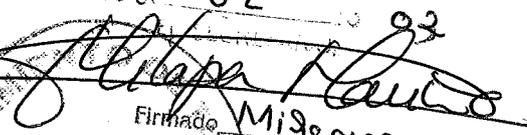
4) Las garantías y estudio económico-financiero, se desarrolla en el Documento VI.

### 3.3.16. TRAMITACIÓN.

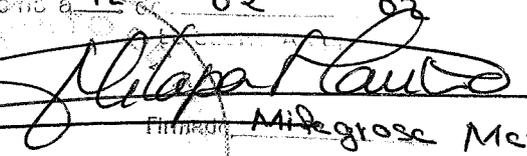
En la tramitación del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, habrá de seguirse el procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y en los artículos 127 a 130 y 132 a 134 del Reglamento de Planeamiento. Según dichos preceptos, el Ayuntamiento de Tocina en pleno, acordará la A) Aprobación Inicial del Presente Plan Parcial.



Comisión de 6. inicial /  
de 06 de 01  
Fecha a 12 de 02 de 02

  
Firmado Milagros Merino Cancha.

Pleno provisional /  
de 02 de 02  
Fecha a 12 de 02 de 02

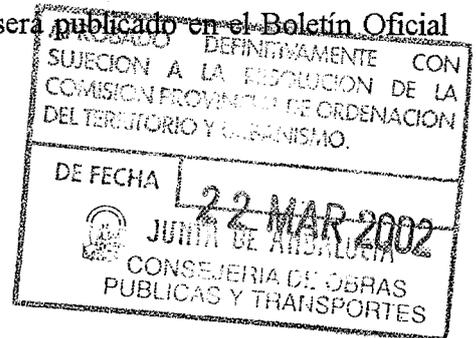
  
Firmado Milagros Merino Cancha.

B) **Información pública.** A continuación se someterá el Plan a información pública por espacio de un mes, mediante anuncio que se insertará en el Boletín Oficial de la Provincia y en un diario de tirada nacional, para que puedan presentarse las alegaciones pertinentes. En todos los planos y demás documentos de este Plan Parcial sometidos a información pública, el Secretario-a del Ayuntamiento extenderá la oportuna diligencia en la que haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

Se citará personalmente, para la información pública, a los propietarios de terrenos comprendidos en el Plan.

C) A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento, acordará la **Aprobación Provisional**, con las modificaciones que, en su caso, procedieren. Si dichas modificaciones significasen un cambio sustancial en los criterios y soluciones del Plan inicialmente aprobados, se abrirá, antes de someterlo a aprobación provisional, un nuevo trámite de información pública y, con posterioridad, D) el Ayuntamiento elevará el Plan a la Comisión Provincial de urbanismo a los efectos de su tramitación subsiguiente y **Aprobación Definitiva**, si procede.

E) El texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva del Plan será **publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.**



Tocina, 20 de octubre de 2000.

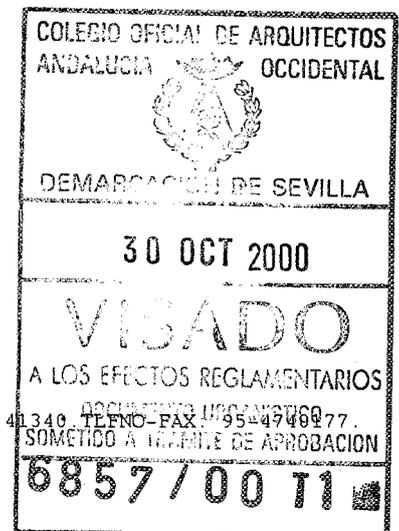
EL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN.

M.R. Grupo de Gestión y Negocios del Suelo S.L.

El arquitecto:

Fdo.: Manuel Arévalo.

Fdo. José María Rodríguez Dávila



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 93

EL SECRETARIO

Ulapa Rautó  
Firmado M. Degrose Merino Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional  
Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 11  
de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 93

EL SECRETARIO

Ulapa Rautó  
Firmado M. Degrose Merino Canchal.

## DOCUMENTO II. ORDENANZAS REGULADORAS.

### CAPITULO 1.-PREÁMBULO.

El presente Plan Parcial, desarrolla el suelo clasificado como "apto para urbanizar" con la denominación de PP.2T, en el Paraje conocido como "Haza del Morenito", al Sur del casco histórico de Tocina.

Correspondiendo a las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública o privada en el ámbito del mismo, forzosamente se han de configurar como mecanismo inmediato de consecución de los objetivos del Plan; como aplicación directa de los criterios que han servido de referencia al presente plan, han de tender por un lado, a facilitar un desarrollo de la urbanización y edificación, mediante construcciones armoniosas bien dotadas que puedan satisfacer la demanda que en el sector de servicios y equipamientos se prevé en el municipio, y por otro, a conseguir el perfecto funcionamiento y conservación de las estructuras e infraestructuras proyectadas, arbitrando los mecanismos de control adecuados.

Al enmarcarse el Plan Parcial como parte del desarrollo de las NN.SS., las ordenanzas tendrán que sujetarse igualmente a los criterios generales ya diseñados, fundamentalmente recogidos en los artículos que hacen referencia directa al presente plan Parcial o al régimen del suelo urbanizable que éste desarrolla, como son los artículos ya recogidos en el anexo 2 que tendrán, por tanto, carácter subsidiario para la determinación de todos aquellos aspectos no definidos en las presentes Ordenanzas.

La iniciativa de la formulación del Plan Parcial es privada, por las razones de conveniencia y oportunidad que se justifican en la Memoria, que se resumen en la necesidad de intervenir y fomentar los instrumentos para agilizar la creación de suelo urbanizado.

Las presentes Ordenanzas, tienen por objetivo profundizar en los aspectos en los que el mismo, en coherencia con su función, se incide en condiciones específicas del ámbito ordenado.

Su objeto es la ordenación pormenorizada del territorio, ajustándose a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística vigente y señalándose el hecho de que este Plan se redacta de acuerdo a la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre REGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES ( BOE nº89, de 14 de abril de 1998).

Su ámbito de aplicación queda delimitada en el plano nº1, Situación del Plan Parcial, correspondiendo a la totalidad del área delimitada como Plan Parcial PP-2T de las NN.SS. del Término de Tocina .

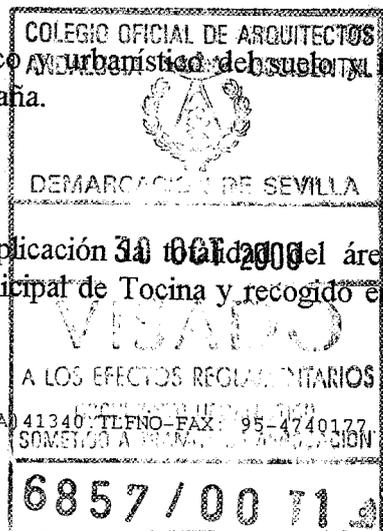
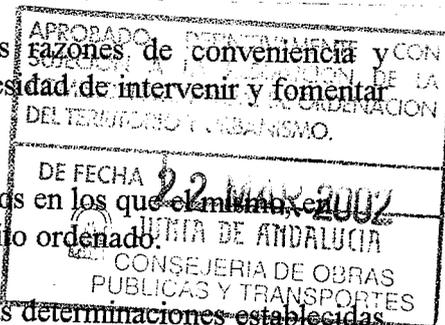
### CAPITULO II.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### Artículo 1. Naturaleza Jurídica.

Las presentes Ordenanzas tiene por objeto regular el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación complementada así la documentación gráfica que se acompaña.

#### Artículo 2. Ámbito Territorial.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras tienen como ámbito de aplicación el área delimitada como Plan Parcial PP-2T de las NN.SS. del Término Municipal de Tocina y recogido en los planos que se acompañan.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 04

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado M. Sagrose Merino Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /

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 M. Sagrose Merino Canchal.

### Artículo 3. Legislación Aplicable.

Son de obligado cumplimiento en los aspectos no concretados en las presentes Ordenanzas Reguladoras, las que con carácter de exigencias mínimas se contienen en las NN.SS. y en la legislación, reglamentación y normativas vigentes.

En lo referente a los derechos y obligaciones de propiedad, servidumbre de luces, vistas y medianerías, se está a lo preceptuado al respecto en el Código Civil español. En cuanto al uso y disfrute de servicios proporcionados o administrados por el Ayuntamiento de Tocina, se cumplirá los Reglamentos y Normas municipales correspondientes que igualmente serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

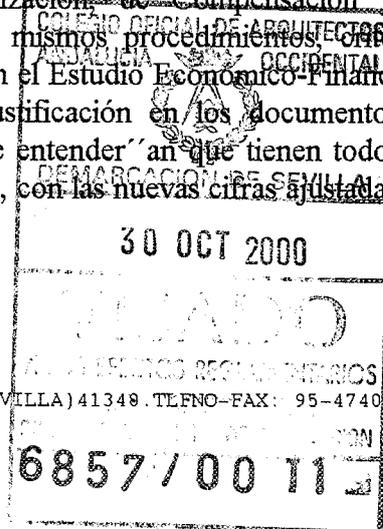
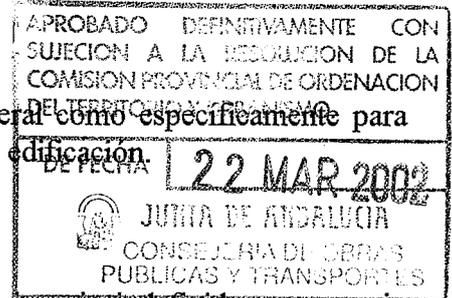
La Ley de RÉGIMEN de Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario avalan la legitimidad de las NN.SS. para el Municipio de Tocina, siendo de aplicación cuanto ellos determinan respecto a posibilidades de uso del suelo, capacidad, densidad, edificabilidad y tipología edificatoria, en los apartados a que se remiten estas Ordenanzas, y a los aspectos generales para estos tipos de suelo que no se desarrollan específicamente en este Plan Parcial.

### Artículo 4. Contenido.

En estas Ordenanzas Reguladoras de desarrollo, tanto de forma general como específicamente para cada tipo de suelo, las condiciones de uso, urbanización, parcelación y edificación.

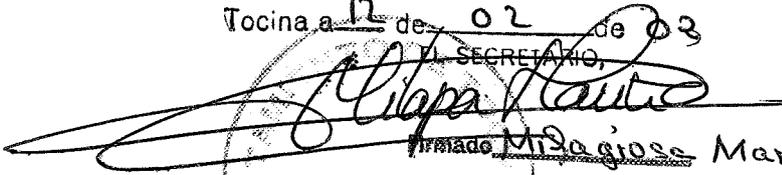
### Artículo 5. Vigencia, revisión y modificación.

1. El Plan Parcial del Sector PP/2T " Haza del Morenito" tiene vigencia indefinida, aunque sin perjuicio de su posible revisión o modificación, en los supuestos y por el procedimiento legalmente previstos.
2. Se entenderá por revisión el cambio de cualquier elemento de la ordenación referente a calificación de suelo, cambio de situación de las cesiones, creación o anulación de viales y cualquier otro que según la legislación aplicable o las Normas Subsidiarias sea considerado supuesto de revisión.
3. Se entenderá por modificación cualquier otro supuesto de cambio de ordenación no definido como supuesto de revisión, en el apartado 2 de este artículo.
4. No se entenderán como modificaciones del Plan, todos aquellos ajustes de actuación de costes y correcciones de errores materiales o aritméticos, que hayan de realizarse como consecuencia de la mayor definición y concreción propia de la escala y finalidad de los instrumentos previstos para el desarrollo del presente Plan Parcial (Proyecto de Urbanización de Compensación y de Parcelación), siempre que en dichos ajustes se apliquen los mismos procedimientos, criterios, métodos y cálculos, descritos y justificados en la Memoria y en el Estudio Económico-Financiero. Los ajustes y correcciones descritos, una vez incluida su justificación en los documentos de desarrollo del Plan, y éstos sean aprobados definitivamente, se entenderán que tienen todos los efectos previstos en el Plan Parcial para dichas determinaciones, con las nuevas cifras ajustadas.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 03

SECRETARIO

  
Firmado Miraflores Mariño Cancho.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Deno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 02

SECRETARIO

  
Firmado Miraflores Mariño Cancho.

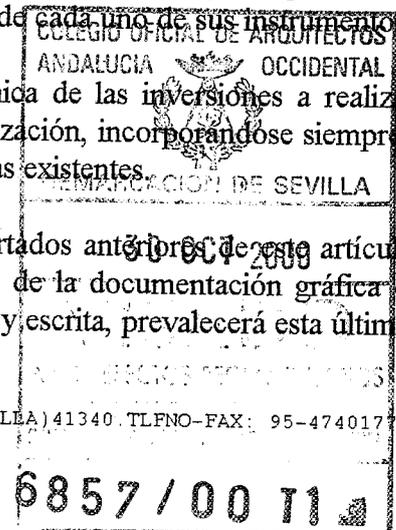
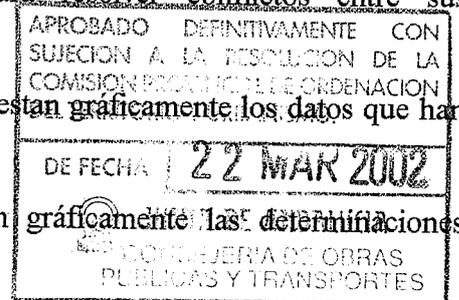
## Artículo 6. Efectos.

La entrada en vigor del Plan, a la publicación de su aprobación definitiva, le confiere los siguientes efectos:

- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
- b) Obligatoriedad, lo que conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de la Administración Pública, como para los particulares.

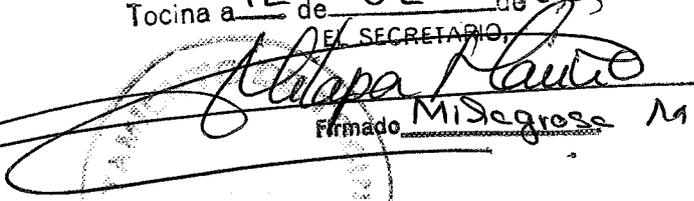
## Artículo 7. Documentación e interpretación.

1. El Plan Parcial está integrado por los siguientes documentos: Memoria, Planos de Información, Planos de Proyecto, Ordenanzas Reguladoras, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero.
2. Los documentos del Plan integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de objetivos generales del mismo y atendida la realidad social del momento en que se actúa. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de la documentación, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) La Memoria señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las diferentes determinaciones. Es el instrumento de interpretación del Plan en su conjunto, y opera supletoriamente para resolver conflictos entre sus determinaciones.
  - b) Planos de Información: Tienen carácter informativo, y manifiestan gráficamente los datos que han servido para fundamentar las propuestas del Plan.
  - c) Planos de Proyecto: Tienen carácter normativo, y reflejan gráficamente las determinaciones resultantes de la ordenación establecida.
  - d) Ordenanzas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico del ámbito del Plan. Prevalen sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre el desarrollo, gestión y ejecución, así como respecto a las condiciones de uso y edificación de cada una de las zonas del mismo. Supletoriamente serán de aplicación las Normas Urbanísticas del planeamiento general.
  - e) Plan de Etapas: Tiene carácter normativo, determina el orden de prioridades y las previsiones temporales para el desarrollo y ejecución del Plan y formulación de cada uno de sus instrumentos.
  - f) Estudio Económico-Financiero: Contiene la evaluación económica de las inversiones a realizar, cuya cifra será objeto del ajuste preciso en el Proyecto de Urbanización, incorporándose siempre a los instrumentos de ejecución y gestión, las cifras más actualizadas existentes.
  - g) Si no obstante los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores de este artículo, subsistiese alguna imprecisión, prevalecerán las determinaciones de la documentación gráfica de mayor escala, y si la discrepancia es entre documentación gráfica y escrita, prevalecerá esta última.



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 07

EL SECRETARIO,

  
Firmado Miradajose Mariño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 07

EL SECRETARIO,

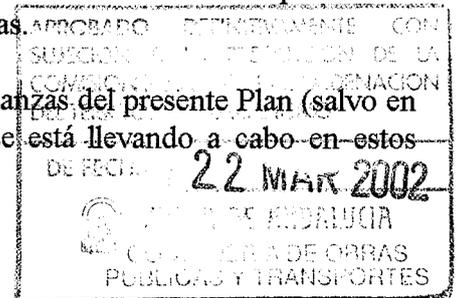
  
Firmado Miradajose Mariño Canchal.

### CAPITULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.-

#### Artículo 8. Instrumentos complementarios de Ordenación.

El presente Plan Parcial se Complementará obligatoriamente con el Proyecto de Urbanización que se realizará una vez sea aprobado de acuerdo con lo estipulado en la sección IV de las presentes Ordenanzas. Los estudios de Detalle tendrán carácter facultativo, y deberán realizarse en los casos de segregación y agrupación de parcelas y en las condiciones que, para estos casos, se especifica:

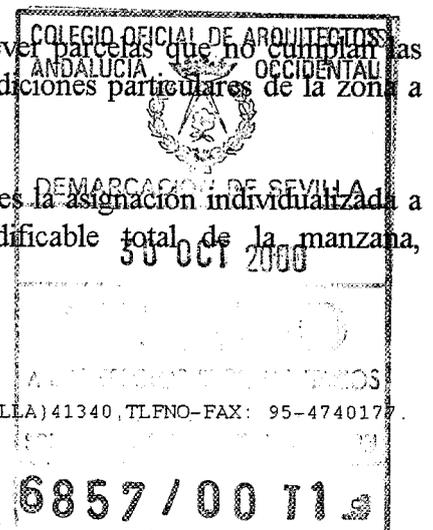
1. Aunque el presente Plan contempla la ordenación del Sector con el grado de pormenorización suficiente para la directa urbanización y edificación, no se prevé inicialmente la posibilidad de poder redactar Estudios de Detalle con las finalidades especificadas por los artículos 91 de la Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.
2. Los Estudios de Detalle que en su caso se puedan redactar cumplirán las siguientes determinaciones:
  - a) El área abarcada por el Estudio de Detalle no podrá ser inferior a una manzana completa, o a una unidad edificatoria homogénea (parte de una manzana en la que estas Ordenanzas permiten redactar Proyecto unitario de edificación).
  - b) No podrán proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de dominio público. Solamente podrán prever vías o itinerarios de carácter privado de acceso al interior de las parcelas o edificaciones, en el caso de actuación conjunta sobre varias de ellas.
  - c) No podrán contener determinaciones que se opongan a las Ordenanzas del presente Plan (salvo en alturas en Gran Avenida para el ajuste a la modificación que se está llevando a cabo en estos momentos).



#### Artículo 9. Parcelaciones.

Al no determinar el presente Plan Parcial la parcelación de las manzanas, será necesario efectuar el Proyecto de Parcelación para las manzanas residenciales, permitiéndose posteriormente las segregaciones y agrupaciones de acuerdo con lo previsto en los artículos correspondientes para cada zona.

1. Se realizará tras la aprobación del Plan parcial el correspondiente Proyectos de Parcelación.
2. Los Proyectos de Parcelación se someterán a licencia municipal, de acuerdo con lo establecido en el artículo 242 de la Ley del Suelo y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
3. En ningún caso en los Proyectos de Parcelación se podrán prever parcelas que no cumplan las condiciones de tamaño y configuración establecidas en las condiciones particulares de la zona a la que pertenezcan.
4. Los Proyectos de Parcelación incluirán entre sus determinaciones la asignación individualizada a cada una de las parcelas resultantes, de la superficie edificable total de la manzana, aprovechamiento, así como el número de viviendas.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinara celebrada el día 38

de 06 de 04

Tocina a 12 de 02 de 03

*[Handwritten signature]*  
EL SECRETARIO,



Firmado Milagrosa Merino Canché.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este

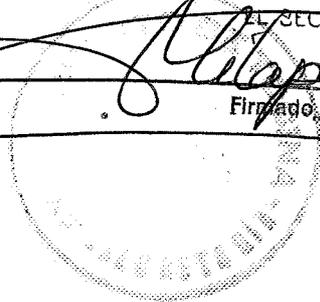
Ayuntamiento, en sesión extra

ordinara celebrada el día 31

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 03

*[Handwritten signature]*  
EL SECRETARIO,



Firmado Milagrosa Merino Canché.

### Artículo 10. Instrumentos de gestión.

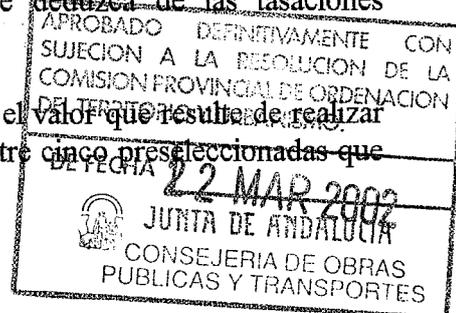
El sistema de actuación para la ejecución del Plan Parcial es el de compensación con dos propietarios.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios específicos para la formación de estos instrumentos en el Sector:

- a) Los derechos sobre el aprovechamiento susceptible de apropiación privada definido en el presente Plan, se distribuirán entre los propietarios proporcionalmente a la superficie real de sus terrenos aportados. En caso de discrepancia sobre cabida real de las parcelas aportadas descritas en la documentación gráfica del Plan Parcial, los propietarios afectados aportarán deslinde a su costa, con delimitación gráfica del perímetro de las fincas afectadas, acreditando, su inserción sin afectar a otras, en el ámbito del Sector, según la cartografía digital base del mismo.
- b) Salvo acuerdo previo unánime al respecto en los Estatutos y Bases de Actuación, la valoración en el Proyecto de Compensación de las indemnizaciones por construcciones, instalaciones, vegetación, actividades existentes, y demás derechos afectados, así como el precio de referencia para la compensación de las diferencias de adjudicación en relación a las cuotas aportadas, deberán avalarse con el Informe de una Sociedad de Tasación homologada e inscrita en el Registro de Sociedades habilitadas para ejercer esta actividad por el Banco de España.
- c) Las discrepancias de valoración de derechos que pudieran surgir durante la elaboración o tramitación del Proyecto de Compensación habrán de acreditarse mediante informe y certificado de una Sociedad de Tasación homologada en los mismos términos del apartado anterior. En el supuesto de que existan discrepancias entre tasaciones superiores al 5% en relación con las que consten en el Proyecto, salvo que por los Servicios Técnicos municipales quede acreditada la existencia de error material en alguna de ellas, el Ayuntamiento podrá optar por alguna de las siguientes soluciones:

-Resolver que en el proyecto se adopte el valor medio que se deduzca de las tasaciones discrepantes entre un 5 y 10%.

-Si la diferencia de valor supera el 10%, resolver la misma mediante el valor que resulte de realizar una nueva tasación por Sociedad homologada, elegida por sorteo entre cinco preseleccionadas que operen en la provincia, con cargo a los costes de urbanización.



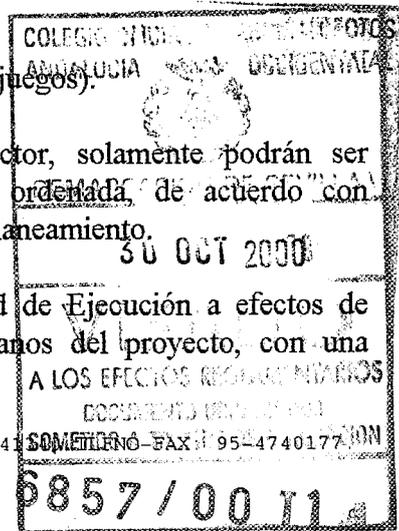
### Artículo 11. Cesiones del Suelo.

En la ejecución del presente Plan Parcial reservarán de titularidad las siguientes parcelas:

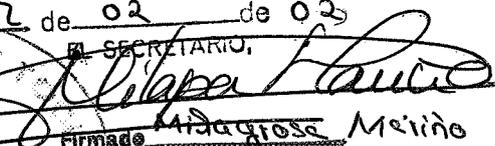
- |                |   |
|----------------|---|
| A) Parcela 9   | Docente                                       |
| Parcela 8      | Equipamiento social (S.I.P.S.).               |
| Parcelas 4 y 7 | Espacios libres (jardines y áreas de juegos). |

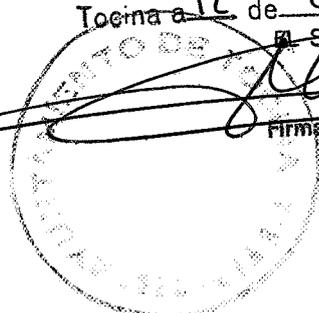
Estas parcelas constituyen el equipamiento de sistema local del Sector, solamente podrán ser destinados a edificaciones y servicios para cubrir necesidades del área ordenada, de acuerdo con las finalidades que se disponen en los Art. 48 y 49 del Reglamento de Planeamiento.

1. El ámbito del Sector objeto del Plan, constituye una sola Unidad de Ejecución a efectos de gestión, y es la que consta representada gráficamente en los Planos del proyecto, con una superficie de 20.831,89 m<sup>2</sup>.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,  
  
Firmado Lidia Laurel Meirino Canchal.



DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
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 Lidia Laurel Meirino Canchal.

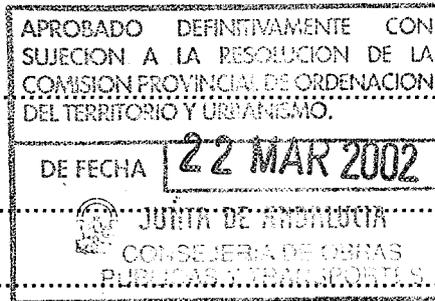


2. El sistema de actuación que se establece para la Unidad de Ejecución delimitada es de único propietario.
3. Tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, se materializarán las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, de los terrenos que se destinen a viales, sistema de espacios libres, y equipamiento, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan.
4. La cuantía y situación de las cesiones indicadas en el apartado anterior, aparte de los viales y de los terrenos urbanizados correspondientes al 10% del aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución que se localizará en el Proyecto de Parcelación, es la siguiente:

Áreas libre: 10% de la superficie ordenada del sector siendo superior a 18 m<sup>2</sup>/viv.....2.083,84 m<sup>2</sup>.  
 Repartidos en Jardines con área de 1.736,50 m<sup>2</sup> y áreas de juegos y recreo niños de 347,34 m<sup>2</sup>.

Centros docentes:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| -Preescolar y guardería.....                    | 1.000,00 m <sup>2</sup> . |
| - Sistemas de interés público y social:         |                           |
| -Centro social: 1 m <sup>2</sup> const/viv..... | 125,40 m <sup>2</sup> .   |
| Total de m <sup>2</sup> cedidos.....            | 3.209,23 m <sup>2</sup> . |



-Espacios libres: Con una superficie de 2.083,83 m<sup>2</sup>, equivalente al 10%. Dispuestos en las parcela identificada como 4, Jardines con área de 1.736,50 m<sup>2</sup> y 7 áreas de juegos y recreo niños de 347,33 m<sup>2</sup>. Como observamos en el Plano 9 de Usos en Manzanas.

-S.I.P.S. Social: 125,40 m<sup>2</sup> de equipamiento social y una superficie edificable de 200,64 m<sup>2</sup>t, lo que supone un estándar de 2,42 m<sup>2</sup>const/viv, superior a los 1 m<sup>2</sup>const/viv. fijados por el Anexo del RP.Se localizan en la parcela 8.

-Docente: Preescolar y guardería, parcela identificada como 9 en el Plano 9, con una superficie de 1.000,00 m<sup>2</sup>.

La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados anteriores de este artículo se materializará en el acto de aprobación definitiva del Plan Parcial y su posterior en el Registro.

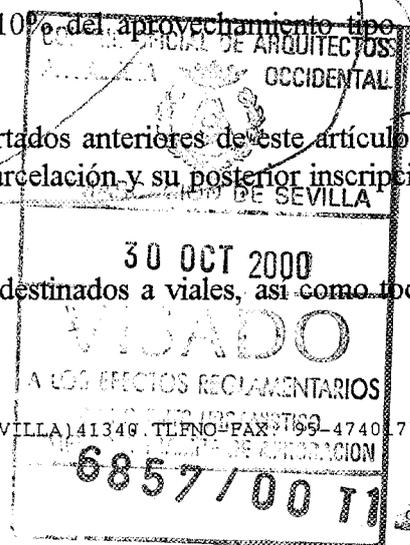
Se prevé la dotación de aparcamientos en los términos que fija el Reglamento de Planeamiento.

B) Parcelas a concertar en Proy. Parcelación . Cesión al Ayuntamiento 10% aprovechamiento.

La cesión gratuita al Ayuntamiento de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del Sector.

La cesión de derecho de los terrenos a los que se refieren los apartados anteriores de este artículo se materializará en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Parcelación y su posterior inscripción en el Registro.

C) Los propietarios deberán ceder urbanizados todos los terrenos destinados a viales, así como todas las infraestructuras.



MINUTOS - Aprobada inicial /  
Comisión de G. \_\_\_\_\_ de este

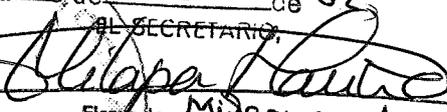
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,



Firmado Milagrosa Mariño Canchal.



MINUTOS - Aprobada provisional /

Pleno \_\_\_\_\_ de este

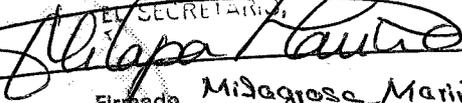
Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 31

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,



Firmado Milagrosa Mariño Canchal.



## Artículo 12. Equipamiento y espacios libres.

Los terrenos correspondientes a equipamiento y espacios libres podrán ser ocupados por la Administración Urbanística actuante, una vez que el Plan Parcial, el proyecto de parcelación y el Proyecto de Urbanización estén aprobados definitivamente. Junto con estos terrenos se materializará la cesión obligatoria del aprovechamiento del Plan al Municipio.

## CAPITULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.-SECCIÓN

### SECCIÓN I. REGLAMENTACIÓN DE USOS.

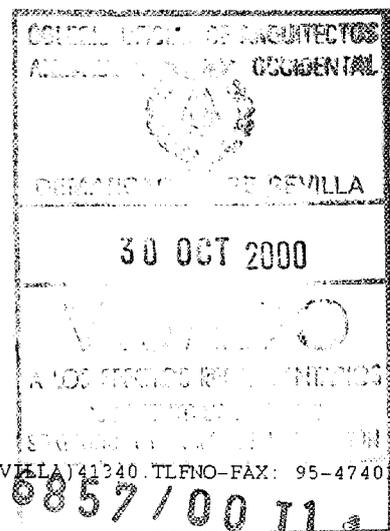
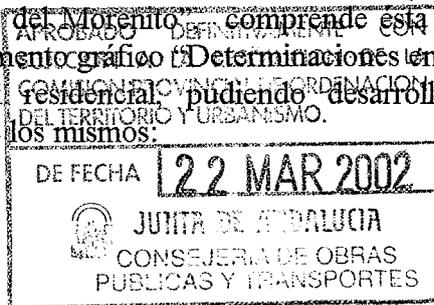
#### Artículo 13. Tipos de usos.

A efectos de la regulación de la implantación de los usos pormenorizados en el ámbito del Sector ordenado por el presente Plan Parcial se establecen las siguientes clases de usos:

- a) Uso exclusivo: Es aquel que ocupa en su implantación la totalidad de la parcela o edificación en la que se desarrolla, ya sea porque lo permita el Plan o porque venga exigido por el mismo, por calificación expresa o por aplicación de las condiciones particulares de zona.
- b) Uso determinado: Es aquel que el Plan asigna a la zona de que se trate con carácter principal o mayoritario, y en el porcentaje que en su caso se establezca en las condiciones particulares de zona.
- c) Uso permitido: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder las características que le son propias, en las condiciones establecidas por el Plan Parcial. Cuando el uso determinado puede sustituirse totalmente por otro, nos referiremos a uso alternativo.
- d) Uso complementario: Es aquel que por exigencia de la legislación urbanística, sectorial o del planeamiento general, su implantación es obligatoria como demanda del uso determinado y en una proporcionada relación con éste.

Las presentes Ordenanzas se definen los siguientes usos contemplados en las NN.SS, el ámbito del Sector PP-2T paraje "La Haza del Morenito", comprende esta zona el suelo urbanizable calificado como "Residencial" en el documento gráfico "Determinaciones en el Suelo Apto para ser urbanizado". El uso predominante será el residencial, pudiendo desarrollarse los siguientes tipos de usos pormenorizados y categorías de los mismos:

- Residencial.
- Comercial.
- Artesanía.
- Equipamiento social.
- Administrativo.
- Industria compatible con vivienda.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO  
*Alfonsa Rautio*  
Firmado Alfonsa Rautio Marina Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
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  
*Alfonsa Rautio*  
Firmado Alfonsa Rautio Marina Canchal

-Equipamiento:

.Docente: Todas las enseñanzas regladas del sistema educativo.

.Social:

.Sanitario.

.Asistencial.

.Cultural.

.Administrativo.

.Deportivo.

.Religioso.

.Centros de enseñanza no reglada, escuelas taller, formación de adultos y similares.

-Espacios libres:

.Plazas.

.Parques.

.Jardines.

.Áreas de juegos de niños.

.Áreas de deporte no reglado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON  
SUJECCION 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

-Instalaciones urbanas: Comprende redes y canalizaciones de todo tipo de instalaciones urbanas previstos en el Plan, así como locales para centros de transformación y de regulación y mando de los servicios(riego,bombeo,grupos de presión y similares).

-Aparcamiento vinculado a la parcela y edificación de cualquiera de los usos anteriores.

-Viario, infraestructuras vinculadas al mismo y aparcamientos asociados a la red viaria.

1. En el ámbito del Sector, se prohíben expresamente los siguientes tipos de usos:

- Industria y almacenamiento.

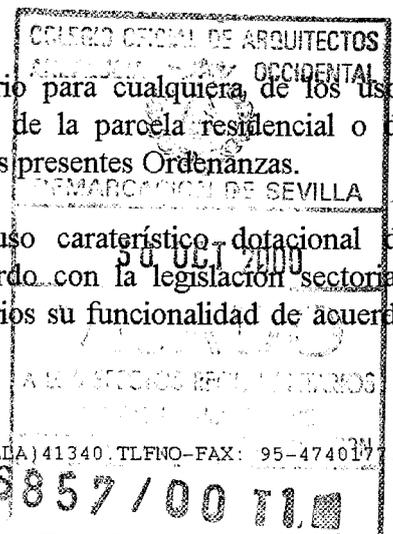
- Talleres de mantenimiento y reparación de vehículos automóviles y motocicletas.

2. Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos complementarios al uso característico o exclusivo los siguientes:

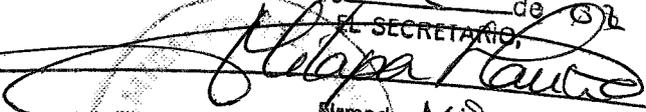
a) El uso de garaje, aparcamiento y trastero, tendrá carácter de uso complementario para el uso determinado de vivienda, terciario y dotacional, para el servicio de las necesidades de uso de la parcela.

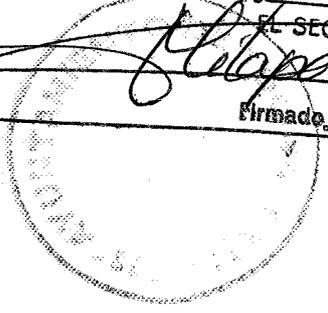
b) El uso de espacios libres tendrá carácter de uso complementario para cualquiera de los usos característicos o permitidos en zonas edificables, en las partes de la parcela residencial o de equipamiento que resulten libres de edificación en aplicación de las presentes Ordenanzas.

c) Se entenderán autorizados como usos complementarios al uso característico, dotacional de equipamiento y servicios públicos, todos aquellos que de acuerdo con la legislación sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios su funcionalidad de acuerdo con el programa exigible al centro o equipo.

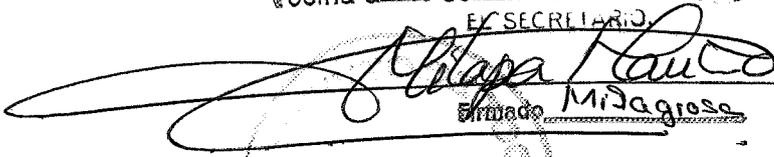


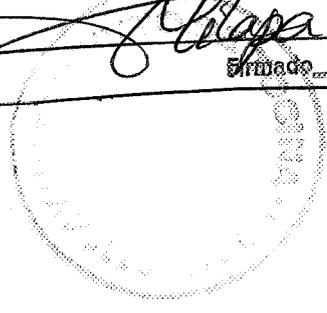
DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6 de este  
Ayuntamiento, en sesión ordinaria  
celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 01 de 02

EL SECRETARIO,  
  
Firmado MiDagrose Mariño Canchal.



DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
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 MiDagrose Mariño Canchal.



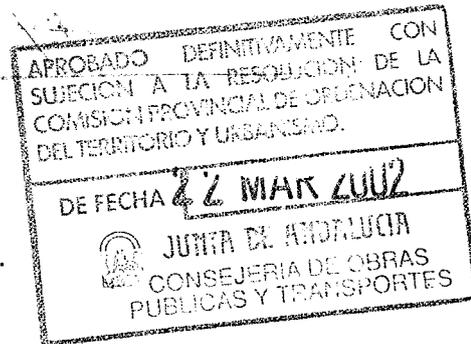
- d) Los centros de transformación e instalaciones de control y mando de las instalaciones del Sector, podrán instalarse en lugares diferentes de los previstos en los esquemas de los Planos 6,7 y 8. Justificándose en el Proyecto de Urbanización, sobre la base de criterios técnicos más detallados de dicho instrumento, una mayor funcionalidad, y la compatibilidad con las condiciones particulares de cada zona. En el Proyecto de Parcelación, se segregarán de las manzanas de uso residencial o equipamiento los terrenos afectados a estas instalaciones, que en ningún caso computan edificabilidad sobre la asignada con carácter lucrativo o de equipamiento.

#### Artículo 14. Uso Residencial.

Es el correspondiente a viviendas unifamiliares o plurifamiliares, pudiendo desarrollarse en vivienda unifamiliar adosada de una o dos plantas o bien como plurifamiliar en manzana cerrada.

Se podrán de desarrollar los siguientes usos:

- Comercial
- Artesanía.
- Equipamiento comunitario.
- Administrativo.
- Industria compatible con vivienda.



#### Artículo 15. Uso Comercial.

Es el uso que corresponde a locales destinados a compra-venta o permuta de mercancías comprendidas en la clasificación Nacional de Actividades Económicas.

#### Artículo 16. Equipamiento Social.

Se define como uso de equipamiento social, aquellas actividades públicas de carácter comunitario desarrolladas en Centros-Culturales, las salas de reunión, los servicios urbanos y asistenciales e informativos. También comprende el uso deportivo, bien en espacio abierto o en edificación cerrada, de carácter público.

#### Artículo 17. Usos de Jardines y Espacios Libres.

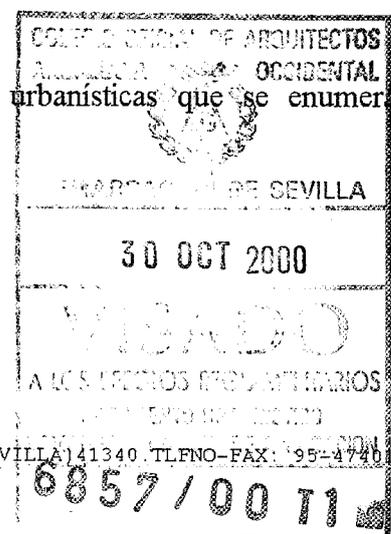
Comprende los suelos públicos destinados a espacios libres jardines para juego de niños, descanso y reposo, con espacios ajardinados, arbolados y libres de edificación.

### SECCIÓN II.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS PERMITIDOS.

#### Artículo 18. Zonas

Las zonas de este Plan Parcial comprenden las calificaciones urbanísticas que se enumeran a continuación:

- a) Zona Residencial.
- b) Zona Parques y Jardines.
- c) Zona de Equipamiento Social y Docente. (S.I.P.S)



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6. \_\_\_\_\_ de este

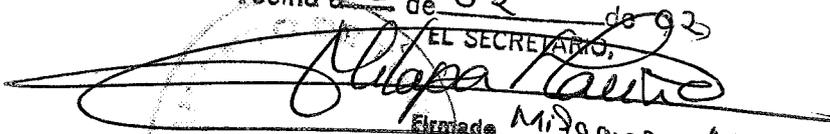
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

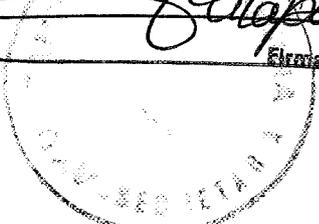
ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 93

EL SECRETARIO,

  
Firmado Miragrose Mariño Canchal



DILIGENCIA - Aprobada provisoral /

\_\_\_\_\_ de este

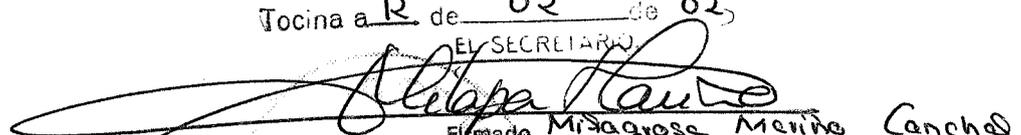
Ayuntamiento, en sesión extra

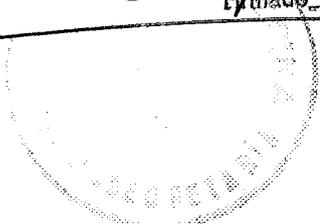
ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado Miragrose Mariño Canchal



### Artículo 19. Zona Residencial.

Está constituida por las áreas así calificadas en el Plano 3 de zonificación del Plan parcial. Esta zona está destinada a uso residencial tal como viene definida en el artículo 14 de las presentes Ordenanzas, autorizándose los casos enumerados como tales en dicho artículo.

### Artículo 20. Zona Comercial.

El uso comercial se desarrollará sobre las áreas residenciales en las condiciones establecidas en las NN.SS. como uso compatible. Se permiten exclusivamente los usos comerciales definidos en el Art. 15 de las presentes Ordenanzas.

### Artículo 21. Zona de Equipamiento Social.

En esta zona se prevén los usos de carácter comunitario definidos en el Art. 16 de las presentes Ordenanzas.

### Artículo 22. Zona de Espacios Libres.

Está constituida por las áreas así calificadas en el plano de zonificación del plan Parcial esta zona está destinada a uso de jardines y espacios libres, tal como lo define el Art. 17 de estas Ordenanzas.

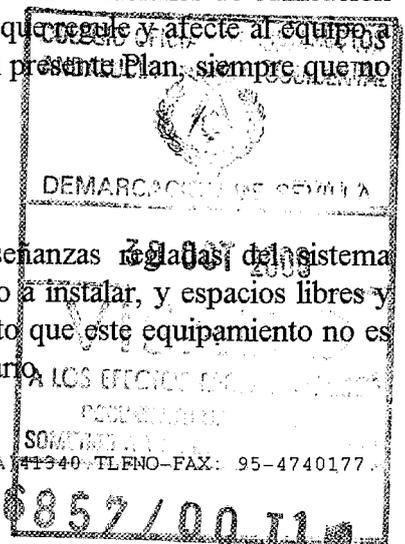
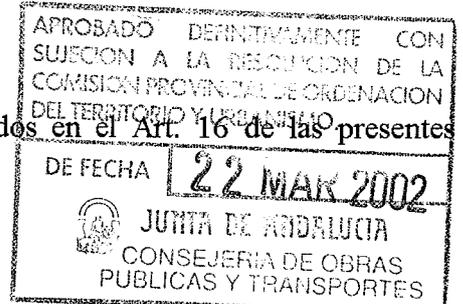
Se autoriza usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas ni previstas en el desarrollo de las NN.SS. y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado. Todos estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Este deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones, siempre de carácter provisional, que se pretendan establecer.

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos así calificados en el Plano 3 de Zonificación y 9 de Usos como parcela identifica 4 y 8.
2. Carácter: los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público.
3. Condiciones de parcelación: No se permite la segregación en los terrenos con esta calificación.
4. Condiciones de edificación:

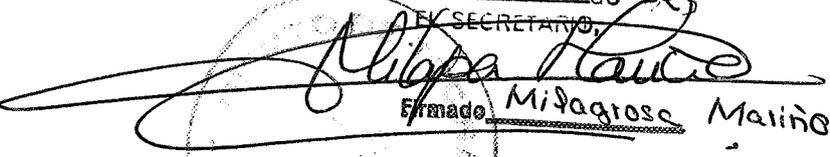
Las especificadas en el cuadro Anexo de las presentes Ordenanzas y en el Plano 10, en lo referente a ordenación de la edificación. En cualquier caso, se permiten las condiciones adicionales de edificación y ocupación que en cada momento pudiera exigir la normativa sectorial que regule y afecte al equipo a implantar, normativa que se entenderá asumida en todo momento por el presente Plan, siempre que no se supere la altura y número de plantas permitidos.

5. Condiciones particulares de uso:

Uso característico: Equipamiento docente en cualquiera de las enseñanzas regladas del sistema educativo y los usos complementarios asociados al programa del centro a instalar, y espacios libres y deportivos vinculados al centro si bien caso de justificar el Ayuntamiento que este equipamiento no es necesario se podrá dar a éste un uso de otro equipamiento complementario.

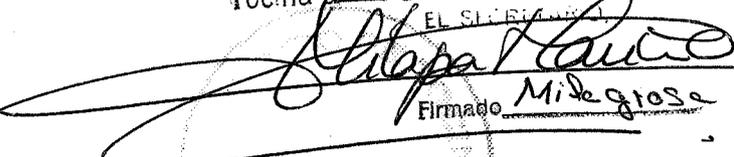


DELIBERANCIA - Aprobada Inicial /  
Comisión de 6. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO  
  
Firmado Miñagrose Mariño Canchal



DELIBERANCIA - Aprobada provisional /  
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 Miñagrose Mariño Canchal



Se prohíben los restantes usos.

### Artículo 23. Condiciones particulares de la zona de viario.

1. Delimitación: Esta zona comprende los terrenos calificados con dicha denominación en el Plano 6.
2. Carácter: Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio público.
3. Condiciones particulares de uso:

-Uso exclusivo: Viario e infraestructuras urbanas en todas sus categorías.

-Usos permitidos:

-Aparcamientos asociados a la red viaria.

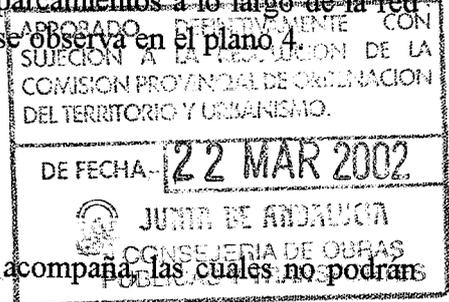
-Jardines de protección y acondicionamiento del viario allí donde su sección lo permite.

Dadas las características del viario y la edificabilidad de las parcelas, los aparcamientos se situarán en interior de las parcelas destinadas a viviendas y comercial, así en la 1 se prevee un mínimo de plazas de 29, en la 3 se sitúan 14 plazas, en la 5 serán 20 plazas y en la 6 el mínimo será de 7, en la residencial el total mínimo previsto es de 70 plazas, en el comercial 2 se establece un mínimo de 34 plazas. Por lo que se requiere reservar como complemento a estas, aparcamientos a lo largo de la red viaria, 77 entre los que se encuentran 4 plazas a minusválidos, según se observa en el plano 4.

### SECCIÓN III. CONDICIONES DE PARCELACIÓN.

#### Artículo 24. Alineaciones Oficiales.

Las alineaciones son las recogidas en el plano viario acotado que se acompaña, las cuales no podrán modificarse.



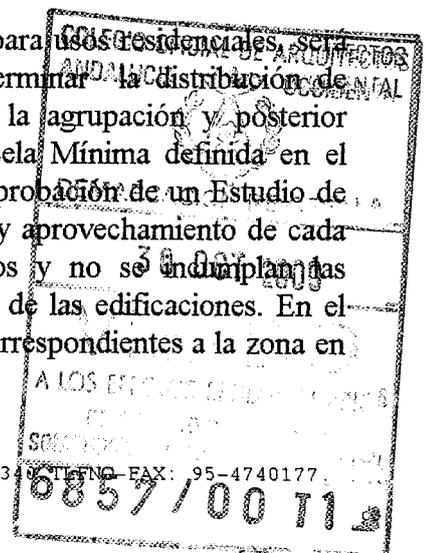
#### A. ZONA RESIDENCIAL.

#### Artículo 25. Parcela y Fachada Mínima.

La parcela mínima que se establecen a los efectos de la segregación de parcelas previsto en estas Ordenanzas es de 120 m<sup>2</sup>. debiendo presentar un frente a la vía pública de al menos 7 m. y un fondo de 12,5 m. además de contar con todos los servicios de agua, luz, electricidad y teléfono.

#### Artículo 26. Condiciones de Agrupación y Segregación de parcelas.

El Plan Parcial establece el viario, la zonificación así como las manzanas para usos residenciales, será necesario realizar el Proyecto de Compensación y Parcelación para determinar la distribución de parcelas. En los casos debidamente justificados, se puede proceder a la agrupación y posterior segregación de parcela siempre que se cumplan las condiciones de parcela Mínima definida en el artículo anterior, para ello, y en los casos de segregación, será preciso la aprobación de un Estudio de Detalles donde vengan definidas las condiciones de volumen, ocupación y aprovechamiento de cada nueva parcela, de manera que no se creen servidumbres para terceros y no se incumplan las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas para el conjunto de las edificaciones. En el caso de agregaciones la parcela resultante deberá cumplir las ordenanzas correspondientes a la zona en que se encuentre.



PRESENCIA - Aprobada trinidad /  
Comisión de 6. \_\_\_\_\_ de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 17 de 02 de 03

EL SECRETARIO,  
[Signature]  
Firmado Magdiel Maldonado Cancho

Presencia provisional /  
Pleno  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 02 de 01  
Tocina a 17 de 02 de 03

EL SECRETARIO,  
[Signature]  
Firmado Magdiel Maldonado Cancho

## B. EQUIPAMIENTO SOCIAL.

### Artículo 27 Condiciones de Segregación y Agrupación.

Dado su carácter unitario, para su segregación o parcelación será necesario la previa aprobación de un Estudio de Detalle donde vengan definidos los usos y condiciones de volumen de cada una de las parcelas resultantes, justificando el cumplimiento de las presentes Ordenanzas.

## C.- ESPACIOS LIBRES.

### Artículo 28. Condiciones de Segregación y Agrupación.

Dado su carácter público, se prohíbe su segregación, venta o parcelación, debiéndose destinar exclusivamente a los usos previstos y siempre con el carácter de dominio público.

## SECCIÓN IV.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

### Artículo 29. Redacción.

Se redactará en el ámbito del presente Plan Parcial un sólo proyecto de urbanización que contemple todas las obras necesarias para su desarrollo y que podrá prever su ejecución por fases.

El Proyecto de Urbanización, desglosaran en fases su ejecución, y diferenciará la definición y valoración de la urbanización susceptible de ejecutarse simultáneamente con la edificación, en coherencia con las establecidas orientativamente en el Plan de Etapas del Plan Parcial, justificando el funcionamiento gradual e independiente de cada una y, proponiendo en su caso, los reajustes técnicos que se estimen convenientes; salvo que se decida acometer todas las obras en una única fase.

El Proyecto de Urbanización determinará las obras relacionadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, y aquellas necesarias para las conexiones exteriores de las diferentes infraestructuras.

### Artículo 30. Condiciones Generales.

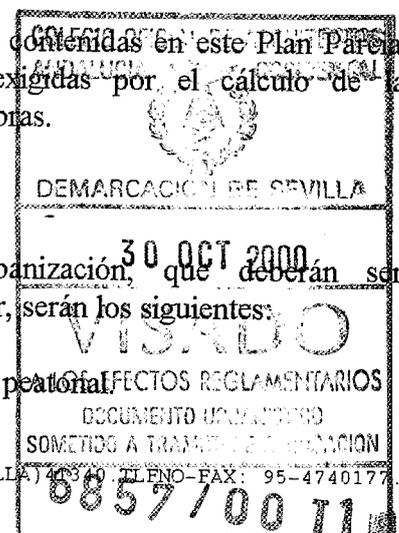
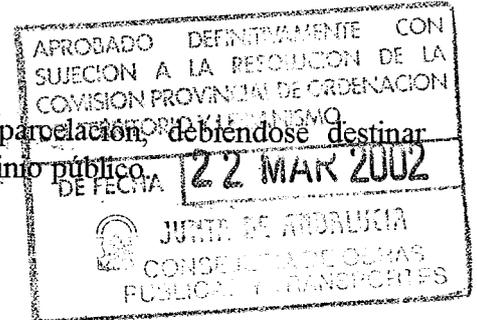
Los proyectos de urbanización tendrán como finalidad la realización material de las determinaciones de este plan parcial en cuanto se refiere a la ejecución de las obras de urbanización, tales como red viaria, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, canalización, telefonía, jardinería y otras análogas. Los proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones contenidas en este Plan Parcial, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por el cálculo de las características del suelo y subsuelo para la ejecución material de las obras.

### Artículo 31. Contenido.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos relacionados en el Artículo anterior, serán los siguientes:

- Pavimentación de la red viaria de circulación rodada y peatonal.

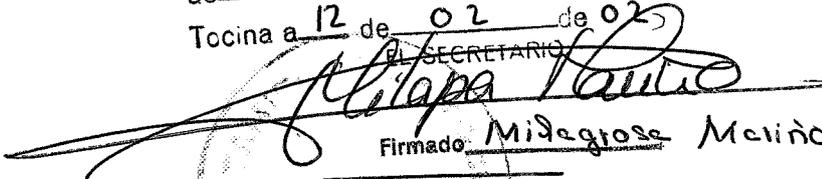


DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 38  
de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

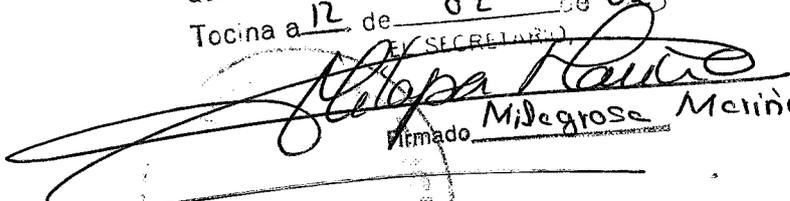
  
Firmado Miñegrosa Merino Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional  
Pdena de este

Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 31  
de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

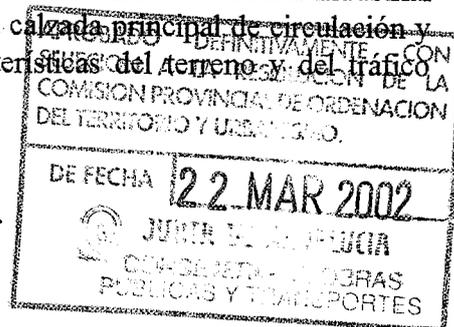
  
Firmado Miñegrosa Merino Canchal.

- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de teléfonos.
- Jardinería en las zonas verdes.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

### Artículo 32. Condiciones a Cumplir por las Infraestructuras.

a) El sistema se adaptará a lo establecido en el presente Plan Parcial. Las características técnicas de los pavimentos y el empleo de materiales deberá justificarse teniendo en cuenta el carácter industrial de la zona y el de cada vía, determinando el material a emplear en la calzada principal de circulación y en los aparcamientos. Deberá justificarse en función de las características del terreno y del tráfico previsto.



## SECCIÓN V: NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

### Artículo 33. Criterios de aplicación.

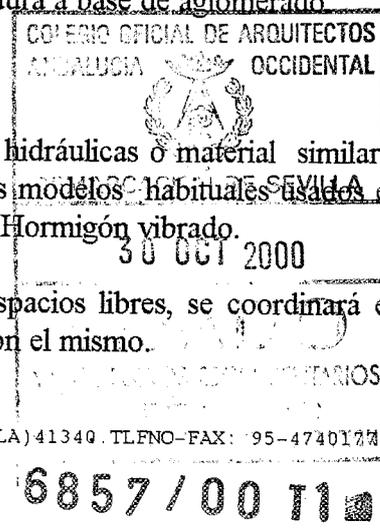
Todo lo no recogido en los próximos artículos se complementará con lo dispuesto en las Normas Subsidiarias.

### Artículo 34. Urbanización del viario.

1. El dimensionado se ajustará al que figura en los correspondientes Planos de Proyecto.
2. Los criterios para el diseño y construcción de viario público serán los siguientes:
  - a) Calzada: Para dimensionar el firme de calzada se tendrán en cuenta los materiales en las capas que lo componen, el carácter y nivel de tráfico, así como las características resistentes de la explanada. El firme se realizará con pavimento bituminoso, con capa de rodadura a base de aglomerado.

#### b) Acerado:

- El acerado asociado al viario se pavimentará con baldosas hidráulicas o material similar y no resbaladizo, homologados por el Ayuntamiento o de los modelos habituales usados en el municipio. Los encintados se realizarán con bordillos de Hormigón vibrado.
- El acerado en las zonas en contacto con el sistema de espacios libres, se coordinará en cuanto al diseño y materiales para la adecuada transición con el mismo.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 04  
Vocina a 12 de 02 de 93

EL SECRETARIO,

*Milagrosa Mariño*

Firmado Milagrosa Mariño

Canchal.



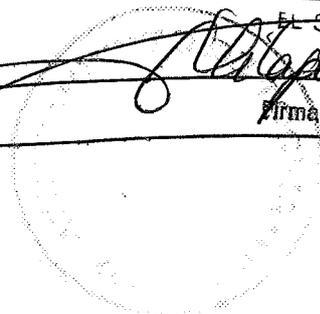
DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Vocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

*Milagrosa Mariño*

Firmado Milagrosa Mariño

Canchal.



c) Calles de tráfico compartido peatonal-rodado:

- Se pavimentará preferentemente con calzada adoquinada de hormigón, al mismo nivel que el acerado; o soluciones diferenciadas similares en cuanto a textura o material.

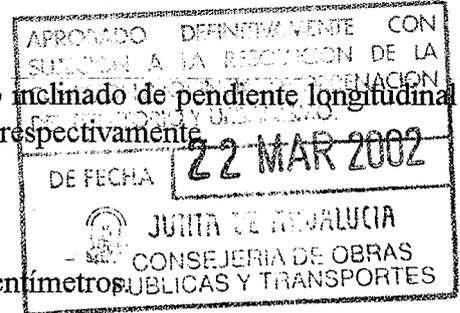
d) Vados: Salvo en los casos en que se establece la solución de acerado y calzada al mismo nivel, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

-Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes, de tal forma que considerados en el sentido peatonal de la marcha cumplan los siguientes requisitos:

- La pendiente longitudinal máxima será del 12% en tramos inferiores a 3 metros, y del 8% en tramos iguales o superiores a 3 metros.
- La pendiente transversal máxima será del 2%.

-Los vados destinados específicamente a la supresión de barreras urbanísticas en los itinerarios peatonales, y pasos de peatones, además de cumplir los requisitos del apartado anterior, se diseñarán de forma que:

- Los dos niveles a comunicar se enlacen por plano inclinado de pendiente longitudinal y transversal, que como máximo será del 8% y del 2% respectivamente.
- Su anchura será como mínimo de 1,80 metros.
- El desnivel sin plano inclinado no será superior a 2 centímetros.



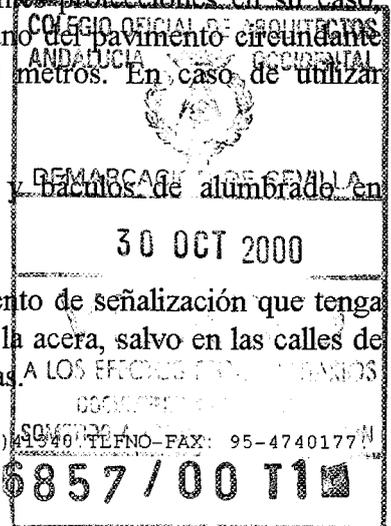
e) Zonas ajardinadas asociadas al viario: La pavimentación y tratamiento de dichos espacios será con acabado pavimentado alternado con zonas terrazas y ajardinadas. En cuanto a eliminación de barreras en estos espacios será aplicable lo dispuesto en el apartado 2.d) de este artículo.

f) Las tapas de arquetas y registros se orientarán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán de forma que no resalten sobre el mismo. Si debieran instalarse en aceras rejillas de ventilación de redes y otros elementos subterráneos, se diseñarán de modo que no supongan riesgo de caída por enganche de tacones de calzado, procurándose que no coincidan con un paso de peatones.

g) Cuando en las aceras se disponga arbolado, los alcorques y regueras se diseñaran de modo que no supongan peligro para los viandantes y contarán con las correspondientes protecciones en su caso, mediante rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano del pavimento circundante para garantizar el itinerario peatonal de ancho efectivo mínimo 1,20 metros. En caso de utilizar enrejado la anchura máxima de la malla será de 2 cm.

3. Criterios de disposición de señales verticales, mobiliario urbano y factores de alumbrado en relación con el viario:

a) Las señales de tráfico, farolas de iluminación o cualquier otro elemento de señalización que tenga que colocarse en las vías públicas se situarán en la parte exterior de la acera, salvo en las calles de tráfico compartido que se podrán situar adosadas a fachadas próximas.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

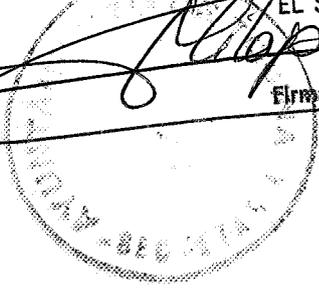
Aguntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

Firmado Mi Dagrosa Mariño Canchal.



DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este

Aguntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

*[Handwritten signature]*

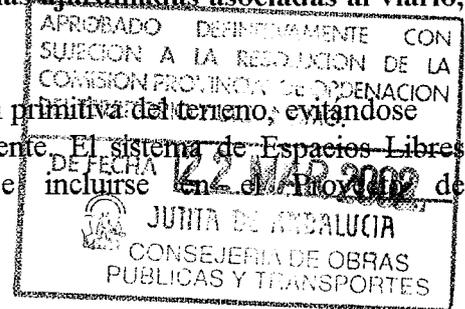
Firmado Mi Dagrosa Mariño Canchal.



- b) En la intersección común a las dos aceras y en los pasos peatonales se procurará no colocar elementos de señalización.
- c) Los hitos ,mojones y bolardos que se dispongan en senderos peatonales, espacios libres y zonas ajardinadas vinculadas al viario, para impedir el paso de vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de 1,20 metros.
4. Las urbanizaciones del viario del viario e itinerarios peatonales, en lo no previsto en este artículo, se ajustará a las determinaciones que sean de aplicación al Sector, el Reglamento de la Ley de Promoción de la accesibilidad en Andalucía.

**Artículo 35. Urbanización del sistema de espacios libres, zonas ajardinadas asociadas al viario, y zonas de equipamientos no ocupadas por la edificación.**

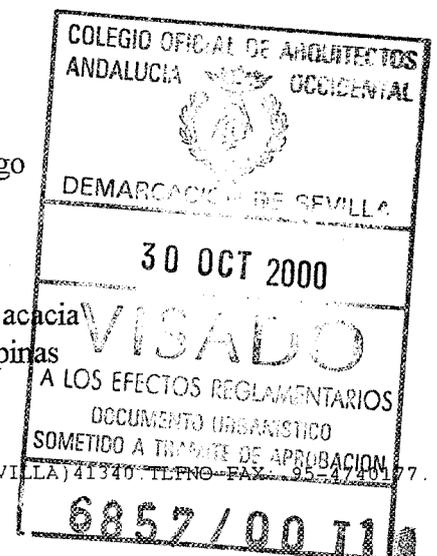
1. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitando alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. El sistema de Espacios Libres definido en este Plan parcial deberá urbanizarse totalmente e incluirse en el Proyecto de Urbanización como una infraestructura más.



2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo anterior para el viario.
3. El apartado de jardinería del proyecto de Urbanización justificará el sistema de riego elegido, sobre la base de optimización del consumo de agua, la red de alumbrado que incorpore y los elementos de mobiliario urbano, teniendo en cuenta la optimización de los costes de mantenimiento y conservación, así como su ajuste a los modelos y sistema habituales o experimentados en el municipio.
4. En el diseño y concepción de los jardines se recomienda la aplicación sistematizada de los principios básicos de la Xerojardinería, adaptados a las condiciones particulares del ámbito de actuación, en cuanto a clima, tipo de suelo y especies de vegetación más adecuadas, en coherencia con las recomendaciones del apartado 4.3.5 de la Memoria, ajustadas en su caso, por el resultado del análisis y ensayos detallados de características del suelo que se realicen para apoyo de la redacción del proyecto.
5. Como base de forestación , se recomiendan las siguientes especies:

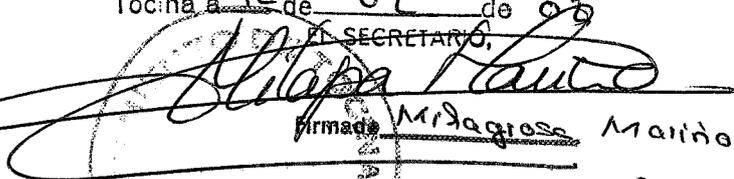
-Especies arbóreas:

|                |                       |                       |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| -Hoja perenne: | Ulmus pumila          | Olmo                  |
|                | Ulmus minor           | Olmo                  |
|                | Citrus amaranthus     | Naranja amarga        |
| -Hoja caduca:  | Acer negundo          | Arce negundo          |
|                | Fraxinus spp          | Fresno                |
|                | Robinia pseudocacia   | Robinia, falsa acacia |
|                | Gleditsia triacanthus | Acacia tres espinas   |
|                | Celtis australis      | Almez                 |



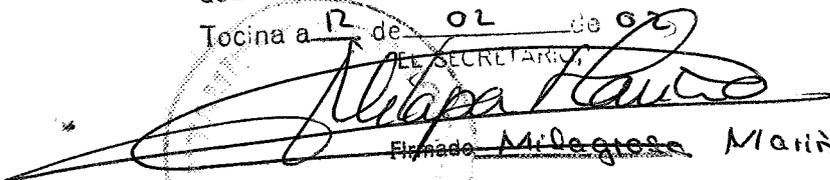
DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01,  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado Miraflores Mariño Cancho.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 13  
de 02 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado Miraflores Mariño Cancho.

-Especies arbustivas:

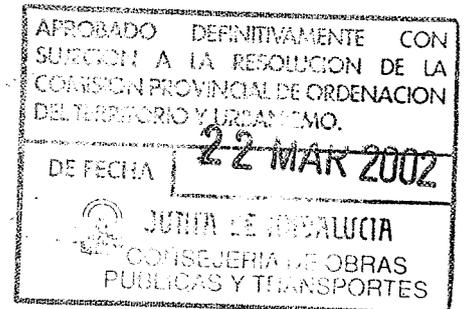
|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Jacaranda minosaefolia | Jacaranda      |
| Cercis siliquastrum    | Árbol de Judea |
| Tipuana speciosa       | Tipuana        |

-Hoja perenne:

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Tuya occidentalis  | Tuya           |
| Nerium oleander    | Adelfa         |
| Pistacia lentiscus | Lentisco       |
| Spartium junceum   | Retama de olor |
| Lantana camara     | Verbena        |
| Laurus nobilis     | Laurel         |
| Lavandula dentata  | Lavanda        |
| Rubus ulmifolius   | Zarza          |

-Hoja caduca:

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Rhamus lycioides      | Espino negro |
| Cytisus patens        | Godua        |
| Cytisus gradiflorus   | Escobón      |
| Bougainvillea glabra  | Buganvilla   |
| Jasminum grandiflorum | Jazmín       |
| Wisteria sinensis     | Glicina      |

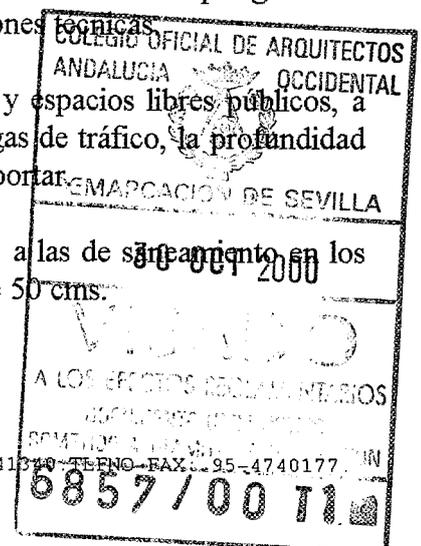


-Especies tapizantes:

Cynodon dactylon, Artemisia spp, Zoysia japonica, Festuca ovina, Festuca arundinacea, Festuca rubra y Pennisetum clandestinum.

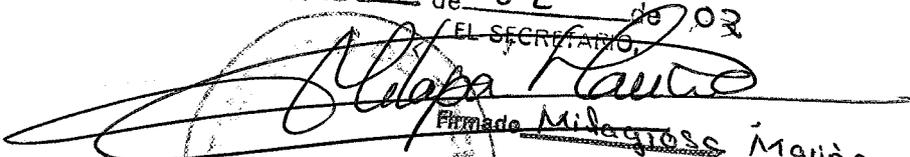
### Artículo 36. Abastecimiento de agua. Hidratantes de riego e incendios.

- El dimensionado y diseño de la red en el Proyecto de Urbanización se realizará con los siguientes criterios básicos:
  - La dotación de agua potable se basará en una dotación, mínima diaria de 250 litros por habitante y día.
  - Presión mínima en el punto más desfavorable, de una atmósfera.
  - Los diámetros de las tuberías se calcularán con una velocidad mínima de un metro por segundo.
  - El material de las tuberías recomendada será el polietileno, o material similar que garantice plena estanqueidad de las juntas, facilidad de montaje y prestaciones técnicas.
- Siempre que sea posible se dispondrán las tuberías bajo las aceras y espacios libres públicos, a una profundidad mínima de 60 cms. Cuando estén sometidas a cargas de tráfico, la profundidad y las protecciones -en su caso- serán las adecuadas a las cargas a soportar.
- Las conducciones de agua potable se situarán en un plano superior a las de saneamiento, en los casos en los que vayan en la misma zanja, a una distancia mínima de 50 cms.



DILIGENCIA - Aprobada Inicial /  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Vocina a 12 de 02 de 03

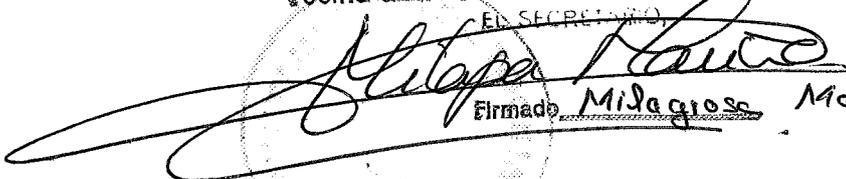
EL SECRETARIO,

  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal.



DILIGENCIA - Aprobada Previsión /  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Vocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIO,

  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal.



4. Se establecerán en todos los espacios libres y red viaria, las instalaciones suficientes de bocas de riego e hidratantes de incendios para el servicio del área ordenada.
5. Estanqueidad de la red de agua potable: las tuberías a utilizar cumplirán los siguientes requisitos homologados de estanqueidad:

-La pérdida máxima durante el tiempo de dos horas que ha de durar la prueba será inferior a  $P = 0,07.L.D$ , siendo:

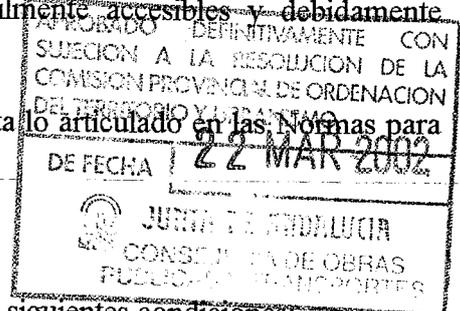
P: Pérdida total en la prueba en litros.

L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba, en metros.

D: Diámetro interior de la tubería en metros.

Abastecimiento de agua.- La red de abastecimiento de agua se colocará y dimensionará para un caudal de abastecimiento mínimo de 2 l/seg/h en la acometida de cada parcela, con una presión Mínima de 15 m.c.a. en el punto más desfavorable de la red. Con independencia de la red de abastecimiento, el proyecto deberá incluir una red de riego con capacidad para caudales de 4 l/m<sup>2</sup>., diarios de jardines, calles o zonas verdes. Los hidrantes se situarán en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.

En cualquier caso en el Proyecto de urbanización se tendrá en cuenta lo articulado en las Normas para el abastecimiento de agua del Consorcio del Huesna.

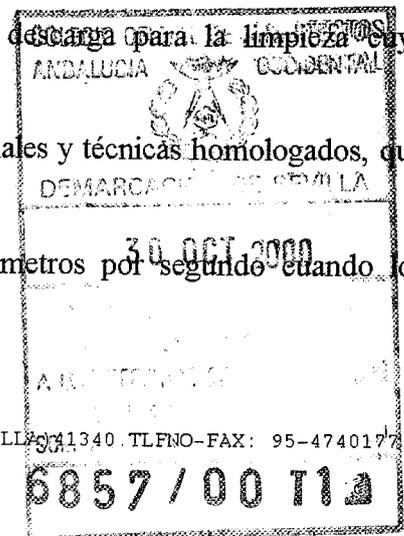


#### Artículo 37. Alcantarillado.

1. En la fase de Proyecto de Urbanización se tendrán en cuenta las siguientes condiciones.
  - a) Los encuentros de conducciones, cambios de pendiente, sección y dirección, serán registrables.
  - b) La distancia máxima entre pozos de registro no será superior a 50 metros.
  - c) El punto más elevado de la sección de cualquier colector de aguas residuales cumplirá las siguientes condiciones:
    - Profundidad mínima a conducciones de agua potable en la misma zanja: 50 cms.
    - Profundidad mínima a conducciones eléctricas: 20 cms.
  - d) Las pendientes y velocidades de la red serán tales que no se produzcan sedimentos ni erosiones.
  - e) En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza cuya capacidad mínima sera de 0,5 m<sup>3</sup>.

2. La red de colectores de aguas residuales se proyectará con materiales y técnicas homologados, que garanticen la máxima estanqueidad de las juntas.

-Sección mínima: Ø300 mm. y las velocidades máxima de tres metros por segundo cuando los conductos sean de hormigón centrifugado o vibrado.



DILIGENCIA - Aprobada Inicial /  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO



Firmado Milagrosa Mariño Canchal



DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este

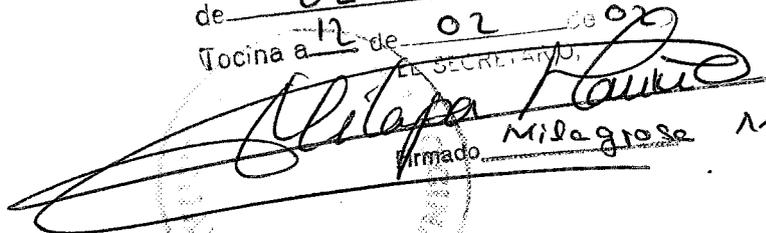
Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO



Firmado Milagrosa Mariño Canchal



-Estanqueidad: Los colectores tendrán homologados (o se verificará en obra) los siguientes requisitos de estanqueidad:

-Presión en el punto más alto durante la prueba: 0,11 kg/cm<sup>2</sup>.

-La pérdida máxima P permitida durante una hora:

$$P = 0,25.[1 + 0,5.J.L + 0,5.d].L.d$$

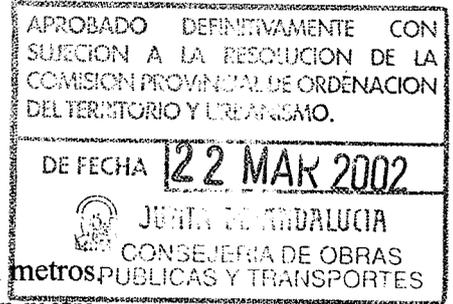
Donde,

P: Cantidad de agua perdida en litros.

J: Pendiente del conducto en tanto por uno.

L: Longitud del tramo seleccionado para la prueba en metros

D: diámetro interior del colector, o altura del ovoide, en metro



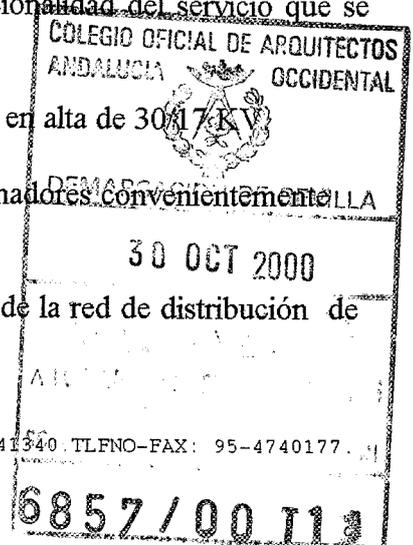
Para el cálculo de los caudales de las aguas residuales se adaptará al caudal máximo resultante en el abastecimiento de agua.

Las pendientes mínimas se determinarán de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas no desciendan de 0,5 metros por segundo.

En cualquier caso en el Proyecto de urbanización se tendrá en cuenta lo articulado en las Normativa técnica de redes de saneamiento y alcantarillado del Consorcio del Huesna.

#### Artículo 38. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. El proyecto y ejecución de las redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, se realizará de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes y las normas particulares de la Compañía suministradora, siempre que sean compatibles con criterios de liberalización y de intervención de diversos agentes, derivados de la aplicación de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y demás normativa técnica que pudiera desarrollarla antes de la ejecución de las obras de urbanización.
2. La nueva red de media y baja tensión, se realizará en trazado subterráneo.
3. El alumbrado público tendrá como mínimo un nivel de iluminación media de 10 lux para el viario rodado y 8 lux para los espacios libres. La uniformidad no será inferior a 0,3 en vías de circulación rodada, ni a 0,25 en espacios libres. Los elementos metálicos de la instalación irán protegidos con toma de tierra y dispondrán de registro. Las conducciones serán subterráneas.
4. En la ordenación establecida, tanto en Plano de Proyecto P.7, de suministro eléctrico y del P.8, red de alumbrado público, como en las condiciones particulares de zona, se han realizado las reservas de suelo o de compatibilidad de uso necesarias para los centros de transformación, o su modificación de ubicación en base a criterios más detallados de funcionalidad del servicio que se pudieran deducir en la fase de Proyecto de Urbanización.
5. La tensión de distribución en Baja Tensión será de 380/220 Voltios y en alta de 30 kV.
6. Las redes de Baja Tensión se alimentará por las estaciones, transformadores convenientemente distribuidos y alimentadas por la red de M.T.
7. La red de alumbrado público será subterránea e independientemente de la red de distribución de energía eléctrica.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6 de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIO,

Milagrosa Mariño Canchal  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Denegado

Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Milagrosa Mariño Canchal  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal

En cualquier caso en el Proyecto de urbanización se tendrá en cuenta lo articulado en las Normativa técnica de la Compañía Sevillana de Electricidad, suministradora de Tocina.

### Artículo 39. Telecomunicaciones.

1. Las canalizaciones que sirvan de soporte al servicio telefónico básico y de soporte a otros servicios de valor añadido de telecomunicaciones por cable, se ajustarán a las siguientes normativas:

-Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones

-Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.

-Real Decreto 1912/1997, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.

2. Se recomienda la actualización del Proyecto a cualquier novedad o innovación técnica o legislativa que se pueda producir en este campo, entre la redacción y la ejecución (en especial de últimas fases). En tanto se produce la adecuación y desarrollo normativo, se tendrán en cuenta con carácter supletorio la normativa que pudiera publicarse en el DOCE, las recomendaciones de Organismos Europeos de normalización (ETSI, CEN y CENELEC), Organismo Español de Normalización AENOR, y recomendaciones internacionales de la UIT, ISO, CEI.

3. El diseño e implantación de canalizaciones y redes de este tipo de infraestructuras, se ajustará a los siguientes requisitos básicos:

-Principio general de neutralidad, transparencia y no discriminación, entre sistemas técnicos y operadores.

-Requisito de interconexión de circuitos y permitir la interoperabilidad de prestación de servicios por distintos operadores.

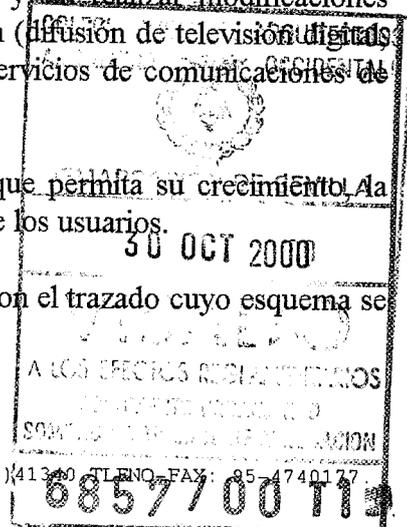
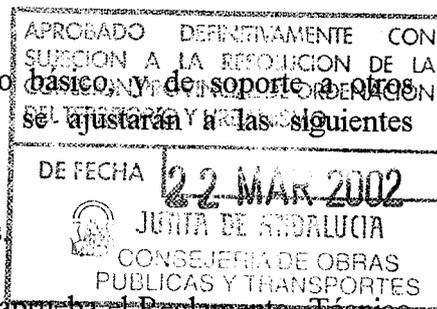
-Capacidad para soportar redes de telecomunicaciones por cable con las siguientes prestaciones técnicas mínimas:

-Suministrar a sus usuarios finales como mínimo el servicio de televisión analógica por cable.

-Estar en condiciones de suministrar con el necesario equipamiento, y sin realizar modificaciones substanciales en las infraestructuras, otros servicios de telecomunicación (difusión de televisión digital, video bajo demanda y a la carta, servicios multimedia interactivos y servicios de comunicaciones de datos de carácter bidireccional).

-El diseño de redes responderá a una concepción modular y flexible que permita su crecimiento. La incorporación de nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

4. Las canalizaciones discurrirán preferentemente bajo los acerados, con el trazado cuyo esquema se recoge en el Plano de Proyecto.

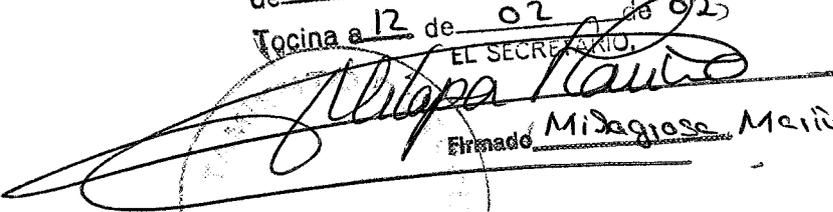


DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de 6. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01

Vocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 11  
de 02 de 02

Vocina a 12 de 02 de 02

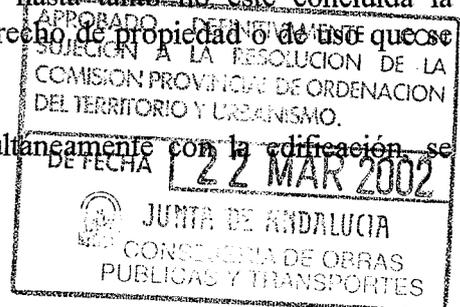
EL SECRETARIO

  
Firmado Milagrosa Mariño Canchal.

#### Artículo 40. Ejecución material y costes de urbanización.

1. La ejecución de las obras de urbanización, será sufragada por los propietarios afectados según lo establecido en los artículos 155 y 163 de la Ley del Suelo.
2. Los costes de urbanización propios, internos y exclusivos de cada fase, serán sufragados por los propietarios afectados de forma fraccionada para cada fase establecida en el Plan de Etapas (o ajustadas en el Proyecto), en proporción a la superficie de las parcelas urbanizadas, y/o de las compensaciones económicas en su caso, de las que resulten adjudicatarios en cada una de las citadas fases de ejecución de la urbanización.
3. Los costes de gestión, instrumentos técnicos (Plan Parcial, Proyectos, cartografía, ensayos tasaciones y similares) y conexiones con infraestructuras generales, serán sufragadas por los propietarios afectados, en proporción su superficie aportada, con independencia de la fase en que empiecen a recibir adjudicaciones de suelo urbanizado, por tratarse de costes, que según la legislación urbanística, van creando valor añadido a sus suelos aportados, por el cumplimiento de sus deberes urbanísticos, con independencia del momento temporal en que reciban adjudicaciones en suelo o en compensaciones económicas.
4. En relación con el viario e infraestructuras que se ejecuten simultáneamente con la edificación, en el caso de que los instrumentos de gestión y de ejecución de este Plan se desarrolle dicha fórmula, se seguirán las siguientes reglas.

- a) En la solicitud de licencia de edificación de las manzanas a las que se les asigne carga de urbanización diferible de ejecutarse simultáneamente con la edificación, se prestará fianza por el 100% del importe de las obras urbanización pendiente de esa fase. Con la solicitud de licencia se incluirá compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- b) En la recepción de este tipo de urbanización ejecutada simultáneamente con la edificación, se seguirán las mismas reglas previstas en el artículo 12.

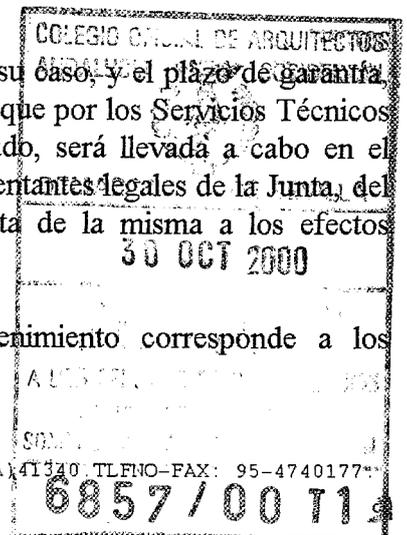


#### Artículo 41. Control municipal.

El Ayuntamiento, podrá verificar en todo momento y fase, que la ejecución de las obras se realizará en conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado. El arquitecto municipal, podrá efectuar un seguimiento, inspección y control continuado de las obras al Proyecto de Urbanización.

#### Artículo 42. Recepción y conservación de la urbanización.

1. Una vez finalizadas las obras correspondientes al Sector o fases en su caso, y el plazo de garantía, se solicitará al Ayuntamiento la recepción de las mismas, que, salvo que por los Servicios Técnicos municipales sean apreciadas diferencias con relación a lo proyectado, será llevada a cabo en el plazo de tres meses partir de la solicitud, en presencia de los representantes legales de la Junta, del Ayuntamiento y Técnico Director de las obras; levantándose acta de la misma a los efectos oportunos.
2. Desde la finalización de las obras, la conservación y mantenimiento corresponde a los propietarios, y a partir de la recepción definitiva, al Ayuntamiento.



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIO

Firmado

Milagrosa Mariño

Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada Provisional  
Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIO

Firmado

Milagrosa Mariño

Canchal.

### Artículo 43. Plazos de ejecución.

1. Los plazos detallados sobre el orden y prioridades para cada una de las actuaciones serán los establecidos en el Documento V Plan de Etapas. Además se establecen con carácter normativo vinculante los siguientes:

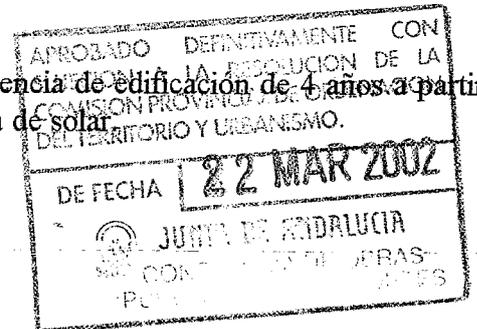
2. Plazo de formulación del Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión.

El Proyecto de Urbanización, de parcelación e instrumentos de gestión, se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3. Plazo de ejecución de las obras de la única fase prevista de urbanización se ejecutará y terminará en el plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto.

a) En todo caso la ejecución completa de la urbanización no superará el plazo de cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan parcial.

4. Plazos de edificación: Se establece un plazo para solicitar licencia de edificación de 4 años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.



## CAPÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### SECCIÓN I.- CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS EDIFICABLES.

#### Artículo 44. Criterios de aplicación.

En lo previsto en este capítulo serán aplicables supletoriamente las Normas Urbanísticas Subsidiarias vigentes, a las que las presentes Ordenanzas se remiten en todo lo referente a definiciones, conceptos, condiciones de parcela, de situación volumen y forma de la edificación, higiene y seguridad.

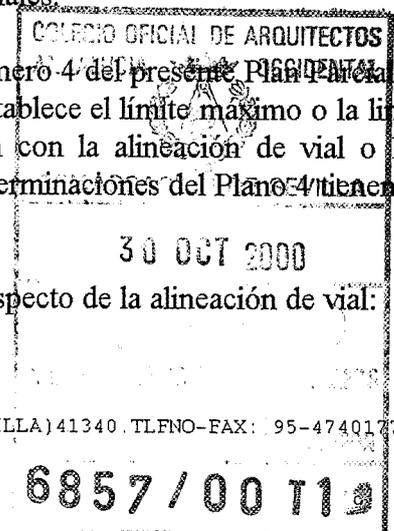
#### Artículo 45. Alineaciones.

Las edificaciones habrán de mantenerse en su integridad dentro de las alineaciones establecidas en el Plano correspondiente del Plan Parcial.

Alineación de vial: Es la línea que se fija como tal en el Plano 4 del Presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite de la parcela edificable con los espacios libres de uso público o con los suelos destinados a viales.

Alineaciones de la edificación: Es la línea que se fija en el Plano número 4 del presente Plan Parcial, o en el Estudio de Detalle que en su caso pueda desarrollarlo, y que establece el límite máximo o la línea de disposición obligatoria o flexible de la edificación, en relación con la alineación de vial o los linderos, sin perjuicio de los vuelos o retranqueos permitidos. Las determinaciones del Plano 4 tienen el siguiente carácter y criterios de aplicación:

a) "Línea máxima de frente continuo u homogéneo de edificación respecto de la alineación de vial:



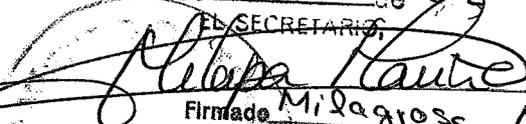
DILIGENCIA - Aprobada Inicial /  
Comisión de 6 de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
Firmado Milagrosa Merino Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
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 Merino Canchal

-En el caso de actuación mediante Proyecto unitario de edificación para la totalidad de la manzana o frente continuo a lo largo de alguno de los lados mayores de la misma: La línea de edificación podrá coincidir con la línea fijada o retranquearse de forma homogénea a lo largo de todo el frente de la manzana. La fachada podrá alinearse en su totalidad a la línea fijada o formar grecas mediante inclinación uniforme respecto a la alineación de vial, siempre que el resultado del Proyecto sea perseguir una imagen "abierta" y "homogénea".

- b) -En caso de actuación mediante Proyecto individualizado por parcela o diferentes Proyectos a lo largo del lado mayor de las manzanas, la línea de edificación establecida en el Plano de Proyecto nº 4, se entenderá como "línea obligada de disposición de la edificación", salvo que se desee modificar mediante Estudio de Detalle para la manzana que justifique la coherencia de la ordenación de volúmenes proyectada con las actuaciones edificatorias ya realizadas y con los objetivos generales de imagen urbana de este Plan.
- c) "Línea máxima edificación respecto a la alineación de vial": Se trata de un criterio de disposición de la edificación más flexible que el del apartado anterior, y que tiene el siguiente contenido normativo:

-En las manzanas de uso residencial: Bastará con que la composición del frente de edificación tenga una consecuencia homogénea en su relación con la línea máxima fijada, con el objetivo de generar una imagen de ordenación más flexible y abierta en determinados frentes como el del sistema de espacios libres.

-En las manzanas de equipamiento: La línea establecida tiene simplemente carácter de límite de ámbito de maniobra de la edificación en ordenación plenamente libre y abierta.

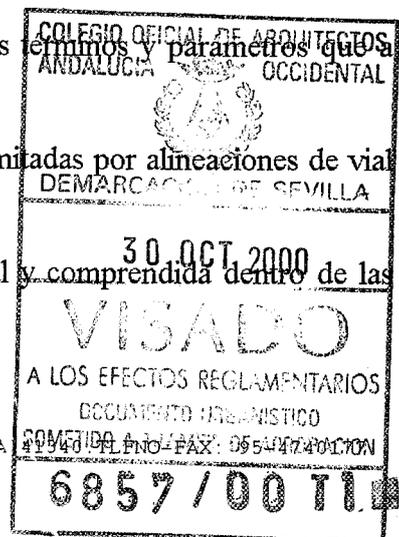
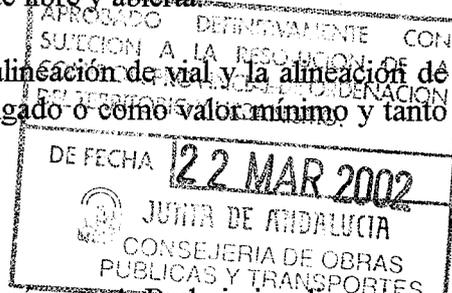
Retranqueo: Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación de vial y la alineación de la edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo y tanto en todas las plantas como en alguna de ellas.

#### Artículo 46. Rasantes.

1. Rasantes oficiales: Son las señaladas en los Planos de Proyecto número 4, Red viaria, alineaciones y rasantes, tomando como perfil longitudinal del viario o espacios públicos, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. Podrán reajustarse en la fase de Proyecto de Urbanización.
2. Cota natural del terreno: es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

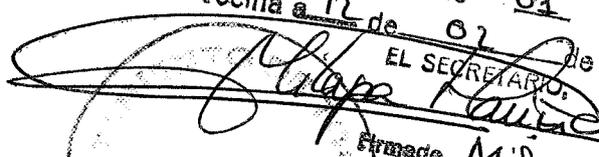
#### Artículo 47. Definición de las condiciones de manzana y parcela.

1. Las condiciones de manzana y parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que en continuación se definen:
- a) Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones de vial contiguas.
- b) Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones de vial y linderos con otras parcelas.



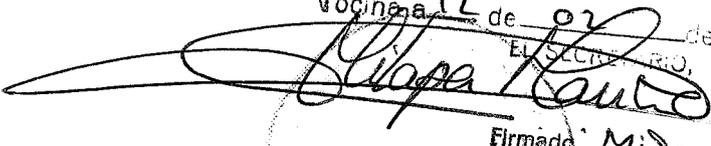
DILIGENCIA - Aprobada Inicial /  
Comisión de 6 de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 17 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado Milagrosa Meliño Canchal.

DILIGENCIA - Aprobada Provisional /  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Tocina a 17 de 02 de 02

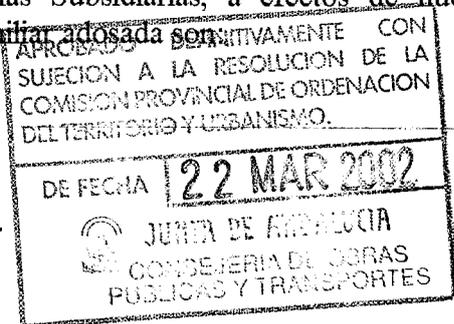
EL SECRETARIO,

  
Firmado Milagrosa Meliño Canchal.

- c) **Linderos:** Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero el lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía o espacio público, tendrán la consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.
- d) **Superficie de parcela:** es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- e) **Solar:** Es la parcela que por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley del Suelo, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.
2. **Segregación de parcelas:** No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones dimensionales mínimas que se establecen en las condiciones particulares de zona de las presentes Ordenanza.

3.- **Parcela mínima.** Se remite al artículo 72 de las Normas Subsidiarias, a efectos de nueva parcelación. Los datos mínimos de parcela para vivienda unifamiliar adosada son:

- Superficie mínima: 120,00 m<sup>2</sup>.
- Ancho de la fachada: 7,00 metros.
- Fondo mínimo: 12,50 metros.
- Separación mínima a linderos enfrentados: 6 metros.



#### Artículo 48. Condiciones de Altura.

La altura de la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra la planta baja, no será superior a cuatro (4) metros, ni inferior a tres (3) metros.

Caso de ser local comercial se podrá llegar hasta altura máxima de 5 m.l.

La solería de la planta baja podrá elevarse sobre la rasante de la calle un máximo de 60 cm.

1. **Altura libre de plantas:** Es la distancia entre la cara inferior de techo y el pavimento del piso totalmente terminado. La altura mínima libre de plantas en el ámbito del Sector serán las siguientes:

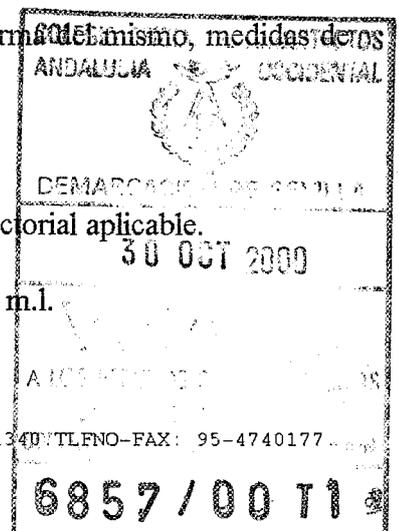
-Uso vivienda: 2,60 metros y máxima de 3,30 metros, medidas de suelo a suelo.

-Uso terciario: 3,00 metros y máxima de 5,00 metros ó la que marque la normativa sectorial aplicable.

-Uso garaje y aparcamiento: 2,20 metros.

- Uso docente y servicios de interés público y social: Según la normativa sectorial aplicable.

2. **Altura de plantas:** Cuando sea 2 plantas (B+1), será el máximo de 7,50 m.l.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Comisión de G. de este

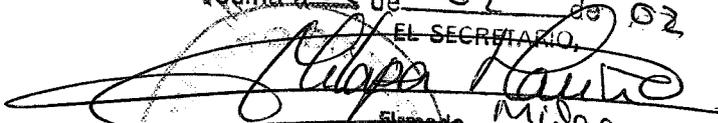
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinara celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
Firmado Milagros Mariño Canchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional /  
Pleno de este

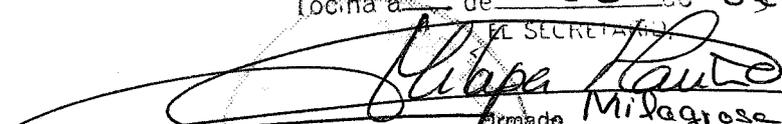
Ayuntamiento, en sesión extra

ordinara celebrada el día 11

de 02 de 02

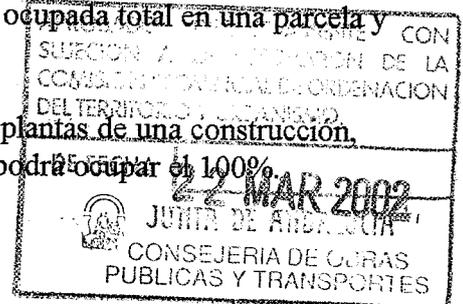
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
Firmado Milagros Mariño Canchal

### Artículo 49. Condiciones de ocupación.

1. Superficie ocupada: Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la construcción, incluyéndose los cuerpos volados si están cerrados por dos de sus lados.
2. Ocupación: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie ocupada total en una parcela y la superficie de suelo de la misma.
3. La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será del 80%, salvo que en planta baja con uso no residencial que podrá ocupar el 100%.

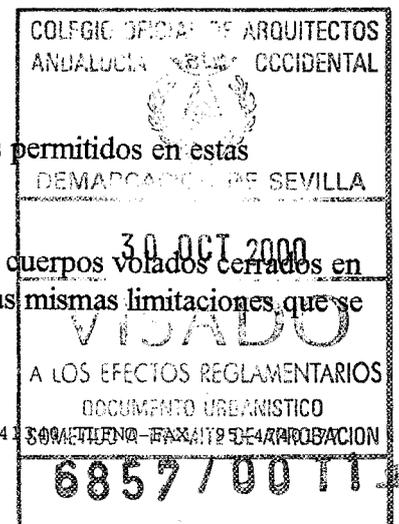


### Artículo 50. Condiciones de edificabilidad.

1. Superficie edificada por planta: es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.
2. Superficie edificada total: Es la suma de la superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.
3. Edificabilidad: Es el índice expresivo de la relación entre la superficie edificada total en la parcela y la superficie de suelo de la misma.
4. Cómputo de la superficie edificada a efectos de la aplicación de las determinaciones de edificabilidad máxima establecidas por el presente Plan: se seguirán las siguientes reglas:
  - a) Computa la totalidad de la superficie de voladizos o terrazas cubiertas, cuando estén cerradas por dos de sus lados. En el caso de balcones o terrazas cubiertas abiertas, computará el 50 por ciento de su superficie.
  - b) Computan las construcciones permitidas por encima de la altura máxima reguladas en el artículo 19 de las presentes Ordenanzas.
  - c) No se computan los soportales y parte diáfana de la edificación en contacto con las fachadas exteriores, siempre que no posean ningún tipo de cerramiento y sean de acceso público.
  - d) No se computan las superficies edificadas en sótanos y semisótanos.
  - e) En ningún caso podrá ser superior a 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para viviendas en dos plantas y 1,8 cuando en planta baja sea local comercial y en alta vivienda.

### Artículo 51. Vuelos.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación de vial salvo con los vuelos permitidos en estas Ordenanzas.
2. Cuerpos volados cerrados: fuera de la alineación de vial se permitirán cuerpos volados cerrados en una longitud no mayor de la mitad de la longitud de la fachada, con las mismas limitaciones que se expresan para los balcones o voladizos abiertos.



DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Cambio de C de este  
Ayuntamiento, en sesión —  
ordinaria celebrada el día 18  
de 6 de 01  
Tocina a 12 de 2 de 03

EL SECRETARIO,



Chilapa Nance

Firmado Chilapa Nance Gaudal

DILIGENCIA - Aprobada provisional/  
Plevo de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 2 de 02  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO,



Chilapa Nance

Firmado Chilapa Nance Gaudal

3. Balcones o voladizos abiertos: Se permiten fuera de alineación de vial las siguientes limitaciones:

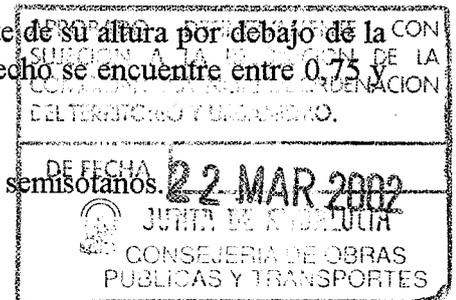
- a) Se dispondrá a una altura no inferior a 2,75 metros.
- b) El vuelo máximo permitido será de 0,50 metros.

**Artículo 52. Salientes no estructurales.**

- 1. Los salientes no estructurales, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier elemento similar que se instale en la fachada, habrá de situarse a una altura superior a 2,50 metros por encima de cualquier punto de la rasante de la calzada y no deberá exceder del vuelo máximo autorizado.
- 2. Las jambas de portadas y huecos, podrán sobresalir de la alineación oficial hasta un máximo de 10 centímetros.
- 3. Las rejas en planta baja podrán sobresalir de la alineación oficial un máximo de 20 centímetros.
- 4. Queda prohibido que las puertas de las plantas bajas habran hacia la calle excediendo de la alineación de vial. Cuando por normativa de rango superior a las presentes Ordenanzas, sea obligatoria la apertura hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.

**Artículo 53. Sótanos y semisótanos.**

- 1. Se entiende por sótano, la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 0,75 metros por encima de la rasante de la acera en contacto con la edificación.
- 2. Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera en contacto con la edificación, siemore que su techo se encuentre entre 0,75 y 1,25 metros por encima de la citada rasante.
- 3. Con carácter general se permite el uso de una vivienda en sótanos y semisótanos.



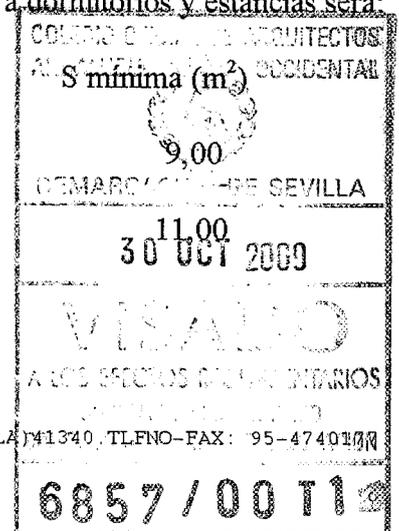
**Artículo 54. Patios.**

Se recoge lo recogido en el artículo 35. Patios interiores de las NN.SS.

Se autorizan patios interiores de luces, siempre que se cumplan las siguientes normas para la determinación de sus dimensiones mínimas.

Los patios cerrados de parcela o de vivienda individualizada que abren a dormitorios y estancias será:

| Nº de plantas | L mínima (m) |
|---------------|--------------|
| 1             | 3,00         |
| 2             | 3,00         |



DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Com. de fob. de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 6 de 01

Tocina 12 de 2 de 02

~~EL SECRETARIO~~  
~~Melipa Hauio~~  
Firmado: Melipa Hauio Caudal

DILIGENCIA - Aprobada previsional/  
Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 2 de 02

Tocina 12 de 2 de 02

~~EL SECRETARIO~~  
~~Melipa Hauio~~  
Firmado: Melipa Hauio Caudal

Patios derrados a los que abren cocinas, pero no dormitorios ni estancias:

|   |      |      |
|---|------|------|
| 1 | 3,00 | 6,00 |
| 2 | 3,00 | 9,00 |

El cerramiento de los mismos con relación a la calle o espacio público tendrá una altura opaca máxima de 2 metros, pudiéndose alcanzar hasta 2,5 metros con elementos transparentes o vegetales.

Contará con acceso desde un espacio público o privado a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía del mismo y su pavimento no podrá situarse a un nivel superior a 100 cm. por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que a él abran huecos de luces o de ventilación, y en él se situarán desagües para pluviales y limpieza. El patio estará libre, prohibiéndose su uso como almacenamiento de utensilios, no permitiéndose ninguna instalación que invada su superficie y evitándose todo tipo de servidumbres como instalaciones de control y registros generales del edificio, cargen a patios privados de edificaciones plurifamiliares. No se permitirán las salidas de aire acondicionado a patios a los que abran huecos de luces o ventilación de distintos propietarios.

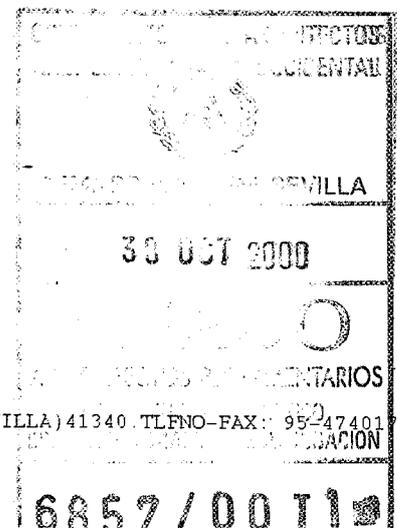
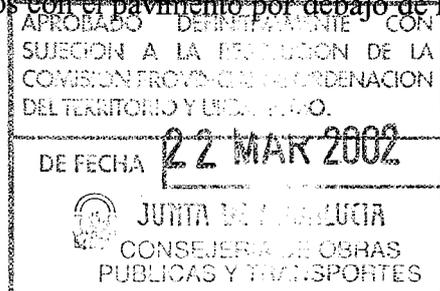
No se permitirán los patios cubiertos en edificios de viviendas cuando abran a ellos huecos de luces o ventilación distintos propietarios. Los patios cubiertos contarán con una superficie no inferior a una centésima parte de la de dichos patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación en viviendas unifamiliares elementos tradicionales tales como monteras, claraboyas y lucernarios translúcidos no transitables o toldos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior al 20% de la superficie del patio, y del 40% si fuera el tradicional patio cubierto con forjado a modo de castillete.

Queda prohibido la cubrición de los patios, tanto los de luces y ventilación como los correspondientes a las superficies libres del artículo 34, con pavés o cualquier material opaco.

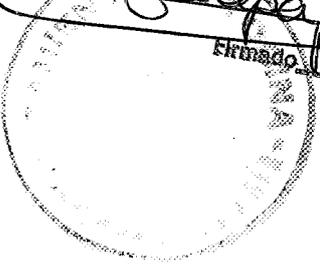
Se permiten los patios mancomunados comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya la mancomunidad mediante escritura pública inscrita en el Registro de Propiedad. La mancomunidad se establecerá como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles y no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento ni en tanto subsista algunos de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Se prohíben los patios con el pavimento por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con ellos.



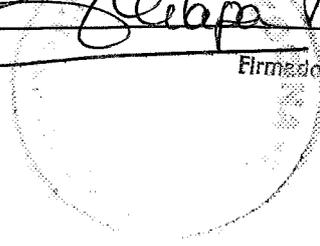
DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Caus. de fol. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 6 de 01  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO  
Albino Antonio Gaudal  
Firmado Albino Antonio Gaudal



DILIGENCIA - Aprobada previsional  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 2 de 02  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO  
Albino Antonio Gaudal  
Firmado Albino Antonio Gaudal



### Condiciones Higiénicas y Sanitarias Generales.

#### Artículo 55. Contenido.

Se regulará por el artículo 35 y 36 de las Normas Subsidiarias que se están revisando en la actualidad.

#### Artículo 56. Condiciones de Iluminación y Ventilación de los Locales.

Todo local habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de lo que tenga la planta del local.

#### Artículo 57. Escalera en Locales Administrativos, Comerciales y Comunitarios.

Las escaleras que se utilicen por el público no podrán tener un ancho inferior a 1 m.. Los peldaños tendrán una huella mínima de 27 cm. y contrahuella máxima de 18,5 cm. la altura mínima de barandilla, será de 0,90 m. en todo caso deberá cumplir las normas correspondientes de protección contra incendios.

#### Artículo 58. Normas de Vertido.

Queda totalmente prohibido verter, o permitir que se viertan, directa o indirectamente, a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos, que en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por sí solo o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

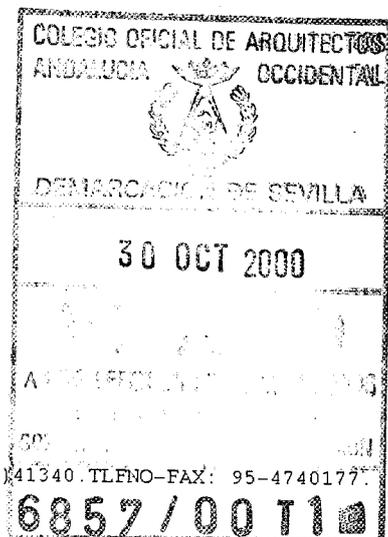
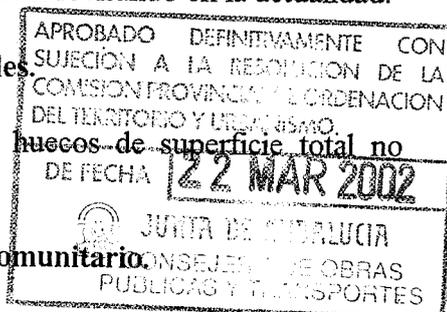
- 1º Formación de mezclas inflamatorias o explosivas.
- 2º Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- 3º Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- 4º Protección de sedimentos, incrustaciones, o cualquier otro tipo de obstrucción física, que dificulte el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal y el adecuado funcionamiento de las instalaciones de saneamiento.

#### Artículo 59. Características físico-químicas de los vertidos.

a) Se permitirá el vertido siempre que no supere los siguientes límites:

##### Físicos:

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Temperaturas en °C             | 40    |
| Sólidos en suspensión en mg/l. | 1.000 |
| Sólidos decantables en mg/l.   | 3     |



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Care de fos. de este  
Ayuntamiento, en sesión —  
ordinara celebrada el día 18  
de 6 de 02  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO

Firmado

Mitopa Rautio Caudel

DILIGENCIA - Aprobada promisoral  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 2 de 02  
Tocina a 12 de 2 de 02

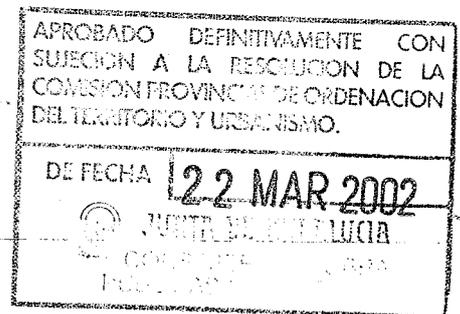
EL SECRETARIO

Firmado

Mitopa Rautio Caudel

Químicos:

|                                     |       |     |
|-------------------------------------|-------|-----|
| PH                                  |       | 6-9 |
| Cloruros en mg/l de Cl              | 1.600 |     |
| Sulfatos en mg/l de SO <sub>4</sub> | 1.600 |     |
| Fosfatos en mg/l de PO <sub>4</sub> | 100   |     |
| Fluoruros en mg/l de F.             | 9     |     |
| Cianuros en mg/l de Cn.             | 1     |     |
| Hierro en mg/l de Fe.               | 10    |     |
| Manganeso en mg/l. de Mn.           | 1     |     |
| Plomo en mg/l de Pb.                | 0,6   |     |
| Selenio en mg/l de Se.              | 1     |     |
| Cobre en mg/l de Cu.                | 1     |     |
| Zinc en mg/l de Zn.                 | 10    |     |
| Níquel en mg/l de Ni.               | 4     |     |
| Cadmio en mg/l de Cd.               | 1     |     |
| Mercurio en mg/l de Hg              | 0,1   |     |
| Cromo total en mg/l de Cr.          | 0,6   |     |
| Fenoles en mg/l de fenol            | 5     |     |
| Grasas en mg/l.                     | 200   |     |
| Detergentes biodegradables en mg/l. | 10    |     |
| D.B.O.% en mg/l de Oxígeno.         | 1.000 |     |



b) Se prohíben en vertido de:

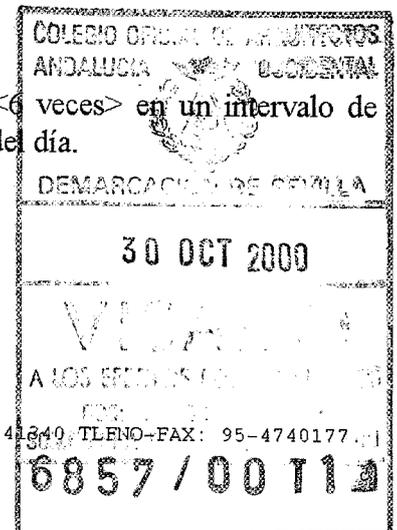
- Sólidos líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- Residuos sólidos que sean capaces de causar obstrucción y obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza, con cenizas, carbonillas, arenas, virutas, trapos, huesos, plástico, etc.
- Sustancias tóxicas o venenosas, salvo las relacionadas en el apartado anterior, y siempre que no sobrepasen los límites fijados en dicho apartado.
- Disolventes orgánicos y pinturas.
- Detergentes no biodegradables.
- Sustancias que no contengan productos capaces de precipitar o depositar en la red de alcantarillado o reaccionar con las aguas residuales, produciendo sustancias comprendidas en cualquiera de los apartados anteriores.

**Artículo 60. Características del Caudal.**

Los caudales punta vertidos a la red, no podrán exceder del séxtuplo <6 veces> en un intervalo de quince 15> minutos, o cuádruplo <4 veces> en una hora, del promedio de día.

**Artículo 61. Ruidos.**

El nivel máximo de emisión de ruido no será superior a 55 decibelios.



DILIGENCIA - Aprobada inicial

Cau de de este

Ayuntamiento, en sesión

ordinara celebrada el día 18

de 6 de 01

Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado

Alapa Hauo Audal

DILIGENCIA - Aprobada previa

Plevo de este

Ayuntamiento, en sesión extra

ordinara celebrada el día 11

de 2 de 02

Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado

Alapa Hauo Audal

## Artículo 62. Condiciones de las Instalaciones.

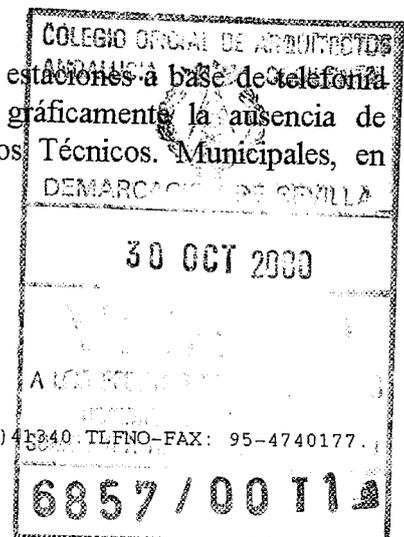
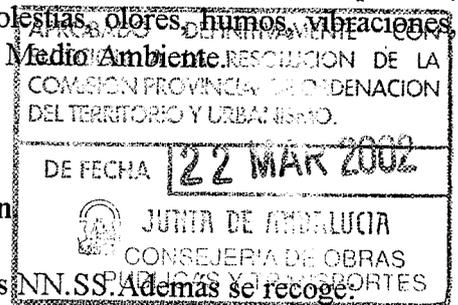
Toda clase de instalaciones, salidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán en forma que garantice, la no producción de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc., de acuerdo a la normativa vigente sobre Actividades y Medio Ambiente.

### Condiciones Estéticas.

## Artículo 63. Condiciones generales de estética y de composición

Se recoge lo recogido en el artículo 37. Condiciones estéticas de las NN.SS. Además se recoge:

1. Todos los edificios deberán adecuarse al entorno, en su organización de volúmenes, composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto en fachadas como en cubiertas o cualquier elemento visible desde el exterior.
2. En los proyectos de edificación se incluirá obligatoriamente la definición y tratamiento constructivo, de pavimentación o jardinería de los espacios no edificadas de la parcela.
3. Todas las fachadas y cerramientos que hayan de quedar vistos, deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados, permitiéndose como material visto solamente aquellos cuyo acabado de fabricación esté previsto y homologado para dicha finalidad.
4. Los revocos, enfoscados y enlucidos, deberán ir pintados con colores claros, ocre, tierras, blancos, y en general los que tradicionalmente se han demostrado eficaces en el lugar para integración con el entorno existente.
5. No se permiten expresamente los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, acabados de paramentos con azulejos o materiales vitrificados, acabados de fábrica de ladrillo sin enfoscar ni pintar (salvo ladrillos de fábrica para uso a cara vista) las imitaciones pintorescas de materiales naturales, así como coloreados de juntas de fábrica con similar finalidad.
6. Se permiten las cubiertas con azotea plana, y las cubiertas de tejados inclinados, con una pendiente máxima de 35°. No se permiten las faldas de cubierta quebradas tipo mansarda o similares, ajenas al clima y cultura del lugar. En cuanto a materiales de acabado, no se admitirán el fibrocemento de tono gris, plástico, o chapas galvanizadas sin pintar.
7. Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará que las antenas de TV-FM no sean visibles desde la vía pública. Respecto a las antenas parabólicas, se prohíbe expresamente su ubicación adosadas a paramentos de fachadas a red viaria o a espacios libres.
8. La instalación en el ámbito del Sector de estructuras de antenas de estaciones a base de telefonía móvil digital, requerirá licencia municipal, debiendo acreditarse gráficamente la ausencia de impacto visual desde los puntos que se indiquen por los Servicios Técnicos Municipales, en función de la localización que se pretenda.



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Cau. de Jos. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 6 de 01  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO

~~Milopa Laurus~~  
Firmado Milopa Laurus Audal

DILIGENCIA - Aprobada previa  
Plevo de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 11  
de 2 de 02  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO

~~Milopa Laurus~~  
Firmado Milopa Laurus Audal

#### Artículo 64. Cerramiento de Parcela.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. La altura máxima total será de 2,50 m. y la altura máxima de paños ciegos de 1,20 m.

#### Artículo 65. Medianeras, Vistas y Fachadas secundarias.

Las fachadas traseras y paramentos vistos, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

#### Artículo 66. Materiales.

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las Normas de la buena construcción. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados. Se permiten los revocos siempre que están bien terminados. La propiedad quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.

#### Artículo 67. Deber de Conservación.

Los propietarios deberán mantener sus edificaciones e incluso los elementos accesorios, como carteles, depósitos, vallas, etc., en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

1.- Las fachadas de los edificios, tanto públicos como privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligado a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Autoridad Municipal previo informe del Servicio Técnico que corresponde.

2.- Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

### SECCIÓN II.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA DE JARDINES.

#### Artículo 68. Zona Verde. Condiciones de Edificación.

Esta zona, por sus características específicas, carece de aprovechamiento edificatorio destinándose íntegramente al uso de áreas libres.

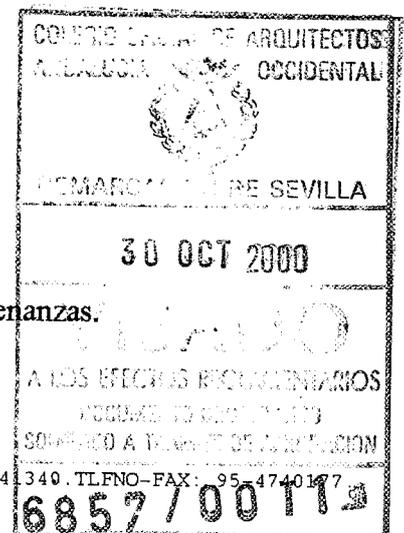
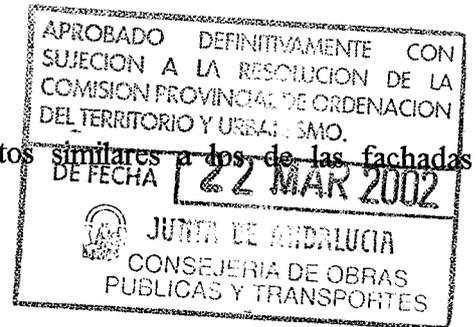
### SECCIÓN III.- ORDENANZAS ESPECIFICAS PARA LA ZONA EQUIPAMIENTO SOCIAL.

#### Artículo 69. Parcelas Incluidas.

Es la parcela indicada en el plano 9 de usos como parcela 8.

#### Artículo 70. Alineaciones y Retranqueos de la Edificación.

Las generales especificadas en el Art. 29 y siguiente de las presentes Ordenanzas.



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Covide f. de este  
Ayuntamiento, en sesión —  
ordinara celebrada el día 18  
de 6 de 01  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO,  
[Signature]  
Firmado Melapa Raulo Gaudal

DILIGENCIA - Aprobado provisional  
Plevo de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 2 de 02  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO,  
[Signature]  
Firmado Melapa Raulo Gaudal

### Artículo 71. Altura Máxima edificabilidad y Número de plantas.

En base al Art. 64 de las NN.SS. no se establece específicamente las condiciones de edificabilidad que será en cada caso la normativa sectorial de aplicación. La construcción deberá adecuarse a las características del núcleo urbano. El número de plantas será de dos y la altura máxima de 8 m.

## CAPITULO VI.- CONDICIONES GENERALES DE TRAMITACIÓN Y ORDEN ADMINISTRATIVO.

### Artículo 72.

Para la iniciación de cualquier obra o actividad de las sometidas legalmente a control municipal, habrá de solicitarse licencia previa al Ayuntamiento de la Tocina y seguirse toda la tramitación reglamentaria.

### Artículo 73.

El Procedimiento general de la resolución de las peticiones de licencia, será el que a continuación se establece:

a) La solicitud de licencia se presentará ante los Servicios Técnicos Municipales.

b) Siempre que se trate de la ejecución de obra o instalaciones deberá acompañar a la solicitud tres ejemplares del Proyecto Técnico suscrito por el peticionario y los facultativos y visado por los correspondientes Colegios.

En la memoria se expondrá la finalidad de la obra justificándose la solución adoptada y se aclarará expresamente que el proyecto cumple los preceptos del Plan parcial de Ordenación. También se fijará en la Memoria el período de tiempo previsto para la ejecución total de las obras.

### Artículo 74.

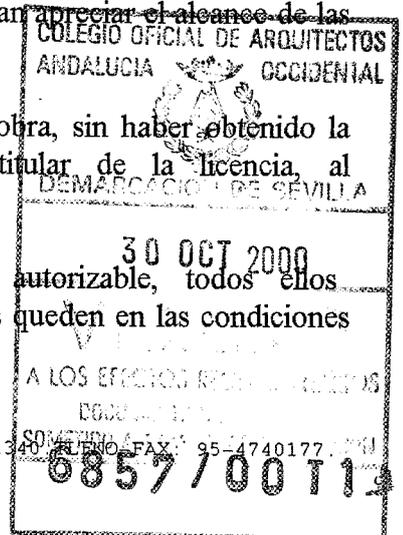
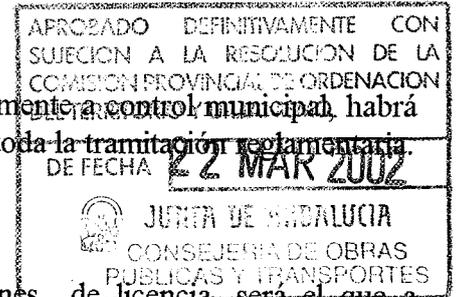
Los propietarios deberán cumplir con las disposiciones de la Consejería de Obras públicas y transporte, o cualquier otra que se dicte en materia de salubridad e higiene, y además normas referidas a dimensiones mínimas, huecos, etc., así como constructivas, coeficientes de aislamiento térmico, acústico, etc.

### Artículo 75.

Antes, o incluso ya iniciadas las obras, el titular de la licencia podrá solicitar autorización para modificar el Proyecto en cuyo caso habrá de acompañar planos que permitan apreciar el alcance de las modificaciones.

Cualquier modificación autorizable llevada a cabo en la ejecución de la obra, sin haber obtenido la autorización previa, traerá consigo las correspondientes sanciones al titular de la licencia, al propietario, al contratista de las obras y al director Técnico.

Independientemente de tales sanciones cuando la modificación no fuese autorizable, todos ellos vendrán obligados a realizar los trabajos necesarios para que las obras queden en las condiciones



DILIGENCIA - Aprobada inicial

Care. de f. de este Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinara celebrada el día 18

de 6 de 01

Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO,

[Signature]  
Firmado Melapa Raulo Gaudel

DILIGENCIA - Aprobada plena

Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extra

ordinara celebrada el día 11

de 2 de 02

Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO,

[Signature]  
Firmado Melapa Raulo Gaudel

exigidas en la licencia de acuerdo con el Proyecto aprobado. De no hacerse así en el plazo que a tal efecto se le marque, lo hará la corporación de oficio y a costa de los responsables. En este caso el técnico que haya realizado las tareas expedirá certificación de haberlas efectuado y su importe, extremos que se notificarán a los interesados. Si estos no realizaran el pago en el término de 15 días, se satisfará por el procedimiento de apremio vigente. El expediente de apremio se iniciará con la certificación de la investigación de fondos de no haberse realizado el ingreso en el plazo concedido.

#### Artículo 76.

En cualquier momento de la ejecución, el titular de la licencia podrá solicitar la inspección municipal de las obras así como el oportuno certificado acreditativo de su estado y adecuación a la licencia hasta el momento. Tales inspecciones las podrán realizar el Ayuntamiento de oficio y siempre que lo desee.

#### Artículo 77.

Las licencias y autorizaciones se entenderán otorgadas sin perjuicio de derechos reales o legítimos intereses de terceros, no podrán ser nunca invocadas para excluir, ni atenuar las responsabilidades civiles o penales en que puedan incurrir los beneficiarios en la realización de su obra o actividad.

Las licencias de obras o instalaciones son transmisibles. Uno y otro sujetos de la transmisión habrá de comunicarlas por escrito al Ayuntamiento, separadamente o en documento conjunto, o de lo contrario quedarán solidariamente sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

También habrá de comunicarse por escrito el cambio de Director Técnico de las Obras.

#### Artículo 78.

Corresponde al Ayuntamiento señalar, acomodándose al Plan Parcial, las alineaciones y rasantes a que debe sujetarse toda construcción.

#### Artículo 79.

Las licencias de obras de nueva planta se atenderá en su tramitación a las siguientes reglas:

- 1.- El peticionario, propietario, inquilino o arrendatario, designará en la solicitud al Arquitecto Director y al Aparejador ó Arquitecto Técnico de las obras.
- 2.- Cuando el Solicitante no sea el propietario, habrá de acreditarse el consentimiento de Éste.
- 3.- El que solicita deberá estar en posesión del acta de replanteo.
- 4.- El proyecto se ajustará a las Normas mínimas de presentación del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental.

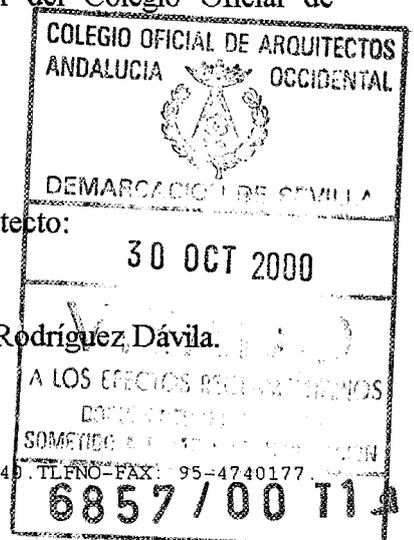
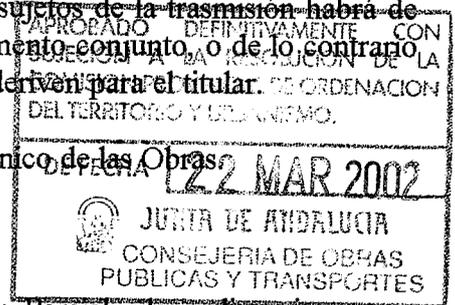
Tocina, 20 de octubre de 2000.

EL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN.  
M.R. Grupo de Gestión y Negocios del Suelo S.L.

Fdo.: Manuel Arévalo Ruiz

El arquitecto:

Fdo. José María Rodríguez Dávila.



DILIGENCIA - Aprobada inicial /  
Care de P. de este

Ayuntamiento, en sesión ordinaria  
celebrada el día 18  
de 06

Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO,

[Signature]  
Firmado [Signature] Antonio Gaudel

DILIGENCIA - Aprobada promocional /  
Plevo de este

Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 2 de 02

Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO,

[Signature]  
Firmado [Signature] Antonio Gaudel

## DOCUMENTO III. DOCUMENTACIÓN ADICIONAL REQUERIDA A PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR POR LOS ARTÍCULOS 46 Y 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

### A.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA URBANIZACIÓN.

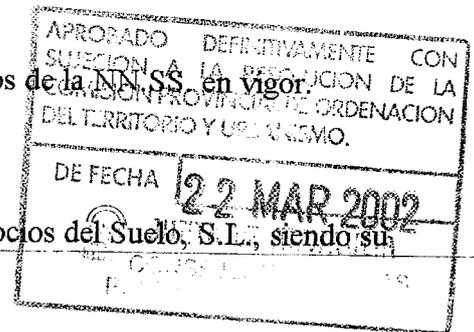
Nos remitimos íntegramente a lo expuesto en el punto 1 de esta Memoria, que damos por reproducido y que resumimos a continuación:

El Presente Plan desarrolla Art. 1 las determinaciones del Plan Parcial PP/2T de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que consistía en clasificar un suelo como suelo urbanizable ó apto para urbanizar, con destino mayoritario a viviendas en el Paraje de "Haza del Morenito", al Sur del casco histórico de Tocina y que fueron aprobadas inicialmente el 29 de Marzo de 1.999, que surge ante la ausencia de oferta en el municipio, por agotamiento de la actuación privada que hasta la fecha a paliado estas necesidades.

No obstante los criterios de ordenación respetan y se coordina con los de la NN.SS. en vigor.

### A.3.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

Propietario único: 20.831,89 m<sup>2</sup>. De M.R.Grupo de Gestión y Negocios del Suelo, S.L., siendo su gerente D. Manuel Arévalo Ruiz, con D.N.I.: 31.140.646-A  
Domicilio: C/ Capitán Viguera, 1, 3ºD. C.P. 41004.Sevilla.



### A.3.3. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.

La ejecución de la actuación urbanística objeto de este Plan se realizará por el "sistema de único propietario".

Aparte de establecer el sistema de actuación de compensación, el presente Plan delimita la unidad de ejecución, coincidente con el ámbito del Sector.

Los gastos de urbanización y de planeamiento serán sufragados por los propietarios en los términos previstos en el artículo 155 LS.

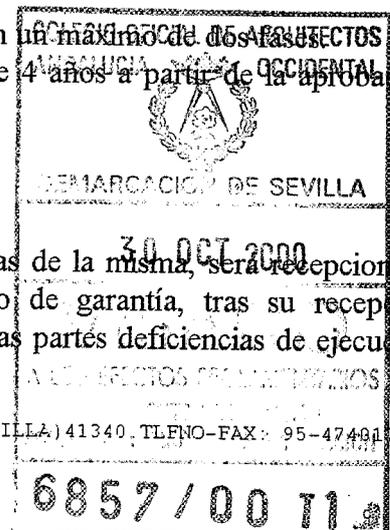
### A.3.4. COMPROMISOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO.

a) Plazos de ejecución de las obras de urbanización:

Se establece una etapa única de urbanización que se podrá dividir en un máximo de dos fases. El plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización será de 4 años a partir de la aprobación definitiva del Plan parcial.

b) Recepción y conservación de la urbanización.

La urbanización del Sector o de las Fases de ejecución homogéneas de la misma, será recibida por el Ayuntamiento, una vez transcurrido el plazo de un año de garantía, tras su recepción provisional al contratista de las obras, y si no fuera apreciado por las partes deficiencias de ejecución



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Car. de Feb. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 6 de 01  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO

Firmado



Albino Antonio Guedes

DILIGENCIA - Aprobada provisional  
Novo de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 2 de 02  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO

Firmado



Albino Antonio Guedes

con relación al Proyecto aprobado. Hasta la recepción definitiva la conservación y mantenimiento será a cargo de los propietarios, y una vez recepcionada será a cargo de la Administración.

c) Cesiones:

Los propietarios del sector materializarán las cesiones de equipamiento y espacios libres, viales y suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento lucrativo del Sector correspondiente al máximo legal de la Comunidad de Andalucía, que se ubicarán preferentemente en las manzanas asignadas para ello en el proyecto de parcelación.

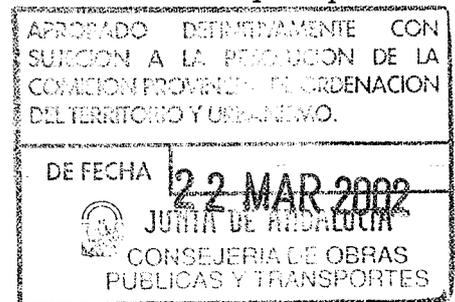
**A.3.5. GARANTIAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.**

El propietario único M.R.Grupo de Gestión y Negocios del Suelo, S.L., ofrecerá al Ayuntamiento las garantías que establece la Ley del Suelo, por importe del 6% de los costes de urbanización que les corresponden proporcionalmente sobre la base de sus porcentajes, evaluados en el presente Plan que corresponde a 11.523.697 ptas.

**A.3.6. MEDIOS ECONÓMICOS DE TODA ÍNDOLE CON QUE CUENTA.**

La propiedad cuenta con recursos propios para la financiación de las obras de urbanización. Entre dichos recursos hay que destacar la titularidad del 100% del suelo del ámbito, lo que es una garantía de capacidad para asumir la iniciativa de la gestión de todas las actuaciones previstas.

Con independencia de los recursos propios, la viabilidad económica de la actuación quedaría asegurada mediante la financiación con garantía hipotecaria sobre los terrenos valorados a 3.000 pts/m<sup>2</sup>, siendo su valor real de mercado superior y sin considerar el aumento de valor que supone la urbanización



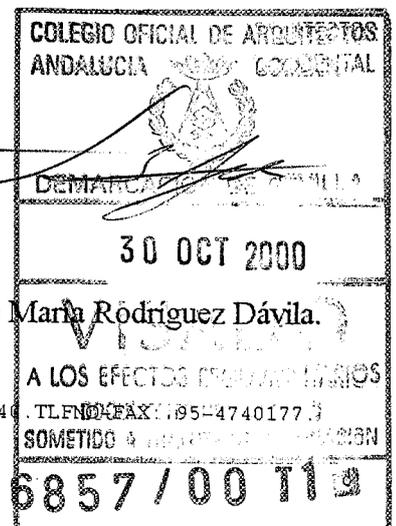
Tocina 20 de octubre de 2000.

EL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN.  
M.R. Grupo de Gestión y Negocios del Suelo S.L.

El arquitecto:

Fdo.: Manuel Arévalo Ruiz.

Fdo.: José María Rodríguez Dávila.



DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Com. de fdo. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 6 de 01  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO

Firmado

~~Milapa Taurio~~  
Milapa Taurio Caudal

DILIGENCIA - Aprobada plena/  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 2 de 02  
Tocina a 12 de 2 de 02

EL SECRETARIO

Firmado

~~Milapa Taurio~~  
Milapa Taurio Caudal

## DOCUMENTO IV. PLAN DE ETAPAS.

Entre las determinaciones que han de contener los Planes Parciales, de acuerdo con los artículos 83.2.i) y de Ley del Suelo y 54 del Reglamento de Planeamiento, se encuentra el "Plan de Etapas para el desarrollo de las determinaciones del Plan, en el que se incluya la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización... y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico".

Las características de la delimitación propuesta y basándose en la viabilidad del Estudio Económico Financiero así como las expectativas de demanda y utilización del suelo, se prevé durante la ejecución del Plan la ejecución de las obras de urbanización mediante una sola fase. La duración total de ejecución del Plan Parcial se fija en cuatro años.

En coherencia con los objetivos y criterios de la ordenación del ámbito territorial y, del orden de prioridades establecido por la Entidad promotora: M.R. Grupo de Gestión y Negocios del Suelo S.L., se ha estimado conveniente establecer un programa de actuación coordinado y flexible para la Fase de ejecución, de acuerdo con el siguiente contenido, cuya cuantificación y estimación de costes, se establece en el Documento V "Estudio Económico-Financiero":

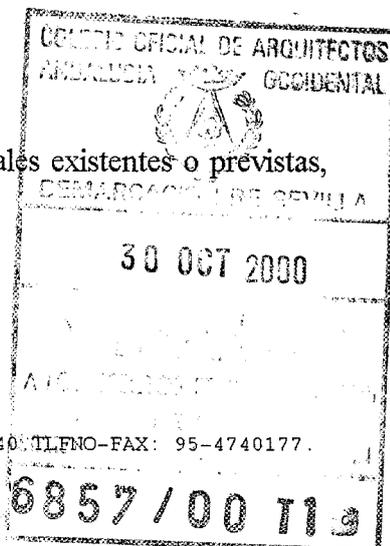
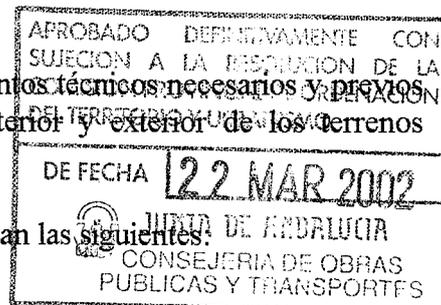
El contenido de la Fase es la siguiente:

### 1. FASE ÚNICA: FORMULACIÓN DE INSTRUMENTOS TÉCNICOS, CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS GENERALES Y URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA FASE 1.

El objetivo de esta fase es la redacción y formulación de los instrumentos técnicos necesarios y previos para la totalidad del Sector, y la ejecución de la urbanización interior y exterior de los terrenos incluidos en este Plan.

Las actuaciones simultáneas o sucesivas que comprende esta fase serían las siguientes:

- a) Redacción y tramitación del presente Plan Parcial.
- b) Formulación de los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación, salvo que se den supuestos legales de innecesariedad, como sucede en nuestro caso, al ser único propietario y cesiones al Ayuntamiento.
- c) Formulación del Proyecto de Compensación.
- d) Formulación del Proyecto de compensación.
- e) Formulación del Proyecto de Urbanización.
- f) Ejecución de las conexiones exteriores con las infraestructuras generales existentes o previstas, y de la urbanización interior del total de la propuesta.



DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Con. de feb. de este  
Ayuntamiento, en sesión —  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

Alfonsa Rautio  
Firmado Milagrosa Nazario Cauchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional/  
Plevo de este  
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11  
de 02 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

Alfonsa Rautio  
Firmado Milagrosa Nazario Cauchal

## 2. PLAZOS DE EJECUCIÓN.

Se establecen los siguientes plazos para la formulación de los diferentes instrumentos de desarrollo del Plan Parcial, y la ejecución del mismo. Estos plazos, se recogen con carácter normativo vinculante en las Ordenanzas Regulatoras del presente Plan.

### a) Plazos de formulación del Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión.

El Proyecto de Urbanización e instrumentos de gestión (Estatutos y Bases y Proyecto de Compensación), no se necesita Junta de Compensación, se presentarán a tramitación en el plazo máximo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

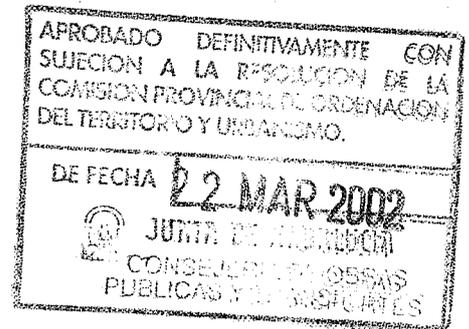
### b) Plazos de ejecución de las obras de la única Fase.

- Fase única: Las obras se ejecutarán y terminarán en el plazo máximo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.

### c) Plazos de edificación:

Se establece un plazo para solicitar licencia de edificación de 4 años a partir del momento en que las parcelas tengan la condición jurídica de solar.

Tocina, 20 de octubre de 2000.

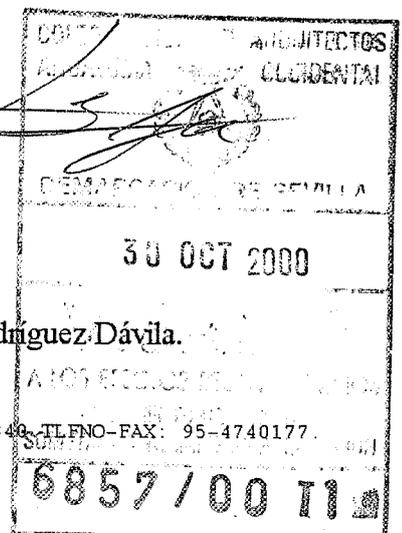


EL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN.  
M.R. Grupo de Gestión y Negocios del Suelo S.L.

El arquitecto:

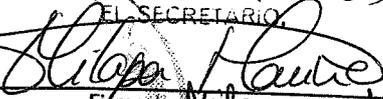
Fdo.: Manuel Arévalo.

Fdo. José María Rodríguez Dávila.



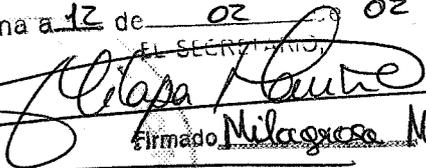
DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Comisi3n de G. de este  
Ayuntamiento, en sesi3n \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el d3a 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIO

  
Firmado Milagrosa Narv3n Caudal

DILIGENCIA - Aprobada pedisi3nial/  
Pleno de este  
Ayuntamiento, en sesi3n extra  
ordinara celebrada el d3a 11  
de 02 de 02  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
Firmado Milagrosa Narv3n Caudal

## DOCUMENTO V. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

### A.5.1. Consideraciones Generales.

El estudio Económico Financiero tiene por objeto, determinar la viabilidad de la actuación propuesta basándose en considerar, pura y simplemente, los costes finales totales y unitarios y a comprobar a su vez, en el desarrollo del Plan, que éstos se mantienen análogos a otras actuaciones similares y que, en consecuencia, resultan competitivos con actuaciones en áreas industriales próximas, de tal manera que se pueden atender las demandas del sector económico en la zona, cubriendo las expectativas, y que dicha actuación no sea en absoluto antieconómica.

Para establecer los términos de esta comparación se ha de poseer, en primer lugar, el parámetro base, es decir, el coste medio de mercado en inversiones de este tipo y que, en pesetas del año 2.000, está alrededor de 3.900 pts./m<sup>2</sup>. sobre suelo urbanizado bruto y 5.000 pts./m<sup>2</sup>. sobre parcela neta, fuente mercado de Tocina y su similitud con las fuentes de la Excm. Diputación de Sevilla.

A continuación se han de determinar los costes de transformación del suelo apto para urbanizar, en suelo urbano.

Estos costes de transformación han de incrementarse al valor que posee el suelo (valor inicial), para obtener el valor definitivo del suelo urbanizado, es decir, gastos de Planeamiento, incluyendo en éstos los costos de redacción y aprobación del Plan Parcial correspondiente, y los costes de transformación de este suelo urbanizable en urbano, es decir, los costes de redacción del Proyecto de Parcelación, Compensación y de Urbanización y la ejecución de la misma, con los costes de obras de las infraestructuras previstas, entendiéndose por éstas, las que se ejecutan para realizar la red viaria, y la jardinería y arboleda: las necesarias para implantar los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica ( en alta y Baja tensión) y alumbrado, considerando igualmente la canalización de red de telefonía, a los que habrá que incrementar los costes correspondientes.

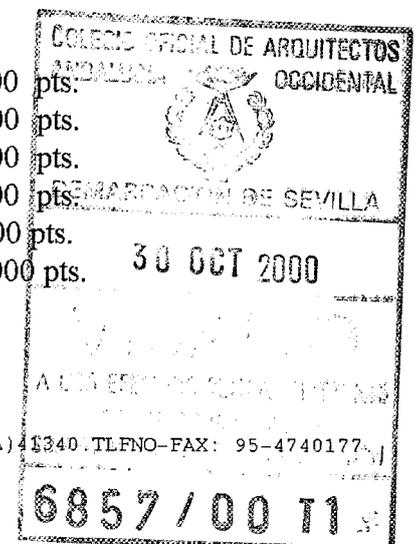
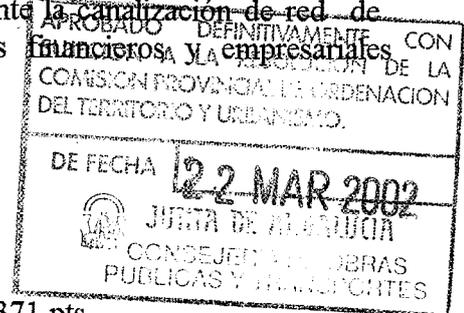
### A.5.2. Evaluación de Costes.

#### A.5.2.1. Gastos de Adquisición de Suelo.

|                      |  |                          |
|----------------------|--|--------------------------|
| Valor terrenos       | 20.831,89 m <sup>2</sup> x 3.900 pts./m <sup>2</sup> . | = 81.244.371 pts.        |
| Gastos registrales   |  | = 2.500.000 pts.         |
| <b>TOTAL PESETAS</b> |  | <b>= 83.744.371 pts.</b> |

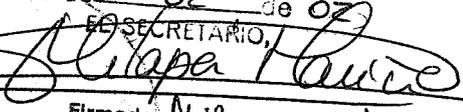
#### A.5.2.2. Gastos de Planeamiento.

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Honorarios de redacción del Plan Parcial | = 1.500.000 pts.        |
| Proyecto de Compensación                 | = 500.000 pts.          |
| Proyecto de Parcelación                  | = 500.000 pts.          |
| Cartografía básica                       | = 300.000 pts.          |
| Gastos Administrativos                   | = 400.000 pts.          |
| <b>TOTAL PESETAS</b>                     | <b>= 3.600.000 pts.</b> |



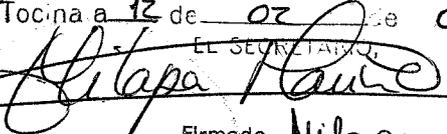
DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Causas de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión -  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 07

EL SECRETARIO,

  
Firmado Milagrosa Navarro Cauchal

DILIGENCIA - Aprobada previsional  
Plevo 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 Cauchal

### A.5.2.3. Gastos de Urbanización.

|    |  |                        |
|----|--|------------------------|
|    | Redacción de Proyecto de Urbanización y D.O. | 3.750.000 pts.         |
| 1. | Movimiento de tierras                        | 8.019.297 pts.         |
| 2. | Pavimentación y Acerados                     | 30.521.205 pts.        |
| 3. | Red de agua potable                          | 3.393.820 pts.         |
| 4. | Red de alcantarillado                        | 4.548.258 pts.         |
| 5. | Red de energía eléctrica                     | 5.386.095 pts.         |
| 6. | Red de canalización telefónica               | 1.795.365 pts.         |
| 7. | Ejecución de jardinería y arbolado           | 6.181.460 pts.         |
|    | <b>TOTAL</b>                                 | <b>63.595.500 pts.</b> |

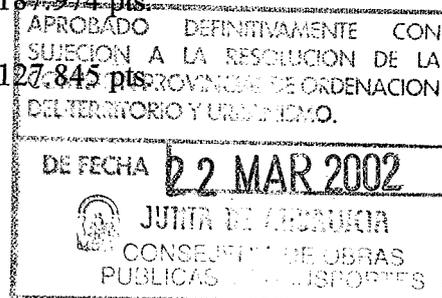
### A.5.2.4. Gastos Financieros Y Empresariales.

20% s/ 150.939.870

30.187.974 pts.

TOTAL

181.127.845 pts.



### A.5.2.5. Costes Unitarios.

Coste unitario s/ total urbanizado.

181.127.845 ptas. / 20.831,89 m<sup>2</sup> = 8.694,75 ptas./m<sup>2</sup>.

Que nos revelan unos valores perfectamente compatibles con actuaciones similares en suelos residenciales y la rentabilidad, en términos estrictamente económicos de la actuación propuesta y, por tanto, su viabilidad, queda garantizada.

Repercusión de costes sobre suelo neto de propiedad privada:

181.127.845 ptas. / 9.787,89 m<sup>2</sup> = 18.505,30 ptas./m<sup>2</sup>.

## A.5.3 ESTUDIO FINANCIERO.

### A.5.3.1. ANÁLISIS DE INGRESOS.

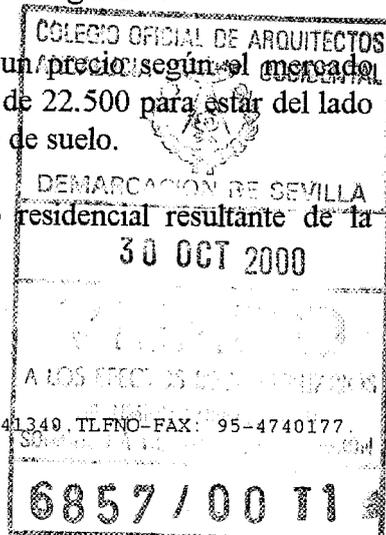
Si en el apartado 2 hemos evaluado el capítulo de costes repercutibles al desarrollo urbanizador, en éste estudiaremos la viabilidad de la financiación.

Los ingresos previsibles por la venta de suelo totalmente urbanizado, sería el siguiente:

- Valor medio del aprovechamiento edificatorio resultante: Se estima un precio según el mercado actual en zonas similares de 25.000 ptas/m<sup>2</sup>. Nosotros vamos a tomar el de 22.500 para estar del lado de la seguridad, por la ampliación que se está produciendo en el mercado de suelo.

- Valor de venta del 90% del aprovechamiento edificatorio lucrativo resultante de la ordenación:

11.924,64 m<sup>2</sup> x 22.500 pts/m<sup>2</sup> x 0,90 = 241.473.960 ptas.



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinara celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Vocina a 12 de 02 de 03

~~DILIGENCIA - Aprobada~~

~~EL SECRETARIO,~~

~~Firmado Milagrosa~~

Maximo Caudal

~~Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_~~

~~ordinara celebrada el día \_\_\_\_\_~~

~~de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_~~

~~Vocina a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_~~

~~EL SECRETARIO,~~

~~Firmado \_\_\_\_\_~~

~~Firmado \_\_\_\_\_~~

DILIGENCIA - Aprobada provisional  
Pleno de este

Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinara celebrada el día 11

de 02 de 02

Vocina a 12 de 02 de 03

~~EL SECRETARIO,~~

~~Firmado Milagrosa~~

Maximo Caudal

- Valor en venta del 90% del aprovechamiento edificatorio comercial:  
 $3.422,53 \text{ m}^2 \times 22.500 \times 1,15 \times 0,90 = 79.702.166 \text{ ptas.}$

- TOTAL INGRESOS: 320.176.126 PTAS

### A.5.3.2. BALANCE DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA.

#### A) RESUMEN DE COSTES:

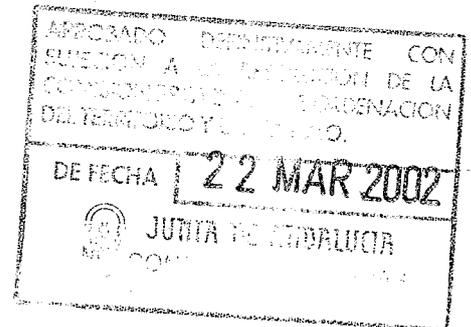
|                           |                          |
|---------------------------|--------------------------|
| - Costes de urbanización: | 67.195.000 ptas.         |
| - Costes del suelo:       | 83.744.371 ptas.         |
| - Costes de gestión 10%   | 15.093.987 ptas.         |
| - Costes financieros:     | 15.093.987 ptas.         |
| <b>- TOTAL COSTES:</b>    | <b>181.127.345 ptas.</b> |

#### B) INGRESOS:

- Valor venta suelo urbaniz.: 219.043.792 ptas.

#### C) BALANCE DEL PROCESO URBANIZADOR:

- Ingresos-costes = 101.133.334 ptas



De lo expuesto resulta un margen positivo de la operación, en torno al 46,17% de la inversión total a realizar, cifra que justifica la viabilidad económico-financiera de la urbanización del Sector.

Tocina, 18 de octubre de 2000.

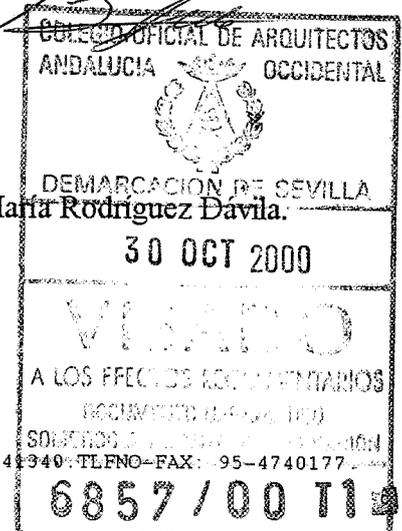
EL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN.

EL ARQUITECTO:

M.R. Grupo de Gestión y Negocios del Suelo S.L.

Fdo.: Manuel Arévalo Ruiz.

Fdo. José María Rodríguez Dávila.



DILIGENCIA - Aprobada inicial

Comisión de G de este

Aguntamiento, en sesión —

ordinaria celebrada el día 12

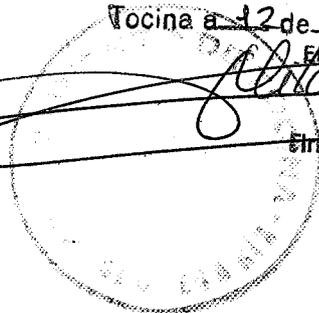
de 08 de 01

Vocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIO

*Alfonsa Lorente*

Firmado Nilagrosa Nariño Guchal



DILIGENCIA - Aprobada provisional

Pleno de este

Aguntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Vocina a 12 de 02 de 03

EL SECRETARIA

*Alfonsa Lorente*

Firmado Nilagrosa Nariño Guchal



## ANEXO 1. CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE DOTACIONES Y CESIONES DEL PLAN.

Artículo 10 del Anexo al R.P. Cargas de Planeamiento

Previsto en las NN.SS. Establecido en el P.P.

Sistemas de espacios libres Parcelas 4 y 7.

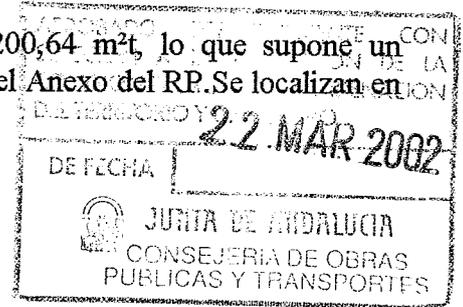
10% s/20.831,89 m<sup>2</sup>. = 2.083,80 m<sup>2</sup>. 2.083,83 m<sup>2</sup>.

Equipamiento social Parcelas 8.

125,40 m<sup>2</sup> de equipamiento social y una superficie edificable de 200,64 m<sup>2</sup>, lo que supone un estándar de 2,42 m<sup>2</sup>const/viv, superior a los 1 m<sup>2</sup>const/viv. fijados por el Anexo del RP. Se localizan en la parcela 8.

Equipamiento docente Parcelas 9.

1.000,00 m<sup>2</sup>. 1.000,00 m<sup>2</sup>.



## ANEXO 2. - PRINCIPALES DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. DEL TERMINO MUNICIPAL DE TOCINA QUE TIENEN INCIDENCIA EN LA REDACCION Y EJECUCION DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

### 1. - NORMAS GENERALES.

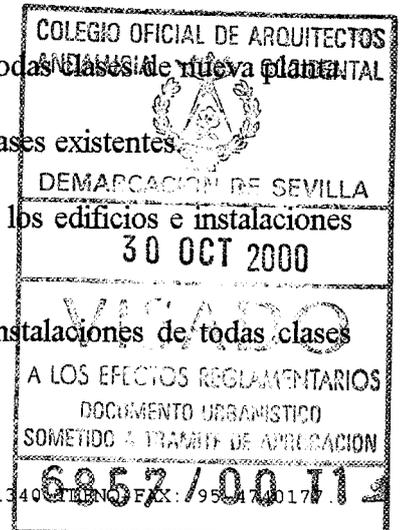
#### ART. 9. SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que, en principio, resultan aptos para ser urbanizados, estando determinados en el documento gráfico "Clasificación del suelo".

#### ART. 12. LICENCIAS.

Estarán sujetas a previa Licencia Municipal, concedida según la reglamentación establecida en este Plan General y sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos aquellos actos definidos en el Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, es decir:

1. - Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. - Las obras de ampliación de edificios o instalaciones de todas clases existentes.
3. - Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
4. - Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.



DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Comisión de G de este

Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

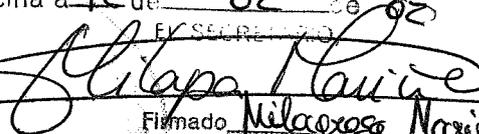
  
Firmado Milagros Navarrete Caudal

DILIGENCIA - Aprobada provisional/  
Pleno de este

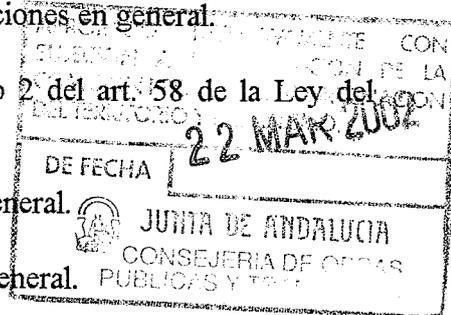
Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO

  
Firmado Milagros Navarrete Caudal

5. - Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. - Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.
7. - Las obras de instalaciones de servicios públicos.
8. - Las parcelaciones urbanísticas.
9. - Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación terraplenado, salvo que tales estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado o autorizado.
10. - La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. - El uso de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del art. 58 de la Ley del Suelo.
12. - El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones en general.
13. - La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. - La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. - Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
16. - La corta de arboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobado.
17. - La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. - Y en general, los demás actos que señalen los planes, normas y ordenanzas.



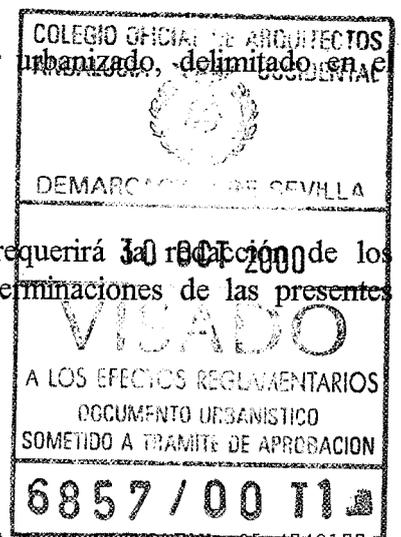
## 2. - NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE.

### ART. 65. AMBITO DE APLICACIÓN.

Lo constituye el suelo clasificado como urbanizable o apto para ser urbanizado, delimitado en el documento gráfico "Clasificación del Suelo".

### ART. 66. PLANEAMIENTO PARCIAL.

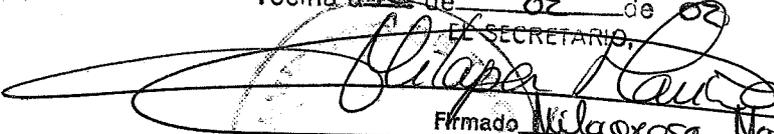
El desarrollo de las Normas Subsidiarias en éste tipo de suelo requerirá la redacción de los correspondientes Planes Parciales, que completen y detallen las determinaciones de las presentes Normas.

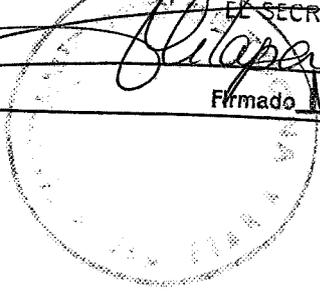


DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Comisión de G de este  
Ayuntamiento, en sesión -  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado Milagrosa Maximino Caudal



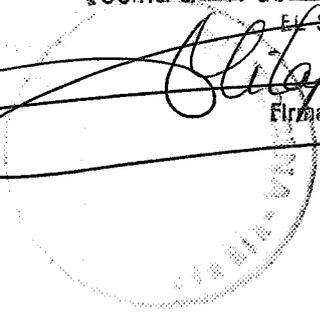
Aprobada en sesión ordinaria celebrada el día 18 de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

DILIGENCIA - Aprobada provisional  
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 Maximino Caudal

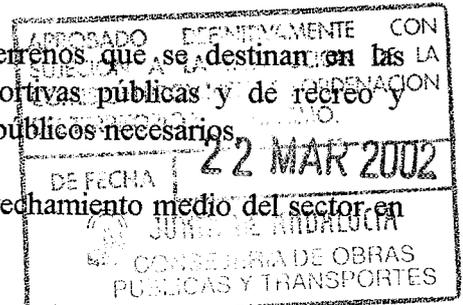


La delimitación de las zonas aptas para la urbanización, que son objeto de desarrollo a través de cada Plan Parcial queda reflejada en el documento gráfico: "Determinaciones en suelo apto para ser urbanizado".

#### ART. 67. DE LAS CESIONES.

Los propietarios de suelo calificado como "Apto para ser urbanizado", deberán, en virtud del art. 83.2 de la Ley del Suelo:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que se destinan en las normas a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.



Las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos se localizan en las superficies especificadas en el plano titulado "Determinaciones en suelo apto para ser urbanizado", y marcan igualmente el sector al cual corresponde cada zona. Este plano se realizará en el Proyecto de Parcelación.

La cuantía de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo para equipamiento, se recoge en el anexo: "Dotaciones de equipamiento" de las presentes Normas Subsidiarias. Se localizarán agrupadas en parcelas continuas localizadas en la situación que determina el documento gráfico antes mencionado.

Las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector se contabilizarán sobre la superficie total neta edificable para uso privado del Plan Parcial correspondiente. Los terrenos cedidos por éste concepto, entrarán a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo y su localización se realizará con el Proyecto de parcelación.

El uso dominante de los terrenos para equipamiento y suelo edificable municipal, será el que establezcan las presentes Normas Subsidiarias, sin que ello excluya la posibilidad de que se utilicen por el Ayuntamiento, según la coyuntura urbanística local en los usos y cuantías que establece el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

La inscripción registral de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita se realizará a favor del Exmo. Ayuntamiento de Tocina, de manera simultánea a la aprobación del Proyecto de Parcelación. Se hará constar en las escrituras y registros correspondientes la obligación, por parte de los cedentes, de ejecutar las obras de urbanización precisas.

#### ART. 68. CLASIFICACION: ZONAS

El suelo urbanizable queda dividido, a efectos de normativa, en las siguientes zonas:

- Residencial.
- Industrial.
- Sistemas generales.



DILIGENCIA - Aprobada inicial  
Comisión de G. de este

Ayuntamiento, en sesión  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado

Milagrosa Navarro Cauchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional  
Plevo de este

Ayuntamiento, en sesión extra  
ordinaria celebrada el día 11  
de 07 de 07

Tocina a 11 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

Firmado

Milagrosa Navarro Cauchal

## ZONA RESIDENCIAL.

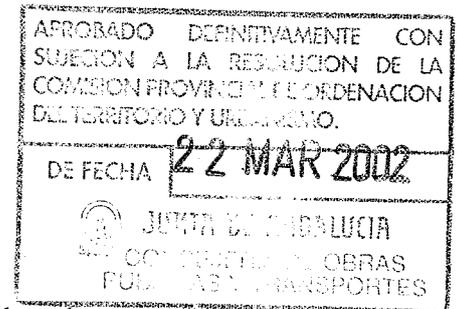
### ART. 69. DEFINICION.

Comprende ésta zona el suelo urbanizable calificado como "Residencial" en el documento gráfico "Determinaciones en Suelo Apto para ser urbanizado".

### ART. 70. USOS DE LA EDIFICACION.

El uso predominante será el residencial, pudiendo también desarrollarse los siguientes usos:

- Comercial.
- Artesanía.
- Equipamiento comunitario.
- Administrativo.
- Industria compatible con vivienda.



### ART. 71. TIPOLOGIAS EDIFICABLES.

Podrán construirse tanto viviendas unifamiliares adosadas de una o dos plantas, como plurifamiliares en manzana cerrada.

### ART. 72. CONDICIONES DE EDIFICACION.

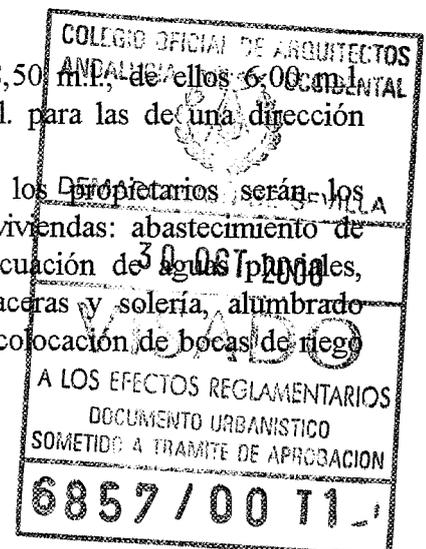
Los Planes Parciales deberán cumplir las determinaciones de densidad de viviendas por Ha. bruta, número total de viviendas, superficies y demás determinaciones que a continuación se establecen:

- Densidad máxima sobre superficie total delimitada en la unidad de actuación, 40 viviendas por hectárea.
- Datos mínimos de parcela para viviendas unifamiliares adosadas:

|                               |            |
|-------------------------------|------------|
| Ancho de fachada.....         | 7,00 m.l.  |
| Fondo de parcela.....         | 12,50 m.l. |
| Ocupación máxima.....         | 80 %       |
| Número máximo de plantas..... | 2          |

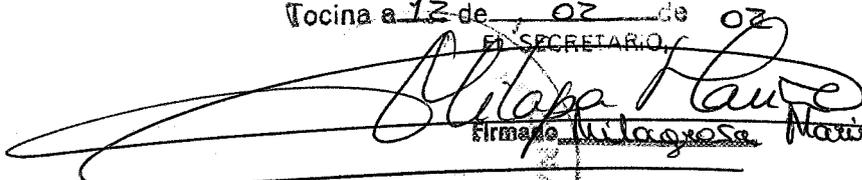
Se recogerá lo estipulado en el art. 31. Castilletes.

- Dimensión mínima de las calles entre alienaciones: 8,50 m.l. de ellos 6,00 m.l. corresponden a calzada para las dos direcciones y 7,00 m.l. para las de una dirección cuando exista en su límite edificación.
- Los servicios urbanísticos mínimos a costear por los Propietarios serán los establecidos en la vigente Ley del Suelo, esto es, para las viviendas: abastecimiento de energía eléctrica, agua y alcantarillado, y para las vías, evacuación de aguas pluviales, pavimentación de la calzada con asfalto, encintado de las aceras y solería, alumbrado público con farolas de vapor de mercurio o similar, arbolado y colocación de bocas de riego e incendios.



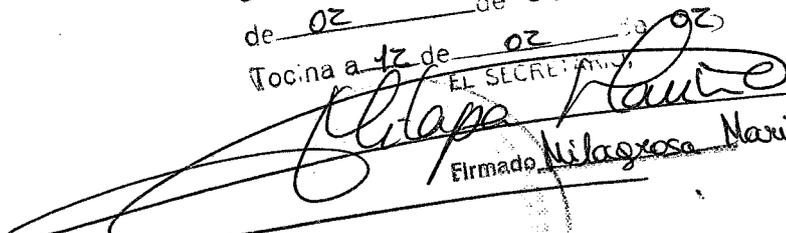
DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Comisión de G. de este  
Ayuntamiento, en sesión \_\_\_\_\_  
ordinaria celebrada el día 18  
de 06 de 01  
Tocina a 12 de 02 de 02

EL SECRETARIO,

  
Firmado Milagrosa Navarrete Cauchal

DILIGENCIA - Aprobada provisional/  
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 Navarrete Cauchal

## NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS VERDES Y AREAS LIBRES.

### ART. 58. AMBITO DE APLICACIÓN.

Serán de aplicación las presentes Normas para todos los terrenos que estando correspondidos en suelo urbano ostenten la categoría de zona verde o área libre, según las delimitaciones recogidas en el documento gráfico "determinaciones en Suelo Urbano".

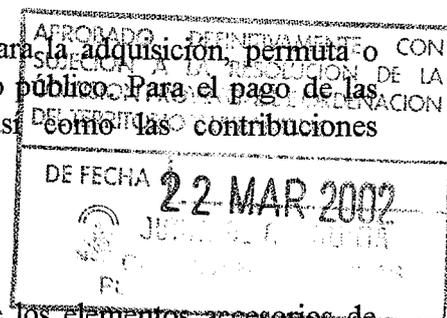
### ART. 59. USOS.

Dado el uso específico de éstas zonas y su carácter de dominio público, no se permite la segregación, parcelación o venta de terrenos.

Cualquier actividad de esparcimiento que se desarrolle en el interior de éstas zonas, se realizará promovida por la Administración o iniciativa privada en régimen de concesión.

### ART. 60. ADQUISICION DE LOS TERRENOS.

El Ayuntamiento de Tocina establecerá la instrumentación necesaria para la adquisición, permuta o expropiación de los citados terrenos, que habrán de pasar así a dominio público. Para el pago de las expropiaciones podrán utilizarse los presupuestos de urbanismo, así como las contribuciones especiales que sean necesarias.



### ART. 61. EDIFICABILIDAD.

No se permite edificabilidad ninguna. Como excepción podrá utilizarse los elementos accesorios de apoyo a la actividad recreativa que ocupen más del 5% de la superficie total.

## NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

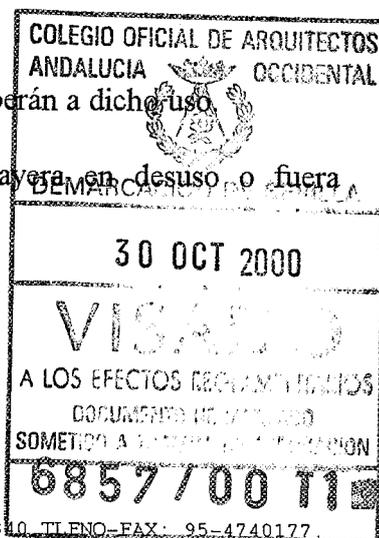
### ART. 62. AMBITO DE APLICACIÓN.

Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público, si bien se admite que la gestión sea confiada al sector privado. Se exceptúan los equipamientos existentes, que se registrarán por el estado actual de funcionamiento.

### ART. 63. ASIGNACION DE USOS.

Los equipamientos de ámbito municipal con uso fijado en los planos, se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en funcionamiento o previsto cayera en desuso o fuera innecesario, se destinará a otro equipamiento.



DILIGENCIA - Aprobada inicial/

Comisión de G de este

Asesoramiento, en sesión \_\_\_\_\_

ordinaria celebrada el día 18

de 08 de 01

Tocando a 12 de 02 de 03

  
Firmado Milagrosa Navarro Cauchal



DILIGENCIA - Aprobada provisional/

Pleno de este

Asesoramiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocando a 12 de 02 de 03

  
Firmado Milagrosa Navarro Cauchal



**ART. 64. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.**

No se establecerán específicamente. Serán en cada caso las establecidas en la normativa sectorial de aplicación. La construcción deberá adecuarse a las características del núcleo urbano.

Tocina, 20 de octubre de 2000.



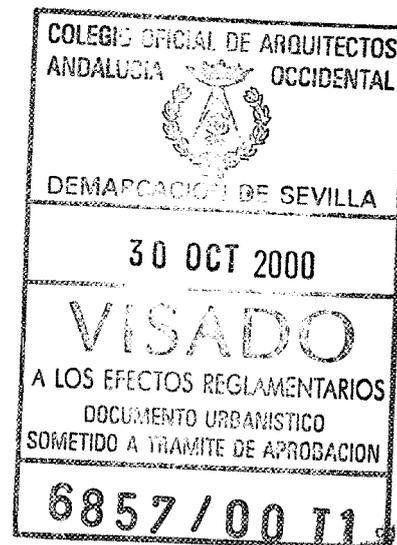
EL PROMOTOR DE LA URBANIZACIÓN.

EL ARQUITECTO:

M.R. Grupo de Gestión y Negocios del Suelo S.L.

Fdo.: Manuel Arévalo

Fdo. José María Rodríguez Dávila



DILIGENCIA - Aprobada inicial/  
Comisión de G. de este

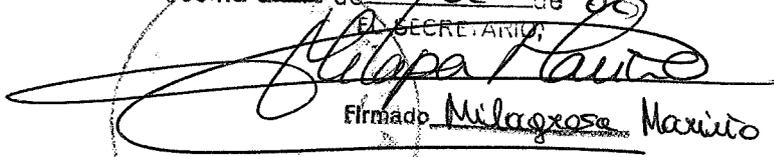
Ayuntamiento, en sesión —

ordinaria celebrada el día 18

de 06 de 01

Tocina a 12 de 02 de 09

EL SECRETARIO



Firmado Milagrosa Maximo Cauchal

DILIGENCIA - Aprobada provisorial/  
Pleno de este

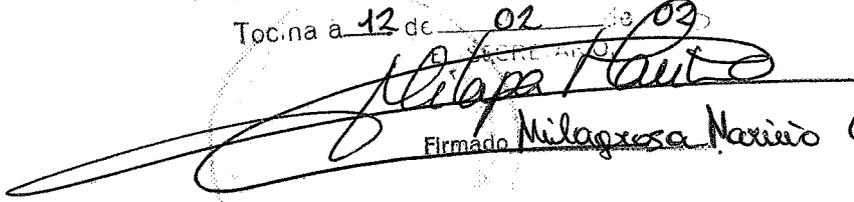
Ayuntamiento, en sesión extra

ordinaria celebrada el día 11

de 02 de 02

Tocina a 12 de 02 de 09

EL SECRETARIO



Firmado Milagrosa Maximo Cauchal