

IV NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO: PRELIMINAR

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES	1
Art. 1.- Naturaleza Jurídica	1
Art. 2.- Clasificación del suelo	1
Art. 3.- Ámbito de aplicación	3
Art. 4.- Vigencia	3
Art. 5.- Innovaciones del Plan General	3
Art. 6.- Derecho de tanteo y retracto	3
Art. 7.- De las licencias	4

TÍTULO: SUELO URBANO

Capítulo II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO	6
Art.8.- Distribución de cargas y beneficios de los suelos urbano no consolidados.	6
Art. 9.- Régimen urbanístico del suelo urbano	6
Art. 10.- Cesiones en suelo urbano no consolidado	7
Art. 11.- Deber de Conservación	7
Art. 12.- Realización de cesiones	8
Art. 13.- De aplicación general en el suelo urbano	8
Capítulo III. NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO (Uso global residencial)	9
Art. 14.- Ámbito de aplicación	9
Art. 15.- Calificación del suelo urbano	9
Art. 16.- Agregación y Segregación de parcelas	9
Art. 17.- Usos de la edificación	10
Art. 18.- Cambios de usos	10
Art. 19.- Usos no autorizables	11
Art. 20.- Tipologías edificatorias	11
Art. 21.- Rehabilitación de la edificación existente	11
Art. 22.- Demoliciones	11
Art. 23.- Alineaciones	11
Art. 24.- Vuelos	12
Art. 25.- Alturas de la edificación	12

Art. 26.- Semisótanos	12
Art. 27.- Castilletes	12
Art. 28.- Altura de las plantas de edificación	13
Art. 29.- Condiciones de la parcela	13
Art. 30.- Patios interiores	13
Art. 31.- Condiciones higiénicas mínimas	14
Art. 32.- Condiciones estéticas generales	14
Art. 33.- Cubiertas	15
Capítulo IV. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL CENTRO HISTÓRICO	16
Art. 34.- Conservación del parcelario histórico	16
Art. 35.- Tipologías edificables	16
Art. 36.- Condiciones estéticas singulares	16
Art. 37.- Tejados y azoteas	17
Capítulo V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO	
NO CONSOLIDADO	18
Art. 38.- Ámbito de aplicación	18
Art. 39.- Desarrollo del Planeamiento	18
Art. 40.- Suelo urbano no consolidado “Tipo A”	18
Art. 41.- Suelo urbano no consolidado “Tipo B”	18
Art. 42.- Suelo urbano no consolidado “Tipo Convenio Urbanístico)	19
Art. 43.- Suelo Urbano no consolidado “Tipo en ejecución o en trámite”	20
Art. 44.- Áreas de reparto. Aprovechamiento medio.	20
Capítulo VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS VERDES	
Y ÁREAS LIBRES	22
Art. 45.- Ámbito de aplicación. Usos	22
Art. 46.- Adquisición de terrenos	22
Art. 47.- Edificabilidad	22
Capítulo VII. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO	23
Art. 48.- Ámbito de aplicación. Asignación de Usos	23
Art. 49.- Condiciones de edificabilidad	23
Capítulo VIII. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS	
INDUSTRIALES	24
Art. 50.- Zonas Industriales	24

TÍTULO: SUELO URBANIZABLE

Capítulo IX. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE	25
Art. 51.- Ámbito de aplicación	25
Art. 52.- Calificación del suelo Urbanizable Sectorizado	25
Art. 53.- Planeamiento parcial	25
Art. 54.- Áreas de reparto. Aprovechamiento Medio	25
Art. 55.- De las cesiones y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable	26
Art. 56.- Suelo Urbanizable Residencial	27
Art. 57.- Suelo Urbanizable Industrial	28
Art. 58.- Condiciones del uso Industrial	29
Art. 59.- Humos y gases. Emisión de ruidos y vibraciones	29
Capítulo X. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	30
Art. 60.- Régimen del suelo urbanizable no sectorizado	30

TÍTULO: SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo XI. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE	31
Sección 1.- Las Calificaciones de suelo	31
Art. 61.- Ámbito de aplicación	31
Art. 62.- Calificación del suelo no urbanizable	31
Art. 63.- Parcelaciones y Reparcelaciones	31
Art. 64.- Régimen de uso del suelo no urbanizable	32
Art. 65.- Suelo No Urbanizable de Protección de la Ribera del Guadalquivir y otros cauces secundarios	32
Art. 66.- suelo No Urbanizable de las Terrazas inundables.	33
Art. 67.- Suelo No urbanizable de las Terrazas Superiores	33
Art. 68.- Suelo No Urbanizable de Protección Sectorial y Yacimientos Arqueológicos	34
Art. 69.- Suelo No Urbanizable de Protección de los Yacimientos Arqueológicos	34
Sección 2.- Normas para la protección general del medio ambiente y de las Infraestructuras	35
Art. 70.- Normas para la protección de los recurso hidráulicos	35
Art.71.- Normas para la protección de los suelos	35
Art.72.- Normas para la protección de la vegetación y la fauna	36

Art.73.- Norma para el control de los residuos sólidos y residuos peligrosos	36
Art.74.- Normas para el control de emisiones atmosféricas y de la calidad del aire	37
Art.75.- Normas reguladoras del Sistema General Ferroviario	37
Art.76.- Normas reguladoras del Sistema Viario	38
Art.77.- Normas reguladoras de la red de líneas eléctricas de Alta Tensión	38

TÍTULO: *NORMAS DE PROTECCIÓN*

Capítulo XII. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL 40

Sección 1.- Normas de carácter general 40

Art.78.- Regulación medio ambiental en el Plan General	40
Art.79.- Legislación sectorial	40
Art.80.- Desarrollo de las medidas correctoras	40
Art.81.- Saneamiento de aguas residuales y vertidos.	41
Art.82.- Utilización de aguas residuales	41
Art.83.- Suelos urbanizables y zonas inundables en relación con la circulación del agua	42
Art.84.- Los vertidos líquidos y su infraestructura proyectada	42
Art.85.- Control de desechos y residuos	43
Art.86.- Tratamiento proyectado de los residuos sólidos	44
Art.87.- Condiciones de la reutilización de tierras y escombros	44
Art.88.- Protección de los suelos en las acciones de urbanización	45
Art.89.- Protección del arbolado	46
Art.90.- Plan de Recuperación de Zonas Degradadas	46
Art.91.- Acciones sobre la conservación del paisaje en el Plan General . .	47

Sección 2.- Normas de Protección Ambiental 47

Art.92.- Objeto	47
Art.93.- Prevención Ambiental	48
Art.94.- Actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental	48
Art.95.- Actuaciones sujetas a Informe Ambiental	49
Art.96.- Actuaciones sujetas a Calificación Ambiental	49
Art.97.- Actuaciones sujetas al procedimiento de Prevención y Control Integrados de la contaminación	49

Sección 3.- Normas relativas a la compatibilidad de usos 50

Art.98.- Condiciones en Suelos sin calificación industrial	50
Art.99.- Condiciones en Suelos de calificación industrial	50

Art.100.- Condiciones en colindancias	50
Art.101.- Accesos	51
Art.102.- Traslado de actividades molestas	51
Art.103.- Tratamiento específico en la calificación del suelo	51
Sección 4.- Normas relativas al suelo no urbanizable	52
Art.104.- Nuevas construcciones	52
Art.105.- Actividades ganaderas	52
Sección 5.- Normas relativas al suelo urbano y suelo urbanizable sectorizado	52
Art.106.- Condiciones a aplicar en fase de obras	52
Art.107.- Estudio paisajístico	53
Art.108.- Otras condiciones suelos de crecimiento	54
Sección 6.- Normas relativas a las vías pecuarias	54
Art.109.- Consideraciones generales.	54
Art.110.- Modificación de trazado	54
Art.111.- Desafectación	55
Art.112.- Las vías pecuarias y los caminos públicos en el Plan General	55
Sección 7.- Medidas adicionales	56
Art.113.- Actuaciones colindantes con la SE-111	56
Art.114.- Repercusión acústica	56
Art.115.- Sobre las nuevas infraestructuras viarias proyectadas	56
Sección 8.- Mejora de la calidad ambiental	58
Art.116.- Calidad ambiental	58
Art.117.- Niveles Sonoros. Definición y límites	58
Art.118.- Niveles máximos de emisión de gases y partículas materiales	59
Art.119.- Calidad del agua	60
Art.120.- Normas locales sobre la contaminación del aire y sonora	60
Capítulo XIII. PROTECCIÓN DE PATRIMONIO EDIFICADO Y YACIMIENTOS HISTÓRICOS Y CULTURALES	62
Art.121.- Ámbito de aplicación	62
Art.122.- Obras autorizables	63
Art.123.- Usos autorizables	63
Art.124.- Relativo a los yacimientos históricos y culturales	63

TÍTULO: ORGANIZACIÓN Y ORDEN DEL PLANEAMIENTO

Capítulo XIV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN	64
Art.125.- Plazos de ejecución	64
Art.126.- Orden de prioridades	64

TITULO: PRELIMINAR

Capítulo I. DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.- Naturaleza Jurídica.

El presente documento constituye el Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina (Sevilla).

Este documento se desarrolla cumpliendo la legislación autonómica, de acuerdo con la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En todo caso, este documento se fundamenta en la Ley Estatal 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, y Ley 10/2003 de 20 de Mayo, de Medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

Con carácter sectorial se aplicará la legislación básica estatal respecto a dominio público, aguas, comunicaciones y transportes entre las principales, así como la legislación y la ordenación sectorial autonómica, en especial, sobre espacios naturales, patrimonio arquitectónico, carreteras, vías pecuarias, protección ambiental, protección del medio físico, etc.

Se incluye en el punto 12 de la "Memoria Justificativa de la Ordenación" la relación exhaustiva de la normativa sectorial aplicable tanto de carácter estatal como autonómica.

Art. 2.- Clasificación del suelo

Por la aprobación de este Plan General, el territorio que ocupa el término municipal de Tocina, queda clasificado, según los artículos 45, 46 y 47 (LOUA) en:

- Suelo Urbano
- Suelo no Urbanizable.
- Suelo Urbanizable.

Constituyen el suelo urbano los terrenos comprendidos dentro de la línea de delimitación del perímetro urbano, que se establece en los planos de ordenación que contienen la clasificación del suelo.

Este suelo cuenta, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión, o por estar consolidado por la

edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación establecida, y en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos (art. 8.a Ley 6/1998).

Además, adquirirán esta categoría los terrenos clasificados en este Plan General como Urbanizables, cuando en ejecución de la misma, y una vez aprobados los correspondientes Planeamientos de Desarrollo, efectuadas las cesiones y realizados los Proyectos de Urbanización y ejecutada la misma, lleguen a disponer de los elementos que caracterizan el suelo urbano. (art. 8.b Ley 6/1998))

A su vez, quedan definidas en este Plan General, las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado, según los criterios contenidos en el artículo 45.2 (LOUA).

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos excluidos del desarrollo urbanístico, por disposición de legislación sectorial u ordenación territorial, en base a los valores intrínsecos del suelo, por protección de riesgos naturales o por estar sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (art. 9.1ª Ley 6/1998).

Así mismo, se considerarán como suelos no urbanizables, los que el planeamiento municipal preserva por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, de riesgos, o por su riqueza agraria o de sus recursos naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano (art. 9.2º Ley 6/1998, y Ley 10/2003).

El suelo no urbanizable, no sólo son aquellos que cumplen el punto 1 del artículo 46 (LOUA), sino que además en este Plan General se definen las categorías de:

- Especial protección según las distintas infraestructuras, servicio y según grado de preservación y protección y en razón al dominio público de estos suelos, en su caso.
- Especial protección por razón de su carácter inundable.
- Por su carácter rural, y singularmente para algunos usos aislados y singulares.

Constituyen el suelo urbanizable; los terrenos que así defina el Plan General para las necesidades y previsiones de desarrollo urbanísticos municipal, de acuerdo con los criterios fijados por el plan dentro de las exigencias de su crecimiento racional proporcionado y sostenible.

Se delimitan suelos sectorizados, y se indican los sectores posibles no sectorizados. (art. 47 LOUA).

Art. 3.- Ámbito de aplicación.

El presente Plan General será de aplicación, a la totalidad del término municipal de Tocina, incluido la parte agregada del anterior término de Villanueva del Río y Minas por Decreto 137/1997 de la Junta de Andalucía.

Art. 4.- Vigencia.

El Plan General tendrá vigencia indefinida sin perjuicio de las alteraciones de su contenido legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su modificación o revisión.

Art. 5.- Innovaciones del Plan General**1.- Revisión del Plan General.**

Procederá la revisión del Plan General cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- Mayores exigencias de espacios públicos derivados de la evolución social o disposición reglamentaria que a ello obligue.
- Necesidad de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o la clasificación del suelo.
- Agotamiento de la capacidad de Suelo Residencial en un 75% o Industrial en un 60% del previsto.
- Cambios sustanciales en la clasificación y/o calificación del suelo, o en la regulación de los usos globales o su intensidad
- En cualquier caso, a los ocho años de su aprobación definitiva, en todo caso de forma justificada.

2.- Modificación del Plan General.

Las propuestas de cambios en el Plan General, que no supongan alteración de la Estructura General y Orgánica del territorio, se considerarán modificaciones de las mismas, aun cuando la alteración conlleve cambios no sustanciales en la clasificación o calificación del suelo, de los usos y sus intensidades.

Art. 6.- Derecho de tanteo y retracto.

El Ayuntamiento podrá ejercer el derecho de tanteo y retracto en las transmisiones de suelos incluidos en cualquiera de los ámbitos de desarrollo incluidos en el Plan General, que afecta tanto a suelos urbanos no consolidados y a los urbanizables y no urbanizables y a los efectos del art. 78 de LOUA.

A estos efectos, de acuerdo con el art. 80 de LOUA, el propietario comunicará por escrito al Ayuntamiento de Tocina la intención de venta y sus condiciones, debiendo éste contestar fehacientemente al respecto en el plazo de sesenta días naturales.

Art. 7.- De las licencias.

Estarán sujetas a 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:

- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- Las obras de instalación de servicios públicos.
- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado y autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Los usos de carácter provisional.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- La demolición de construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas y Ordenanzas.

TÍTULO: SUELO URBANO

Capítulo II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO.

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

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

- Asignar a todos los suelos urbanos a desarrollar, suelos urbanos no consolidados el mismo aprovechamiento, fijado en 40 viviendas por hectárea, tanto si se trata de la ejecución de un ámbito de desarrollo determinado por el Plan General para el suelo urbano no consolidado, como si resulta de la transformación de determinados espacios urbanos, por agregación o segregación de parcelas.
- Asignar el mismo estándar de cesiones para equipamientos a todos los ámbitos de desarrollo, con independencia de su superficie, y en función del número máximo de viviendas o edificabilidad del ámbito, para los tipos "A" (dentro de los suelos urbanos no consolidados); justificándose otros estándares para los tipos "B", "Convenio Urbanístico" y "en trámite o en ejecución", en aplicación de la salvedad que posibilita el art. 17.2 (LOUA).
- Reconocer como suelo sustentante de aprovechamiento edificatorio privado el noventa por ciento (90 %) del resultante para cada ámbito de desarrollo, siendo el diez por ciento (10%) restante, cesión obligatoria, gratuita y urbanizado, libre de cargas y gravámenes, para el Ayuntamiento, y su inclusión en el Patrimonio Municipal de Suelo.
- Los ámbitos de desarrollo dentro de los que se produce el reparto de cargas y beneficios, vienen indicados en los planos de ordenación para los Suelos Urbanos No Consolidados (ar. 14.2 Ley 6/98). Se desarrollarán mediante Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.

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

Art. 9.- Régimen urbanístico del suelo urbano.

Los terrenos clasificados como suelo urbano no podrán ser edificados hasta que tengan la consideración de solares, por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de

energía eléctrica, y tengan señalados alineaciones y rasantes de la futura edificación.

Podrán concederse simultáneamente licencias de urbanización y edificación siempre que por el Ayuntamiento se exijan las garantías precisas (art. 40 y 41, Reglamento de Gestión).

Art. 10.- Cesiones en suelo urbano no consolidado

Los propietarios de suelo urbano no consolidado cederán, obligatoria y gratuitamente, al Ayuntamiento de Tocina, los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, así como las reservas para Centros escolares y educativos u otros equipamientos locales al servicio del ámbito de desarrollo correspondiente.

La cuantía de las cesiones para los suelos urbanos no consolidados “Tipo A” será la siguiente:

Zona verde	10% de la superficie total del ámbito de desarrollo.
Otros equipamientos	24 m ² de suelo por vivienda.

Estas cuantías para los suelos urbanos no consolidados “Tipo B”, “Tipo Convenio Urbanístico” y “Tipo en ejecución o en trámite”, están particularizadas para cada actuación; ver “*Memoria de Ordenación*” y en cada Ficha Urbanística correspondiente del Anexo 1.

Igualmente se cederá el suelo, ya urbanizado, sustentante de aprovechamiento correspondiente al Diez por ciento (10%) de la edificabilidad total del ámbito de desarrollo –o unidad de ejecución-, para la formación de Patrimonio municipal de suelo.

Las cesiones se concretarán, en general, sobre el ámbito a desarrollar. En el caso de que la superficie de la cesión para un determinado equipamiento no cumpla con unas dimensiones mínimas para su funcionamiento, su superficie se sumará a las dotaciones previstas para otros equipamientos o zona verde.

A estos efectos, se considerarán superficies mínimas para las dotaciones las siguientes:

Zona Verde o Área Peatonal	250 m ²
Educativo /Docente	5.000 m ² .
Otros equipamientos	500 m ² .

Art. 11.- Deber de conservación.

El Ayuntamiento, en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 6/1998 de 13 de abril del Régimen del Suelo y Valoraciones y del Reglamento y art. 10 del R.D.U., deberá vigilar y hacer cumplir a los propietarios, los deberes

que le corresponden en relación a la conservación y buen uso de los edificios, ejerciendo la acción sustitutoria que la ley establece en caso de incumplimiento.

Art. 12.- Realización de cesiones.

Todas las cesiones de suelo que procedan, se realizarán tras la aprobación definitiva del correspondiente Estudio de Detalle o Plan Especial.

Cuando los terrenos objeto de cesión estén sin urbanizar se constituirá un aval bancario o depósito en metálico a favor del Ayuntamiento en garantía de las obras de urbanización de las parcelas cedidas.

Art. 13.-De aplicación general en el suelo urbano.

Los suelos urbanos no consolidados y los suelos urbanos consolidados están regulados por los artículos 55 y 56 de la LOUA y en los artículos contenidos en este Capítulo II siempre que no contradigan a los primeros.

Capítulo III. NORMAS GENERALES EN SUELO URBANO. (Uso global residencial).

Art. 14.- Ámbito de aplicación.

Las normas de este capítulo regirán las actuaciones edificatorias, de uso global residencial, en el suelo urbano de Extensión, y se aplicarán con carácter general a las zonas de Centro Histórico y suelo urbano no consolidado, con las particularidades que para estos suelos se indican en los capítulos siguientes.

Art. 15.- Calificación del suelo urbano.

Según se establece en los planos de ordenación, el suelo urbano queda dividido, a su vez y a efecto de normativa, en las siguientes zonas, según sus características urbanísticas:

- Zona de **Centro Histórico**, en el núcleo de Tocina.
- Zona de **Extensión**, que comprende el resto del suelo urbano consolidado de Tocina y todo el suelo urbano consolidado de Los Rosales.
- Zona de suelo **Urbano no Consolidado**, que comprende los vacíos urbanos de Tocina y Los Rosales cuyos ámbitos de desarrollo están delimitados en los planos de ordenación. Estos suelos se desarrollarán mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

Art. 16.- Agregación y Segregación de parcelas.

Las parcelas existentes a la fecha de aprobación definitiva del Plan General, se consideran a todos los efectos unidades catastrales edificables, aunque no cumplan las condiciones de parcelas mínimas establecidas en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá autorizar, mediante licencia, la agregación o segregación de parcelas actuales, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Agregaciones.

1ª.- Que el número de parcelas agregadas sea, como máximo, tres.

2ª.- Que la superficie resultante no supere el doble de la mayor parcela que intervenga en la agregación, ni en conjunto superen los 500 m².

Segregaciones.

Las parcelas resultantes tendrán una fachada mínima de 6 metros, un fondo mínimo de 12 metros, y una superficie mínima de 125 m².

Para agregaciones o segregaciones de parcelas superior a tres y/o 500 m², se aplicará el régimen de cesiones de suelo y obligaciones similar al

del suelo urbano no consolidado. En este caso las cesiones pueden unificarse en una sola parcela y un solo concepto, incluido el suelo de cesión del 10% del aprovechamiento edificatorio municipal. El Ayuntamiento, justificadamente, aplicará el régimen general (definido para los del "Tipo A"), o excepcionalmente aplicará otros regímenes asimilados a los del "Tipo B" o "Tipo Convenio Urbanístico".

En el caso de que la suma de cesiones no compute la parcela mínima edificable (125 m²), podrá hacerse una cesión en metálico al justiprecio de los valores del mercado.

La concesión de licencia no supone la de derribo de la edificaciones existentes.

En ambos casos, la actuación se inicia con la petición del interesado, aportando la delimitación del ámbito de desarrollo propuesto, sobre base catastral actualizada, y afectando a la totalidad de su propiedad, indicando la transformación propuesta en un Estudio de Detalle y un proyecto de parcelación.

Las modificaciones efectuadas en el parcelario deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la anotación marginal que recoja esta circunstancia, no pudiendo realizarse en lo sucesivo nuevas modificaciones.

Art. 17.- Usos de la edificación.

Sobre cada zona podrán desarrollarse los siguientes usos:

- Residencial.
- Comercial.
- Artesanía.
- Oficinas.
- Equipamiento comunitario: cultural, recreativo, religioso, social, asistencial, etc.

Art. 18.- Cambios de Uso.

Podrán autorizarse cambios de uso entre los definidos en el artículo anterior.

En el caso de que el uso final sea residencial y la parcela inicial sea superior a 500 m², el régimen urbanístico a aplicar será el regulado en estas Normas para el Suelo Urbano No Consolidado. Su desarrollo conllevará la redacción y aprobación de los correspondientes Estudio de Detalle, Proyecto de Parcelación y, en su caso, de Urbanización, además de las cesiones obligatorias.

Art. 19.- Usos no autorizables.

Quedan expresamente prohibidas todas las actividades industriales no compatibles con el uso residencial, y que sean informadas o calificadas negativamente en aplicación de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de 31 de Mayo.

Con independencia de la legislación medioambiental aplicable, para la concesión por parte del Ayuntamiento de una licencia de nuevo uso para actividades industriales, será preciso otorgar un periodo de 15 días de información y audiencia a los vecinos colindantes, o terceros afectados, una vez conocida la resolución de la administración ambiental.

Art. 20.- Tipologías edificatorias.

El tipo de ordenación autorizada es el de edificación cerrada, entre medianeras, con patios interiores, siguiendo las alineaciones existentes.

Se justificará (mediante Estudio de Detalle, ordenación de volúmenes) soluciones que no sean la vivienda unifamiliar entre medianeras.

Art. 21.- Rehabilitación de la edificación existente.

Se autorizará la consolidación, modernización y restauración de las edificaciones existentes, previa concesión de la correspondiente licencia municipal, siempre que su uso no sea incompatible con los señalados para ésta zona, y que se cumplan las condiciones mínimas de diseño y construcción aplicables a las viviendas de promoción pública.

Art. 22.- Demoliciones.

No se concederán licencias de demolición sin la aprobación previa o simultánea del proyecto de nueva planta a edificar sobre la parcela.

Art. 23.- Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación serán las existentes en la actualidad y recogidas en la documentación gráfica.

No se permitirán retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones existentes, excepto en promociones de nueva planta que afecten al menos a un frente completo de manzana, en cuyo caso, el espacio retranqueado será uniforme para todas las parcelas y con idéntico tratamiento del vallado y usos de la superficie libre. En esta superficie no se autorizarán obras, casetas, techado total o parcial, ni siquiera de carácter provisional o desmontable.

Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada y las terrazas abiertas retranqueadas.

Sobre la alineación que define el plano general de la fachada, sólo se permite el resalto de 5 cm. hacia el vial para la ejecución de recercados,

zócalos, impostas o adornos, así como el remate de la cornisa superior, que en ningún caso superará los 30 cm.

Los cierres tradicionales de huecos en planta baja, podrán sobresalir desde la rasante hasta 20 cm. sobre la alineación, siempre que el ancho del tramo de acera, resultante de tal realización, sea superior a 130 cm.

Art. 24.- Vuelos.

Sobre las alineaciones definidas sólo se permitirán vuelos de balcón o cierres tradicionales, sin voladizo de forjado, con un saliente máximo de 0,45 m en calles de menos de 9 metros de ancho, y de 0,75 metros para calles superiores o iguales a 9 metros de ancho.

La suma total de las longitudes de los vuelos en una planta no excederán de la mitad de la longitud de la fachada, ni la longitud de cada vuelo excederá del ancho del hueco correspondiente más 35 cm. a cada lado de sus jambas, ni en cualquier caso, superior a 2 metros.

Los vuelos quedarán separados de las parcelas contiguas al menos 75 cm. de la línea medianera.

Quedan expresamente prohibidos los cuerpos volados macizos o cerrados, de fábrica, aluminio, etc.

Art. 25.- Alturas de la edificación.

El número de plantas permitido será en general de dos, tanto para Tocina como para Rosales, con las excepciones indicadas específicamente en los planos de ordenación.

En el número de plantas fijado para cada calle, se autorizarán diferencias en menos sobre las plantas señaladas.

Art. 26.- Semisótanos.

No se permitirá la construcción de viviendas en semisótano, entendiendo como tales, las que tengan su pavimento a nivel inferior a la vía pública.

Art. 27.- Castilletes.

Por encima de la altura máxima permitida, podrá autorizarse un cuerpo de castillete o ático retranqueado en su totalidad de la línea de fachada a la calle, un mínimo de 3 metros, y cuya superficie no excederá del 20% de la superficie de la planta inferior, que se destinará a salida de escalera, trastero, lavadero o instalaciones técnicas.

No se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier otro tipo de instalaciones, que deberán ser incluidos en la mencionada planta de ático.

Quedarán exentas del retranqueo las parcelas en esquina, que podrán alinearse a vial en la esquina.

Art. 28.- Altura de las plantas de edificación.

El criterio general de medición de las alturas se realizará desde la cota del acerado en el punto medio de la fachada. En caso de que la calle esté aún sin urbanizar, los servicios técnicos municipales fijarán la rasante más adecuada en función de las ya existentes en sus extremos. En parcelas de esquina con rasantes diferentes se considerará la que corresponda a la fachada que presente la entrada.

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, tomándose como criterio para establecer exactamente la altura, la existente en alguna de las parcelas colindantes.

La solería de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de 60 cm. sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

Las plantas de piso, en obras de nueva planta, tendrán una altura libre mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50) y una altura libre máxima de tres metros (3), medidas de suelo a techo.

Cuando sobre una parcela en esquina concurren dos alturas reguladoras diferentes, se prolongará la altura mayor sobre la fachada más baja en una longitud de 5 m, retranqueándose otros 5 m el resto del volumen de la más alta.

Art. 29.- Condiciones de la parcela.

La parcela mínima edificable se establece en 125 m² para el desarrollo de los nuevos suelos urbanos o reparcelaciones futuras.

Las existentes actualmente (parcelas catastrales) de menor superficie, mantendrán su condición de edificables.

La ocupación máxima de la superficie de la parcela para edificación residencial será del 75%, quedando el 25% restante destinado a patio (s), terraza o jardín.

No se considerará superficie cubierta, a los efectos de este artículo, las proyecciones de las cornisas que con un vuelo máximo de treinta (30) centímetros pudieran proyectarse.

Si el uso es distinto del residencial, la ocupación de la parcela, en planta baja, podrá alcanzar el cien por cien (100%) de su superficie, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones higiénicas y de salubridad.

Art. 30.- Patios interiores.

Los patios que deban iluminar y ventilar estancias y dormitorios interiores, tendrán una superficie mínima de DOCE (12) m², siendo una de sus dimensiones, como mínimo, de TRES (3) metros.

Si los patios sólo sirven a locales húmedos o dependencias que no sean estancias o dormitorios, la superficie mínima del patio será de NUEVE (9) m², siendo una de sus dimensiones, como mínimo de DOS METROS Y MEDIO (2,50) m.

De existir vuelos cerrados que sobresalgan de los paramentos laterales, las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados.

No se tendrán en cuenta el vuelo de cornisas interiores que no excedan de 30 cm.

Queda prohibida la cubrición de los patios, tanto los de luces y ventilación, como los correspondientes a las superficies libres de parcela, con pavés o cualquier otro material, aunque sea de carácter provisional o desmontable.

Se autoriza, por el contrario, la cobertura a nivel del último forjado, con elementos tradicionales, tales como monteras de cristal no transitables o toldos, siempre que la instalación garantice las funciones de ventilación del patio.

Art. 31.- Condiciones higiénicas mínimas.

En la redacción de proyectos de nueva planta o de modernización y mejora de los edificios existentes, deberán cumplirse las condiciones higiénicas mínimas, y las condiciones de diseño y materiales, aplicables a las viviendas de promoción pública de la Junta de Andalucía.

En todo caso se respetarán las condiciones establecidas para patios en el artículo anterior.

Art. 32.- Condiciones estéticas generales.

Cuando el Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general de la población en cualquiera de sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, ambientales o sociales, denegará la licencia solicitada por acuerdo fundamentado. En él se hará constar los motivos de la denegación, que no podrá basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado, sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónica, o no adecuarse a las características de su emplazamiento. En el informe denegatorio, si hubiera lugar, además de hacer constar los motivos de la misma podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

Además, las edificaciones cumplirán las siguientes determinaciones:

- Se prohíbe el empleo de ladrillo visto en la totalidad de las fachadas para edificaciones residenciales. Sólo podrá utilizarse el ladrillo macizo prensado o de tejar en la formación de zócalos y recercado de huecos.

- Se prohíben las terrazas, miradores cerrados, y vuelos con antepechos de fábrica maciza, vidrio, plástico o jardineras.
- No se permitirán fondos superpuestos de decoración, sino que los letreros destacarán directamente sobre la edificación. No se autorizarán anuncios con colores estridentes o discordantes con los del entorno, ni cuya superficie exceda el 30% de la superficie maciza de la planta baja, o situados en medianeras vistas.
- No se permitirá el empleo de azulejos, placas de pastas vítreas, terrazos, piedra artificial, ni materiales con acabados con superficies brillantes en las fachadas de los edificios existentes o proyectados.

Art. 33.- Cubiertas.

- Pueden utilizarse, indistintamente, cubiertas planas, a la andaluza, o inclinadas con acabado de teja árabe o plana, debiendo justificarse el empleo de una u otra en función de las características del entorno en el que se sitúe la edificación.
- No se permite el uso de chapa ondulada de fibrocemento, pizarras o metálicas y materiales análogos, como acabados de cubiertas.

Capítulo IV. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL CENTRO HISTÓRICO.

Art. 34.- Conservación del parcelario histórico.

El Ayuntamiento podrá autorizar, mediante licencia, la agregación o segregación de parcelas actuales, siempre que respeten las pautas de formación del parcelario histórico. Para ello, se cumplirán las siguientes condiciones:

- El Proyecto de parcelación respetará los módulos dimensionales históricos, con fachadas de 5,25-10,5 m. y fondos de 25 y 15 m., respectivamente.
- Las parcelas agrupadas no superarán los 500 m².
- La concesión de licencia de parcelación no supone la de derribo de la edificaciones existentes, que solamente podrá realizarse mediante proyecto específico de demolición tramitado conjuntamente con el de nueva planta que los sustituya o, en su caso, de rehabilitación general.

Art. 35.- Tipologías edificables.

El tipo de ordenación autorizada es el de edificación cerrada, entre medianeras, con patios interiores, siguiendo las alineaciones existentes.

Se justificará adecuadamente soluciones que no sean la vivienda unifamiliar en medianeras.

Los equipamientos y otras edificaciones singulares o no residenciales, deberán igualmente alinearse al vial.

Art. 36.- Condiciones estéticas singulares.

Además de las reguladas con carácter general para el suelo urbano, en el centro histórico se observarán las siguientes condiciones:

- Las fachadas serán enfoscadas y pintadas a los colores tradicionales, permitiéndose los zócalos y recercados en sus huecos.
- La carpintería exterior será preferentemente de madera, o bien, metálicas pintadas o lacadas, prohibiéndose expresamente los anodizados y el PVC.
- La cerrajería será exclusivamente de acero o fundición en disposiciones y formas tradicionales.
- Los zócalos no superarán la altura de 1,20 m. respecto la rasante del acerado, y podrán realizarse en ladrillo macizo y aplantillado tradicional, piedras naturales, revocos lisos o a la tirolesa, o chapado en acero o fundición. Queda expresamente prohibidos los terrazos, gres, azulejos, cerámica vidriada, porcelanatos y otras piedras artificiales.
- La publicidad exterior sobre fachadas no podrá superar la planta baja, ni modificará u ocultará la composición y huecos. La iluminación, en su caso, procederá de focos externos. Las banderolas cumplirán las mismas

condiciones de los vuelos y su extremo inferior se situará por encima de los 2,5 m. respecto al acerado.

- Los espacios urbanos públicos se dotarán paulatinamente de materiales y acabados tradicionales, así como de mobiliario urbano adecuado al carácter de centro histórico. En este sentido los proyectos de urbanización privados, así como los de iniciativa municipal, contemplarán el uso de adoquinado, empedrado, losas de barro cocido, piedra natural en los pavimentos rodados y peatonales.
- Los proyectos de reurbanización de estos espacios darán prioridad al uso peatonal, restringiendo el tráfico rodado así como el espacio para aparcamientos en vía pública, recuperando estos espacios para plantaciones ornamentales.

Art. 37.- Tejados y azoteas.

Además de las restricciones de carácter general para el suelo urbano, se observarán las siguientes condiciones:

- Para la edificación residencial se utilizarán las cubiertas inclinadas con teja árabe, al menos en las dos primeras crujías de fachada. Para el resto de edificaciones no residenciales, podrá utilizarse indistintamente cubiertas de teja o azoteas a la andaluza.
- Bajo la cubierta de teja podrá situarse la salida de escalera hacia azoteas interiores, lavaderos, depósitos, trasteros, etc. La superficie aprovechable bajo la cubierta no superará el 40% de la superficie de la planta inferior, computando en esta superficie los espacios con altura libre superior a 1,5 m.
- No se autorizan ventanas amansardadas. Podrán colocarse ventanas inclinadas, en el mismo plano del faldón de teja, o verticales bajo ese plano, siempre sobre la crujía interior.

Capítulo V. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art. 38.- Ámbito de aplicación.

Comprenden estas zonas aquellas partes de suelo urbano no totalmente urbanizadas y/o edificadas. Quedan señaladas en los planos de Ordenación. En general se aplicarán las Normas específicas, del entorno donde se encuentren.

Art. 39.- Desarrollo del Planeamiento.

Sobre los ámbitos determinados para tal fin, deberán redactarse los correspondientes Estudio de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, no pudiendo concederse licencias de edificación hasta que hayan sido reglamentariamente aprobados, se hayan escriturado los terrenos objeto de cesión a titularidad del Ayuntamiento y se encuentren ejecutadas y recibidas las obras objeto de la Urbanización, o prestado garantías suficientes mediante aval bancario o depósito en metálico.

Art. 40.- Suelo urbano no consolidado “Tipo A”.

1. Plan Especial de Reforma Interior c/Portales (PERIr-T1)

Sobre el ámbito determinado en su ficha urbanística y en los planos de ordenación se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con las siguientes directrices:

- El Plan Especial considerará la reutilización de la nave central para equipamiento cultural de la población
- Se considerará un viario de conexión paralelo a la calle Real que una la C/ Sacristán Salvador con la C/ Portales.
- Para la aprobación definitiva de esta figura de planeamiento considerará la viabilidad de la conexión del ámbito con la C/ Real.

2. EDr-T2 - Cra. Guadajoz

(Ver: Anexo 1. Fichas Urbanísticas)

3. EDr-T3 - Margarita Nelken

(Ver: Anexo 1. Fichas Urbanísticas)

4. EDr-R3 - Manuel Azaña-Aguila

(Ver: Anexo 1. Fichas Urbanísticas)

Art. 41.- Suelo urbano no consolidado “Tipo B”

1. EDr-T1 - Pozo de la Ermita

(Ver: Anexo 1. Fichas Urbanísticas)

2. EDr-R2 - Avda. de Sevilla

(Ver: Anexo 1. Fichas Urbanísticas)

3. EDr-R1 - Ind. Cra. Concentración

(Ver: Anexo 1. Fichas Urbanísticas)

Art. 42- Suelo urbano no consolidado “Tipo Convenio Urbanístico”

1. Suelos del Convenio de RENFE. (PERIr/e-R3 - Triángulo Renfe)

Sobre el ámbito determinado en su ficha urbanística y en los planos de ordenación se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con las siguientes directrices que servirán de pauta para la formalización de un convenio urbanístico:

- Inclusión en el Convenio de todos los suelos vacantes de RENFE.
- Deslinde y segregación previa de la Cañada Real en una franja de 21 m de anchura paralelos a la vía de cercanías, que quedará calificada como S.G. de Comunicaciones, y conectada a la Avda. de Sevilla mediante paso inferior para vehículos ligeros y peatones. Estas obras incluirán la ordenación y ejecución de la rotonda de enlace con la Avda. de Sevilla.
- Las determinaciones urbanísticas están recogidas en la Ficha Urbanística correspondiente a esta actuación (Ver Anexo 1)
- Cesión del resto de suelos al Ayuntamiento incluidos los ocupados por las antiguas viviendas, propiedad de RENFE y actualmente arrendadas.
- Consideración del triángulo entrevías como Sistema General de Espacios Libres al objeto de posibilitar la ordenación de un parque temático ferroviario, a partir de las infraestructuras y viviendas existentes, conectándolo en su vértice norte mediante paso peatonal inferior con los jardines de la Avda. de Sevilla.
- Financiación de los costes de urbanización del parque, rotonda, paso inferior y nuevo vial, paso peatonal, así como de los planes y proyectos necesarios, proporcionalmente a los aprovechamientos de cada propietario.

2. PERIr-R4 - Las Arenas

(Ver Anexo 1 Fichas Urbanísticas y Anexo 3...Convenios Urbanísticos)

3. Plan Especial de Reforma Interior de la Azucarera

(PERIi-R1) - Azucarera Z. Industrial

Sobre el ámbito determinado en su ficha urbanística y en los planos de ordenación se desarrollará mediante Plan Especial de Reforma Interior, de acuerdo con las siguientes directrices:

- El Plan Especial considerará la reutilización de las obras, estructuras e infraestructuras existentes, así como de las fachadas, instalaciones y detalles caracterizadores del paisaje industrial. Para ello no se autorizarán demoliciones o desmantelamientos de instalaciones hasta la aprobación del Plan.

- Las cesiones para equipamientos, zonas verdes y aprovechamiento edificatorio se concentrará en torno a la Casa del Director y de sus antiguos jardines.
- Se contemplará un vial periférico paralelo y colindante a los terrenos de RENFE.
- El número mínimo de aparcamientos a considerar será de 200 repartidos entre la red viaria y el interior de parcela.
- El proyecto de urbanización contemplará un sistema separativo de saneamiento: las aguas pluviales y los vertidos industriales. Las primeras podrán ser vertidas hacia el Arroyo Garcí-Pérez o, preferentemente almacenadas en aljibe y reutilizadas, mientras que los vertidos industriales contarán, de forma previa a la conexión con la red municipal, de un separador de grasas y un arenero.
- Ver Anexo 1 Fichas Urbanísticas y Anexo 3.... Convenios Urbanísticos.

Art. 43.- Suelo Urbano no consolidado “Tipo en ejecución o en trámite”.

1. EDr-R1 - Isaac Albéniz

(ver: Anexo 1. Fichas Urbanísticas)

Art. 44.- Áreas de reparto. Aprovechamiento medio.

Todos los ámbitos de cada actuación urbanística en suelo urbano no consolidado se define como áreas de reparto independiente con indicación de los siguientes aprovechamientos medios:

“Tipo”	área de reparto	aprovechamiento medio
A	PERIr-T1	0,76 m ² e.u.c./m ² a.r.p.
“	EDr-T2	0,76 m ² e.u.c./m ² a.r.p.
“	EDr-T3	0,76 m ² e.u.c./m ² a.r.p.
“	EDr-R3	0,76 m ² e.u.c./m ² a.r.p.
B	EDr-T1	0,76 m ² e.u.c./m ² a.r.p.
“	EDr-R2	1 m ² e.u.c./m ² a.r.p.
“	EDi-R1	0,805m ² e.u.c./m ² a.r.p.

“Tipo”	área de reparto	aprovechamiento medio
Convenio Urb ^{co}	PERIr/e-R3	0,4651m ² e.u.c./m ² a.r.p.
	PERIr-R4	0,7363 m ² e.u.c./m ² a.r.p.
	PERIi-R1	0,7 m ² e.u.c./m ² a.r.p.
En ejecución o en trámite	EDr-R1	(Implícito en su planeamiento)

m² e.u.c.= metro cuadrado edificable de unidad característica.

m² a.r.p. = metro cuadrado área de reparto privada (deducido el suelo ya dominio público)

r= residencial

i= industrial

e= espacios libres

Capítulo VI. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS VERDES Y ÁREAS LIBRES.

Art. 45.- Ámbito de aplicación. Usos

1. Serán de aplicación las presentes Normas para todos los terrenos que estando comprendidos en suelo urbano ostenten la categoría de zona verde o área libre, según las delimitaciones recogidas en los planos de ordenación.

2. Dado el uso específico de estas zonas y su carácter demanial, no se permite la segregación, parcelación o venta de estos terrenos.

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

Art. 46.- Adquisición de terrenos.

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

Art. 47.- Edificabilidad.

Se autorizará sobre la rasante actual los siguientes elementos:

- Accesorios de apoyo a la actividad recreativa sin ocupar más del 5% de la superficie total.
- Kioscos o merenderos, realizados por el Ayuntamiento y explotados en régimen de concesión administrativa. La ocupación de estos elementos, incluido el espacio exterior de terrazas o veladores no superará el 10% de la zona verde, ni lo construido 50 m².

Se autorizará bajo la rasante actual los siguientes elementos:

- Aparcamientos en régimen de concesión administrativa.
- Otras instalaciones o servicios municipales.

Capítulo VII. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

Art. 48.- **Ámbito de aplicación. Asignación de Usos.**

1. Comprende las superficies destinadas a usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo podrá ser público o privado, si bien se admite que en suelo público, el equipamiento pueda ser gestionado por la iniciativa privada en régimen de concesión.

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

Para los nuevos suelos de equipamientos resultantes de la ejecución de las Normas, el Ayuntamiento asignará el tipo de equipamiento en cada área cedida, según las necesidades del sector urbano donde se sitúa.

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

Art. 49.- **Condiciones de edificabilidad.**

La edificabilidad será, con carácter general y en cada caso, la establecidas en la normativa sectorial de aplicación. La construcción deberá adecuarse a las características del núcleo urbano, y en general se observarán las condiciones de la edificación residencial del entorno, especialmente las siguientes:

Altura máxima	Dos Plantas.
Ocupación máxima de parcela	75 %.
Alineación a vial.	Sin determinaciones (salvo centro histórico)
Vuelos.	Sin determinaciones

Deberá justificarse adecuadamente la imposibilidad o inconveniencia de no cumplir estas condiciones mínimas.

Capítulo VIII. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS INDUSTRIALES.

Art. 50.- Zonas Industriales.

1. Condiciones de uso: industrial con calificación ambiental compatible con la distancia a otros usos, especialmente el residencial; sólo es autorizable la vivienda para guarda de un conjunto de instalaciones; es compatible el uso terciario-comercial.
2. La parcela mínima es de 250 m² con frente mínimo de 10 mts. de fachada.
3. Condición de la edificación. Edificabilidad sobre parcela neta de 1m²t/m²neto, con ocupación del 80% y posibilidad de entreplanta en el 25% de lo edificado, excepcionalmente puede ocuparse el 100% de la parcela. La altura de la edificación es de 7,5 mts. desde la rasante al inicio de la cubierta, se podrá autorizar alturas superiores justificándose en función de la actividad a desarrollar en cada industrial (chimeneas, silos, depósitos, tc...). La tipología edificatoria puede ser alineada a viario, retranqueada, adosada o aislada; en caso de separación a linderos, esta será la mitad de la altura del parámetro vertical más próximo y como mínimo de cuatro metros (4m.). En todo caso se cumplirán las distancias mínimas de cualquier punto de cada instalación cerrada a un espacio abierto, en cumplimiento de las medidas de seguridad, diseñándose, si es el caso, pasajes abiertos de evacuación y emergencia que en ningún caso tendrán menos de seis metros (6 m.).
4. Condiciones estéticas. Deberá garantizarse la integración de los edificios e instalaciones con el entorno donde se sitúe; los parámetros visibles desde espacios públicos se tratará a modo de fachada; en las parcelas que tengan retranqueo respecto a alineación exterior, deberán cerrarse con vallas, que podrán ser ciegos hasta una altura de un metro, llegándose hasta 2,50 mts. de altura con setos o protección diáfanas, estéticamente admisibles.

TÍTULO: SUELO URBANIZABLE

Capítulo IX. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Art. 51.- Ámbito de aplicación.

Estas Normas se aplicarán al suelo clasificado como Urbanizable, delimitado en los planos de ordenación a partir del inicio de la transformación urbanística de los suelos urbanizables sectorizados y su regulación de los suelos urbanizables no sectorizados. Este proceso de transformación de los suelos urbanizables sectorizados se entenderá que comienza con la fecha de Aprobación Definitiva del Plan General para las unidades de ejecución urbanizables del primer cuatrienio, cuatro años después de esa fecha para las unidades del segundo cuatrienio; mientras tanto no se inicie este proceso, a estos suelos les serán aplicados los artículos correspondientes al Suelo No Urbanizable de protección de las Terrazas Superiores.

Art. 52.- Calificación del suelo Urbanizable Sectorizado.

El suelo Urbanizable sectorizado se divide en función de su uso global en residencial e industrial. Existen por tanto dos tipos de suelo:

- Suelo Urbanizable residencial.
- Suelo Urbanizable industrial.

Su delimitación se expresa en los planos de ordenación y las características básicas del suelo urbanizable se ajustarán al Anexo 1 Fichas Urbanísticas y Memoria de Ordenación.

Art. 53.- Planeamiento parcial.

El desarrollo del Plan General en los suelos urbanizables sectorizados, requerirá la redacción y aprobación de los correspondientes Planes Parciales, que completen y detallen las determinaciones de las presentes Normas, para el suelo urbanizable (ver “Anexo 1 Fichas Urbanísticas” y “Memoria de Ordenación”)

Art. 54.- Áreas de reparto. Aprovechamiento Medio.

Cada actuación urbanística en suelo urbanizable, se define como área de reparto, independiente, y con indicación de los siguientes aprovechamientos medios:

tipo	área de reparto	aprovechamiento medio m ² e.u.c./m ² a.r.p.
“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
“pre-ordenado”	PPi-T1	0,5867
“en ejecución o en trámite”	PPr-T1t	0,76
	PPr-T2t	0,76

m² e.u.c. = metro cuadrado edificable de unidad característica

m² a.r.p.= metro cuadrado área de reparto privado (dedicado al suelo ya dominio público)

r= residencial

i= industrial

Art. 55.- De las cesiones y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.

Los propietarios de suelo calificado como Urbanizable, adquieren las siguientes obligaciones:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo necesario para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas (S.I.P.S.) de carácter local.
- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para ejecución de sistemas generales que el planeamiento incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
- Costear o ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas exteriores a la actuación u obras de refuerzo/ampliación necesarias para absorber la nueva demanda.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo que materialice el 10% del aprovechamiento edificatorio del sector, urbanizado y libre de cargas.

Además, los propietarios adquieren las siguientes obligaciones:

- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear o ejecutar la urbanización total del sector o ámbito.
- Edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento.

Las características y cuantía de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo se contienen en "Anexo 1 Fichas Urbanísticas" y en "Memoria de Ordenación".

Las cesiones se localizarán agrupadas en parcelas continuas, localizadas en la situación que determine el Ayuntamiento.

Las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del sector se contabilizarán sobre la superficie total neta edificable del Plan Parcial correspondiente. Los terrenos cedidos por este concepto, entrarán a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo, y no podrán ser sustituidos por compensación en metálico.

Art. 56.- Suelo Urbanizable Residencial.

Se encuentra delimitado en los planos de ordenación, y presenta las mismas características en todas las actuaciones en el término municipal. Se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales, que cumplirán las determinaciones siguientes:

Densidad máxima	40 viviendas / hectárea.
Cesión equip. educativo	12 m ² /vivienda.
Cesión zonas verdes	10% de la superficie del sector.
Cesión S.I.P.S.	12 m ² / vivienda.
Altura máxima	Dos plantas/ Tres en determinados P.P.
Tipología	Viviendas en medianeras alineadas a vial.
Parcela mínima	125 m ²
Ocupación de parcela	75%.
Usos	Los mismos que en el suelo urbano
Aparcamientos	1 por vivienda en viario. 1 por vivienda en interior de parcela.
Dimensión mínima de las calles entre alineaciones:	
Calles de un solo sentido :	9 metros, con aceras de 2 metros
Calle de dos sentidos:	12 metros, con aceras de 2 metros.
Ejes principales:	18 metros.

Estos últimos, constarán como mínimo de los siguientes elementos::

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

Art. 57.- Suelo Urbanizable Industrial.

El suelo urbanizable Industrial se encuentra delimitado en los planos de ordenación. Tendrá el mismo aprovechamiento y características para todas las actuaciones definidas en este Plan General.

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

Edificabilidad	1 m ² techo/ m ² suelo sobre parcela neta
Cesión zonas verdes	10% de la superficie del sector.
Cesión S.I.P.S.	4% de la superficie del sector.
Altura máxima	Dos plantas y /o 7 metros.
Tipologías	Naves o edificios entre medianeras retranqueados uniformemente a vial.
Usos permitidos	Industrias agroalimentarias, transformación, bienes de equipo, almacenes, talleres, centro de empresas y similares.
Parcela mínima	250 m ²
Ocupación máxima de parcela	80%.
Aparcamientos	1 cada 100 m ² en viario. 1 cada 100 m ² en interior de parcela.
Dimensión mínima de las calles entre alineaciones:	
Calles de un solo sentido	12 metros,
·Calle de dos sentidos	18 metros.
·Ejes principales	25 metros

Estos últimos, constarán como mínimo de los siguientes elementos:

Aceras mínimas de 2 metros.

Carril-Bici de 1,50 metros, yuxtapuesto al acerado o a la calzada.

Calzada de 8 metros.

Bandas de aparcamientos en batería (4,50 m.).

- Los servicios urbanísticos mínimos a costear por los propietarios serán los de abastecimientos de energía eléctrica y agua, sistema separativo de alcantarillado, depuración previa (separador de grasas y arenoso) y telecomunicaciones. Para el viario, evacuación de aguas pluviales, pavimentación de la calzada con asfalto y/o hormigón, encintado de aceras con solerías de hormigón y pavimento, así como alumbrado público con farolas de vapor de mercurio o similares, arbolado y colocación de bocas de riego e incendios.
- Las cesiones de zonas verdes se realizarán ya urbanizadas, con mobiliario, equipamiento y vegetación apropiada, dispuestas para el uso público.

Art. 58.- Condiciones del uso Industrial.

(ver Capítulo XI Normas de Protección Ambiental)

Las industrias de nueva planta que se localicen en este suelo deberán cumplir la vigente **Ley 7/1994 de 18 de Mayo de Protección Ambiental** y los Reglamentos que la desarrollan :

- **Decreto 292/1995** de 12 de Diciembre que aprueba el **Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental** para las actividades incluidas en su Anexo I.
- **Decreto 153/1996** de 30 de Abril que aprueba el **Reglamento de Informe Ambiental**, para las actividades incluidas en su Anexo II.
- **Decreto 297/1995** de 19 de Diciembre que aprueba el **Reglamento de Calificación Ambiental**, para las actividades incluidas en su Anexo III.

Mientras no se ejecuten los Planes Parciales, el único uso autorizable será el actual agrícola en regadío, no permitiéndose el abandono y deterioro paisajístico de las zonas.

Art. 59.- Humos y gases. Emisión de ruidos y vibraciones.

(ver Capítulo XI Normas de Protección Ambiental)

1. Las industrias deberán cumplir el **Decreto 74/1996** de 20 de Febrero, que aprueba el **Reglamento de Calidad del Aire**, así como la Orden del 12 de Febrero de 1998, que limita la emisión de agentes a la atmósfera procedentes de combustión de biomasa sólida, debiendo disponer para ello de los elementos necesarios de filtrado de humos.

2. Las actividades e instalaciones industriales, cumplirán con las Ordenes de 23 de Febrero de 1996 que desarrolla el Decreto 74/1996 de Calidad del Aire, en cuanto a medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones, pero especialmente con la Orden de 3 de Septiembre de 1998 que aprueba el modelo tipo de Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones.

El Ayuntamiento asumirá y divulgará estas Ordenanzas, dotándose de los medios materiales, técnicos y humanos necesarios para realizar un control efectivo en esta materia.

3. El Excmo. Ayuntamiento de Tocina velará por el cumplimiento de esta normativa y en caso de transgresión, incoará el oportuno expediente informativo, cursándolo a la administración ambiental para su resolución.

Capítulo X. NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Art. 60.- Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

Los suelos urbanizables no sectorizados se regirán por los artículos 47.c) y 53 de la Ley 7/2002 LOUA.

Las iniciativas de sectorización cumplirán con el modelo urbano definido por el Ayuntamiento su carácter potestativo, y en coherencia con la ordenación del municipio, estará incardinado en su territorio y su transformación, en función de iniciativas municipales y supramunicipales.

Mientras no se inicien los procedimientos de sectorización se aplicará en estos suelos lo establecido en este Plan General para "Suelo no urbanizable de las Terrazas Superiores".

TÍTULO: SUELO NO URBANIZABLE

Capítulo XI. NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1.- Las Calificaciones de suelo.

Art. 61.- Ámbito de aplicación.

Se aplicará al suelo clasificado como no urbanizable en los planos de ordenación. Comprende en primer lugar las normas para cada zona específica del municipio, así como otras normas de carácter general para el medio ambiente en el conjunto del municipio.

Art. 62.- Calificación del suelo no urbanizable

El suelo no urbanizable se divide en los siguientes ámbitos:

- Suelo No Urbanizable de la Ribera del Guadalquivir.
- Suelo No Urbanizable de las Terrazas Inundables.
- Suelo No Urbanizable de las Terrazas Superiores.
- Suelo No Urbanizable por Legislación u Ordenación Sectorial y Yacimientos Arqueológicos.

Su delimitación se indica en el plano de Clasificación de suelo E: 1/10.000, de los planos de Ordenación. En virtud de la Ley 6/1998, y la Ley 10/2003; tienen la condición de **Especialmente Protegidos** los de la Ribera del Guadalquivir, las Terrazas Inundables y los derivados de la legislación sectorial de Aguas, Infraestructuras (carreteras, ferrocarril, saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica), vías pecuarias, caminos rurales y yacimientos arqueológicos.

Art. 63.- Parcelaciones y Reparcelaciones.

La riqueza agraria del municipio está directamente relacionada con la estructura parcelaria y las obras públicas hidráulicas y el Proceso de Concentración realizado por la Administración.

De acuerdo con los arts. 66 y 68 Ley 7/2002 LOUA, en el suelo no urbanizable están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Tampoco podrán realizarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo, en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en este Plan General.

A estos efectos, a partir de la aprobación de este Plan General, se prohíben expresamente divisiones por debajo de la establecida catastralmente. Para ello, los Notarios y Registradores deberán observar el cumplimiento de este requisito en las transmisiones futuras del suelo agrario.

En cambio, serán autorizadas y se fomentará la reparcelación y agregaciones que mejoren las condiciones productivas de las explotaciones agrarias.

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

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, no podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y que se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de la Consejería de Agricultura y Pesca o Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

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

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

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

Art. 65.- Suelo No Urbanizable de Protección de la Ribera del Guadalquivir y otros cauces secundarios.

Está comprendido entre la orilla del río y la coronación del muro de defensa propuesto en este Plan General. Incluye la zona de policía del cauce y por tanto será de aplicación en esta zona lo relativo a la Ley 1/2001, de 20 de Julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas. Igualmente las zonas inmediatas a los cauces secundarios del municipio.

Queda prohibido cualquier tipo de edificación, obra o instalación, aún en precario, provisionales o desmontables, de iniciativa privada, o las de iniciativa pública que no estén directamente relacionadas con infraestructuras y sistemas territoriales, o de protección hidrológica y ambiental.

Por el contrario, se fomentarán los cultivos forestales y la repoblación del bosque de ribera, y especies mediterráneas, así como el uso y disfrute público de estas zonas, admitiéndose adecuaciones recreativas blandas en las zonas

más adecuadas para ello, así como un itinerario en la margen del dominio público actual.

Se permite expresamente el depósito de los materiales drenados del cauce del río para la formación del muro de defensa previsto en este Plan General, mediante las autorizaciones y los estudios pertinentes.

Art. 66.- Suelo No Urbanizable de las Terrazas inundables.

Comprende los terrenos representados en los planos de ordenación, de la terraza inferior de la vega fuera del límite de suelo urbano, y por tanto colindante con la zona de Ribera. Son terrenos de una gran riqueza agrológica e intensamente cultivados, pero sometidos periódicamente a la influencia de las crecidas del Guadalquivir.

Por su inundabilidad, quedan prohibidas cualquier clase de instalaciones, edificaciones o industrias de carácter provisional o permanente, fijas o móviles, desmontables o no. El Polígono Ganadero actual y otras instalaciones quedarán fuera de ordenación.

Tampoco serán autorizables nuevos tendidos de redes aéreas eléctricas o de telefonía, incluidas las instalaciones fijas y las antenas.

Sólo se autorizarán obras o instalaciones en precario, referidas a las necesidades de explotación de las parcelas, en las que el Ayuntamiento no asumirá responsabilidad alguna en caso de pérdidas o deterioros de lo ejecutado por causa de avenidas del río.

Tan sólo será autorizable el proyecto de la EDAR prevista, siempre que cuente con cimentaciones para la estabilidad de las edificaciones, su funcionalidad con sistema de bombeos y achique, además de la protección mediante un muro de defensa perimetral.

Art. 67.- Suelo No Urbanizable de las Terrazas Superiores.

Comprende suelos de alto valor agrológico y productivo, a resguardo de las avenidas fluviales.

Con carácter excepcional y siguiendo el régimen previsto en el art. 52 LOUA 7/2002, podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, o industrias que por sus especiales características, deban emplazarse en esta clase de suelo, cumpliendo en todo caso con la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

En virtud de lo anterior, este Plan General considera dentro de esta clase de suelo las dos grandes instalaciones industriales de Cofrutex y la Desmotadora de Algodón, permitiendo en ellas obras de ampliación, reformas y mantenimiento, siempre que se mantenga la actividad actual. En ambos casos, el cambio de uso o la modificación sustancial de la situación actual, acarrearán un nuevo trámite excepcional, o la modificación del Plan General.

No se autorizarán nuevas viviendas familiares en este suelo, pero sí podrá autorizarse, siguiendo la vía excepcional indicada, la edificación residencial colectiva de carácter asistencial u hotelero en proyectos de rehabilitación y/o reutilización de instalaciones o edificaciones existentes.

Se autorizan como complemento y apoyo de las actividades agrarias la construcción de balsas para riego, siempre que estén convenientemente protegidas con vallados metálicos, setos vegetales perimetrales y sus taludes exteriores reforestados con especies arbustivas o arbóreas, de acuerdo con el art. 52.1,B)b) Ley 7/2002 LOUA.

Art. 68.- Suelo No Urbanizable de Protección Sectorial.

Constituyen estos terrenos los así definidos en el plano de Ordenación, formados por dos franjas a ambos lados de las vías de comunicación, de anchura variable en función de la normativa sectorial aplicable (aguas, carreteras, ferrocarril, vías pecuarias, energéticas, telecomunicaciones y redes de riego) indicada.

Las vías pecuarias no desafectadas -en su ancho legal ya reducido a partir del Proyecto de Concentración Parcelaria-, se considerarán a todos los efectos como terrenos de especial protección y de uso público, con destino para usos viarios.

Igualmente, las franjas o zonas anexas a las acequias y desagües de riego se consideran así mismo protegidas, donde no se autorizan obras de ningún tipo salvo las estrictamente relacionadas con las tareas de riego.

Queda prohibida cualquier obra de edificación o urbanización en los terrenos definidos en los apartados anteriores. Como excepción, se toleran las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, efectuadas por los Organismos Oficiales encargados de las mismas.

Art. 69.- Suelo no urbanizable de Protección de los Yacimientos Arqueológicos.

1. Con respecto a los yacimientos históricos reconocidos y especificados en la Memoria Justificativa de la Ordenación, quedarán protegidos frente a cualquier obra de nueva construcción, alteración de su estado actual o cambio de uso las siguientes localizaciones en el término: yacimiento de Paco Pozo, del Apeadero, de la Fuente del Mocho, de la Llave y Narbona.

Sección 2.- Normas para la protección general del medio ambiente y de las infraestructuras-

Art. 70.- Normas para la protección de los recursos hidráulicos.

En cualquier obra de construcción, planes parciales o proyectos de infraestructuras, etc., realizadas en el municipio, quedará asegurada la circulación natural de las aguas, impidiendo retenciones o dificultades de evacuación que, por alteración de rasantes, secciones de conducciones u otras causas pudieran derivar en problemáticas específicas.

Se prohíben los vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas, conforme al art. 89 de la Ley de Aguas, y especialmente las que se deriven hacia los acuíferos por instalaciones industriales o ganaderas sin depuración o las procedentes de edificaciones residenciales en el medio rústico.

Del estado actual de las aguas subterráneas y de su elevada actividad y contaminación por agroquímicos, se deriva la prohibición expresa para el consumo humano sin que medie una depuración hasta los parámetros definidos en la legislación de aguas.

La construcción de balsas de tierra para riego deberá realizarse mediante la oportuna licencia urbanística y su autorización por el organismo de cuenca. En la petición o proyecto técnico se especificarán, además, las medidas preventivas frente a personas y animales en la instalación, así como su acondicionamiento paisajístico.

Cualquier vertido de aguas residuales no podrá realizarse a cauce público y desagüe de riego, sino a los colectores municipales. Cualquier actividad que por sus características produzca vertidos potencialmente contaminantes por su exceso de caudal, características físicas y/o carga contaminante, deberá realizar un tratamiento previo y adecuado a los valores máximos admisibles en la legislación de aguas, de forma que, antes de su conexión a las redes públicas, adquiera unos niveles aceptables y acordes a las previsiones de depuración municipales.

Art. 71.- Normas para la protección de los suelos.

La calidad de los suelos de terraza del municipio determina a su protección específica, con uso preferente para usos agrarios. Los restantes usos posibles lo serán en función de la calificación asignada.

En los proyectos de intervención para cualquier tipo de obra o actividad que afecten a superficies mayores de 2.500 m² y volumen mayor 5.000 m³, requerirá estudios que garanticen la ausencia de impactos negativos en cuanto a la erosionabilidad y estabilidad de los suelos.

Siempre deberá acopiarse la capa vegetal en alturas inferiores a 3 m, para garantía de uso posterior en espacios degradados y revegetación de taludes.

Art. 72.- Normas para la protección de la vegetación y la fauna.

Las masa arbóreas y comunidades vegetales situadas en los espacios públicos del municipio y en cualquier tipo de suelo, aunque no esté calificado como zona verde o protegida por el planeamiento, estarán específicamente protegidas y deberán conservarse y mantenerse. Ello no sólo por sus valores referidos a la propia vegetación, sino como tutela hacia la fauna asociada a los mismos.

La tala de ejemplares o de masas arboladas en terrenos públicos necesitará, preceptivamente, licencia urbanística.

En el caso de obras de reforma, nueva planta, reurbanización, nuevas instalaciones subterráneas, etc., en las solicitudes de licencia se reflejarán la posición y estado del arbolada, siendo imprescindible la protección mediante recubrimiento de los troncos con materiales rígidos hasta una altura de 1,8 m.

No obstante, cuando sea indispensable y justificada la desaparición de algún ejemplar, o la propia masa completa por causas u obras de interés público, será necesaria su reposición a cargo del responsable o promotor, en condiciones y características lo más similares posibles.

A los efectos de mantenimiento y conservación del paisaje, las masas de frutales y cítricos del término de forma simultánea a las autorizaciones pertinentes para el cambio de cultivo por parte de la administración agraria, necesitarán su puesta en conocimiento al Ayuntamiento.

Art. 73.- Normas para el control de los residuos sólidos y residuos peligrosos.

Queda prohibido el depósito de materiales orgánicos e inertes en el municipio, salvo los puntos y depósitos establecidos al efecto por el Ayuntamiento.

Los residuos generados por la actividad industrial serán sometidos a un tratamiento específico en su origen o instalación, siempre a cargo del titular de la misma, y de forma previa al traslado al punto de vertido asignado.

Para futuras autorizaciones de actividades sometidas a Estudio de Impacto Ambiental (Dto. 292/1995) o de Informe Ambiental (Dto. 153/1996) y recogidas en sus respectivos anexos, deberán incluir en los proyectos técnicos medidas concretas para el reciclaje y/o minoración del volumen de residuos. Esto se refiere de forma específica a las industrias agroalimentarias.

En todo caso, se aplicará la legislación vigente sobre residuos; en concreto: Ley 20/1986 de 14 de mayo, básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 833/1988 de 20 de julio, o Reglamento de la ley anterior, y Orden de 28 de febrero de 1989 sobre Gestión de Aceites Usados.

Para los residuos especiales, se asignan dos emplazamientos en el municipio. Uno situado en el Camino de Villanueva, denominado Punto Verde, para primer procesado y selección de materiales, ya en funcionamiento. Mientras que el segundo, en la zona entrevías con el AVE junto a COFRUTEX, para futura planta

de depósito y selección de residuos agrícolas, plásticos y maquinarias en desuso.

Art. 74.- Normas para el control de emisiones atmosféricas y de la calidad del aire.

Para futuras autorizaciones de actividades sometidas a Estudio de Impacto Ambiental (Dto. 292/1995) o de Informe Ambiental (Dto. 153/1996) y recogidas en sus respectivos anexos, deberán incluir en los proyectos técnicos medidas concretas para el filtrado, disminución o eliminación de emisiones gaseosas y contaminantes a la atmósfera.

En cuanto a los límites de emisión máxima de ruidos máximos en dBA –decibelios- y soportables por la población según el tipo de local se atenderá a lo especificado en la Tabla 1 del Anexo III del Decreto 74/1996 de 20 de febrero del Reglamento de la Calidad del Aire. Igualmente, en relación a la situación de la actividad realizada se seguirán los valores máximos de la Tabla 2 de la misma disposición.

Art. 75.- Normas reguladoras del Sistema General Ferroviario.

Las líneas férreas quedan reguladas en sus aspectos básicos por la Ley 16/1987 de Ordenación de Transportes Terrestres (LOTT) y por su Reglamento aprobado por RD 1.211/1990, aplicables directamente al ferrocarril.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como transporte de personas y mercancías., comprendiendo: la zona de viales ferroviarios, la zona de instalaciones y las zonas de servicio de andenes, estaciones y demás equipamientos para los ciudadanos.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas, tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas, o que estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyectos de urbanización o edificación.

Las limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril quedarán reguladas según lo especificado en el Título VIII del citado RD, siendo tomadas en consideración a partir de la arista exterior de explanación, en concreto:

- Zona de Dominio Público, o franjas laterales al ferrocarril donde se podrán realizar las obras necesarias para la prestación del servicio ferroviario, con cotas de 8 m en SNU y de 5 m en SU.
- Zona de Servidumbre, o zonas paralelas e incluyentes a la anterior, en la que excepcionalmente pueden realizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, aunque sí pueden autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril. Sus dimensiones son entre 8-20m en SNU y entre 5-8 m en SU.

- Zona de Afección, en bandas paralelas e incluyentes a las anteriores, que requerirán autorizaciones y condicionantes a posibles obras o actividades. Sus dimensiones son entre 20 y 50 m en SNU y entre 8 y 25 m en SU.

Al este de la carretera SE-127 entre ambas poblaciones y siempre que la vecindad del ferrocarril no lo impida, las zonas anteriores, en todo o en parte podrán destinarse a espacios verdes o aparcamientos.

Art. 76.- Normas reguladoras del Sistema Viario.

El sistema viario del municipio estará regulado por lo dispuesto en la Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras, así como por su Reglamento, aprobado por R.D. 1.812/1994 de 2 de septiembre (modificado en R.D. 597/1999); y especialmente por la Ley 8/2001, de Carreteras Andaluzas, de 21 de Julio.

En el municipio, y en concreto en las carreteras locales que lo atraviesan, deberán considerarse específicamente tanto las disposiciones dimanadas del Plan General de Carreteras vigente en la Comunidad Andaluza (1997-2007), como las normas propiamente constructivas y de protección del sistema viario recogidas en estas Normas.

Las redes locales urbanas y las de conexión entre núcleos contendrán, en las futuras obras de reurbanización el dimensionado y adaptación de las redes de abastecimiento y saneamiento, así como la adaptación de parte de la calzada para incorporar carriles bici.

Fuera de los tramos urbanos, queda prohibida la realización de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, salvo las autorizaciones de la D.G. de Carreteras de la Junta de Andalucía.

La ejecución del PERI/e-R3 está condicionada a la realización de acceso en paso viario inferior bajo el FFCC Sevilla-Mérida, para lo que se realizará una rotonda urbana de distribución de los tráfico actuales hacia esos nuevos suelos previstos, y que incluirá gálibo y sección suficiente para turismos y transportes ligeros, además de Acerados para peatones, así como los pasos a desnivel previstos para los mismos.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que lindan con alguna carretera serán objeto del correspondiente informe sectorial.

Art. 77.- Normas reguladoras de la red de líneas eléctricas de Alta Tensión.

1. Las líneas eléctricas de Alta Tensión establecen sobre los terrenos por los que discurren una servidumbre legal regulada por la Ley 54/1997 del sector Eléctrico y del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en concreto el Capítulo V del título VII sobre "Expropiaciones y Servidumbres", específicamente desde el art. 140 al 162 inclusive.

2. En cuanto a los usos y actividades permitidas en las zonas de influencia de las líneas eléctricas de A.T. se regulan en el art. 162.3 del citado R.D. 1955/2000, quedando limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementado con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

3. En relación a las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del R.D. 1955/2000 (1 de enero de 2001), quedan reguladas por el art. 35.2 “Paralelismos, paso por zonas, edificios construcciones y zonas urbanas”, de Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas de Alta Tensión aprobado por el Decreto 3151/68, tal como indica la circular E-1/2002 de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre interpretación del art. 162 del R.D. 1955/2000, y que regula las distancias mínimas que deberán existir en las condiciones más desfavorables entre los conductores de la línea eléctrica, los edificios y construcciones que se encuentren bajo ellas.

4. Por otra parte y sólo en el supuesto que fuese necesario realizar algún trabajo en la proximidad de las líneas, es de aplicación el R.D. 614/2001 de 8 de junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la seguridad y salud de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.

5. En el término de Tocina cruzan diferentes líneas eléctricas de Alta Tensión, de 15 KV, 66 KV y 132 KV según datos que se disponen, no obstante, y con la cautela de considerar que las tensiones señaladas pueden variar la tensión de servicio en el curso del tiempo, para los valores de tensión indicados se delimitan las siguientes zonas de servidumbre, medidas a cada lado de la proyección sobre el terreno del eje del conjunto del tendido eléctrico, teniendo en cuenta las condiciones más desfavorables, incluso el viento, son:

para 132 KV (11,5 mt. a eje) 23 mts. ancho total de banda servidumbre.

para 66 KV (10 mts. a eje) 20 mts. ancho total de banda servidumbre.

para 15 KV (7 mts. a eje) 14 mts. ancho total de banda servidumbre.

En caso de cambio de tensión de servicio deben reconsiderarse los anchos de cada banda de servidumbre.

6. En la banda de servidumbre no queda prohibido: instalaciones industriales, edificios, patios o corrales, centros escolares, campos e instalaciones deportivas o lúdicas, ni jardines, huertos cerrados anejos a vivienda siempre que su extensión sea inferior a media hectárea.

7. Para las líneas eléctricas subterráneas se prohíbe la plantación de árboles y construcciones de edificios o instalaciones industriales en la franja definida por la zona donde aloja los conductos incrementado en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

TÍTULO: NORMAS DE PROTECCIÓN

Capítulo XII. NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Sección 1.- Normas de carácter general.

Art. 78.- Regulación media ambiental en el Plan General.

1. El Plan General recoge las correcciones, control y desarrollo ambiental del planeamiento contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental integrándolos pormenorizadamente en estas Normas Urbanísticas.
2. El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular, en el ámbito de las competencias municipales, la intervención administrativa sobre cuantas actividades y situaciones sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio, con el fin de preservar de efectos negativos externos los elementos naturales y espacios comunitarios municipales.

Art. 79.- Legislación sectorial

1. Se reflejan en este capítulo, las limitaciones y condiciones establecidas en la legislación sectorial y reglamentos correspondientes, para el desarrollo de cualquier actuación derivada del planeamiento que afecte a zonas de dominio público o sus áreas de protección/servidumbre.
2. Plan Hidrológico del Guadalquivir. Se dará cumplimiento al “Plan Hidrológico del Guadalquivir” R.D. 1664/1998 de 24 de Julio, especialmente a las Normas de sus artículos:

Artículo 10:	Demanda de abastecimiento
Artículo 13:	Demanda para otros usos industriales.
Artículo 39 a 50:	Vertidos.
Artículos 54.4:	Perímetros de protección de agua para abastecimiento urbano.
Artículo 56:	Protección de zonas húmedas.
Artículo 67:	Protección frente avenidas.

Art. 80.- Desarrollo de las medidas correctoras.

Tanto el planeamiento general como el de desarrollo que se derive de la ejecución del primero, incorporan e incorporarán, con el grado de detalle que corresponda a las distintas figuras de planeamiento, las medidas correctoras contenidas en la Declaración Previa y recogidas en los artículos del presente Título.

Art. 81.- Saneamiento de aguas residuales y vertidos.

En lo referente al saneamiento de aguas residuales y vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:

1. Esta previsto en el Plan General la correcta depuración de las aguas residuales priorizando, a nivel municipal, la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora.
2. En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen.
3. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración que puedan derivarse de los sectores industriales, ni a cauces ni a fosas, por lo que habrán de someterse, si procede, a depuración previa de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc, asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.
4. Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen niveles similares a los de uso doméstico. Los elementos de depuración previos al vertido en red que resulten precisos, deberán proyectarse de acuerdo a los criterios de la Norma Tecnológica “NTE-ISA-DEPURACIÓN Y VERTIDO”.
5. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y aptos para urbanizar.
6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas en el Plan, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Art. 82.- Utilización de aguas recicladas.

1. Las aguas procedentes de procesos de tratamientos de depuración únicamente podrán destinarse a riegos directos a pie de planta y nunca a tratamientos por aspersion o en forma de aerosoles.

2. Queda prohibido el uso de aguas recicladas que no hayan sido sometidas a procesos de desinfección, como refrigerante de procesos domésticos o industriales.

Art. 83.- Suelos urbanizables y zonas inundables en relación con la circulación del agua.

En las zonas inundables, Ribera del Guadalquivir y Terraza inundable, no podrán desarrollarse suelos urbanizables, sectorizados o no sectorizados, que si bien este Plan General No Clasifica suelos en aquellas zonas, se señala la prohibición de hacerlo mediante cualquier innovación de este planeamiento general.

Cualquier afección al dominio público, a la zona de servidumbre, a la zona de policía, así como cualquier edificación, instalación u obra de carácter lineal, en la zona Terraza Inundable, requerirá la previa concesión y/o autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, de forma que queda a salvo de ocupación por actos edificatorios que puedan alterar el régimen hidráulico de las corrientes o poner en riesgo bienes o personas, pudiéndose adoptar los medios de defensa o canalización que se estimen oportunos y que sean aprobados por la administración competente.

Art. 84.- Los vertidos líquidos y su infraestructura proyectada.

1. Estación depuradora de aguas residuales.
 - a) El Plan General desarrolla un nuevo trazado (y de mayor sección) de colectores principales desde Los Rosales hasta el río donde se ubicará la estación depuradora de aguas residuales.
 - b) Tres medidas fundamentales se observarán en el diseño de la depuradora, con independencia del propio sistema de depuración elegido (Art.66 de estas Normas Urbanísticas):
 - Proteger todo el conjunto de la instalación mediante un muro perimetral o elevación de la obra con relleno hasta cota segura, de forma que soporte las avenidas e impida que la inundación afecte a las instalaciones.
 - Instalar un potente equipo de bombeo, capaz de mantener la funcionalidad del sistema de alcantarillado en esas épocas críticas y para alcanzar la cota de seguridad de la planta antes indicada.
 - Proyectar un sistema de cimentación y estructura, que soporte las modificaciones de la resistencia del subsuelo o sus movimientos por efectos de los cambios de humedad o avenidas, recomendándose para estos casos el pilotaje en profundidad, hasta llegar a la capa de margas, bien losas impermeables sobre terreno mejorado mediante inyección de cemento o bien pilotaje de rollizos de eucaliptos.

2. Suelos industriales

Con respecto a los nuevos suelos industriales previstos, el planeamiento de desarrollo deberá asegurar, tal como se especifica en el art. 57, la actuación separativa previa (arenero, pluviales de las residuales, grasas, etc.) a implantar deberán estar recogidas en el proyecto de urbanización de los Planes Parciales correspondientes.

Art. 85.- Control de desechos y residuos.

Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

1. Los residuos urbanos serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
2. Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución de las actuaciones, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.
3. Los proyectos de urbanización deberán contener expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.
4. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
5. La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden de 28 de febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc) bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.
6. El Ayuntamiento será responsable de la limpieza viaria, la recogida de residuos así como del resto de servicios municipales para las nuevas zonas a urbanizar. La retirada y gestión de los residuos que existen actualmente en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

7. En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertederos se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

Art. 86.- Tratamiento proyectado de los residuos sólidos

1. Desde la buena consideración del actual Punto de vertido en la Pista de Villanueva se propicia el traslado de los materiales hacia otras plantas de reciclado. No se impondrán más medidas que las ya existentes, con las debidas precauciones consistentes en asegurar la limpieza del entorno agrícola inmediato.

2. En relación a la fábrica de envasadoras y frutas junto al Cortijo de San Cayetano, está previsto en el Plan General la implantación de un punto de recogida de plásticos y deshechos agrarios – reciclaje de residuos singulares-, capaz de acoger los excedentes de la vega. La concentración de estos vertidos en un punto, se considera medioambientalmente asumible, debiéndose cerrar perimetralmente la zona entre las carreteras, además de acoger las correspondientes medidas de seguridad, incendios, etc. (Art.73).

3. El futuro emplazamiento deberá contar, para su autorización, de la correspondiente protección visual mediante la plantación de ejemplares adultos y semiadultos formando una barrera que impida o disminuya el efecto previsto. Se facilitará la implantación y crecimiento de las especies vegetales mediante la formación de un caballón de la tierra vegetal interior, sobre la que, con el debido riego regular, se implantará la vegetación mencionada.

Art. 87.- Condiciones de la reutilización de tierras y escombros.

1. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en este Plan General contendrán:

- La previsión de la utilización, en lo posible, de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria, e identificarán los puntos de vertido de los materiales sobrantes en su caso.
- La definición de la naturaleza y el volumen de los excesos de excavación y el destino específico de las tierras resultantes.

2. Protección del suelo.

- Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejados movimientos de tierra en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m² o a un volumen superior a 5.000 m³, debe incluir en el proyecto los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

- En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 ms y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.
- En los proyectos de actividades extractivas se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 ms, la formación de taludes con pendiente igual o menor de 1:3, la excavación sin profundizar bajo el nivel freático, el lavado de áridos en circuito cerrado y con balsa de decantación, el relleno de huecos mediante minería de transferencia y la revegetación final de toda el área afectada.
- Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada, de conformidad con el Real Decreto 2.994/82.

3. Dicho Plan deberá incluir al menos lo siguiente:

- Descripción de la actividad y localización a escala 1/10.000
- Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado.
- Acondicionamiento de la superficie del terreno.
- Medidas para evitar la erosión
- Medidas de protección del paisaje
- Almacenamiento de residuos
- Calendarios de ejecución
- Coste aproximado de las medidas adoptadas

4. Este Plan junto al Proyecto de Explotación, deberá ser remitido a los organismos competentes. Su autorización tendrá carácter previo a la obtención de la licencia municipal.

Art. 88.- Protección de los suelos en las acciones de urbanización.

1. Las acciones de urbanización y nuevas edificaciones que se lleven a cabo en todo el municipio deberán contar con medidas de precaución en la protección de los suelos agrícolas del entorno más inmediato, separando la tierra vegetal en los terrenos de obras y depositándola en espacios habilitados al efecto, como zonas verdes, parcelas agrícolas en retirada de tierras, zonas degradadas, etc.

2. Igualmente, la evacuación de las aguas en las zonas de crecimiento residencial e industrial estará asegurada sin que puedan provocarse inundaciones bajo las rasantes, o daños en las zonas contiguas por exceso de sólidos en suspensión, lodos, arcillas o áridos propios de los materiales de construcción.

Art. 89.- Protección del arbolado.

1. La utilización del suelo y las obras de edificación serán respetuosas con la vegetación y el arbolado y, en general, no implicarán alteraciones de los individuos y comunidades vegetales existentes.
2. La tala de árboles en los suelos urbanos y urbanizables se considera un acto de uso de suelo y estará sujeto al otorgamiento de licencia municipal.
3. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los individuos de menor edad y porte.
4. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá conllevar una repuesta con cargo al responsable del mismo, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar.
5. Toda solicitud de licencia de obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios reflejará en el plano topográfico el arbolado y vegetación existente en la parcela.
6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de más edad y porte. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto técnico respete dichos individuos, con indemnización al propietario si ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.
7. En las obras que puedan afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exigirá que durante su transcurso se dote a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura de 1,80 m, con el fin de impedir su deterioro.
8. Los propietarios están obligados a mantener en buen estado los jardines, plantaciones o árboles que se encuentren en sus terrenos. El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a la actuación del Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.

Art. 90.- Plan de Recuperación de Zonas Degradadas

1. El Ayuntamiento, en colaboración con la Consejería de Medio Ambiente, promoverá un Plan de Recuperación de Zonas Degradadas, en el que se inventariarán las zonas degradadas por vertidos incontrolados, escombreras y otros usos ilegales que atenten contra el medio ambiente y el paisaje existentes en el término municipal, y se establecerán las medidas de erradicación de estos usos y de recuperación paisajística de las zonas.
2. Estas medidas incluirán con carácter prioritario la clausura, sellado y recuperación de los vertederos y la limpieza de la periferia del núcleo urbano y urbanizaciones, así como de los terrenos colindantes a las vías de comunicación y a los cauces.

Art. 91.- Acciones sobre la conservación del paisaje en el Plan General

1. Ribera del Guadalquivir.
 - a) El Plan General recoge un conjunto de medidas tendentes a asegurar, por un lado la defensa de la vega mediante la construcción de un muro revegetado a partir de materiales del lecho fluvial con plantaciones de especies forestales en la zona de policía, y por otra el desarrollo de todo un espacio ribereño transitable y convenientemente repoblado en sus márgenes. Esto conllevará también la promoción de los terrenos de ocio municipales de El Bajo ya existentes.
 - b) De acuerdo con el Art.65, se requerirán previamente los estudios e informes necesarios para dar viabilidad al conjunto de esta acción del Plan cuyo objetivo básico será defender la vega de Tocina al menos desde la carretera de Guadajoz.
2. Entorno urbano.
 - a) En otro orden de cosas, para los alrededores de los núcleos existentes en Tocina, se procederá por el Ayuntamiento, a un programa de limpieza de vertidos y basuras, de forma que el ornato y la mejora del entorno recupere épocas pasadas.
 - b) Igual procedimiento se llevará a cabo en las carreteras de intercomunicación.

Sección 2. Normas de Protección Ambiental

Art. 92.- Objeto

1. Es objeto de las determinaciones de esta sección conseguir un adecuado nivel de calidad ambiental, mediante la prevención, corrección y control de las actividades cuya implantación pueda afectar al medio ambiente.
2. Para conseguir estos objetivos, se utilizan los procedimientos de:
 - a) Prevención Ambiental.
 - b) Mejora de la calidad ambiental.
 - c) Disciplina ambiental.
3. Cuando las actividades a desarrollar estén incluidas en el anexo 1 de la Ley 16/2002 de Prevención y control integrados de la contaminación, se someterá previamente al procedimiento específico que en ella se establece.

Art. 93.- Prevención Ambiental

1. A efectos de estas Normas, la prevención ambiental es el conjunto de actuaciones a realizar sobre planes, programas y proyectos de construcción de instalaciones y edificaciones que se relacionan en los diferentes anexos de la legislación en materia de prevención ambiental, con el fin de evitar o minimizar los efectos previsibles que su implantación producirá sobre el medio ambiente.

2. La prevención ambiental se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

- a) Evaluación de Impacto Ambiental. Es el proceso de obtención de información, análisis y cálculo de los efectos ambientales de las actividades en una posición concreta del territorio municipal. La justificación documental de las características de la actividad y de los efectos ambientales de su localización, se concreta en el estudio de impacto ambiental y la resolución del órgano competente acerca de la viabilidad de la actividad propuesta, se materializa en la Declaración de Impacto Ambiental.
- b) Informe Ambiental. Es la valoración del órgano competente de las medidas de prevención y corrección propuestas para el desarrollo de las actividades a él sometidas.
- c) Calificación Ambiental. Es la resolución municipal sobre la viabilidad de la implantación de la actividad a él sometida a la vista de la normativa ambiental de aplicación.

3. Los instrumentos de prevención ambiental así enumerados tendrán el contenido documental y se ajustarán al procedimiento que se establece en la Ley 7/94 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan.

4. La implantación de actividades industriales quedará expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención ambiental (evaluación de impacto ambiental, informe ambiental y calificación ambiental), niveles de emisión de contaminantes atmosféricos y exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y sus normas de desarrollo (Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Reglamento de Informe Ambiental, Reglamento de Calificación Ambiental, Reglamento de Calidad del Aire y Reglamento de Residuos).

Art. 94.- Actuaciones sujetas a Evaluación de Impacto Ambiental

Están sometidas al requisito de evaluación de impacto ambiental:

- a) En virtud de lo establecido en el art. 11 de la Ley 7/94, las actuaciones enumeradas en el anexo primero.
- b) En virtud de lo establecido en el art. 1 de la Ley 6/2001, las actividades relacionadas en su anexo primero y las comprendidas en su anexo segundo, cuando así lo acuerde el órgano ambiental competente, de acuerdo con los criterios que se establecen en el anexo tercero.

Art. 95.- Actuaciones sujetas a Informe Ambiental.

Están sometidas al requisito de informe ambiental en virtud de lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 7/94, las actuaciones relacionadas en su anexo segundo, cuando así lo acuerde el órgano ambiental competente de acuerdo con los criterios establecidos en el anexo 3 de la Ley 6/2001.

Art. 96.- Actuaciones sujetas a Calificación Ambiental.

1. Están sometidas al requisito de informe ambiental en virtud de lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 7/94, las actuaciones relacionadas en su anexo tercero.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial, los procedimientos de Calificación Ambiental necesarios se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (N.E.E.), Niveles Acústicos de Evaluación (N.A.E.) Y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente, en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Art. 97.- Actuaciones sujetas al procedimiento de Prevención y Control integrados de la contaminación.

Las actividades incluidas en la categorías que establece el anejo 1 de la Ley 16/2002 quedan sujetas al procedimiento de prevención y control integrados de la contaminación mediante el cual se unifican, en los términos que aquella establece, las autorizaciones administrativas de carácter ambiental relativas a la producción y gestión de residuos, vertidos a las aguas continentales y emisión de gases e incluirán cuando sean necesarias las declaraciones de impacto ambiental y los planes de emergencia para la prevención y control de accidentes en los que intervengan sustancias peligrosas.

La concesión de la licencia municipal para el ejercicio de estas actividades queda sujeta, además del cumplimiento de la normativa urbanística, a la obtención de la "autorización ambiental integrada" que define la citada Ley 16/2002.

Sección 3.- Normas relativas a la compatibilidad de usos.

Art. 98.- Condiciones en Suelos sin calificación industrial

En las áreas y zonas de suelos urbanos y urbanizables sectorizados que no posean la calificación específica industrial, quedará expresamente prohibida la implantación de las siguientes actividades:

- Actividades incluidas en los anexos 1º o 2º de la Ley 7/94, de Protección Ambiental.
- Actividades incluidas en los epígrafes 1, 3, 24, 31, 32 y 34 del anexo 3º de la citada Ley 7/94.
- Actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, que figura como anexo al Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.

Art. 99.- Condiciones en Suelos de calificación industrial

1. Para estas zonas y áreas, la posibilidad de implantar usos ganaderos de los incluidos en el Anexo II de la Ley 7/94 quedará específicamente excluida. En tanto las parcelas industriales colinden con suelo residencial, se estará sujeto al régimen de exclusiones establecido en el artículo anterior.

2. Las actividades incluidas en el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera, se ubicarán preferentemente en los suelos industriales previstos en el entorno de la SE-111 (esto es, PPLi-R1 y PPLi-R2), por ser los suelos más alejados de los núcleos de población.

Art. 100.- Condiciones en colindancias

1. Se incluirá un tratamiento de borde entre el uso residencial y el industrial, mediante el oportuno distanciamiento y/o ajardinamiento en todas las colindancias de estas características incluidas en actuaciones sobre suelo urbano. Igualmente se procederá para los sectores de suelo urbanizables en que se de esta circunstancia, y como criterio para la implantación de industrias particularmente peligrosas en el ámbito del propio suelo industrial.

2. Para ello, el planeamiento de desarrollo de los suelos con uso industrial en los que se plantee situación de colindancia volcará la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes a modo de franja arbolada interpuesta. En estas franjas protectoras se llevarán a cabo actuaciones de plantación de especies arbóreas y setos perimetrales que actúen a modo de aislante. Asimismo se establecerá una zonificación interna en estos suelos, de manera que en las manzanas colindantes a suelo residencial (urbano o urbanizable), únicamente podrán establecerse actividades compatibles con la proximidad a las viviendas.

Art. 101.- Accesos

1. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública y, cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, disponer de aparcamiento en el interior de la parcela.

2. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúen en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto (zonas de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

Art. 102.- Traslado de actividades molestas

El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales.

Art. 103.- Tratamiento específico en la calificación del suelo.

1. El Plan General hace una clara diferenciación de algunas áreas de valor natural y económica para las que se determinará una serie de aspectos urbanísticos con notable incidencia territorial y de alta afección por sus impactos derivados:

- a) La consideración de los espacios ribereños del Guadalquivir, del Río Viejo, de los desagües de riego y del Ayo. de Garci-Pérez como áreas de especial protección por sus valores ambientales y paisajísticos (Art.65).
- b) La desclasificación de los terrenos del polígono ganadero y su consideración como Vega Intensiva de Tocina al estar en terrenos inundables explicitado en el art. 66 del Plan, prohibiéndose obras de mejora, consolidación o mantenimiento de las actividades y construcciones existentes (Art.66).
- c) La consideración de suelos urbanizables no sectorizados a los futuros ensanches de las poblaciones y que forman la unidad de suelos agrícolas tensionados, pero que a todos los efectos (Art. 60), les corresponderá el régimen de Terrazas Superiores, mientras no se sectoricen en función de los criterios municipales. La clasificación del triángulo de entrevías de Los Rosales como Sistemas Generales de Comunicaciones y de Espacios Verdes para nuevos usos Residenciales, con una amplísima cesión en suelo para zonas Verdes (Art.42)

Sección 4.- Normas relativas al suelo no urbanizable_

Art. 104.- Nuevas construcciones

1. En las nuevas construcciones que se implanten en el suelo no urbanizable, quedará garantizada la correcta evacuación de aguas residuales, quedando en todo caso prohibida la implantación de pozos negros. Asimismo, las construcciones y edificaciones se adaptarán en lo básico al ambiente y paisaje en que estuviesen situadas.
2. No presentarán características urbanas y los materiales empleados, la tipología y los acabados serán los tradicionalmente empleados en la zona.

Art. 105.- Actividades ganaderas

1. Se establece como objetivo prioritario la formulación de propuestas de actuación para la relocalización de actividades ganaderas existentes, a desarrollar mediante Plan Especial o figura similar.
2. Dichas actuaciones resultarán compatibles con la normativa de vías pecuarias, sanitaria y de protección ambiental.

Sección 5.- Normas relativas al suelo urbano y al suelo urbanizable sectorizado

Art. 106.- Condiciones a aplicar en fase de obras

Se establecen a continuación las condiciones a aplicar en la fase de obras de las diferentes actuaciones urbanísticas planteadas:

1. Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
2. El tráfico de la maquinaria pesada se planificará utilizando las rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas y, si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar la emisión de ruidos, vibraciones y gases.
3. Los horarios en que se lleven a cabo las obras evitarán las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de jornada laboral.
4. Los materiales de obra procederán de explotaciones debidamente legalizadas.

5. Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

Art. 107.- Estudio paisajístico

Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones urbanísticas planteadas, contendrán un estudio paisajístico del ámbito completo donde se analice la incidencia paisajística del sector. En el estudio paisajístico se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto se aplicarán como mínimo las siguientes:

- a) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.
- b) Las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación, y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.
- c) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones estarán en concordancia con las condiciones climáticas y las características del suelo.
- d) Como condición estética en las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles, sólo se emplearán como materiales vistos aquellos cuyo acabado de fabricación está previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas serán de colores claros, ocre, tierras, blancos y, en general, los que tradicionalmente se hayan demostrado eficaces en el lugar, para la integración con el entorno existente.
- e) Se asumirá como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente para minimizar el volumen de movimientos de tierra, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.
- f) Para las actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

- g) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Art. 108.- Otras condiciones suelos de crecimiento.

- a) Mientras se lleven a efecto los trámites de los correspondientes Planes Parciales, los suelos tendrán el uso actual y la consideración de su clasificación de no urbanizable y calificación de Terrazas Superiores, indicado en el art. 67 del Plan General.
- b) Estos nuevos desarrollos no podrán iniciarse en tanto no se cumplan taxativamente las consideraciones y plazos previstos en el Capítulo XIV del Plan General, con posibilidad final de su desclasificación.
- c) Los futuros suelos industriales, una vez aprobados los Planes Parciales y ejecutadas sus obras de urbanización, tendrán que cumplir y observar, para cada una de las actividades que se pretendan implantar, las prescripciones dimanadas de la ley de Protección Ambiental, en concreto las disposiciones de Informe o Calificación Ambiental.

Sección 6.- Normas relativas a las vías pecuarias

Art. 109.- Consideraciones generales.

1. Con carácter general, la red de vías pecuarias con sus correspondientes anchuras legales, tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Especial conforme al art. 39 del Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998.
2. También tendrán la consideración de bienes de Dominio Público de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el art. 2 de la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
3. No se podrán establecer sobre estos terrenos, afecciones diferentes a las establecidas por la propia Ley y Reglamento de Vías Pecuarias.

Art. 110.- Modificación de trazado

1. En relación a la modificación de trazado propuesta, la consideración como suelo no urbanizable de protección especial, vinculará a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación (art. 39.2 del Reglamento de Vías Pecuarias).
2. Con respecto a los tramos de vías pecuarias involucrados en el cambio de trazado propuesto, la ejecución material de las previsiones contenidas en el Plan que conlleven la modificación de trazado de una vía pecuaria, no podrán llevarse

a cabo si con carácter previo no se produce la resolución del expediente de cambio de trazado correspondiente.

3. La aprobación de Planes Especiales y Parciales que desarrollen los suelos afectados, esto es, que contengan tramos de vías pecuarias implicados en el cambio de trazado, habrá de ser informada por esta Delegación Provincial, a fin de constatar lo expuesto en este artículo.

Art. 111.- Desafectación

En virtud de la Disposición Adicional Primera del Decreto 155/1998, de 21 de Julio, (Reglamento Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía), se deberán desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que discurran por suelo urbano o urbanizable, que hallan adquirido las características de suelo urbano, según el planeamiento vigente, y así no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento. Para ello, se deberá solicitar la desafectación de los tramos correspondientes de las vías pecuarias *Cordel de Carmona, Cañada Real de Córdoba a Sevilla, Cordel de Sevilla, Colada de Barca Vieja, Vereda de la Zarza y Colada de Guadajoz.*

Art. 112.- Las vías pecuarias y los caminos públicos en el Plan General.

- Su afectación y protección queda garantizada en el art. 68 del Plan y recogida en el plano de Ordenación O-23.
- Considerando la Disposición Adicional Primera del Dto. 155/1998 de la Junta de Andalucía, durante el proceso de redacción del planeamiento el Ayuntamiento inició la desafectación de los trazados en vías urbanas y deslindadas.
- No obstante, las vías que se encuentren ocupadas o afectadas por obras públicas o planes de desarrollo deberán tenerlas en consideración. En el desarrollo de los Planes Parciales será necesario tramitar su desafectación o, en otro caso, estar resuelto el cambio de trazado pecuario contenido en este Plan General, como ocurre con la Vereda de la Zarza hasta su encuentro con la carretera SE-111, justo en el límite del término municipal con Cantillana, y por lo tanto no afectará al trazado que adopte el “Eje-N-S”
- El tramo no deslindado de la Cañada Real de Córdoba a Sevilla que atraviesa por el sur el triángulo de entrevías de la Estación de Los Rosales se aplicará la desafectación según la Disposición Adicional Segunda del citado Reglamento, por lo que no se está obligado a trazado alternativo; este Plan General señala la desafectación, y además es condición para el desarrollo del PERI/e-R3 “Triángulo Renfe”.
- Este planeamiento de desarrollo citado, logrará con estas medidas - después de décadas de conflicto administrativo-, una solución aceptable a los tres organismos implicados, RENFE, Ayuntamiento y Consejería de Medio Ambiente.

- La propuesta de Modificación de los trazados urbanos, originado por la nueva reglamentación sectorial y la aplicación de la nueva Ley de Vías Pecuarias permitirá, tal como se ha recogido en este Plan General, desviar sus recorridos a límites compatibles con el tránsito ganadero a medio y largo plazo.

Sección 7.- Medidas sobre las infraestructuras de comunicación terrestres.

Art. 113.- Actuaciones colindantes con la SE-111

Las actuaciones urbanísticas que se plantean en colindancia con la SE-111 se desarrollarán con las siguientes condiciones:

- a) La línea de edificación se situará a 25 metros del borde exterior de la calzada.
- b) Entre el referido borde y la línea de fachada se ubicará una zona de separador acústico visual, que se destinará a plantación de zona verde. A partir de él, se situará un vial de servicio, aparcamiento y acerado.

Art. 114.- Repercusión acústica

El Plan contempla una notable ampliación de suelo para uso residencial en las zonas colindantes a la vía férrea de Madrid a Sevilla y de Los Rosales a Mérida, y más concretamente en la estación de Los Rosales, circunstancia que podría originar un impacto acústico de consideración a los futuros residentes.

1. En este sentido, se incluirá un estudio de la repercusión acústica ferroviaria que van a sufrir las zonas de influencia.
2. Para las futuras actuaciones urbanísticas en dichas zonas de influencia, los promotores inmobiliarios deberán efectuar un estudio de la repercusión acústica ferroviaria que va a sufrir la promoción y, de superarse los niveles admisibles de ruido (Reglamento de Calidad del Aire), habrán de asumir el coste de las medidas de mitigación o apantallamiento, tanto en su ejecución como en su posterior mantenimiento.

Art. 115.- Sobre las nuevas infraestructuras viarias proyectadas.

1. Eje Norte-Sur

Se garantizarán, al menos, las siguientes medidas protectoras:

- Reutilización de la capa de tierra vegetal a retirar y emplazamiento en lugares adecuados o tierras de cultivo.

- Evitación de emisión de polvos y partículas en suspensión durante la fase de obras y construcción.
- Control de los residuos de maquinarias y aceites de motorización.
- Asegurar el funcional de la red de acequias secundarias y los desagües de las parcelas de cultivo, así como de las aguas pluviales.
- Construcción de paso superior sobre la acequia principal H-9, de forma que se asegure tanto la funcionalidad de la misma durante las obras como los caminos de servicio y accesos existentes. (La vía pecuaria afectada a desafectar por modificación-trazado alternativo propuesto en este Plan General).
- Trazado paralelo en la acequia H-12 (en dirección al Pedazo de Cristo y Los Tejares) sin que afecte a su funcionalidad, ni a los terrenos afectos a la misma, los caminos de servicio y las tomas de riego, en caso de tomarse esa alternativa de trazado.
- Construcción de paso superior sobre el Ayo. de Garci-Pérez, la vía de RENFE y la del AVE, asegurando la funcionalidad y seguridad de las mismas, así como, tras la finalización de las obras, la consideración del tratamiento antirruido de la construcción.
- Los terraplenes necesarios quedarán convenientemente revegetados.

2. Red de tráfico local

- Afectará a nuevos crecimientos en el sur de Tocina -residencial- y al oeste de Los Rosales -industrial-, ámbitos sobre las Terrazas Superiores donde se prevén mayores impactos.
- Se trazarán estas nuevas vías considerando la menor afectación posible de los caminos existentes y de las acequias de desagüe, ambas infraestructuras necesarias para asegurar la actividad agraria en las parcelas del entorno inmediato.
- Los correspondientes Planes Parciales serán los encargados de continuar, o en su caso, construir *ex novo*, estos nuevos viarios locales, asegurando su conectividad con otros viarios.
- Se asegurará la ausencia de publicidad exterior junto a estas vías, al menos fuera de los tramos urbanos.

3. El acceso del PERI/e-R3 de Los Rosales con paso inferior (ver artículos 42 y 113 Normas Urbanísticas y Anexo 1 Fichas Urbanísticas)

4. Red de carriles bici

La acomodación de la carretera de Concentración y la SE-127 con esta nueva finalidad contendrá las siguientes prescripciones:

- Se ejecutará como proyecto unitario a medio plazo, una vez se hayan descongestionado las vías principales, contemplando como prioritario la comunicación de los equipamientos y sistemas de la zona entre núcleos y el borde norte o ronda exterior de Los Rosales (terrenos paralelos a la acequia H-9).
- Estará convenientemente señalizada, además de a lo largo de su recorrido, en sus accesos desde las barriadas y en los puntos de conexión con los viales principales.
- De acuerdo con los Art. 56 y 57, los Planes Parciales, actuaciones de desarrollo urbanístico ya previstas, contendrán en sus ejes principales carriles bici de no menos de 1,5 m yuxtapuestos en los acerados o calzadas.

Sección 8.- Mejora de la calidad ambiental.

Art. 116.- Calidad ambiental.

1. El nivel mínimo de calidad ambiental exigible en el término municipal es aquel en el que no se producen molestias graves ni riesgos para las personas ni los bienes materiales.
2. A efectos de las presentes normas, la definición del nivel mínimo de calidad ambiental se establece a partir de la de los niveles mínimos referidos a la calidad del aire en cuanto a niveles sonoros y a la emisión de gases y partículas materiales, y referencias normativas respecto a la calidad del agua.
3. Se señalan referencias locales en puntos más sensibles frente a la mejora de la calidad ambiental.

Art.117.- Niveles Sonoros. Definición y límites.

1. A efectos de aplicación de estas normas los niveles sonoros ambientales se expresan mediante el nivel sonoro continuo equivalente de presión acústica, determinado durante un período de tiempo establecido, y expresado en decibelios ponderados mediante la red de ponderación A,(Leq dBA).
2. Se establecen dos períodos horarios: el diurno, constituido por 16 horas continuas de duración y comienzo a las 7 horas y el nocturno, constituido por las restantes 8 horas. Uno y otro delimitarán los niveles ambientales de día y noche.
3. Se establecen los siguientes límites máximos admisibles de los niveles sonoros exteriores en función del uso característico de la zona, y del período horario:

NIVEL MAXIMO DE RUIDO DE FONDO (NRF) EXPRESADO EN dBA

USO DE LA ZONA	Día (7-23 horas)	Noche (23-7 horas)
EQUIPAMIENTO SANITARIO	60	50
USOS RESIDENCIALES	65	55
USOS TERCARIOS	70	60
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	75	70

4. Los conceptos, definiciones, protocolos de medida y valoración de los niveles sonoros ambientales son los establecidos por el Reglamento de Calidad del Aire.

Art.118.- Niveles máximos de emisión de gases y partículas materiales.

Se establecen los siguientes valores límites para los compuestos presentes en el aire atmosférico:

DIOXIDO DE AZUFRE

PERIODO PROMEDIO	VALOR LIMITE	TOLERANCIA
1 HORA	350 µg/m ³ (<24 veces/año)	0 %
24 HORAS	125 µg/m ³ (< 3 veces/año)	0 %
1 AÑO	20 µg/m ³	0 %

Valores límites expresados en µg/m³. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

DIOXIDO DE NITROGENO Y OXIDOS DE NITROGENO

PERIODO PROMEDIO	VALOR LIMITE	TOLERANCIA
1 HORA	200 µg/m ³ NO ₂ (<18 veces/año)	0 %
1 AÑO	40 µg/m ³ NO ₂	0 %
1 AÑO	30 40 µg/m ³ NO ₂	0 %

Valores límites expresados en µg/m³. El volumen se ajustará a una temperatura de 293 K y a una presión de 101.3 kPa.

PARTÍCULAS (PM₁₀)

PERIODO PROMEDIO	VALOR LIMITE	TOLERANCIA
24 HORAS	50 µg/m ³ (<35 veces/año)	0 %
1 AÑO	40 µg/m ³	0 %

PLOMO

PERIODO PROMEDIO	VALOR LIMITE	TOLERANCIA
1 AÑO	0.5 40 µg/m ³	0 %

Las definiciones, protocolos y criterios de medición son los que establecen las Directivas 80/779/CEE y la 1999/30/CEE.

Art. 119.- Calidad del agua.

A efectos de las presentes normas se establecen como niveles de calidad mínimos de las aguas del término municipal:

- a) Superficiales. Los que establece el RD.927/88 en su Anexo 2 para las aguas dulces superficiales aptas para el baño.
- b) Subterráneas. Las que establece el RD.927/88 en su Anexo 1 (modificado RD 1541/1994) para aguas aptas para el consumo.

Art. 120.- Normas locales sobre la contaminación del aire y sonora.**1. Contaminación ambiental**

- En cuanto a la contaminación del aire directamente ligada a las zonas industriales, además del alejamiento de las nuevas zonas, se preverá, de acuerdo con los art. 56 y 57, que los Planes Parciales realizarán, previo a la urbanización final, las zonas verdes con mobiliario, equipamiento y vegetación apropiada y disponible para el uso público.
- Para las zonas residenciales y en las no consolidadas se han previsto en el Plan, amplios espacios libres, que deberán contar con el oportuno proyecto de ajardinamiento, revegetación y tratamiento urbano, especialmente en la Avenida de Sevilla, la

ronda del canal o acequia H-9 y el triángulo entrevías en Los Rosales, y en la c/ Reina Sofía y c/ Portales en Tocina.

- Estas actuaciones estarán proyectadas previamente a la ejecución y puesta en uso de la variante o eje Norte-Sur, de forma que se ofrezca en breve plazo una nueva dimensión urbana y ambiental a la excesivamente concentrada edificación municipal.

2. Contaminación acústica

- Con carácter general en el municipio y, especialmente en las zonas urbanas e industriales, serán de aplicación las prescripciones dictadas por el Decreto 74/1996 del Reglamento de Calidad del Aire, recogidos en el Art. 74 del Plan. También será específicamente de aplicación el modelo tipo de Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra Ruidos y Vibraciones (Art. 59).
- En la franja que linda con la vía férrea hacia Extremadura se formalizará una pantalla acústica a base de viondas y estructuras amortiguadoras de ruido. Su disposición, a ambos márgenes del trazado, deberá atenuar tanto los impactos hacia la curva de la Avda. Ginés Fernández como hacia la Barriada de El Rosal y los nuevos crecimientos previstos entre vías. La misma consideración se tomará en las inmediaciones de la Estación de Tocina.
- Igualmente, en la estación de Tocina, hacia la población y hacia la Barriada de La Ermita, se deberá proceder de la misma forma.

Capítulo XIII. PROTECCIÓN DE PATRIMONIO EDIFICADO Y YACIMIENTOS HISTÓRICOS Y CULTURALES.

Art.121.- Ámbito de aplicación.

Las presentes ordenanzas tienen por objeto controlar cualquier acto de edificación o demolición en las edificaciones comprendidas en la Relación de Bienes Inmuebles Protegidos de carácter histórico, artístico, tipológico o ambiental de Tocina. Están señalados en los planos de ordenación y en el Catálogo de edificios protegidos.

Esta ordenanzas se estructuran en dos grupos, según el nivel de protección, en grado primero y grado segundo.

a) Grado primero

Son aquellas edificaciones localizadas en suelo urbano cuyas características históricas o artísticas, hacen recomendable el mantenimiento de su estado actual y en todo caso la restauración en busca de sus características primitivas.

- Iglesia de San Vicente.
- Capilla de la Soledad.

b) Grado segundo

Son edificaciones e instalaciones de valor tipológico-ambiental, que en la actualidad se encuentran en buenas condiciones, no sólo por la construcción en sí, sino además por su adecuación a las necesidades actuales. En Suelo no Urbanizable se incluyen ciertas edificaciones y cortijos tradicionales de alto valor tanto arquitectónico como agrario.

En suelo urbano de Tocina:

- Antiguo Ayuntamiento, en calle Real, 19.
- Casa en calle Real, 5.
- Casa González de Toledo, calle Soledad.
- Casa Naranjo, calle Real, 38-40 .

En suelo urbano de Los Rosales :

- Conjunto de viviendas de RENFE en el Barrio de El Rosal y las situadas junto a la Plaza de San Fernando en Los Rosales.
- Casa del Director de la antigua Azucarera Ebro y sus espacios de jardines.
- Chimenea principal de la antigua Azucarera Ebro.

En suelo urbanizable de Los Rosales :

- Chimenea pequeña de la antigua Azucarera Ebro.

En suelo no urbanizable se catalogan por su valor ambiental y constructivo los elementos más significativos que, aunque no tengan un excesiva trascendencia

histórica a nivel regional, sí que representan localmente gran interés. Son los siguientes:

- Secadero de tabaco de El Llano junto a la Desmotadora de Los Rosales.
- Cortijo de San Cayetano (edificaciones originarias).
- Cortijo de la Providencia (edificaciones originarias).
- Cortijo de La Encomienda (edificaciones originarias).
- Cortijo El Junquillo (edificaciones originarias).
- Cortijo de San Antonio (edificaciones originarias).
- Cortijo de Narbona (edificaciones originarias).
- Cortijo de La Motilla (edificaciones originarias).
- Casa de la Comunidad de Regantes en la Acequia H-9.

Art.122.- Obras autorizables.

En los edificios de grado primero sólo se autorizarán obras de conservación y de restauración, quedando expresamente prohibidas las obras de demolición y de reformas total o parcial.

En los edificios de grado segundo se autorizarán obras de conservación y de restauración, mejoras y ampliaciones, limitándose las obras de demolición y de reformas a las partes o elementos arquitectónicos no significativos ni estructurales.

En ambos casos las obras se realizarán mediante proyecto técnico, previa licencia municipal e informe favorable, en su caso, de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Junta de Andalucía.

Art.123.- Usos autorizables.

Las edificaciones incluidas en el grado primero conservarán su actual uso religioso.

Para las de grado segundo podrán autorizarse usos diferentes a los actuales, siempre que éstos no supongan obras prohibidas en el artículo anterior y compatibles con los usos regulados en estas Normas según la calificación del suelo.

Art. 124.- Relativo a los yacimientos históricos y culturales.

El Ayuntamiento establecerá, de acuerdo con la administración competente - Consejería de Cultura-, un Plan de Recuperación y puesta en valor de los Yacimientos Arqueológicos del municipio. Además se pondrá en conocimiento de las autoridades competentes todo indicio o hallazgo, tal como prescribe el art. 50 de la Ley 1/1991 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

TÍTULO: ORGANIZACIÓN Y ORDEN DEL PLANEAMIENTO.

Capítulo XIV.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN.-

Art. 125.- Plazos de ejecución.

El planeamiento de desarrollo se realizará dentro del cuatrienio correspondiente fijado a cada una de las actuaciones urbanísticas que para los señalados tienen el carácter de unidad de ejecución.

Los plazos para cada una de las fases de desarrollo de cada ámbito serán los siguientes:

- Redacción del planeamiento de desarrollo
(E.D., P.P., P.E.R.I.) 6 meses.
- Aprobación definitiva + 12 meses.
- Reparcelación + 4 meses
- Cesiones municipales + 2 meses
- Proyecto de Urbanización + 2 meses.
- Ejecución de al menos el 50% de la urbanización + 22 meses.

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

La elección del sistema de actuación para cada unidad de ejecución lo determinará el Ayuntamiento (art. 108 LOUA), y quedará fijado al inicio al instrumento de planeamiento de desarrollo y su sustitución está regulada según los artículos 109 y 110 de la Ley 7/2002 LOUA.

Art. 126.- Orden de prioridades.

(ver punto 7. doc. II Memoria de Ordenación)

En Sevilla, 31 de Mayo de 2.001
(labor de redacción)

Fdo: JOSÉ MORALES ALCALÁ
Arquitecto colegiado nº. 1515

En Sevilla, Abril de 2.004
(labor de adaptación)

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