

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

DE LA ADAPTACIÓN-MODIFICACIÓN COMO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.	Documento de Plan General desde el elaborado como Revisión de las Normas Subsidiarias	1
2.	Alcance Normativo de la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, y su aplicación a este planeamiento general de Tocina	2
3.	Reelaboración del documento como Plan General	4
4.	Las Actuaciones Urbanísticas	7
4.1	Conceptos	7
4.2	Suelo no urbanizable - Servicios, dotaciones e infraestructuras.	9
4.3	Otras actuaciones urbanísticas	10
5.	Determinaciones Urbanísticas de las Actuaciones Urbanísticas	11
6.	Áreas de reparto y aprovechamiento medio	15
7.	Orden de prioridades, etapas y razón de dependencia	17

1. DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DESDE EL ELABORADO COMO REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Este documento de planeamiento general, ahora como Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina, supone la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 8 de Febrero de 1.989.

Iniciada la Revisión de dicho planeamiento general, el Ayuntamiento Pleno, 29 de Marzo de 1.999, tomó en consideración y expuso al público el documento de Avance de las Normas Subsidiarias. Este documento fue elaborado por la empresa Consultora Grupo Entorno, S.L., a quien la Diputación de Sevilla (Servicio de Urbanismo) adjudicó.

Tras las numerosas sugerencias recibidas al Avance, y extenso debate, se recoge en el denominado *“Anexo al Documento de Aprobación Inicial”* (mayo 2.001), los objetivos y las propuestas del Ayuntamiento.

Esta revisión de las Normas Subsidiarias, tras tramitación y exposición al público del documento de Avance, y la aprobación inicial del documento reglamentario por el Pleno del Ayuntamiento de Tocina el 26 de Julio de 2.001 y sucesiva exposición pública y alegaciones, se llega a la elaboración de este documento que recoge el contenido de lo acordado, por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de 11 de Noviembre de 2.003, con vistas a su aprobación provisional.

Consensuado con la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, también se elabora el *“Anexo II al documento de Aprobación Inicial. Documentación relativa a Vías Pecuarías”* (Marzo 2.002, Grupo Entorno, S.L.).

Sobre toda la documentación de planeamiento general aprobada inicialmente y redactada por el equipo del Grupo Entorno, S.L., el Servicio de Urbanismo de la Diputación de Sevilla, bajo la dirección y coordinación de Fermín Vallejo Grueso, arquitecto, reelabora dicha documentación con el solo alcance de dar cumplimiento a lo acordado en Pleno Municipal en la citada sesión de 11 de Noviembre 2.003, y al tiempo recoger los distintos documentos en uno solo.

La *“memoria justificativa de la ordenación”* de este Plan General, está recogida en el documento III de igual nombre, y que ahora se ha adaptado por exigencias legislativas, así como a las relacionadas al trámite en cuanto a resolución sobre alegaciones, informes sectoriales y a las modificaciones introducidas por el Ayuntamiento.

2. ALCANCE NORMATIVO DE LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA DE LA LOUA, Y SU APLICACIÓN A ESTE PLANEAMIENTO GENERAL DE TOCINA

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Tocina, tiene aprobación inicial (Pleno Ayuntamiento de 26 de Julio de 2.001) anterior a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002) de Diciembre.

Consecuentemente se aplicará a estas Normas Subsidiarias la Disposición Transitoria Cuarta “Planes e instrumentos en curso de aprobación”.

En primer lugar el punto 3, de dicha Disposición, dice *“Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se asimilarán a Planes Generales de Ordenación Urbanística”*.

En segundo lugar, estos documentos, según punto 1 de la citada Disposición, seguirán tramitándose conforme según procedimiento y competencias, vigentes en aquel momento.

Y en tercer lugar, según punto 2 de la citada Disposición, sus determinaciones (su contenido) deberán ajustarse (adaptarse) plenamente (totalmente) a la presente ley en lo que (solo en aquello) se refiere al régimen urbanístico del suelo (vease Título II) y la actividad de ejecución (vease Título IV).

Debe entenderse, que este documento de planeamiento general no adopta (no toma la forma) totalmente en su contenido documental ni en sus determinaciones, como se define de origen en la LOUA (solo en lo que es obligado), pero sí en virtud de la mencionada Disposición Transitoria Cuarta, este documento sí se considera adaptado a la citada LOUA y además totalmente a la misma, por el alcance de este documento, desde su inicio, que es el de revisión (total) del anterior documento de planeamiento general (Normas Subsidiarias de planeamiento Municipal de Tocina, C.P.U. 8-Febrero-1989).

La asimilación a Planes Generales de Ordenación, según mencionado punto 3 de la citada Disposición, no solo servirá para “entender” que aquellos artículos de aplicación (los contenidos en Títulos II y IV) se refieren a Normas Subsidiarias que vienen de una aprobación inicial anterior a la Ley, sino también para justificar tal denominación como Plan General de Ordenación Urbanística.

Entender esto, en estos términos, deberá mostrarse, con toda claridad frente a la Administración y a los particulares, que se trata de un documento ADAPTADO TOTALMENTE a la LOUA, y con vigencia como tal.

Por reducción al absurdo, no se acepta que este documento de planeamiento general no se considere adaptado, y por lo tanto sometido a las restricciones del punto 2 párrafo segundo de la Disposición, pues sería ociosa la Disposición Transitoria Cuarta, pues se

convertiría, en la práctica, en D.T. Quinta, ya que si ello no fuera así, de qué sirve tener un planeamiento general adaptado solo para cuatro años, que sería inoperante dado que los plazos que le restara al planeamiento urbanístico general más los propios de los planeamientos que lo desarrollaran, superarán la posibilidad real de “tener tiempo” para que tuviera eficacia; razonamiento que llevaría a una situación absurda por no aplicación y uso de tal empeño.

Respecto a la denominación de este documento como Plan General de Ordenación Urbanística, es coherente reconocer que si para los restantes planes, es decir para los de la Disposición Transitoria Quinta, al usar la terminología “*se asimilarán a*”, en ningún momento se invalida el uso de la denominación como Plan General (de aquellos que se iniciaron como Normas Subsidiarias) sino que además se promociona (debe entenderse que es obligado), es procedente que dicha denominación, tenga igual trascendencia al aplicarse el mismo término utilizado de “*se asimilarán a*” en la citada Disposición Transitoria Cuarta. Es decir , utilizar igual concepto semántico para igual efecto reglado, esto es, en este caso, lo razonable es usar también la denominación de PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

3. REELABORACIÓN DEL DOCUMENTO COMO PLAN GENERAL.

La reelaboración del planeamiento general, supone dos tipos de tareas: modificación y adaptación.

Las modificaciones introducidas son las de ajustarse a las circunstancias actuales de planeamiento ya aprobado, a demandas de iniciativas más ciertas o consensuadas, o a una programación coherente con la estrategia de sistemas estructurantes, así como, también, recoger la tarea de corregir errores detectados. Estas modificaciones no suponen una modificación sustancial del modelo ya definido.

Otra tarea recogida en este documento, se refiere a una relacionada con los informes sectoriales, otra de adaptación respecto a la nueva Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y otra relacionada con las modificaciones menores señaladas por el Ayuntamiento.

Complementariamente, este documento, hace una labor de refundir, junto con las tareas anteriores, los distintos documentos reglados de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Tocina, es decir:

- Documento de Aprobación Inicial (memoria, normas, anexos, planos y catálogo) redactado el 31 de Mayo de 2.001, por Grupo Entorno, S.L. (José Morales Alcalá, arquitecto)
- Anexo al Documento de Aprobación inicial (memoria y planos) redactado, fecha Mayo de 2.001, por Grupo Entorno, S.L. (José Morales Alcalá, arquitecto).
- Anexo II al documento de Aprobación Inicial. Documentación (memoria y planos) relativa a Vías Pecuarias, redactado en Marzo de 2.002, por Grupo Entorno, S.L. (Juan E. Mena Cabezas, biólogo e I.T.Agrícola).

Además de la labor de refundición, definida anteriormente, este documento recoge:

Modificaciones

- Adaptar los ámbitos de los sectores PERli-R1 y PPr-R2, dejando fuera los suelos de Renfe (que son calificados como Sistema General Ferroviario).
- Ampliar los suelos industriales (MENEU-SURFRUIT) en Los Rosales, con suelos aledaños.
- Para la actuación PERli-R2 señalar como figura de ordenación el Estudio de Detalle, recogiendo las condiciones de la resolución CPOTU de fecha 17-12-98

(BOP 8-4-99) en las que se aprobó la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Tocina, Industria en Carretera de Concentración, es decir, en caso de parcelación prevista en el artículo 64.2 (o art. 64 bis corregido) de aquella Modificación Normas Subsidiarias, será necesario la redacción de Plan Especial de Reforma Interior, en caso contrario basta con Estudio de Detalle.

- El plan parcial PP-R1 (en Los Rosales) se divide en dos actuaciones urbanísticas independientes y separadas por la actual carretera de Concentración, quedando denominadas como PPr-R1a, y PPr-R1b.
- Clasificar como suelo urbanizable no sectorizado (al abrigo de la nueva Ley Andaluza de Ordenación Urbanística) los sectores ligados al trazado carretero del eje norte-sur (aún no definido por la administración competente).

Adaptaciones

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

Se ajustará, este plan, en cuanto se refiere al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución (Título II y Título IV de la LOUA).

La clasificación del suelo queda establecida en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Los suelos urbanos clasificados, en su momento, cumplían los artículos 10 de la Ley 1/97 como Ley Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y el artículo 8 de la Ley 6/98 sobre Régimen de suelo y valoraciones (Ley Estatal), y ahora estos suelos así clasificados también cumplen el artículo 45 de la LOUA, permaneciendo invariable tal clasificación del suelo urbano.

No obstante, el artículo 45 de LOUA, distingue ahora claramente entre suelo urbano consolidado (punto 2,A) y suelo urbano no consolidado (punto 2,B); para ello se ha delimitado estos segundos suelos, recogidos en cada actuación urbanística definidos en los suelos urbanos; en todo caso la Administración, en función de considerar que algunos suelos, en un momento determinado, estuvieran en la circunstancias de aplicar el punto 2,B),a),2), podría delinear de oficio una unidad de ejecución que recogiera estos suelos, en función a su transformación desde su estado actual.

El resto de los suelos quedan como suelos urbanos consolidados; en su caso completarán a su costa la urbanización necesaria para que estos suelos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar. (art. 14.1 de Ley 6/98).

Los suelos urbanos no consolidados, precisan para su desarrollo la redacción de un planeamiento de ordenación y ejecución , con reparto de cargas y beneficios. Su régimen jurídico es el establecido en el artículo 55 (LOUA), por lo que el aprovechamiento urbanístico del particular es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto, cumpliendo en todo caso lo señalado en los artículos 50, en cuanto a derechos, y 51, en cuanto a deberes.

Los suelos urbanizables sectorizados corresponden a los ya delimitados o definidos anteriormente, salvo aquellos suelos que pasan a no sectorizados por razón de dependencia inmediata a un viario estructurante y territorial, y que en todo caso estaría sujeto al criterio municipal referido sobre el modelo urbanístico en el horizonte de los núcleos urbanos, dentro de la propia estrategia de la política urbanística municipal.

La cesión a favor del Ayuntamiento de estos suelos, urbanos no consolidados y los urbanizables sectorizados comprende además del 10% del aprovechamiento lucrativo, urbanizado:

La superficie de los sistemas generales adscritos o incluidos en su caso y gestión y ejecución de viales, aparcamientos, parque y jardines, gestión de los suelos para centros docentes, equipamiento deportivo, cultural y social, así como la ejecución de las infraestructuras y servicios restantes necesarios.

Los suelos urbanos consolidados, se le aplica el régimen jurídico del artículo 56 de la LOUA y artículo 55.2, salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y de aprovechamiento urbanístico.

Los suelos no urbanizables, están clasificados como tal según los criterios definidos en artículo 46 (LOUA), y en su régimen, regulado por el artículo 52 y sujetos a los derechos (art. 50,A y B), y a los deberes (art. 51.1.A) y B)) urbanísticos reglados.

4. LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

4.1 Conceptos.

Se recogen aquellas, que estaban definidas en los documentos anteriores, si bien, se adaptan a la terminología y conceptos legales actuales, y a los requerimientos del Ayuntamiento, en cuanto a la estrategia urbanística en general (caso de los suelos no sectorizados) o a respuesta a problemas actuales (caso de denominación de ámbitos ya señalados y otros de infra-urbanización).

Dentro de la clasificación del suelo (concepto y significado, y alcance según la legislación actual) se definen las siguientes actuaciones urbanísticas agrupadas como sigue:

- **Suelo urbano consolidado:**
Se trata de un ámbito solo, si bien se encuentra consolidado históricamente, posee deficiencias urbanísticas de accesibilidad y de infraurbanización (PUr-R1 antiguas viviendas a las vías Renfe); se entiende que se está ante el art. 14 (Ley 6/98) “Deberes de los propietarios de suelo urbano. *Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria...*”; si bien, según Ley 7/2002 no están obligados a la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo por no ser suelos no consolidados (no se aplica el art. 55 de dicha Ley, salvo en la referencia que hace el art. 56, por lo que se estaría ante la obligación de completar la urbanización, si fuera el caso, por lo que “no deben quedar comprendidos” como suelo urbano consolidado, art. 45.2.A))
- **Suelo urbano no consolidado “tipo A”**
Son suelos claramente no consolidados, integrados estructuralmente en el modelo o estructura urbana pero carentes totalmente de infraestructuras de urbanización o bien que debido a que la transformación ordenada en el Plan General (reforma interior) haga inviable la existente, además por generar incremento de aprovechamiento con cambio de uso global o no. En zonas residenciales se aplican las determinaciones iguales en cuanto a densidad de viviendas por hectáreas (35 viv/Ha) y cesiones de sistemas locales del 10% s/zona+12 m²/viv.
- **Suelo urbano no consolidado “tipo B”.**
Son aquellos suelos que en aplicación del apartado 2 del art. 17, Ley 7/2002, se particulariza en cada caso las cesiones de Sistema Local que se reducen a veces a solo el viario local; notese que se trata de ámbitos de reducidas dimensiones, o de reducidas dimensiones relativas (como es el caso de EDi-R1, cuyo mantenimiento de las grandes parcelas preexistentes, y a tenor de la resolución CPOTU 17-12-98 se considera también esta actuación como tipo B, y esto solo en el caso particular del mantenimiento general del parcelario preexistente)

- **Suelo urbano no consolidado “tipo CONVENIO URBANÍSTICO”**
En razón a las condiciones acordadas mediante “convenio urbanístico” y por interés municipal no se incorporan al grupo de “Tipo A” por tener unas obligaciones dispares a lo normalizado para este tipo, tanto en cuanto mayor o menor exigencias urbanísticas, quedando cada distinta circunstancia justificado según razones contenidas en el correspondiente convenio urbanístico, por lo que, de alguna manera, podría considerarse también con tipo B, pero con muy distinto origen.
- **Suelo urbano no consolidado “tipo EN EJECUCIÓN O EN TRÁMITE”**
Son aquellos suelos con planeamiento derivado aprobado en ejecución o no, en los cuales se mantienen sus características urbanísticas por entender que son compatibles con la ordenación general propuesta y no se uniforman con las cesiones estandarizadas “Tipo A”, acercándose, por lo particularizado en cada caso, al tratamiento dado a las del “Tipo B”, pero su origen se debe a planeamiento aprobado.
- **Suelo urbanizable sectorizado “tipo A ORDENAR”**
Se trata de aquellos sectores urbanizables, en general, previstos y necesarios para la conformación del Plan General.
- **Suelo urbanizable sectorizado “tipo PRE-ORDENADO”**
Hay un solo caso, y es un sector, que contiene mayores determinaciones urbanísticas, más allá del mismo estrictamente obligado en el Plan General, en este caso debido a las alineaciones y zonificación más detallada ya contenida en anterior Modificación de las anteriores Normas Subsidiarias y que así se asumen (se puede entender que se está ante el apartado 2 del artículo 17 de la Ley 7/2002) / vease sector PPI-T1 zona industrial Pedazo de Cristo.
- **Suelo urbanizable sectorizado “tipo EN EJECUCIÓN O EN TRÁMITE”**
Son suelos en los que se aplicará la Disposición Transitoria Tercera de la citada Ley, con lo cual conservan todas las determinaciones urbanísticas aprobadas (son Planes Parciales aprobados).
- **Suelo urbanizable sectorizado “tipo REFORMA”**
Por interés general se reforma algún sector en ejecución (mediante Plan Especial) acomodando algunas determinaciones, trazados y usos de la nueva ordenación.
- **Suelo no urbanizable infraestructuras “tipo VIARIO”**
Se identifican aquellas infraestructuras previstas, que en este caso de viario tienen el carácter de trazado propuesto, pues el procedimiento reglado para nuevas carreteras regulará y definirá, siempre sobre la base estratégica del modelo urbanístico definido en este Plan General, el trazado definitivo, suelos y ámbitos finalmente de aplicación.

4.2 Suelo no urbanizable - Servicios, dotaciones e infraestructuras

Las actuaciones urbanísticas definidas (delimitadas) son:

- **En suelo urbano consolidado**
PUc-R1 viv. a vías Renfe

- **En suelo urbano no consolidado “tipo A”**
PERIr-T1 Los Portales
EDr-T2 Cra. Guadajoz
EDr-T3 Margarita Nelken
EDr-R3 Manuel Azaña-Aguila

- **En suelo urbano no consolidado “tipo B”**
EDr-T1 Pozo de la Ermita
EDr-R2 Avda. Sevilla
EDi-R1 Ind. Cra. Concentración

- **En suelo urbano no consolidado “tipo Convenio Urbanístico”**
PERI r/e-R3 Triángulo Renfe
PERIr-R4 Las Arenas
PERIi-R1 Azucarera zona industrial

- **En suelo urbano no consolidado “tipo en ejecución o en trámite”**
EDr-R1 Isaac Albéniz

- **En suelo urbanizable sectorizado “tipo a ordenar”**
PPr-T3 Pago de las Huertas
PPr-R1a Vasco de Gama (Cra. Concentración)
PPr-R1b Joaquín Turina (Cra. Concentración)
PPr-R2 Azucarera Avda. Sevilla
PPi-R1 Cra. SE-111 (1^{er} sector)
PPi-R2 Cra. SE-111 (2^o sector)

- **En suelo urbanizable sectorizado “tipo pre-ordenado”**
PPi-T1 Zona Industrial Pedazo de Cristo

- **En suelo urbanizable sectorizado “tipo en ejecución o en trámite”**
PPr-T1t Prolongación c/Virgen del Carmen
PPr-T2t Gran Avda, s/n

4.3 Otras actuaciones urbanísticas

PEsgv-T1	Reforma nudo viario prolongación Virgen del Carmen
PEviario-T1	Prolongación de c/Madariaga-Cra. Contr. (540 m.l.)
PEviario-R2	Reurbanización Avda. Andalucía (1.200 m.l.)
PEsgv-a	Eje Norte-Sur
PEviario-b	Adecuación de SE-127 (1.200 m.l.)
PEviario-c	Adecuación de Cra. Concentración (1.000 m.l.)
PEviario-d	Adecuación de SE-128 (650 m.l.)
PEedar-e	Estación depuradora de Aguas Residuales
PEcolector1-f	Proyecto de unificación de colectores de DGOH (2.300 m.l.)
PEcolector2-g	Colector de El Polvillo (2.500 m.l.)
PEcementario-h	Ampliación cementerio (11.200 m ²)
PEresiduos-i	Depósito residuos agrícolas (10.000 m ²)
PEmurodefensa-j	Muro de defensa de terraza baja frente al río Guadalquivir
PEacequiaH9-k	Acondicionamiento de la acequia H-9 de Los Rosales

Nota: Los Planes Especiales, derivados PEviario, incluyen una red de carril bici, con una longitud aprox. de 3.300 m.l.

5. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Denominación de la actuación	uso global	m ² superficie ordenar	m ² t edificable	Determinaciones	Cesiones	otros
PUC-R1 Viv. a vías Renfe	resid.	4.732	resultado normativa	zona de extensión	solo viario	acondicionar insufic. infraestr.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO “tipo A”

Denominación de la actuación	uso global	m ² superf. ordenar	m ² t edificable	m ² t/m ² z. Edificabil de zona	m ² Area reparto menos dom.públ.	m ² euc/m ² arp Aprvto. medio	Determinaciones	Cesiones dot. equpto.	Otros
PERIr-T1 Los Portales	resid.	11.674	8.532,5	0,73	11.227	0,76	z o n a extensiva (35 viv/Ha)	zv+aparct 10%+12m ² /viv	dom.púb 447 m ²
EDr-T2 Cra.Guadajoz	resid.	8.896	6.761	0,76	8.896	0,76	z o n a extensiva (35viv/Ha)	z.verde 10%+12m ² /viv	
EDr-T3 Margarita Nelken	resid.	3.149	2.293,24	0,76	3.149	0,76	z o n a extensiva (35viv/Ha)	z.verde 10%+12m ² /viv	
EDr-R3 Manuel Azaña-Aguila	resid.	9.580	7.280,8	0,76	9.580	0,76	z o n a extensiva (35viv/Ha)	zv+aparct+otro equipto 10%+12m ² /viv	(al menos 5% anterior será z.verde)

(nota):

m²t= metro cuadrado de techo

m²z= metro cuadrado de zona

e.u.c.= edificable de unidades características

a.r.p.= área de reparto privado (deducido el suelo ya dominio público)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO tipo “B”

Denominación de la actuación	uso global	m ² superf. ordenar	m ² t edificable	m ² t/m ² z. Edificabil de zona	m ² Area reparto menos dom.públ.	m ² euc/m ² arp Aprvto. medio	Determinaciones	Cesiones dot. equpto.	Otros
EDr-T1 Pozo de la Ermita	resid.	4.077	3.011	s/normativa (0,76)	3.962	0,76	z o n a extensiva	(solo viario)	sist.gral. 115m ² (Ya dom.pub)
EDr-R2 Avda.Sevilla	resid.	3.561	3.561	s/cond. Normativa (1'-)	3.561	1'-	z o n a extensiva	(solo viario)	
EDi-R1 Ind.Cra. Concentración	ind.	18.368	13.994	s/cond. Normativa (1'-)	17.384	0,805	z o n a industrial	(solo viario) Sist.Gral. 984 ya dom.pub.	ver opción PERI S/CPOTU 17-12-98

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO tipo “CONVENIO URBANÍSTICO”

Denominación de la actuación	uso global	m ² superf. ordenar	m ² t edificable	m ² t/m ² z. Edificabil de zona	m ² Area reparto menos dom.públ.	m ² euc/m ² arp Aprvto. medio	Determinaciones	Cesiones dot. equpto.	Otros
PERI r/e-R3 Triangulo Renfe	resid. --- esp. libre	42.294	15.975	0,76	34.345	0,46510	desarrollo P.Parcial Z.resid. 21.020 m ² (35 viv/Ha zona)	z.verde 10%+12m ² /viv	Sist.gral. 21.274m ² suelo ya dom.pub 7.947 m ²
PERIr-R4 Las Arenas	resid.	21.829	16.072,5	0,736	21.829	0,7363	z o n a extensión	z.verde 8%	
PERIi-R1 Azucarera Z. industrial	ind.	52.972	35.985 m ² uso caract	por zonas a desarrollar en P.Esp.	51.407	0,7	s / z o n a s PERI Ind=uso caract ^{co} . (Al menos 75%)	2.000 m ² (Jard-priv)	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO tipo EN EJECUCIÓN O EN TRAMITE

Denominación de la actuación	uso global	m ² superf. ordenar	m ² t edificable (estim)	m ² v/m ² z. Edificabil de zona	m ² Area reparto menos dom.públ.	m ² euc/m ² arp Aprvto. medio	Determinaciones	Cesiones dot. eqpto.	Otros
EDr-R1 Isaac Albéniz	resid.	5.000	3.550	s/planto. aprobado	5.000	(1,065) (Implicito)		(Solo viario)	E.D. Aprobado 2-12-02

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO tipo "A ORDENAR"

Denominación de la actuación	uso global	m ² superf. ordenar	m ² t edificable (estim)	m ² v/m ² z. Edificabil de zona	m ² Area reparto menos dom.públ.	m ² euc/m ² arp Aprvto. medio	Determinaciones	Cesiones dot. eqpto.	Otros
PPr-T3 Pago de las Huertas	resid.	29.718	22.585,68	0,79	29.718	0,76	desarrollar en P. Parcial (40 viv/Ha zona)	z.vverde 10% Otro eqpto. 12m ² /viv	Sist.gral. 4,2% (1.198m ²) incluidos
PPr-R1a Vasco de Gama (Cra. Concentración)	resid.	32.882	23.149,6	0,7	30.460	0,76	desarrollar en P.Parcial (40 viv/Ha zona)	z.verde 10% Otro eqpto. 24 m ² /viv	ya dom.publ. 2.422 m ²
PPr-R1b Joaquín Turina (Cra. Concentración)	resid.	33.707	24.049,4	0,71	31.664	0,76	desarrollar en P.Parcial (40 viv/Ha zona)	z.verde 10% Otro eqpto. 24 m ² /viv.	ya dom.publ. 2.063 m ²
PPr-R2 Azucarera Avda.Sevilla	resid.	101.189	75.894,36	0,78	99.861	0,76	desarrollar en P.Parcial (40 viv/Ha zona)	z.verde 10% Otro eqpto. 24 m ² /viv.	Sist.gral. 4.236 m ² Ya dom.publ. 1.328 m ²
PPi-R1 Cra. SE-111 (1er. Sector)	ind.	78.299	41.085,6	0,53	77.520	0,53	desarrollar en P.Parcial	z.verde 10% Otro eqpto. 4% s/zona	Sist.gral. 779 m ² Ya dom.publ. 779 m ²
PPi-R2 Cra. SE-111 (2º. Sector)	ind.	58.924	30.855,5	0,53	58.218	0,53	desarrollar en P.Parcial	z.verde 10% Otro eqpto. 10%	Sist.gral. 706 m ² Ya dom.publ. 706 m ²

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO tipo “PRE-ORDENADO”

Denominación de la actuación	uso global	m ² superf. ordenar	m ² t edificable (estim)	m ² t/m ² z. Edificabil de zona	m ² Area reparto menos dom.públ.	m ² euc/m ² arp Aprvto. medio	Determinaciones	Cesiones dot. equpto.	Otros
PPi-T1 Z. ind. Pedazo Cristo	ind.	23.939	14.045	0,5867	23.939	0,5867	desarrollar en P.Parcial	10% Z. verde 4% Otro equpto.	ordenación s/Mod.NS Pedazo Cristo Aprobado: 21-7-2000

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO tipo “EN EJECUCIÓN O EN TRAMITE”

Denominación de la actuación	uso global	m ² superf. ordenar	m ² t edificable (estim)	m ² t/m ² z. Edificabil de zona	m ² Area reparto menos dom.públ.	m ² euc/m ² arp Aprvto. medio	Determinaciones	Cesiones dot. equpto.	Otros
PPr-T1t Prolong. c/V.delCarmen	resid.	62.463,71	implicito (46.305,06)	0,76	60.927,71	0,76	desarrolla el Plan Parcial (40 viv/Ha)	z. verde 6.460,01 m ² Otro equpto 5.001,93 m ²	P.Parcial Aprobado CPOTU 22-03-02 Sist. gral. 1.536 m ² Ya dom.publ.
PPr-T2t Gran Avda.,s/n	resid.	20.950,09	(implicito) 15.922	según determin. Plan Parcial	20.950,09	0,76	desarrolla el Plan Parcial (40 viv/Ha)	z. verde 2.095 m ² Otro equpto. 1.120 m ²	P.Parcial Aprobado CPOTU 22-03-02

6. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

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

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

En este proceso de adaptación-modificación, en los suelos aptos para urbanizar (único obligado en aquel momento), se han detecto en el cálculo de los aprovechamientos medios errores, se entiende materiales, pues buscando la coherencia desde los parámetros urbanísticos básicos y/o genéricos, debe llegarse al cálculo fiel de cada aprovechamiento medio.

Los sectores residenciales mantienen aquel aprovechamiento medio (0,76 m²e.u.c./m²), pero se corrigen los sectores industriales que quedan con un aprovechamiento medio de 0,53 m²e.u.c./m², salvo el sector PPI-T1, de 0,5867 m²e.u.c./m² justificado (como “preordenado”) en razón a la ordenación pormenorizada que ya tiene este sector nacido de una anterior modificación de las Normas Subsidiarias.

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

El cálculo del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado, es labor de este documento, procurando mantener la coherencia de los parámetros normativos ya regulados con la viabilidad material de los ámbitos de las distintas áreas de reparto, y distinguiendo las condiciones de partida generalizables (tipo A) de las particularidades de otras áreas (tipo B, Convenio urbanístico y en ejecución o trámite) como se ha justificado en el anterior punto 4 “*Las Actuaciones Urbanísticas*”.

Áreas de reparto denominación	Aprovechamiento medio m² e.u.c./m² a.r.p.
suelo urbano no consolidado tipo "A"	
PERIr-T1	0,76
EDr-T2	0,76
EDr-T3	0,76
EDr-R3	0,76
suelo urbano no consolidado tipo "B"	
EDr-T1	0,76
EDr-R2	1
EDi-R1	0,805
suelo urbano no consolidado tipo convenio urbanístico	
PERI r/e-R3	0,4651
PERIr-R4	0,7363
PERIr-R1	0,7
suelo urbano no consolidado tipo en ejecución o en trámite	
EDr-R1	(1'065, implícito)
suelo urbanizable sectorizado tipo a ordenar	
PPr-T3	0,76
PPr-R1a	0,76
PPr-R1b	0,76
PPr-R2	0,76
PPi-R1	0,53
PPi-R2	0,53
suelo urbanizable sectorizado tipo pre-ordenado	
PPi-T1	0,5867
suelo urbanizable sectorizado tipo en ejecución o en trámite	
PPr-T1t	0,76
PPr-T2t	0,76

7. Orden de prioridades, etapas y razón de dependencia

Primera etapa (cuatro años, artículo 54)

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

Segunda etapa (cuatro años)

PERIr-T1	Los Portales	
EDr-T3	Margarita Nelken	
EDr-R3	Manuel Azaña-Aguila	
EDr-T1	Pozo de la Ermita	(recomendar simultanear, PPr-T3 Pago Las Huertas)
PPr-R1b	Joaquín Turina	(recomendar, simultanear con PPr-R1a)
PPr-R2	Azucarera Avda. Sevilla	(simultanear con PEviario-R2 Reurbanización de Avda. Sevilla y con EDr-R2)

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

Sevilla, Abril, 2.004
(Labor de adaptación-modificación)

Fdo.: Fermín Vallejo Grueso, arquitecto
Técnico Sup. Redactor de Planeamiento
Servicio de Urbanismo
Diputación de Sevilla