

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

**ADAPTADA AL NUEVO DOCUMENTO DE PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN DISPOSICIÓN TRANSITORIA
CUARTA DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

III. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.	Justificación de la adecuación de las Normas Subsidiarias a la legislación urbanística vigente.	1
2.	Fines y objetivos de las determinaciones establecidas en el Plan General de Tocina.	4
2.1	Síntesis de los objetivos de ordenación	4
2.2	Desarrollo de cada uno de las alternativas previstas	6
3.	Justificación de las determinaciones del Plan General respecto de las características física del territorio, de las infraestructuras y de la edificación	17
3.1	Marco territorial y socioeconómico	17
3.2	Identificación de Impactos existentes y Áreas de Riesgo	18
3.3	Corrección de impactos ambientales y riesgos naturales	22
3.4	Mejoras de las infraestructuras	24
3.5	Mejora de la estructura urbana	29
4.	Justificación de la Delimitación y Clasificación de Suelo Urbano	33
5.	Justificación de la Clasificación de Suelo Urbanizable	39
5.1	Evaluación de la población y proyecciones demográficas	39
5.2	La actividad económica	40
5.3	Las previsiones de suelo urbanizable sectorizados	41
6.	Justificación de la Clasificación del Suelo No Urbanizable	44
6.1	Características del Espacio Rural de Tocina	44
6.2	Calificación del Suelo No Urbanizable	48
6.3	Justificación de la imposibilidad de formación de núcleos de población	49
7.	Justificación de las calificaciones urbanísticas propuestas, de los usos asignados y de su nivel de intensidad	51
7.1	Delimitación de Áreas Homogéneas en Suelo Urbano	51
7.2	Calificaciones del Suelo Urbano Residencial (SUR)	52
7.3	Suelo urbano industrial	54
7.4	Suelo urbanizable residencial	54
7.5	Suelo urbanizable industrial	55
8.	Justificación de los sistemas generales propuestos, de su ubicación y dimensionado	56
8.1	El Sistema General de Comunicaciones	56
8.2	Sistema General de Áreas Libres y Zonas Verdes	60
8.3	Sistema General de equipamientos comunitarios	62

9.	Justificación de las propuestas sobre infraestructuras urbanas y agrarias	63
9.1	Sistema de infraestructuras urbanas	63
9.2	Las infraestructuras agrarias	65
9.3	Los caminos rurales	65
9.4	Las infraestructuras hidráulicas agrarias	66
10.	Justificación de las áreas y elementos de protección patrimonial	67
10.1	Yacimientos arqueológicos	67
10.2	Elementos de interés histórico artístico	69
10.3	El paisaje urbano	69
10.4	El paisaje rural	70
11.	Justificación del orden de prioridades y de los plazos para la ejecución	72
12.	Redacción de Legislación a considerar	74

(GRÁFICOS)

•	Secciones calles tipo y soluciones para cubrir acequia H-9	26
•	Estructura Urbanística	32
•	Alternativa ordenación “triángulo Renfe”	36
•	Viarío principal-andén cercanías, de alternativa anterior	37
•	Suelo urbano	38
•	Suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable sectorizado)	43
•	Dinámica fluvial	47
•	Esquema regional de la nueva propuesta viaria en Tocina	58
•	Sistemas Generales de comunicaciones	59
•	Sistemas Generales y Locales	61
•	Localización de yacimientos arqueológicos	68

1.- Justificación de la adecuación de las Normas Subsidiarias a la legislación urbanística vigente.

La **Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen de suelo y valoraciones**, de carácter estatal distingue, en su texto, entre artículos de legislación básica, y por tanto susceptible de desarrollo diferenciado en cada Comunidad Autónoma, de acuerdo a sus características socioeconómicas y singularidades territoriales, y artículos de competencia exclusiva del Estado que garantizan el precepto constitucional de igualdad de derechos y deberes de todos los españoles.

La citada Ley 6/1998, deroga la mayoría de los artículos de la anterior Ley del Suelo, constituida por el **Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992 de 26 de Junio)**, en cumplimiento de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de Marzo de 1997, que deslindaba entre las competencias estatales y de las Comunidades Autónomas en materia de suelo y urbanismo.

La Junta de Andalucía, basándose en la citada sentencia del Tribunal Constitucional, promulgó **la Ley 1/1997 de 18 de Junio**, que con carácter urgente y transitorio, aprueba como Ley de la Comunidad Autónoma el texto, prácticamente íntegro, del Texto Refundido de la Ley 1/1992 de 26 de Junio, pero que la Ley 6/1998, a su vez deroga algunos preceptos de aquel Texto Refundido.

Por otra parte, la ley estatal 6/1998, en su afán por liberalizar el mercado del suelo y dinamizar el proceso inmobiliario, introduce cambios radicales en la concepción de la clasificación del suelo urbanizable y no urbanizable, entre otros aspectos.

La **Ley 10/2003, de 20 de Mayo**, de Medidas Urgentes de liberación en el sector inmobiliario y transportes, prácticamente deja sin efecto el Real Decreto-Ley 4/2000, y modifica la mencionada Ley 6/1998. El suelo no urbanizable queda regulado según el artículo 9 de la Ley 6/1998, pero el punto 2 queda redactado:

“Que el planeamiento general considere preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanísticos establecidos por la normativa urbanística”.

Esta es una situación novedosa (ver texto subrayado) que media entre el documento de planeamiento general (Normas Subsidiarias) aprobado inicialmente (26-7-01) y este para Aprobación Provisional (Plan General adaptado a LOUA).

Ello justifica la clasificación del suelo, recogida en este Plan General, especialmente del suelo no urbanizable y el urbanizable no sectorizado, y además reconcilia la legislación Estatal con la Autonómica, reconociendo a esta última su capacidad y competencia de regular la transformación del suelo urbanizable.

Con la nueva legislación autonómica **Ley 7/2002 de 27 de diciembre**, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de aplicación posterior a la aprobación inicial del documento Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Tocina, (a partir de ahora Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina), este documento, acogiéndose a la Disposición Transitoria Cuarta realiza una adaptación reglada en el mismo.

Desde la perspectiva de dicha adaptación, a dicha ley con reglamentos por desarrollar (subsidiariamente vigentes los anteriores estatales) la ordenación territorial, el planeamiento al que este Plan General responde, debe atenerse a los instrumentos normativos, pertinentes a la ordenación que se pretende, y que se reducen al establecimiento de plazos y condiciones para la intervención y gestión del suelo susceptible de transformación urbana, de forma que el inicio de una intervención urbanística tenga garantizado su culminación final, tanto en cesiones, urbanización total y edificación de las parcelas en un tiempo razonable.

Ante esta coyuntura, este Plan General de Ordenación Urbanística de Tocina, se plantean en continuidad con las determinaciones e iniciativas de las Normas que se revisan, a fin de no provocar actuaciones o desclasificaciones (excepto el polígono ganadero en zona inundable), que puedan derivar en contenciosos con particulares. Así mismo, se han considerado gran parte de las sugerencias realizadas por los particulares durante el periodo de información pública del Avance, y se incluyen las modificaciones puntuales que se encontraban en trámite adaptándolas a las exigencias de la nueva Ley del Suelo (Estatal y Autonómica), y las derivadas de la resolución sobre alegaciones presentadas al documento de aprobación inicial, así como nuevas modificaciones introducidas por el Ayuntamiento.

Por último, la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece en su artículo 17 y, especialmente, en la Disposición Adicional 2ª, que el Planeamiento Urbanístico contendrá la *“valoración de la incidencia de sus determinaciones en la Ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos”*. En este sentido, este Plan General de Tocina plantean propuestas referentes al sistema territorial de comunicaciones (variante norte-sur hacia la A-4) que exceden del ámbito municipal y que deberán ser considerados por el futuro Plan de Ordenación del Territorio.

2.- Fines y objetivos de las determinaciones establecidas en el Plan General de Tocina

2.1.- Síntesis de los objetivos de ordenación

Línea de actuación 1. Modelo territorial.

OBJETIVO GENÉRICO: Propiciar un crecimiento compacto del proceso urbanizador que aminore los posibles impactos sobre un entorno rural con suelos agrícolas de alto valor productivo:

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Mantener la estructura binuclear del municipio, culminando el proceso de desarrollo urbano de Tocina y Los Rosales.
- Protección y conservación integral de los suelos agrícolas.
- Defensa contra avenidas.
- Delimitación de zonas con riesgos de inundación.

Línea de actuación 2. Sistema de comunicaciones

OBJETIVO GENÉRICO: Crear un modelo de movilidad que compatibilice las nuevas necesidades del municipio con la mejora de la calidad de vida de sus habitantes.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Proponer carreteras de circunvalación que eviten el tránsito del tráfico interurbano por el interior de los núcleos urbanos.
- Reconvertir las anteriores travesías internas y entre las poblaciones en bulevares y vías-parque, considerando las Avenidas de Sevilla y Andalucía como ejes urbanos de primer orden, dentro del Sistema General de Areas Libres .
- Localizar los futuros suelos industriales en los bordes urbanos, de manera que se evite el tráfico de vehículos pesados por el interior de las poblaciones.
- Reordenar las vías de ferrocarril, liberando suelos marginales, y corrigiendo su efecto barrera entre los sectores urbanos próximos.
- Dotación de una red local para ciclistas.

- Ampliación y mejora de caminos rurales, y fomento de su uso público.

Línea de actuación 3. Corrección de impactos ambientales.

OBJETIVO GENÉRICO: Cerrar los ciclos de recursos naturales en el término municipal (residuos y agua) y prevenir el impacto de actividades molestas y peligrosas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Diseñar una red para la depuración y reutilización de las aguas residuales.
- Corregir los déficits de infraestructuras para determinados residuos sólidos (urbanos y agrarios)
- Erradicación y/o relocalización de determinados usos del suelo y actividades (polígono ganadero, industrias molestas, etc.).

Línea de actuación 4. Modificación de la relación con el río.

OBJETIVO GENÉRICO: Recuperar los ecosistemas fluviales y propiciar el uso lúdico y para esparcimiento de la ribera del Guadalquivir, a la vez que se protege del riesgo de avenidas e inundaciones a los terrenos próximos.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Reforestación de la zona de policía del río.
- Drenaje del fondo del río.
- Creación de un camino que mejore la accesibilidad a la ribera del río y a las parcelas adyacentes.
- Muro de contención de avenidas con la aportación de los fondos drenados, sobre el que se construye el camino, protegiendo de inundación el resto de la terraza inferior.
- Diversificación ecológica, paisajística y económica.
- Creación y/o rehabilitación de zonas de recreo y esparcimiento a lo largo de la ribera.

Línea de actuación 5. Mejora de la estructura urbana.

OBJETIVO GENÉRICO: Consolidar y mejorar la ciudad construida haciéndola más atractiva, equipada y habitable.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Diseño ecológico de los grandes espacios lineales del municipio (adaptación peatonal y dotación con zonas verdes), de manera que se incentive la renovación residencial y terciaria de sus márgenes.
- Diseño blando de los grandes espacios libres y zonas verdes, y dotación con vegetación mediterránea.
- Atenuación y regulación en el suelo urbano de la influencia del tráfico rodado y fomento del dominio peatonal y del transporte no motorizado.
- Fomento del patrimonio municipal de suelo, que permita al Ayuntamiento ejercer una política activa en materias como vivienda, suelo y equipamientos, además de capacidad de gestionar el desarrollo de las Normas Subsidiarias.
- Conservación y protección del patrimonio edificado, con mantenimiento generalizado de las alturas consolidadas, y recuperación de paisajes urbanos degradados o alterados.

2.2.- Desarrollo de cada uno de las alternativas previstas.

A continuación se van a ordenar los distintos aspectos que definen la problemática urbanística del municipio, desde los aspectos más generales, que afectan al territorio y al papel que juega Tocina - Los Rosales en la escala comarcal, hasta los más puntuales, explicando las soluciones propuestas y, en su caso, las alternativas contempladas y descartadas.

El sistema territorial de comunicaciones

El municipio ha sufrido grandes y significativas variaciones en los últimos años, que han modificado tanto las relaciones funcionales de Tocina con la capital y Carmona (eje Este Oeste) como con la cabecera comarcal Cantillana y las poblaciones en la margen opuesta del Guadalquivir. La mejora del firme y trazado de las carreteras locales y comarcales de la zona, y sobre todo, los nuevos puentes sobre el Guadalquivir y el ferrocarril, han posibilitado este auge, demandado por la pujante industria agroalimentaria que se está consolidando en la zona.

Por otra parte la modernización del servicio de RENFE sitúa al municipio de Tocina a unos veinte minutos del centro de Sevilla, lo que incrementa la influencia de la capital pero también, en sentido inverso, el interés por fijar la residencia en el municipio para personas o familias que quieran optar a una mayor calidad de vida que la ofrecida por la capital y su área metropolitana.

Tres actuaciones se consideran imprescindibles en este aspecto:

- **Completar el eje viario N-S.** El objetivo sería conectar el nuevo puente sobre el Guadalquivir con la Autovía A-4 siguiendo y mejorando el trazado de la SE-127 y circunvalando Tocina y Los Rosales. Se evitaría así el tráfico pesado por ambas poblaciones, mejorándose la relación entre áreas económicas próximas y pujantes, caso de la Sierra Norte, Vega del Guadalquivir y Alcores.
- **Circunvalación de la SE-111 en Los Rosales por prolongación del anterior eje N-S.** Una vez ejecutado el tramo anterior hasta salvar el paso de las dos infraestructuras ferroviarias y conectar con la SE-127, la carretera SE-111 dejaría de tener el uso actual con vehículos pesados a partir de su encuentro en el eje N-S, derivando este tráfico hacia la carretera anterior por el término de Villanueva.

Se evita así el paso de tráfico comarcal y pesado por el núcleo urbano y se descarga de esta función a la Avenida de Sevilla, para que pueda asumir funciones netamente urbanas.

Este nuevo eje previsto para el municipio de Tocina, aunque a la escala subregional pueda considerarse de menor rango a los existentes, tanto hacia el este (Lora del Río) como para el oeste (Cantillana), está llamado a ejercer un papel creciente en un futuro próximo, mejorando la accesibilidad hacia la Sierra Norte desde el área metropolitana, si se mejora la funcionalidad de la propia SE-111.

- **Aprovechamiento urbanístico del suelo, infraestructuras y edificaciones ociosas de RENFE en el triángulo entre vías de Los Rosales.** RENFE dispone de 30.500 m² de superficie, no necesaria para el servicio ferroviario, en una posición central y estratégica en el núcleo de los Rosales, actualmente afectos al Sistema General de Comunicaciones. Además dispone de otros terrenos residuales arrendados al Ayuntamiento. Se propone un Convenio Urbanístico por parte de RENFE y del Ayuntamiento de Tocina para llegar a un acuerdo sobre el destino final de estos suelos, vinculados al desarrollo urbanístico del municipio y desafectados de su función ferroviaria.

Por otra parte, la Cañada Real Sevilla a Córdoba, con 75 metros de ancho en este tramo no deslindado, fue ocupada por el trazado del ferrocarril. El resto de la cañada a su paso por Tocina ocupa la actual Avenida de Sevilla y su ancho se redujo a 21 metros, y su deslinde se interrumpe, precisamente, en los terrenos de RENFE. En este sentido. Las Normas plantean una solución definitiva a esta problemática.

La estructura binuclear del municipio

La existencia de dos núcleos urbanos tan próximos y en un término municipal tan reducido, es una singularidad del municipio, sólo posible por el rápido crecimiento de Los Rosales. Ambas poblaciones presentan rasgos diferenciales y condiciones socioeconómicas y sociológicas distintas, que obligen a una reflexión serena del futuro de ambos núcleos.

A pesar de la existencia de equipamientos comunes equidistantes entre los núcleos, y de contemplar la posibilidad de un campo de feria único, no parece conveniente adelantar ó incentivar desde este planeamiento dicho proceso.

Dado el estado de consolidación de la estructura urbana en Tocina y sobre todo en Los Rosales, parece más acertado ordenar y culminar el proceso de consolidación de los actuales núcleos, siguiendo sus propias pautas de crecimiento y sus condicionamientos más perentorios, y posponer para un futuro más o menos próximo el modelo horizonte de estos núcleos.

Para cumplir este objetivo se proponen dos actuaciones:

- **Preservar y proteger el uso agrícola del terreno entre los núcleos.** La urbanización parcial de esta zona, aunque fuera con baja densidad, no estaría justificada por la necesidad de suelo o la demanda existente, ni por la lógica del mercado, al partir de suelo y urbanización muy costoso.

Solo considerar la localización en suelos de equipamientos de carácter general que sirven a los dos núcleos.

- **Descargar las dos carreteras de unión entre los núcleos de funciones ajenas al tráfico local.** El tráfico pesado y comarcal quedaría desviado por la ejecución de los apartados a y b anteriores. El camino de la Estación y la carretera de Concentración quedarían como vías locales llamadas a ejercer la articulación de los dos núcleos. El control de la edificación en sus márgenes es fundamental para preservar el suelo con su carácter rústico. En cambio, la paulatina mejora del firme, su ensanche, arbolado y la creación de carriles ó aceras- bici, de unión entre los núcleos reforzaría el carácter de “calle no edificada”. En este sentido, los usos no agrarios

existentes en sus márgenes, la fábrica de loza en Tocina y la zona industrial en Los Rosales (PERI-R2), quedan limitados a su ocupación actual.

Integración de los terrenos de la Azucarera.

Toda la cuña de suelo entre la Avda. de Sevilla y el trazado de ferrocarril se incorporan, en virtud de la modificación de la línea de término municipal de Villanueva del Río y Minas, a la ordenación urbanística de Tocina. De esta cuña, el núcleo residencial que rodea la plaza de San Fernando estaba recogido en las NN.SS. de Villanueva del Río, como suelo urbano; en cambio, la amplia parcela de la Azucarera se clasificaba en las mismas Normas como suelo no urbanizable.

Son estos terrenos de la antigua Azucarera, los que plantean mayor dificultad de integración en la estructura urbana de Los Rosales, tanto por la magnitud del suelo que se incorpora como por los problemas de propiedad, derechos, y número de propietarios existentes en el área industrial. Su importancia estratégica en la consolidación urbana de Los Rosales, motiva que el nuevo planeamiento, distinga entre la zona industrial ya construida aunque en estado ruinoso, y la zona vacía que presenta frente a la Avenida de Sevilla.

Infraestructuras y servicios urbanos

El abastecimiento de agua, así como el suministro de energía eléctrica no presentan especiales conflictos, ya que la actuación del Consorcio de Aguas del Huesna y la Compañía Sevillana de Electricidad, mantienen sus respectivas redes eficientemente.

- **Sistema de depuración y vertido unificado para los dos núcleos, junto al Guadalquivir.** Es la red de alcantarillado y la falta de depuradora la que sí exige una atención especial. La red de colectores principales y secundarios se encuentra en mal estado y disminuida en su capacidad de evacuación por falta de mantenimiento y prácticas destructivas.

La entrada en carga de nuevos terrenos residenciales así como los industriales de la Azucarera y otros, obligan a una ampliación y refuerzo de la red.

Todo ello exige una profunda reflexión sobre las alternativas posibles y sus costes. Tanto de instalación como de mantenimiento y aprovechamiento final del efluente. Entre las alternativas más interesantes, está la siguiente:

- **Sistema de depuración y vertido distintos y separados para ambos núcleos, con reutilización del agua depurada (vertido nulo).** Esta propuesta recomendada en el Avance se ha sustituido por la opción de una depuradora única para los dos municipios situada junto al

Guadalquivir, para lo que hay que realizar un nuevo trazado de colectores principales desde Los Rosales hasta el río. Si bien los nuevos sectores industriales en Los Rosales tendrán que resolver de inmediato su depuración independiente, vertido al arroyo Garci-Pérez, por razones de autonomía respecto a otras actuaciones.

- **Decisión sobre el traslado ó ampliación del Cementerio.** Un servicio urbano también cuestionado es la ubicación y saturación del actual cementerio, para el que se ha previsto suelo para su ampliación, pero su proximidad a los dos núcleos, aconsejan al menos debatir las siguientes alternativas:
 - Mantener el emplazamiento actual del Cementerio, ampliándolo por su parte trasera, que es la solución adoptada finalmente.
 - Nueva localización más alejada de los núcleos urbanos.
 - Establecimiento de un Cementerio mancomunado.

Red Viaria y tráfico local

Tanto en Tocina como en Los Rosales, el tráfico estrictamente local, y la propia calidad de vida ciudadana se ve alterado y negativamente condicionado por el paso obligado del tráfico pesado e intercomarcal, tanto en sus flujos Norte-Sur (Sierra-A4-Alcores) como Este Oeste (Sevilla-Carmona-A-4).

La presencia de este tráfico, impide hacer un uso urbano de las principales arterias viarias, y su impacto incide en la calidad de vida ciudadana (ruidos, vibraciones, contaminación, riesgos de accidentes, etc.) y en la posibilidad de mejorar la escena urbana (arbolado, acerado, ocupación de suelo para aparcamientos, etc.).

La topografía absolutamente plana, permite una circulación no motorizada en su mayor parte, y de hecho, es notoria sobre todo en los Rosales, el uso de la bicicleta, sobre todo en mujeres y niños para desplazarse a los colegios o los centros de trabajo, y ello a pesar de las dificultades del tráfico ya comentadas.

Este hecho permite apostar por una peatonalización de gran parte de la estructura viaria del término, y en el establecimiento de itinerarios alternativos de circulación no motorizada, resolviendo la circulación de vehículos por viales especializados y por otros compatibles con el peatón.

En cuanto a este aspecto se consideran las siguientes iniciativas:

- **Promoción de espacios peatonales y del tráfico no motorizado.** Las calles centrales de Tocina y especialmente la Avenida de Andalucía, una vez ordenado el tráfico y reurbanizadas, pueden actuar como espacios

libres de relación y recreo, potenciando la actividad terciaria y abriendo nuevas perspectivas al desarrollo económico local compatible con la mejora y puesta en valor de la escena urbana y del patrimonio edificado.

En Los Rosales, es la Avda. de Sevilla la que actuará en la nueva estructura urbana, como eje central del núcleo, reforzado ahora por la actuación edificatoria en la Azucarera, mientras que la carretera de circunvalación y los terrenos y acequia de riego colaterales, formalizan un nítido borde urbano.

- **Vías rápidas periféricas de distribución del tráfico.** El hecho de que las vías se consideren rápidas, no implica un diseño ni un trazado desproporcionado y ajeno a la escala de los núcleos urbanos. Esta cualidad la tienen por ser periféricas y contiguas a trazados lineales impermeables al tráfico (canal principal de riego, vía férrea), y no tener opciones de cruces o incorporaciones por uno de sus lados.
- **Establecimiento de una red básica de carriles-bici.** En las dos carreteras de comunicación entre los núcleos, así como en las dos Avenidas principales y carreteras de circunvalación, se propone un carril diferenciado y protegido para el uso seguro de la bicicleta, como primer paso para una paulatina transformación de otros viales y caminos secundarios en la medida que los usuarios lo demanden y la densidad de este tráfico lo justifique.

Equipamientos

Con carácter general, las necesidades de equipamiento están cubiertas en los dos núcleos. El planeamiento parcial desarrollado prevé nuevos suelos para estos fines, que en muchos casos por su escasa cuantía superficial ó dificultades para la construcción y mantenimiento, están aún sin el uso previsto.

Por otra parte, el desarrollo de los ámbitos de ejecución en suelo urbano aportarán nuevos suelos para equipamientos y patrimonio municipal.

- **Revisión y recalificación de suelos y equipamientos existentes.** Por lo comentado anteriormente y para adaptar el suelo de equipamiento y de patrimonio municipal vacante a los objetivos de ordenación y de gestión de las nuevas Normas Subsidiarias, se han estudiado puntualmente cada una de las localizaciones y equipamientos existentes y se ha decidido el uso más adecuado a la nueva estructura urbana propuesta.

La decisión municipal de situar los equipamientos comunes en “terreno neutral” parece la más adecuada a la voluntad de fusión de las dos

poblaciones, pero debe dedicarse exclusivamente a los equipamientos o servicios singulares que no puedan desdoblarse.

La mayor dificultad para la obtención y gestión de equipamientos está en la escasa capacidad financiera municipal, que unido a la falta de patrimonio municipal de suelo, hacen recaer en actuaciones extraordinarias o mayormente en la gestión de los nuevos suelos urbanos no consolidados y urbanizables, la obtención de estos equipamientos.

No obstante esta dificultad municipal, se plantea en este Plan General la obtención del suelo y naves de Sevillana de Conservas para equipamiento de interés público y social (SIPS), considerándolo como parte del sistema general de equipamientos del municipio. Una operación similar se plantea en Tocina mediante el desarrollo del suelo urbano no consolidado de la calle Portales, y la propuesta de traslado de la actividad agroindustrial existente a un polígono bien comunicado y con fácil acceso para grandes camiones, quedando la nave existente para usos comunitarios.

Espacios libres y Zonas Verdes

Existe escasez de suelo para estos usos y aún el existente queda infrautilizado, bien por su situación marginal, estado degradado por falta de mantenimiento o emplazamiento inadecuado, o bien por no estar mínimamente acondicionado.

- **Recalificación de suelos libres ó zonas verdes inadecuadas.** Al igual que para el resto de equipamientos, se ha estudiado pormenorizadamente cada uno de estos espacios y decidido sobre su posible recalificación a otro uso colectivo ó su inclusión en el patrimonio municipal de suelo para su posterior venta o permuta que permitan gestionar la nueva ordenación.

En compensación a estas recalificaciones, las Normas calificarán nuevas zonas verdes y equipamientos que compensen este déficit actual y que aseguren un uso mayoritario y efectivo para el futuro.

- **Unificación de los respectivos campos de feria.** Queda como objetivo a incardinar en el plan horizonte futuro que solo esboza este plan transitorio como posibilidad de localización en zona intermedia, como posible declaración de Reserva para Patrimonio Municipal pero siempre desde una profunda reflexión tanto del modelo final y los condicionamientos de las grandes infraestructuras que cruzan estos suelos (red alta tensión, ferrocarril, carreteras).

Usos globales

El tejido urbano de los dos núcleos se ha desarrollado con un claro predominio residencial en Tocina y una fuerte presencia industrial en el origen y primer desarrollo de Los Rosales. Con la excepción de la Azucarera, no se han desarrollado industrias molestas o peligrosas, incompatibles con la residencia ni se advierte tendencias a su implantación en el término.

La principal industria es la agroalimentaria de exportación de fruta, que requiere gran superficie y que se ha situado indistintamente en el suelo urbano, como en el no urbanizable.

El uso residencial es el predominante en los núcleos, con tolerancia industrial para las actividades agroalimentarias y especialización comercial y terciaria en el casco histórico y los ejes urbanos (Avenida de Andalucía en Tocina y Avda. de Sevilla en Los Rosales).

Aunque se considera más adecuado la mezcla de los distintos usos dentro del tejido urbano, rehuendo así de una zonificación injustificada, este Plan General se pronuncia sobre los siguientes aspectos:

- **Previsión de polígonos industriales.** En Los Rosales, el uso industrial con carácter exclusivo sólo se presenta en gran parte de los terrenos de la Azucarera. Otro nuevo suelo industrial, se sitúa en alguno de los suelos alternativos siguientes:
 - Carretera de concentración, ampliando la zona ya existente, y en la que la propiedad ya ha manifestado su interés por actuar.
 - En las márgenes de la SE-111 consolidando la implantación industrial ya existente.
 - Sector en Antigua Azucarera según convenio urbanístico con particulares.

En Tocina, las iniciativas industriales exclusivas, se están centrando en la calle Pozo de la Ermita, a la entrada desde Sevilla y conviene regular tanto las ya iniciadas como las posibles futuras, ordenando toda esta franja y tratando paisajísticamente la cornisa norte de Tocina hacia la terraza inferior de la vega.

Como resultado y resolución sobre la fase de información pública del Avance y del documento aprobado inicialmente, se han descartado dos de las opciones de localización anteriores, quedando definitivamente un importante suelo apto urbanizable industrial en Los Rosales apoyado en la SE-111, en el extremo occidental del municipio, mientras que en Tocina se

reduce el suelo industrial al ya semiconsolidado del Pedazo de Cristo, y quedando expectantes algunos suelos urbanizables no sectorizados pendientes de la definición de un modelo horizonte consensuado.

- **Localización dispersa del uso terciario.** El uso terciario no presenta incompatibilidad con el tejido residencial sino más bien, lo complementa y vivifica. En los principales ejes urbanos se facilitará el desarrollo del terciario, especialmente en la ocupación de la planta baja. La regulación de las alturas y en determinados casos, de las alineaciones, el tráfico y la reurbanización, permitirá una renovación de estas zonas.
- **Suelos vacantes en la Azucarera.** En la ordenación de estos suelos de la Azucarera, se contempla usos residenciales hacia la Avenida planteando una franja de separación respecto a los suelos industriales (antes mencionados), compuesta por usos terciarios y de equipamiento público.
- **Erradicación del uso ganadero.** El uso ganadero se presenta exclusivamente en Tocina en el polígono que a tal fin se delimitó en las Normas Subsidiarias de 1989. La falta de consolidación de esta iniciativa y la desacertada elección del sitio, por su cualidad de inundable, por lo que no podría autorizarse ni éste ni cualquier otro uso que implique edificabilidad, aconsejan la desclasificación del suelo como urbanizable, declarándose fuera de ordenación las instalaciones allí existentes.

Ahora bien, este sector está fuertemente condicionado por la política comunitaria y las pequeñas explotaciones existentes, carecen de recursos y tecnología para adaptarse a las exigencias europeas. Por otra parte, la posibilidad de reubicarse en otros suelos no inundables, se enfrenta con el alto valor del suelo de regadío y la pérdida de esta cualidad, que lo hace inviable por falta de rentabilidad económica en el cambio. No obstante, las Normas dejan abierta la posibilidad de reubicarlo en suelos no inundables mediante una actuación singular prevista en el art. 67.

Mejora de la permeabilidad del tejido urbano en Los Rosales

El rápido y anárquico crecimiento de Los Rosales, ha generado grandes bolsas de suelo urbano sin conexión entre sí, e incluso en cada uno de estos sectores, existe una deficiente conectividad y accesibilidad entre las distintas calles. Tan sólo la Avenida de Sevilla al Sur y la carretera de circunvalación al Norte del núcleo, actúan como ejes transversales, pero extremos, a los paquetes de larguísimas manzanas que se orientan en la dirección Norte Sur.

Para resolver este problema, las Normas refuerzan los criterios de articulación entre los distintos sectores urbanos, y dentro de ellos, favorecer la transformación puntual del viario y del parcelario. Para el primer objetivo se limitará y condicionará la ordenación de los terrenos estratégicos a este fin, que aún quedan por desarrollar urbanísticamente, estableciendo requisitos de conectividad con el entorno a los Estudios de Detalle y Planes Especiales y Planes Parciales que lo desarrollen.

Para el segundo objetivo, las Normas deberán establecer un procedimiento flexible y en cierto modo aleatorio que permita la transformación puntual del parcelario para mejorar la conectividad entre calles paralelas, compatibilizando los intereses de particulares con los públicos. Para ello se necesita una importante capacidad de gestión municipal, sin que ello suponga recurrir a los mecanismos reglamentarios de difícil aplicación en este municipio. La alternativa más viable considerada sería la permuta directa de terrenos del patrimonio municipal a obtener por el desarrollo de las NN.SS., a cambio de las parcelas o edificaciones con oportunidad de resolver este déficit de conectividad.

Prevención de riesgos naturales. Relación con el río

Gran parte del término municipal es inundable en las avenidas extraordinarias del río, llegando a afectar a la parte norte del núcleo de Tocina. Queda afectada por la inundación toda la terraza inferior del término, con grandes pérdidas para las explotaciones agrarias y construcciones provisionales existentes.

Las disposiciones que contemplan el Plan General se dirigen en dos sentidos. Por un lado, la de prohibir cualquier construcción o instalación de carácter permanente en estas áreas inundables, y por otro, la de ordenar y proponer actuaciones en el río Guadalquivir y sus márgenes de protección para evitar o atenuar los efectos de las grandes avenidas.

Estas actuaciones son las siguientes:

- **Reforestación de la zona de policía del río.** Ordenación integrada de las orillas del río y su zona de policía, con especies autóctonas y de crecimiento rápido (chopos, tarajes, y sauces), incluyendo en la zona de policía y en los flancos mas vulnerables a la erosión del río especies que aseguren una rentabilidad agrícola en el marco de ayudas comunitarias (*Populus alba*, *P. nigra*, *Ulmus ssp*).
- **Drenaje del fondo del río.** Drenaje del cauce del río, para mejorar su comportamiento hidráulico, y aprovechar los fondos fluviales para la ejecución del muro de defensa, paralelo a la orilla.
- **Creación de un camino de ribera.** Además de las funciones específicas de policía, sirga y salvamento, este camino, posibilita la consolidación y

mantenimiento del muro de defensa sobre el que se asienta, y permite o mejora la accesibilidad tanto al río en toda su longitud, como a las parcelas limítrofes con él, a los que actualmente apenas llegan caminos adecuados.

- **Muro de contención de avenidas.** Realizado con los fondos fluviales drenados, y que discurre paralelo a la margen del río. Tendrá una altura de 3 metros y una longitud de 6.300 metros, con una plataforma de rodadura de 5 m., y unos taludes 2/1 reforestados.
- **Diversificación ecológica, paisajística, económica y funcional del río.** En definitiva, las actuaciones que se proponen sobre el río no sólo contemplan las específicas y reguladas por la ley de Aguas, sino otras complementarias que permiten un mejor y mas diverso aprovechamiento económico, un uso recreativo, una potenciación paisajística y de los ecosistemas de ribera, y una mejor protección de las terrazas agrícolas frente a las avenidas del río.

Protección del valor agrícola del suelo.

Tocina dispone de una economía agraria muy desarrollada y tecnificada, asociada a industrias de transformación y bien introducida en el mercado nacional y europeo.

El alto valor que adquieren las parcelas agrícolas ha impedido de manera lógica su ocupación o transformación con fines residenciales o urbanísticos.

El Plan General, refuerzan esta protección del valor de los suelos, que el propio mercado está dando, que de una manera inequívoca, queden descartados crecimientos urbanísticos no deseados, y que afectan a suelos con alto valor productivo.

Dentro del suelo agrario del término, pueden distinguirse dos categorías a efectos de su protección, la de los suelos de la terraza inferior, que además del valor agrológico intrínseco se caracterizan por su inundabilidad, por lo que será este factor limitante el que lo diferencie del resto de los suelos del término municipal, que quedarán protegidos por su alto valor productivo a excepción de las parcelas donde se asignan futuros desarrollos urbanísticos; y la de las terrazas superiores, también puestos en riego.

3.- Justificación de las determinaciones del Plan General respecto de las características físicas del territorio, de las infraestructuras y de la edificación

3.1.- Marco territorial y socioeconómico

En la Memoria Informativa se apuntaban los condicionantes ambientales y territoriales del municipio, y las particularidades socioeconómicas que hacen de Tocina un espacio con características especialmente singulares. Entre ellas (de forma resumida) se citan:

- La decisiva influencia que ejerce sobre la organización territorial el importante eje fluvial del río Guadalquivir, en torno a cuyas márgenes se dispone el poblamiento de la vega entre Sevilla y Córdoba.
- La existencia de un alto potencial de cambio y riesgo morfohidrológico inherente a toda la llanura aluvial (inestabilidad y modificaciones de cauces y recurrencia periódica de avenidas e inundaciones), que se ha visto incrementado en las últimas décadas por la proliferación de infraestructuras de regadío y de transporte.
- El pequeño tamaño superficial del término municipal, con predominio absoluto y exclusivo de suelos de vega de alta calidad agrológica, y con una estratégica posición como encrucijada de comunicaciones entre la capital y el sur de la provincia y la Sierra Norte.
- Las ventajas de localización respecto a otros municipios en relación con un potente sistema de comunicaciones viarias y ferroviarias.

Teniendo en cuenta estas oportunidades y condicionantes, el planeamiento urbano deberá compatibilizar la necesaria expansión del suelo urbano e industrial con la solución de los riesgos de inundabilidad de parte del término municipal y con la menor pérdida y ocupación posible de suelo agrícola de alta calidad.

Así mismo, debido a la proliferación de infraestructuras dentro del término municipal, deberá prestarse especial atención al diseño permeable de las mismas, de manera que se integren paisajísticamente en el medio urbano y rural, no segreguen el parcelario rural tradicional de forma irreversible, y no obstaculicen el curso natural de

las aguas en momentos de avenidas e inundaciones, ni los crecimientos urbanos e industriales.

Otros aspectos sectoriales del marco territorial y económico del municipio de Tocina que conviene destacar son los siguientes:

- Los antecedentes históricos de Tocina se remontan a la más remota antigüedad, si bien los restos que se conservan (recogidos en la Carta Arqueológica del término municipal), y correspondientes a diferentes épocas históricas, desde el neolítico al siglo XVIII, son escasos y no tienen un destacado valor histórico ni artístico.
- Por lo que se refiere a la tendencia del sistema de asentamientos cabe destacar como la organización del poblamiento en el municipio tiende durante el siglo XX a configurar una estructura bipolar, en torno a dos núcleos: Tocina (capital municipal) y Los Rosales.
- El núcleo de Los Rosales, surgido a principios del siglo XX, coincidiendo con la construcción de un apeadero de la línea ferroviaria Córdoba-Sevilla, está creciendo a ritmo más positivo que la cabecera municipal debido a las limitaciones de esta última como fondo de saco de comunicaciones (al estar pegada al cauce fluvial del Guadalquivir), mientras que Los Rosales se beneficia de su centralidad como encrucijada de comunicaciones viarias y ferroviarias.

3.2.- Identificación de Impactos existentes y Áreas de Riesgo

El término municipal de Tocina está claramente delimitado en el contexto de la comarca de la Vega sevillana por elementos perfectamente visibles, que actúan como obstáculos naturales. Al norte, el doble meandro del río Guadalquivir; al Este el pequeño arroyo del barranco del río viejo, y al sur, el trazado del tren de alta velocidad y los canales de riego del Valle Inferior y el Bajo Guadalquivir.

Esta pequeña porción de territorio, está sometida a unos condicionantes, ya generales para zonas más amplias o específicos del lugar, que provocan impactos ó determinan áreas de riesgo. Los condicionantes son los siguientes:

a) Condicionantes del Clima

El clima del municipio se caracteriza por inviernos suaves y veranos calurosos, largos y secos. La presencia de un periodo muy corto con riesgo de heladas (diciembre y enero) y de más de 2.800 horas de sol han constituido tradicionalmente factores muy favorables para la práctica de la agricultura.

Durante el siglo XX la puesta en regadío del término municipal hace que se optimice la excelente capacidad agrológica de los suelos (en terrenos llanos y fértiles de la unidad de terrazas del Guadalquivir) con la introducción de cultivos intensivos herbáceos y plantaciones de cítricos, con buena aptitud para este tipo de clima y suelos.

Desde el punto de vista de la presencia de fenómenos meteorológicos adversos o condicionantes de los usos del suelo, a tener en cuenta por el planeamiento municipal, hay que hacer las siguientes consideraciones:

- La presencia del río (a unos 700 metros del borde del núcleo de Tocina) influye en la frecuente formación de nieblas asociadas a fenómenos de inversión térmica en los meses de invierno, lo que ha de ser tenido en cuenta para el diseño y planificación de las infraestructuras.
- Las actividades y usos que potencialmente generen emisiones a la atmósfera deben evitar su ubicación al suroeste de los núcleos de Tocina y Los Rosales, por coincidir con la dirección de los vientos dominantes y de mayor intensidad que soplan en el término municipal y en la vega en general.

b) Condicionantes de la Geología y los Suelos

La disposición del término municipal, como otros municipios de la margen izquierda de la vega, en una serie de terrazas escalonadas desde el río Guadalquivir a las campiñas interiores, deber ser considerada a efectos de la ordenación urbana del territorio y de la construcción de edificaciones e infraestructuras por los siguientes motivos:

- Las terrazas más próximas al río (T2 en la cartografía de ordenación) presentan riesgos de inundabilidad que desaconsejan futuros desarrollos urbanos en las mismas.
- El talud formado por las terrazas baja (T2) e intermedia (T3) en los núcleos de Tocina y Los Rosales constituye un hito de identidad visual en un medio casi completamente llano, por lo que se deben evitar construcciones excesivamente elevadas o que no armonicen con las tipologías edificatorias y los materiales tradicionales de construcción, a fin de preservar, desde un punto de vista paisajístico, la imagen exterior de ambos núcleos de población.

- La escasa homogeneidad de los materiales, sus características propias (predominio de suelos arenosos y arcillosos), y la baja cota del nivel freático, hacen que sea preciso estudiar con cierto detalle la ubicación de los nuevos desarrollos urbanos, a efectos de adecuar a estos condicionantes geotécnicos las características de cimentación de las edificaciones y de drenaje de las infraestructuras y los usos del suelo.
- Los suelos del término municipal no presentan, en general, problemas de erosión, debido a lo llano del terreno y el intenso y cuidado manejo agrícola.
- El principal problema a resolver es la posible presión de los futuros desarrollos urbanos y de las nuevas infraestructuras sobre un medio agrícola de alto valor productivo. En este sentido, se debe evitar el desarrollo indiscriminado de los asentamientos de población, la urbanización dispersa y el trazado de infraestructuras que segreguen el parcelario rural y sus caminos asociados, actuando como barreras para el desarrollo normal de la actividad agrícola.

c) Hidrología Superficial y Subterránea. La Problemática de la Inundabilidad

En la Memoria Informativa se detallaron las circunstancias en Tocina del problema de la inundabilidad y su dinámica fluvial en un municipio ribereño al Guadalquivir.

Las aguas residuales del núcleo de Tocina son llevadas mediante tubería subterránea al río Guadalquivir. Por su parte, las aguas residuales del núcleo de Los Rosales utilizan un colector secundario natural (el arroyo de Garci-Pérez), que desemboca también en el río Guadalquivir.

El funcionamiento normal de esta red de drenaje se ve obstaculizado en momentos de crecidas e inundaciones, ya que el mayor caudal, la fuerza y la velocidad de las aguas procedentes del río Guadalquivir, cambian de sentido el drenaje natural de la zona durante algún tiempo. Este hecho ha de ser tenido en cuenta, especialmente, para el diseño y localización de la EDAR urbana prevista por el Ayuntamiento.

La inundabilidad periódica de la vega sevillana ha exigido un estudio pormenorizado que determinara las zonas con riesgos de inundaciones a efectos de su exclusión de futuros desarrollos urbanos en las Normas Subsidiarias.

En concreto, la zona del término municipal de Tocina donde deben evitarse nuevas actuaciones urbanas de la propia población, así como nuevas edificaciones y la ampliación de las zonas urbanizadas, afecta a la mayor parte de la vega existente al norte del núcleo de Tocina (zona bajo inundación normal para un periodo de retorno de 50 años). Esta zona coincide con el territorio comprendido entre la terraza baja (T2) y la orilla del río Guadalquivir, cabeceando por el norte del núcleo urbano de

Tocina que se adentra en la vega, y correspondiéndose con cotas situadas entre los 23 y 25 metros de altitud.

Además, el planeamiento deberá plantearse una solución a la indebida ubicación de un polígono ganadero dentro de la zona de inundación antes citada, entre el norte del núcleo y el río.

Así mismo, en la Barriada del Polvillo sería recomendable efectuar pequeñas obras de recrecido que eviten posibles inundaciones por el efecto barrera del drenaje natural que ejerce la plataforma elevada del trazado ferroviario entre Los Rosales y Cazalla de la Sierra.

De manera complementaria se han identificado otros puntos y áreas de riesgo por inundaciones vinculados a la actividad natural del río Guadalquivir, que pueden afectar negativamente al uso agrícola y el mantenimiento de las infraestructuras:

- La finca municipal El Bajo (al norte del término municipal), dedicada a uso forestal, y que ha sido protegida de las crecidas por una escollera de rocas.
- Los pagos de Las Veguetas y Las Suertes, junto al paraje de La Barca, donde existe el riesgo de taponamiento de los colectores municipales del núcleo de Tocina en momentos de crecida del río, además de la inadecuada localización de la EDAR.
- Los alrededores de la plataforma elevada del ferrocarril Los Rosales-Cazalla de la Sierra, entre el polígono ganadero y el río, ya que esta infraestructura taponaa la circulación de las aguas en momentos de crecida del río.

Las aguas subterráneas, correspondientes a la unidad hidrogeológica del acuífero aluvial del Guadalquivir en la provincia de Sevilla, se caracterizan actualmente por la elevada presencia de nitratos debido a la contaminación agraria difusa y vertidos urbanos sin depurar. El hecho de que Tocina y Los Rosales se abastezcan de recursos superficiales hace que dicha contaminación no afecte a la población.

d) Vegetación y Fauna

La vegetación y la fauna silvestre del municipio de Tocina se encuentran reducidas a escasos pasillos lineales correspondientes con retazos del bosque de ribera del río Guadalquivir, o cauces antiguos del mismo, áreas algo protegidas y reservadas para la actividad humana (el barranco del río Viejo). Son los espacios de mayor interés.

La presencia de arbolado y fauna se ha visto muy afectada por la puesta en cultivo de la práctica totalidad del término municipal. No obstante, determinadas especies animales (principalmente aves) se han adaptado a los nuevos hábitats (como son las

plantaciones de cítricos o las edificaciones y construcciones humanas, tanto aisladas como en el medio urbano).

La característica del medio ambiente municipal dominante es, precisamente, su falta de naturalidad, donde todo el espacio está transformado, circunstancia que obliga a la existencia de especies muy adaptables, poco exigentes y a la vez de abundante distribución.

3.3.- Corrección de impactos ambientales y riesgos naturales.

La elaboración de un documento de planeamiento municipal es una oportunidad para prever -a corto y medio plazo y de manera global- la ordenación espacial de todos aquellos usos del suelo que deben ser relocalizados y objeto de planes de restauración para evitar impactos ambientales, así como para diseñar la implantación de nuevas infraestructuras que aminoren y corrijan situaciones de deterioro de la calidad ambiental.

En un municipio esencialmente agrícola como Tocina existen escasas actividades generadoras de posibles impactos ambientales de envergadura. En concreto, dentro de las propuestas se contemplan las siguientes actuaciones:

a) Depuración de vertidos de aguas residuales urbanas.

La situación de la red de saneamiento en Tocina se plantea como uno de los problemas ambientales y económicos del municipio.

La justificación y necesidad prioritaria de estas actuaciones se deben a las siguientes circunstancias locales:

- El precario estado de la red de saneamiento en los colectores principales.
- El alto costo del canon de vertidos que se paga a la C.H.G. por la contaminación que aportan las aguas urbanas al río.
- La falta de funcionalidad de la red con las fuertes lluvias y crecidas fluviales.
- Los nuevos crecimientos previstos, especialmente en Los Rosales.
- La unificación en un solo punto de los vertidos de Los Rosales y Tocina obliga a una cota del colector principal muy profunda y al encarecimiento generalizado de toda la red.

- En el mismo sentido, confiar en un único punto de depuración y vertido todo el saneamiento municipal, supone un riesgo de colapso en el funcionamiento hidráulico y de depuración de la red, precisamente en las épocas críticas de avenidas. (No obstante los suelos urbanizables industriales en Los Rosales, vierten al arroyo Garci-Pérez previa depuración)

A pesar de estos inconvenientes, la decisión municipal de instalar un sistema unificado de saneamiento y depuradora única para los dos núcleos, valorando en esta opción los menores costos de mantenimiento, debe contemplar algunas medidas correctoras y de protección del sistema, en los casos críticos de avenidas. (No obstante los suelos urbanizables industriales en Los Rosales, vierten al arroyo Garci-Pérez previa depuración, salvo solución alternativa que el planeamiento de desarrollo plantee mediante solución viable de integración hacia una única depuradora)

Tres medidas son fundamentales observar para el diseño de la depuradora, con independencia del propio sistema de depuración elegido:

- Proteger todo el conjunto de la instalación mediante un muro perimetral 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.
- 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 ó losas impermeables sobre terreno mejorado mediante inyección de cemento o pilotaje de rollizos de eucaliptos.

b) Instalaciones de recogida y almacenamiento de residuos sólidos (punto verde y residuos agrícolas).

Se proyectan dos instalaciones para la recogida selectiva y almacenamiento de residuos urbanos y agrarios, que eviten su vertido incontrolado en el término municipal, con el consiguiente deterioro tanto del paisaje como del medio natural (posibles focos de contaminación del suelo y las aguas).

El punto verde, al noreste del núcleo de Tocina, estará dedicado a determinados residuos sólidos urbanos no recogidos convencionalmente.

El centro de almacenamiento de plásticos y otros residuos agrícolas vendría a satisfacer la creciente demanda de este tipo de instalaciones en los municipios de la vega sevillana. Demanda que obedece al uso generalizado de plásticos en el cultivo del algodón o la patata; asimismo, podría tener otras utilidades, tales como almacenaje de envases de productos fitosanitarios y fertilizantes, etc.

c) Erradicación y/o localización de determinados usos del suelo

Las actuaciones que se consideran necesarias son:

- **Cementerio.** La difícil reubicación del cementerio dentro del término municipal y la tendencia, en estos servicios, a mancomunarlos con otros municipios, resulta la alternativa más adecuada para un próximo futuro. En cualquier caso, el agotamiento de la capacidad del actual cementerio, obliga a contemplar la ampliación provisional del mismo, mientras se busca y gestiona una nueva localización, en el camino Nuevo de Los Zamorales, u otro sistema mancomunado para el futuro.
- **Erradicación del polígono ganadero.** El uso ganadero se presenta exclusivamente en Tocina en el polígono que a tal fin se delimitó en las Normas Subsidiarias de 1989. La falta de consolidación de esta iniciativa y la desacertada elección del sitio, por su cualidad de inundable, por lo que no podría autorizarse ni éste ni cualquier otro uso que implique edificabilidad, aconsejan plantear una alternativa de reubicación del uso ganadero.

Ahora bien, este sector está fuertemente condicionado por la política comunitaria y las pequeñas explotaciones existentes, carecen de recursos y tecnología para adaptarse a las exigencias europeas. Por otra parte, la posibilidad de reubicarse en otros suelos no inundables, se enfrenta con el alto valor del suelo de regadío y la pérdida de esta cualidad, que lo hace inviable por falta de rentabilidad económica en el cambio. Por tanto, no queda otra alternativa que declarar fuera de ordenación el actual asentamiento ganadero en el extremo noreste de Tocina.

3.4.- Mejoras de las infraestructuras.

a) Circunvalación del tráfico pesado y comarcal.

La actuación que se considera necesaria es **Completar el eje viario N-S**. El objetivo sería conectar verticalmente desde el nuevo puente sobre el Guadalquivir con la Autovía A-4 siguiendo y mejorando el trazado de la SE-127 que gira hacia el sur sin pasar por Los Rosales. Se evitaría así el tráfico pesado por Tocina, y se mejoraría la relación entre áreas económicas próximas y pujantes como son la Sierra Norte, Vega del Guadalquivir y Los Alcores.

b) Reconversión de travesías urbanas en bulevares y vías-parque.

Las calles centrales de Tocina y especialmente la Avenida de Andalucía una vez ordenado el tráfico y reurbanizadas, pueden actuar como espacios libres de relación

y recreo, potenciando la actividad terciaria y abriendo nuevas perspectivas al desarrollo económico local compatible con la mejora y puesta en valor de la escena urbana y del patrimonio edificado. En Los Rosales, es la Avda. de Sevilla la que actuará en la nueva estructura urbana, como eje central del núcleo, reforzado ahora por la actuación edificatoria en la Azucarera y la prolongación de la Avenida en los terrenos de RENFE hasta enlazar con la Avda. del Rosal, mientras que la carretera de circunvalación y los terrenos y acequia H-9, colaterales, formalizan un nítido borde urbano.

c) Localización periférica del suelo industrial.

Con objeto de evitar el tránsito del tráfico pesado por el interior de los núcleos urbanos, así como de aprovechar los suelos industriales ya existentes, se propone consolidar como áreas industriales dos espacios, situados respectivamente al noroeste de Tocina y al oeste de Los Rosales, estratégicamente conectados con el sistema de comunicación propuesto.

En Tocina se pretende consolidar el área industrial situada en toda la franja norte de la calle Pozo (PPi-T1), lo que se completará con el tratamiento paisajístico de la cornisa norte de Tocina hacia la terraza inferior de la vega. El resto del suelo industrial está pendiente del modelo horizonte, indicándose suelos urbanizables no sectorizados; no obstante la fábrica de loza queda en suelo no urbanizable.

En el núcleo de Los Rosales el principal objetivo es la consolidación del suelo urbano industrial ya existente en torno a la antigua Azucarera (PERli-R1) y en la carretera de concentración (Edi-R1).

Los suelos aptos urbanizables industriales previstos, se apoyan en la SE-111, en dos polígonos contiguos (PPi-R1, PPi-R2). Los accesos a ellos se realizan evitando el tránsito del tráfico pesado por la población, mediante un enlace directo con la circunvalación norte-sur propuesta para el sistema de comunicaciones, y la final definición de suelos urbanizables industriales no sectorizados.

GRÁFICO:

”Secciones calles tipo y soluciones para cubrir acequia H-9”

d) Reordenación de las vías y terrenos de RENFE.

De las reuniones mantenidas con técnicos de patrimonio e infraestructura de RENFE, se ha llegado a unos puntos iniciales de acuerdo sobre los que fundamentar las condiciones del Convenio que regule el desarrollo urbanístico de estos suelos.

Por parte de RENFE se declaran fuera de servicio y por tanto enajenables las vías e instalaciones de mercancías, localizados en una parte de los terrenos de la Estación de Los Rosales. La superficie de estos terrenos es de 30.500 m².

Dispone también de otros dos terrenos más, también enajenables. Una franja de 1.468 m² junto a la carretera de acceso al puente que no interesan a efectos de la ordenación urbanística, y una franja sobrante a lo largo del trazado del ramal a la Sierra Norte en su paso por Tocina, que puede tener interés desde el punto de vista de corrección de impacto y de adecuación paisajística. Por otra parte, este último lote, de 16.350 m², es el resto de la vía pecuaria que se ocupó con el trazado del ferrocarril, y que además presenta intrusiones de particulares.

Dentro de los terrenos, de la Estación de Los Rosales, existen 28 viviendas arrendadas por RENFE y que constituyeron el origen del asentamiento de este núcleo.

Este Plan General recoge estos suelos en el ámbito de desarrollo de PERI r/e-R3, dentro de una clasificación de los suelos como urbanos no consolidados. Hay que hacer notar que la clasificación de estos suelos en las NN.SS del 89 es de Sistema General de Comunicaciones. En este Plan General, la propuesta mantiene para la mayor parte de este suelo el carácter de Sistema General de Comunicaciones, Zonas Verdes, y Espacios Libres, si bien contempla un uso y una edificabilidad residencial y terciaria para hacer viable técnica y económicamente la transformación urbanística.

El Convenio se apoyará en los siguientes premisas:

1º.- La totalidad de los terrenos ociosos de RENFE en el término, se cederán al Ayuntamiento, excepto una o varias parcelas edificables a determinar en el Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle el ámbito de desarrollo PERI r/e-R3, con los parámetros siguientes:

(Ver: FICHAS URBANÍSTICAS, pg. 9)

2º.- Las cesiones de suelo se harán libres de cargas o gravámenes, a excepción de las viviendas históricamente arrendadas por RENFE que pasarán a formar parte del patrimonio municipal. Los suelos cedidos mantendrán las infraestructuras viarias e

instalaciones actuales. Su rehabilitación como viviendas –o en su caso relocalización de los inquilinos actuales-, serán por cuenta del Ayuntamiento.

3º.- Se urbanizará de forma conjunta, pero proporcional a los aprovechamientos respectivos, entre Ayuntamiento y RENFE la prolongación de la Avda. de Sevilla, hasta su enlace con la Avda. del Rosal. Este tramo será de 21 metros de ancho y 430 m. de largo, actuando como Paseo de la Estación, forma parte del sistema general de comunicaciones a la vez que viario de servicio a la Estación de RENFE, restituyendo el dominio público y la funcionalidad de la antigua cañada real ocupada en parte por la instalaciones del ferrocarril.

4º.- Se realizarán dos pasos subterráneos bajo el ramal de Extremadura. Uno peatonal hacia el vértice Norte del triángulo, que comunique las dos zonas verdes a ambos lados de la vía, y otro en el vértice suroeste formando una rotonda, para turismos y peatones que enlace la Avda. de Sevilla con el Paseo de la Estación. La ejecución y financiación de estos pasos se especificarán en el Convenio.

5º.- Al coincidir la Avda. de la Estación propuesta con el único viario necesario para acceder a las viviendas y locales comerciales que se prevean, junto al interés en conservar las infraestructuras ferroviarias fuera de uso, además de la cesión al Ayuntamiento de las viviendas habitadas, hacen la operación propuesta viable económicamente para ambas partes, incluso considerando la ejecución de los pasos subterráneos a cargo de RENFE.

e) Red local de carriles-bici.

Desviado el tráfico comarcal y pesado por la circunvalación propuesta se potenciará el uso de la bicicleta con infraestructura específica, tanto dentro de cada núcleo como en las dos carreteras de unión de ambos.

Con ello se logrará una notable mejora de la escena urbana y la calidad de vida en general. De hecho, ya existe un uso intensivo de la bicicleta en los desplazamientos urbanos, tanto en los niños y estudiantes, que encuentran algo alejados sus centros docentes, como por los adultos. Sin duda, la topografía llana del término contribuye a este auge, que se verá incrementado al favorecer, con carriles y aceras-bici seguras, el uso de la bicicleta y limitar el del automóvil para los desplazamientos locales.

El total de la red propuesta es de 13,5 Km, sin contar el acondicionamiento de aceras y calzadas dentro de los núcleos urbanos.

f) Ampliación y mejora de caminos rurales.

La estrategia global de actuación es el mantenimiento del uso agrario de la red principal de caminos rurales, que suman 16,3 kilómetros, así como la adecuada conservación de los mismos.

Así mismo, se deben suprimir las barreras que impiden el libre tráfico por la red secundaria de caminos rurales, ya que si bien su uso predominante es el acceso a las explotaciones agrarias, pueden acoger potencialmente otros desplazamientos, como los dirigidos al disfrute para ocio y esparcimiento de las riberas fluviales.

Se propone un camino paralelo al río Guadalquivir en el muro de protección de 5,3 kilómetros de longitud, que cierre la malla de los caminos rurales en ese sector, y que se describe al tratar el río.

3.5.- Mejora de la estructura urbana.

a) Tratamiento ecológico de los grandes espacios urbanos lineales.

Las grandes avenidas existentes, al quedar liberadas del tráfico pesado o comarcal, y limitadas al tráfico local, presentarán unas posibilidades extraordinarias de convertirse en ejes urbanos de crecimiento y desarrollo terciario. Son la Avenida de Andalucía en Tocina y la Avenida de Sevilla en Los Rosales, aunque también son importantes las calles principales de Tocina y la Avenida del Rosal y la carretera de circunvalación en Los Rosales.

Por tratamiento ecológico se entiende una urbanización de esos espacios que dé prioridad al uso peatonal y a los espacios recreativos y de relación ciudadana, predominando las masas arbóreas y arbustivas, impidiendo cualquier instalación o actividad molesta para el pleno disfrute ciudadano. Esta peatonalización conlleva un auge de la actividad comercial y una especialización de las plantas bajas para actividad terciaria, regenerando a medio plazo una escena urbana nueva, muy necesaria en Los Rosales y conveniente en la mitad sur de la Avenida de Andalucía.

b) Tratamiento blando de nuevas zonas verdes.

En relación con las principales zonas verdes existentes, que se encuentran tratadas como plazas muy urbanizadas (Paseo de los Descubridores y calle Reina Sofía), las nuevas zonas verdes deben tener un tratamiento muy blando de la urbanización, y una forestación mediterránea que exija pocos cuidados, y que en cierta medida rememore paisajes y vegetación desaparecida en el paisaje agrario circundante.

Para ello se cuenta con opciones y alternativas muy sugerentes. En Los Rosales, los terrenos centrales de RENFE, la ordenación de la Azucarera y el tratamiento del borde Norte, ofrecen unas posibilidades extraordinarias. En Tocina es la formalización del borde Oeste del núcleo, el borde Norte sobre la cornisa hacia el río, o el Sur junto a los actuales jardines donde pueden ubicarse espacios verdes de superficie y funcionalidad significativa, al poder sumar las cesiones de los Planes Parciales colindantes.

c) Reordenación del tráfico local y fomento del dominio peatonal.

En Tocina se propone como viario principal de tráfico local una ronda perimetral en sus bordes Oeste y Sur, que se cierra por las calles centrales principales, de dirección única. El resto del viario sirve de acceso a la residencia y al comercio y de aparcamiento, evitando en lo posible circulaciones longitudinales en el núcleo urbano.

En las normas de urbanización, se establecen nuevos criterios de dimensionado de Acerados y calzadas para incrementar el uso peatonal en las calles principales.

En Los Rosales se completa una circunvalación total mediante la actual carretera en el borde Norte, y la actuación propuesta en los terrenos de la Azucarera, y desde la cual se accede al resto de las calles.

d) Recalificación y fomento del patrimonio municipal de suelo.

Las medidas de ordenación propuestas son sin duda ambiciosas y requieren una capacidad de gestión y de recursos municipales de los que no dispone actualmente Tocina. En ello juega un papel importante la disponibilidad de patrimonio municipal de suelo, el replanteamiento de las inversiones públicas previstas en Tocina por las distintas administraciones, y la recalificación de suelo municipal para usos acordes con la nueva estructura urbana.

Pero fundamentalmente, los recursos de suelo municipal deben proceder de las cesiones obligatorias y gratuitas que se generan por la actuación en los distintos ámbitos de desarrollo establecidos en este Plan General.

De las fichas y cuadro resumen de las actuaciones que se incluyen en el Anexo y Memoria, pueden extraerse los resultados totales de cesiones, excluyendo los viales.

e) Conservación y protección del patrimonio edificado.

Además de los edificios catalogados en las actuales Normas, se recogerán nuevos edificios de interés, correspondientes a cortijos, instalaciones o infraestructuras agrarias. En suelo urbano sólo se incluyen a los ya catalogados en las Normas de 1989, las dos chimeneas de la Azucarera, como hitos urbanos a conservar, así como la casa del director y jardines contiguos.

A pesar del escaso número de edificios de interés arquitectónico, lo más importante en Tocina es la conservación general del casco histórico, manteniendo la estructura parcelaria, las alineaciones y el viario actual, potenciando, como ya se ha indicado, la escena urbana con nueva reurbanización de la calles céntricas para adaptarlas al uso y disfrute peatonal.

En Los Rosales, y en los suelos de RENFE existen dos conjuntos de viviendas de principios del siglo XX, origen del núcleo, y exponente de la concepción de vivienda obrera, que por su valor simbólico e histórico, mas que por el estrictamente arquitectónico, merecen ser conservadas y rehabilitadas, bien en su función actual de residencia o adaptándolas paulatinamente a otro tipo de usos, especialmente equipamientos. A estos hay que sumarle el conjunto de viviendas desarrolladas conjuntamente con el Arco de La Motilla, merecedoras de incluir en el catálogo.

Como síntesis de este conjunto de objetivos y estrategias a desarrollar por el planeamiento general de Tocina, se presenta una síntesis del modelo de organización urbanístico en ambos núcleos de población.

GRÁFICO:

“Estructura Urbanística”

4.- Justificación de la Delimitación y Clasificación de Suelo Urbano

El Plan General respeta, tanto la delimitación del suelo urbano vigente hasta ahora, (con la pequeña rectificación en zona inundable del extremo Noreste de Tocina, destinado a campo de fútbol), como los polígonos urbanizables (excepto el ganadero de Tocina), aunque no se hayan desarrollado, y también gran parte de las modificaciones puntuales que se estaban tramitando en el momento de iniciar la Revisión de las Normas Subsidiarias.

- Las zonas urbanas (113 hectáreas) presentan una tendencia claramente expansiva, habiendo duplicado la superficie ocupada desde la década de los sesenta. La intensificación del proceso urbanizador está vinculada tanto al dinamismo de la agricultura intensiva en regadío y los complejos agroalimentarios asociados, como a la renovación del parque inmobiliario y a la creciente influencia del área metropolitana de Sevilla como mercado de trabajo y consumo. El proceso es notoriamente más acelerado en Los Rosales que en Tocina.
- Las áreas industriales existentes, (24 hectáreas) se concentran en el núcleo de Los Rosales, por su mejor posición respecto a los principales enlaces viarios y ferroviarios. Algunas de ellas, son industrias aisladas de gran extensión superficial y alejadas del núcleo urbano, que se mantendrán en su condición de usos industriales en suelo no urbanizable.

Por otra parte, la entrada en vigor de la Ley 6/98 y Ley 7/2002, modifica la concepción de los suelos urbanos no consolidados, permitiendo una regulación casi directa de los “vacíos urbanos” existentes.

Los nuevos suelos que se han incluido como **urbanos no consolidados** en las Normas Subsidiarias están localizados en Los Rosales y son los siguientes:

Antiguos suelos de Villanueva del Río y Minas. (PERli-R1).

El conjunto construido en torno a la Plaza de San Fernando, ya eran urbanos en las NN.SS. de Villanueva, y una modificación puntual aprobada definitivamente el 12 de Enero de 1.994, daba una calificación concreta a cada suelo. En las Normas Subsidiarias se han modificado alguna de estas calificaciones, como el destino como zona verde de la Plaza de San Fernando, en vez de suelo deportivo, y la consideración de residencial del frente al camino de Cantalobos, que en la modificación se calificaba como zona verde.

La zona industrial de la Azucarera (PERli-R1), que se califica como urbano industrial no consolidado, se desarrollará mediante la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior.

Suelo industrial en la carretera de concentración (EDi-R1).

Se trata de una nueva modificación puntual aprobada definitivamente (CPOTU 17-Diciembre-1998). Está prácticamente consolidado por la edificación y se prevé la realización de un Estudio de Detalle. El ámbito tiene una superficie de 17.384 m².

Suelos del Convenio RENFE (PERIr/e-R3).

Estos terrenos se desarrollarán mediante un Plan Especial de Reforma Interior, con los parámetros básicos fijados en este Plan General y los compromisos de urbanización y gestión que queden reflejados en el Convenio, cuyas premisas ya se han indicado en el apartado 3.3.d).

Será necesario el deslinde previo y la segregación 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.

Ampliación del barrio de Las Arenas (PERI-R4).

En el extremo oeste del barrio, se aprobó definitivamente un Plan Especial de Reforma Interior (CPOTU, 21-12-01) que desarrolla una modificación puntual de las anteriores Normas Subsidiarias para ampliación del suelo urbano, el promotor deberá urbanizar y ceder los suelos correspondientes a un suelo urbano no consolidado de acuerdo con lo establecido en el art.14.2 de la Ley 6/1998. Afecta a una superficie de 21.829 m² aproximados.

Prolongación de la calle Isaac Albéniz (EDr-R1).

Se corresponde con la propuesta de la modificación puntual nº 5, que propuso incluir un vial intermedio en una porción de suelo que las anteriores Normas incluían ya como suelo urbano, en el frente este del barrio de Las Arenas, y que se desarrollará mediante un Estudio de Detalle. Afecta a una superficie de 5.000 m² aproximados.

Así como:

(PERIr-T1) Los Portales

(EDr-T2) Cra. Guadajoz

(EDr-T3) Margarita Nelken

(EDr-R3) Manuel Azaña Aguilera

Por sus características especiales, en suelo urbano consolidado se ha delimitado una actuación (PUr-R1) viv. a vías Renfe.

Nota: Vease las características básicas de estas actuaciones en suelo urbano, “Memoria de Ordenación” y “Anexo 1 Fichas Urbanísticas”.

GRÁFICO:

“Alternativa ordenación “triangulo Renfe”

GRÁFICO:

“Viario principal-andén cercanías, de alternativa anterior”

GRÁFICO:

“Suelo Urbano”

5.- Justificación de la Clasificación de Suelo Urbanizable

5.1.- Evolución de la población y proyecciones demográficas

La evolución de la población y las proyecciones demográficas para el periodo 1998-2006 presentan las siguientes características:

- En el ciclo demográfico antiguo (hasta principios del siglo XX) Tocina es uno de los pueblos de la Vega sevillana de menor tamaño y crecimiento más moderado, lo que está acorde con su pequeño término municipal, la práctica de una agricultura de secano poco productiva, y el azote periódico de crisis económicas (hambrunas) o inundaciones y sequías pertinaces que arruinan los campos.
- El ciclo demográfico contemporáneo comienza en el primer tercio del siglo XX, con la puesta en regadío del término municipal dentro del Plan de riegos del Valle del Guadalquivir, el trabajo de importantes contingentes de mano de obra en las minas de carbón de Villanueva del Río y Minas, y una incipiente industrialización vinculada a la agricultura.
- Dentro del ciclo demográfico moderno la evolución de los núcleos de Tocina y Los Rosales presenta tendencias bien diferenciadas. El núcleo de Tocina presenta un crecimiento más moderado y tiende a estabilizarse pero el de Los Rosales crece a mayor ritmo.
- Las proyecciones demográficas para el periodo 1998-2006 indican que el municipio de Tocina en su conjunto tendrá un crecimiento demográfico moderado (no superior a los 500 habitantes, es decir, crece un 5 %).
- El análisis de la evolución de las pirámides de población por edades efectuado para los años 1981 y 1996 permite afirmar que, en general, los futuros crecimientos de la población del término municipal de Tocina obedecerán a la existencia de un mayor contingente de población de la Tercera Edad.

Sin embargo, el número de nacidos y el grupo de jóvenes tiende a disminuir progresivamente, aunque a ritmo moderado. La evolución de este grupo de edad es dispar a lo largo de los últimos quince años. En 1981 el núcleo de Los Rosales presentaba una estructura de la población proporcionalmente mucho más joven que la de Tocina; mientras que en 1996 presentan una distribución similar en ambos

núcleos de dicho grupo. La única tendencia que se mantiene es un mayor engrosamiento de los grupos de población adulta y mayor de 64 años en la cabecera municipal.

5.2.- La actividad económica

Las actividades económicas implantadas en el municipio de Tocina pueden diferenciarse, al igual que su población, según se correspondan con actividades productivas periclitadas o en expansión.

Las actividades productivas tradicionales han dejado como herencia un patrimonio inmobiliario cuyos suelos se están reconvirtiendo a nuevos usos y adaptando a los nuevos tiempos.

El caso emblemático es la antigua fábrica de la Azucarera, que durante décadas concentró gran parte del empleo manufacturero de la localidad. Con el cierre de esta actividad en los años sesenta se ha procedido al desmantelamiento de las instalaciones y su reconversión a nuevos usos industriales o residenciales.

Un fenómeno similar ocurre con la red ferroviaria y las infraestructuras asociadas, cuyo proceso de modernización en la última década hace necesario una reordenación global de este uso del suelo dentro del municipio, en especial el conocido triángulo de RENFE, pero con destino residencial.

Ambas actividades económicas, así como otros usos tradicionales (antiguos molinos, vaquerías, comercios, etc.) deberán reconvertirse a nuevos usos, sin menoscabo de la adecuada protección del patrimonio edificado de mayor valor arquitectónico y paisajístico, de manera que quede como parte del patrimonio histórico del municipio.

Otra actividad tradicional que empleó una cuantiosa mano de obra fueron las minas de carbón de Villanueva del Río y Minas, hoy abandonadas, que no afectan al territorio del término municipal.

El ciclo moderno de las actividades productivas en el municipio de Tocina se caracteriza, al menos, por los siguientes fenómenos:

- La concentración parcelaria que permitió hacer viables económicamente a las explotaciones agrarias.
- La puesta en regadío del término municipal y su especialización en cultivos intensivos, fundamentalmente cítricos y melocotón, y cultivos herbáceos.

- El surgimiento de un importante complejo agroindustrial en torno a la manipulación y envasado (también fabricación de conservas) de productos hortofrutícolas, y el desmotado del algodón.
- La mejora notable de las comunicaciones con Sevilla y la cercanía de este mercado de trabajo, e inversamente, el crecimiento de expectativas residenciales generadas por el déficit metropolitano.
- La terciarización de la actividad económica, pues el sector servicios sustituye a la agricultura como principal sector generador de empleo y renta. En relación a esto resalta la progresiva incorporación a otros mercados laborales de Sevilla capital y especialización en subsectores construcción, transportes y comunicaciones, seguidos a mayor distancia de los empleos en el comercio y la Administración Pública.

Desde el punto de vista urbanístico la tendencia actual de localización de las actividades productivas de reciente implantación es la de situarse en torno a los principales corredores viarios y ferroviarios que dan acceso a los núcleos de Tocina y Los Rosales. Por ello, una de las necesidades a cubrir por el planeamiento será la ordenación global y la ampliación de la oferta de suelo para este tipo de usos (industriales y terciarios) a corto y medio plazo, cuyo dimensionado no depende tanto de las iniciativas endógenas de desarrollo, sino de su localización y cercanía al área económica metropolitana.

5.3.- Las previsiones de suelo urbanizable sectorizados.

La evaluación del crecimiento demográfico y del crecimiento económico local, expresado en los apartados anteriores, inducen a no plantear nuevos suelos de crecimiento urbano, especialmente en Tocina, donde los suelos aptos para urbanizar, ya previstos en las Normas del 89, no se han desarrollado.

En la evaluación de las necesidades de suelo industrial, llegar a conclusiones determinantes es un esfuerzo fallido, debido a la agilidad y versatilidad con la que están apareciendo y transformándose las nuevas iniciativas industriales.

En muchos casos, es la disponibilidad de suelos aptos y urbanizados los que generan la localización de una iniciativa exógena y no a la inversa. Por tanto en el aspecto de previsión de suelos industriales, la localización y dimensionado de los mismos, responde a iniciativas de los agentes locales y del propio Ayuntamiento en su voluntad de transformar y preparar estos suelos para una demanda local y foránea.

La ley 6/98, también modifica el criterio de clasificación del suelo urbanizable, rigiéndose no como hasta ahora, por estimaciones de una demanda futura, sino muy al contrario, considerando urbanizable, todo suelo que, sin ser urbano, no este protegido por legislación sectorial, ordenación territorial o por el planeamiento urbanístico, pero atendiendo exclusivamente a criterios de protección de valores productivos, naturales, paisajísticos y culturales. Si bien matizada por Ley 10/2003, siempre en aplicación de la Ley 7/2002 con Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tocina

Se mantienen los dos Planes Parciales de uso residencial, el PPr-T1t (antiguo PP-1T) y el PPr-T2t (antiguo PP-2T), con los mismos parámetros establecidos por las Normas del 89, y actualmente en ejecución.

Se delimita un tercer polígono residencial el PPr-T3, que limita por el oeste con el PPr-1Tt y tiene como objetivo cerrar la ordenación de las manzanas de la Avenida de la Madrona y definir un borde occidental del núcleo de Tocina, con un viario periférico, que completa el sistema viario local.

Como suelos urbanizables de uso industrial, se recoge, la modificación de las Normas Subsidiarias zona industrial Pedazo de Cristo que ha de desarrollarse según la actuación PPI-T1.

Los Rosales

Se crean tres sectores residenciales, uno correspondiente a la Azucarera (PPr-R2), y otros dos en torno a la carretera de concentración (PPr-R1a y PPr-R1b), ocupando el vacío urbano existente entre el barrio de las Arenas y el antiguo sector PP-1R ya desarrollado. Como suelo urbanizable industrial se delimitan dos sectores contiguos apoyados en la SE-111 frente a la Desmotadora.

Las características básicas de estos sectores se incluyen en el Anexo 1 "Fichas Urbanísticas".

(Nota: en gráficos los suelos aptos para urbanizar son equivalentes a suelos urbanizables sectorizados)

GRÁFICO:

“Suelo apto para urbanizar (suelo urbanizable sectorizado)”

6.- Justificación de la Clasificación del Suelo No Urbanizable

6.1.- Características del Espacio Rural de Tocina.

Caracterización general del medio agrario

El modelo tradicional de aprovechamiento y uso de la tierra, vigente en Tocina hasta el primer tercio del siglo XX, se caracterizaba por la adaptación pasiva a las oportunidades y limitaciones del medio natural y una mayor diversidad de usos y aprovechamientos agrarios que en la actualidad; si bien éstos ofrecían una menor productividad, y estaban dirigidos, ante todo, al autoabastecimiento de sus habitantes de los alimentos básicos en las tierras cerealísticas, los plantíos de olivar y vid, y pequeñas huertas en policultivo en las proximidades del núcleo urbano.

Estas últimas extraían el agua del acuífero cercano (a 15-20 metros de profundidad) mediante pozos y norias y en ellas se cultivaban tanto hortalizas como frutales o herbáceos. Las tierras calmas tenían un ciclo cerrado de producción, que incluía el cultivo parcial de las mismas con cereales y leguminosas, y el aprovechamiento de los barbechos y rastrojeras por el ganado estante y de labor, antaño más abundante.

Con la progresiva puesta en regadío del término municipal (en el periodo que transcurre entre las décadas de los treinta y los ochenta del siglo XX) la superficie cultivada pierde en diversidad lo que gana en productividad. Se generalizan las plantaciones de cítricos y cultivos industriales (maíz, algodón, remolacha...), y decae o desaparecen antiguos aprovechamientos como la ganadería extensiva, las tierras calmas, el olivar y el viñedo.

La actuación de Concentración parcelaria y un mayor reparto de la propiedad, ha permitido invertir la tendencia secular de la propiedad agrícola en pocas manos con una gran masa de jornaleros sin tierra, surgiendo un estrato representativo de medianas explotaciones de alta viabilidad económica.

La actual estructura agraria ha permitido elevar constantemente la productividad de las tierras y las producciones agrarias, ha favorecido los procesos de desarrollo endógeno en torno a sectores agroindustriales como la manipulación y envasado hortofrutícola; no obstante, también ha tenido otras contrapartidas menos favorables como la progresiva expulsión de mano de obra del campo a otros sectores de actividad, o la pérdida de diversidad del paisaje rural.

Distribución de usos del suelo en el medio rural

Al igual que en otros municipios de la vega sevillana el uso predominante del suelo lo constituyen actualmente las plantaciones de frutales. Se trata, fundamentalmente, de naranjas, nectarinas y melocotones de pronta producción que se exportan, a granel o envasados, a otros países europeos.

Los sistemas de cultivo de estas plantaciones están altamente tecnificados. Los árboles se disponen rectilíneamente en filas alomadas, siendo estas elevaciones el único terreno que se laborea. El riego y los fertilizantes se aplican conjuntamente por goteo, siendo altamente eficientes pues afectan únicamente al terreno que la planta explora. No obstante, se está produciendo un problema ambiental creciente: la excesiva contaminación de las aguas subterráneas por nitratos, procedentes de las elevadas dosis de fertilizantes utilizadas de manera conjunta con el riego.

Los cultivos herbáceos también se han intensificado en los últimos años, aunque su superficie total ha disminuido en relación con la ocupada por las plantaciones arbóreas. Algunos de ellos con implantación masiva (algodón) utilizan cubiertas de plástico para hacer más precoz su nascencia, lo que está originando un problema creciente en materia de restos agrícolas. Siendo este problema común al resto de la vega parece necesario impulsar un Plan para la recogida selectiva y almacenamiento de plásticos y su posterior envío a otras plantas de tratamiento y reciclaje existentes en Andalucía.

Los usos agropecuarios tienen una representación marginal en el municipio. Solamente existen algunas explotaciones de pequeño y mediano tamaño localizadas en el Polígono ganadero. La variedad de ganado es escasa, predominando la vacuna.

Las riberas fluviales

El frondoso bosque de ribera autóctono que en siglos anteriores orlaba la orilla del río Guadalquivir ha desaparecido prácticamente por la invasión de las tierras cultivadas por los agricultores, su sobrepastoreo o su tala indiscriminada.

No obstante, la escasez de zonas arboladas en el municipio aconseja la protección especial de algunos bosquetes y parajes arbolados existentes, tanto con representación de especies autóctonas (chopos, álamos, tarajes, etc.) como introducidas (principalmente, eucaliptos).

Los parajes de interés existentes en el término municipal por la presencia de masas forestales son:

- Finca El Bajo, con repoblación de eucaliptos.
- Ribera del río Viejo, con un bosque lineal de chopos blancos, sauces, tarajes y eucaliptos.
- Pequeño bosque tras el pago de El Bajo.
- Eucaliptal junto al cortijo El Junquillo.
- Pequeñas formaciones arbóreas junto a la acequia H-13 y desagüe y arroyo de Garci-Pérez.

Además se propone como prioritario la reforestación con especies autóctonas de las márgenes del Guadalquivir, afectadas por procesos más graves de erosión de sus orillas, debido a la dinámica meandriforme del río. Tanto como medida de defensa contra crecidas como para la fijación de suelo, diversificación del paisaje, mejora de ecosistemas y la protección de los cultivos próximos.

La zona inundable

La inundabilidad periódica de la vega sevillana ha exigido un estudio pormenorizado que determinara las zonas con riesgos de inundaciones a efectos de su exclusión de futuros desarrollos urbanos en el planeamiento general.

En concreto, la zona del término municipal de Tocina donde deben evitarse nuevas actuaciones urbanas de la propia población, así como nuevas edificaciones y la ampliación de las zonas urbanizadas, afecta a la mayor parte de la vega existente al norte del núcleo de Tocina (zona bajo inundación normal para un periodo de retorno de 50 años). Esta zona coincide con el territorio comprendido entre la terraza baja (T2) y la orilla del río Guadalquivir, cabeceando por el norte del núcleo urbano de Tocina que se adentra en la vega, y correspondiéndose con cotas situadas entre los 23 y 25 metros de altitud.

GRÁFICO:

“Dinámica Fluvial”

El parcelario rural

La actual estructura del parcelario rural del término municipal de Tocina tiene su origen en la actuación de concentración parcelaria realizada en fechas recientes. La parcela media es de 3,6 hectáreas, no existiendo las grandes explotaciones agrarias típicas de otros municipios de la Vega. No obstante, la alta productividad en regadío de los terrenos cultivados hace que este tamaño de parcela sea suficiente para el mantenimiento de la actividad agrícola, aunque se debe evitar a toda costa su fragmentación en unidades menores poco rentables.

Dentro del término municipal de Tocina se pueden distinguir dos situaciones diferentes:

- En el sector norte y oriental predominan las parcelas por encima de las 3 hectáreas y no existen problemas de tensión urbana.
- En el sector occidental el parcelario presenta menores dimensiones. En las cercanías de los núcleos de población (noroeste de Tocina y oeste del núcleo de Los Rosales) el pequeño tamaño de las parcelas puede dar lugar a la reconversión del uso agrario para otros usos, aunque este microparcelario es testigo cultural del pasado.

No obstante, las elevadas ganancias monetarias en la agricultura hacen que la tensión del proceso urbanizador sea escasa, conservándose plenamente productivos para fines agrícolas mientras se urbaniza.

6.2.- Calificación del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con la caracterización del espacio rural y con la evaluación de riesgos naturales ya analizados el suelo no urbanizable queda dividido en cuatro categorías:

Ribera del Guadalquivir.- Suelo no urbanizable especialmente protegido por la legislación sectorial, y que comprende la franja de 100 metros de policía del río Guadalquivir y las playas fluviales. En ellas se plantea una reforestación en toda la franja para potenciar los retazos de vegetación natural y el hábitat de la fauna existente, permitiéndose cultivos forestales (chopos, álamos, algarrobos, etc.) que puedan alimentar a la industria local del envasado.

Terraza inundable.- Suelo no urbanizable protegido por riesgos naturales de inundación. La calidad agrológica del suelo y su intensa explotación agraria, también la hacen merecedora de una especial protección por su alta productividad agraria. En

este suelo no se autorizarán construcciones o edificaciones de carácter permanente, y quedarán prohibidas cualquier tipo de edificación residencial.

Terraza superior.- Suelo no urbanizable considerados por su alto valor y productividad agrícola. En estos suelos no se permitirán segregaciones de parcelas agrarias ni construcciones residenciales, salvo las vinculadas históricamente a las explotaciones.

También deben tener esta consideración, algunos suelos residuales, próximos o contiguos a áreas urbanas o urbanizable sectorizados que pueden sufrir en un futuro, expectativas de transformación de sus usos agrarios actuales en los que se descarta su inclusión como urbano o urbanizables en los crecimientos más allá del modelo horizonte que el Ayuntamiento pudiera configurar.

Suelo no urbanizable en aplicación de legislación sectorial.- Suelos que están preservados o protegidos de una posible actuación urbanística, por legislación específica. Esta categoría de suelo se refiere a los terrenos ocupados por infraestructuras de comunicaciones, transporte, energía, hidráulicas, caminos y vías pecuarias.

Además de estas cuatro categorías, existen dos grandes industrias situadas en el suelo no urbanizable:

Gran industria agroalimentaria en suelo no urbanizable.- Se incluyen aquí dos localizaciones –aisladas- de grandes industrias agrarias en suelo no urbanizable, donde se reconoce ese uso industrial, como son los suelos ocupados por Cofrutex y su ampliación, y los de la Desmotadora de algodón. El régimen urbanístico del suelo queda regulado por la clasificación y calificación del suelo concreto donde se sitúan estas industrias.

6.3.- Justificación de la imposibilidad de formación de núcleos de población.

Partiendo de la actual estructura binuclear del municipio, de su limitada extensión superficial y del carácter altamente productivo de sus suelos agrarios y de los riesgos de inundabilidad en su terraza inferior, resulta improbable la formación de nuevos núcleos de población como de hecho no ha ocurrido en las últimas décadas. De la misma forma no se detectan tensiones actuales, salvo construcciones puntuales que en general desentonan con las tipologías tradicionales y con el propio paisaje.

No obstante, como medidas de prevención frente unas hipotéticas iniciativas, en el art. 64 de las Normas Urbanísticas, se regulan exhaustivamente las condiciones de edificación para impedir la formación de nuevos núcleos, incluso la agrupación de construcciones agrarias. En concreto, parcela mínima, edificabilidad, distancias a linderos y a otras construcciones, etc.

7.- Justificación de las calificaciones urbanísticas propuestas, de los usos asignados y de su nivel de intensidad

7.1.- Delimitación de Áreas Homogéneas en Suelo Urbano

Suelo Urbano de Tocina

El núcleo de Tocina, en función de su desarrollo histórico, y de las características tipo-morfológicas de la edificación, podría dividirse claramente en dos zonas, la del Centro Histórico, que comprendería el suelo urbano producido hasta el siglo XIX y la Extensión del mismo, producida hasta finales del s. XX .

Dentro de la zona de extensión, podemos distinguir entre las zonas de vivienda popular de una sola planta y autoconstruidas en general, de otras zonas más recientes de promoción pública o privada en las que predominan las dos plantas, aunque existen también de una (barrio de Sta. Cruz) y de tres.

El área del Centro Histórico se caracteriza por un desarrollo lineal guiado por el eje único de comunicaciones E-O, manzanas irregulares, alargadas y crecimiento por segregación transversal de parcela y desdoble de calle. Parcelación también irregular pero que mantiene aún las trazas de la original parcelación gótica (aproximadamente 5,25x 50 m) ó de la moderna, “renacentista” ó dupla (10,50x25 m aproximadamente). La altura de la edificación es muy homogénea y salvo excepciones de intervenciones muy modernas, se mantiene con dos plantas en general. La tipología mantiene igualmente invariantes de la casa doméstica y rural de siglos pasados (tres crujías paralelas a fachada, pasillo central hasta el patio o corral en las parcelas duplas, y junto a medianera en las góticas, desarrollos en profundidad mediante patio principal y trasero, etc.). La cubierta suele ser de teja árabe que paulatinamente se van sustituyendo por azotea visitable o se enmascara la cornisa de teja con un antepecho y canalón.

La zona de extensión se caracteriza por un trazado regular de parcelas y ortogonalidad en calles, con parcelas en general algo menores a las duplas, (10x20 m) que en las parcelaciones más recientes ó en los barrios más modestos llegan a 7,50 x 15/17 metros aproximadamente, y que se ha denominado como parcela híbrida entre la gótica y la dupla. La altura dominante es la de dos plantas y azotea plana visitable.

Suelo Urbano de Los Rosales

Dado el reciente origen de este núcleo y que su crecimiento se ha realizado principalmente en las cinco últimas décadas, presenta unas características muy homogéneas entre sí y parecidas a las de la zona de Extensión de Tocina, comentadas anteriormente, por lo que el tratamiento normativo será similar en ambos núcleos. Los desarrollos de Planes Parciales han mantenido las características de la parcelación y de la edificación ya consolidada por lo que no existen tampoco grandes diferencias entre el tejido urbano producido en décadas pasadas, con respecto al más reciente.

Existe en Los Rosales unos pequeños núcleos de vivienda marginal pero que carecen de entidad suficiente para diferenciar unas ordenanzas específicas para estos sectores.

La diferencia más determinante entre unos suelos urbanos y otros, viene dada por su grado de consolidación urbana, es decir, el estado en el que se encuentran sus infraestructuras, si existen, y la necesidad o no de prever cesiones para viales, equipamientos y aprovechamiento edificatorio.

7.2.-Calificaciones del Suelo Urbano Residencial (SUR).

Por todo lo anteriormente expuesto, tanto la ordenación como las Normas Urbanísticas van a distinguir las siguientes calificaciones de suelo.

S.U.R. CENTRO HISTÓRICO.- Referido exclusivamente a las manzanas centrales de Tocina, que conservan características históricas en la parcelación, edificación, sistemas constructivos y valores de escena urbana. El objetivo de esta distinción es proteger y conservar estas características y mejorar en lo posible los espacios públicos y el entorno de los edificios de valor histórico artístico que en el se encuentran.

Los factores determinantes de esta calificación serán la regulación estricta de las agregaciones o segregaciones de parcelas, las demoliciones y ruinas, fomento de la rehabilitación, conservación de elementos y sistemas constructivos tradicionales, prohibiendo o limitando alteraciones o modificaciones que no estén en armonía con el conjunto edificado, posibilitando el uso mixto residencial-comercial-artesanal, especialmente en la planta baja.

S.U.R. DE EXTENSIÓN.- Ocupará el resto del suelo urbano residencial consolidado del núcleo de Tocina y la totalidad del suelo urbano consolidado de Los Rosales. Los elementos comunes de esta calificación son la parcelación regular en manzanas regulares y ortogonales, que desarrollan viviendas unifamiliares en medianeras, alineadas a vial, en una o dos plantas, con azotea plana a la andaluza, y tanto la calidad media de la construcción como de los espacios urbanos que se generan no alcanzan, en general, la calidad que presentan las del Centro Histórico.

S.U.R. NO CONSOLIDADO.- Corresponde a los “vacíos urbanos” actuales, tramitados como modificaciones puntuales de las Normas de 1989, que carecen de toda urbanización y a los que son aplicables el art.14.2 de la nueva Ley del Suelo 6/98 y Ley 7/2002, o que no han consolidado un tejido urbano homogéneo (calle Los Portales en Tocina).

De esta categoría de suelo existe un ámbito de desarrollo en Tocina, en la calle Portales y Salinas Camacho (PERIr-T1) (ocupado por naves, cobertizos e industrias de transformación, junto con patios y corrales traseros de las viviendas principales que dan a la calle Real). Históricamente, esta gran manzana no evolucionó como las demás, doblándose su parte trasera, debido a las características insalubres e inundables del suelo, por lo que fue ocupado por usos marginales e industrias en precario. Se desarrollará mediante un PERI.

En Los Rosales existen varios ámbitos de suelo urbano residencial no consolidados, tres de ellos procedentes de las modificaciones puntuales comentadas, que se corresponden con las del extremo oeste y noreste del barrio de Las Arenas respectivamente, y un tercero entre c/M. Azaña y c/Aguilas. Otro vacío abarca el ámbito de los terrenos de RENFE objeto de un Convenio específico y otro de menor entidad en trasera de viviendas La Motilla-Avda. Sevilla

Los tres primeros ámbitos se desarrollarán, uno mediante Plan Especial de Reforma Interior y los otros dos mediante Estudios de Detalle, y los compromisos de urbanización y cesiones obligatorias y gratuitas se realizarán mediante un proyecto de reparcelación que se tramitará previo o simultáneamente al anterior. Los terrenos de RENFE, se desarrollarán mediante un PERI, con las condiciones fijadas en estas Normas y en el propio Convenio.

Las características generales de estos suelos se resume en los siguientes parámetros:

DENSIDAD.- Para los suelos urbanos consolidados resulta un promedio de 18,30 viviendas/Ha en Tocina y de 58,24 viviendas/ha en Los Rosales, como se deduce de la Memoria Informativa.

Para los ámbitos que desarrollan los suelos no consolidados se fija una densidad de 40 vivi/ha, en ambos núcleos.

ALTURA.- En general, máxima de dos plantas, excepto los frentes a las Avenidas de Andalucía y Sevilla, suelos del Convenio RENFE, y parcelas junto a la Estación de Tocina.

TIPOLOGIA.- En general, viviendas unifamiliares en medianeras, alineadas a vial, o retranqueadas uniformemente en un frente de manzana.

Las características detalladas de cada ámbito se incluyen en el Anexo 1: "Fichas Urbanísticas"

7.3.-Suelo urbano industrial.

Tocina solo dispone de un polígono industrial urbano, junto a la fábrica de loza, de pequeña entidad, y destinado a naves de almacenes y talleres mecánicos.

Los Rosales, en cambio, disponen de tres zonas industriales, la no consolidada de la antigua Azucarera (PERli-R1), y la correspondiente a la modificación puntual en la carretera de concentración (EDi-R1), que se desarrollan mediante Estudio de Detalle. La parcela correspondiente a Sevillana de Conservas, queda calificada por este Plan General como de equipamiento de sistema general.

Las fichas urbanísticas de estos suelos se incluyen en el Anexo 1.

7.4.-Suelo urbanizable residencial.

Para los tres polígonos urbanizables de Tocina, y los dos de Los Rosales, se han adoptado los parámetros de aquellos sectores en ejecución, y para los demás, determinaciones similares, a fin de garantizar idénticas condiciones urbanísticas para todos los propietarios de suelo afectados por la ordenación. Además, estos parámetros también son idénticos a las que rigen para el suelo urbano no consolidado, con independencia de su entidad superficial y en función exclusivamente del número de viviendas máximo autorizables.

DENSIDAD 40 viv/Ha.

CESIONES:

Zonas verdes: 10% de la superficie total del ámbito.

Educativo:	12 m2/vivienda.	
S.I.P.S (Otros equipamientos)	12 m2/vivienda.	(según circunstancias englobar con los anteriores, con uso equipamiento concreto y urbanizado a definir)
Aprovechamiento edificatorio	10% del aprovechamiento total.	
ALTURAS:	Dos en general. Y tres en PPR-R2 en su frente a la Avda. de Sevilla.	
TIPOLOGIA:	En general, unifamiliar en medianeras, alineada ó retranqueada a vial.	
PARCELA MEDIA:	125-135 M2	

7.5.-Suelo urbanizable industrial.

Se establecen las mismas condiciones para todas las actuaciones.

ALTURA MAXIMA:	7 mts/dos plantas.
EDIFICABILIDAD:	1m2 techo/m2 parcela
OCUPACIÓN MAXIMA PARCELA:	80%.
APARCAMIENTOS:	1 cada 100 m2 construidos 50% en red viaria 50% en interior de parcela
CESIONES:	
Zona verde	10% de la superficie total de la actuación (zona ind.) .
Otros equipamientos	4% de la superficie total de la actuación (zona ind.).
Aprovechamiento edificatorio municipal	10% del aprovechamiento total, y urbanizado.
USOS	Agroalimentaria, transformación, almacenaje, talleres, bienes de equipo y suministros, etc.
PARCELA	Mínima 250 m2 (módulo 250 m2)

8.-Justificación de los sistemas generales propuestos, de su ubicación y dimensionado

8.1.- El Sistema General de Comunicaciones.

La posición céntrica de Tocina dentro de la comarca de la Vega sevillana y del Valle medio del Guadalquivir hace que posea una densa dotación de diversas infraestructuras.

El sistema ferroviario. Convenio RENFE.

Una de las principales es la ferroviaria. El núcleo de Los Rosales constituye el nudo ferroviario de acceso hacia la Sierra Norte de Sevilla y, a través de la misma, hacia Extremadura. Actualmente la dotación de redes parece sobredimensionada debido a la debilidad de los tráficos. Siendo la reordenación urbana de los terrenos del ferrocarril uno de los aspectos a abordar por las Normas Subsidiarias. Además, el núcleo de Los Rosales es una de las estaciones de cercanías de Sevilla capital (correspondiente al servicio Sevilla-Lora del Río) y por la misma discurre también el tren de alta velocidad Sevilla-Madrid.

Los suelos afectos actualmente a este sistema general, serán desarrollados mediante un Convenio con RENFE, de forma que se cedan al Ayuntamiento los suelos ociosos, instalaciones obsoletas o fuera de servicio, así como el suelo ocupado por las viviendas en arrendamiento de Renfe, manteniendo el carácter de sistema general para gran parte de estos suelos, si bien destinados ahora a Espacios Libres y zonas Verdes, con el objetivo de recrear un parque urbano ferroviario, y sistema general de comunicaciones en lo que atañe al Paseo de la Estación. Quedarían fuera de esta categoría de sistema general 6.000 m² de suelo neto edificable sobre los que construir la edificabilidad permitida en el Convenio.

(Ver Anexo 1: “Fichas Urbanísticas”).

El sistema viario

Por lo que se refiere al sistema viario las carreteras que concentran los principales tráficos rodados son las que desde Tocina y Los Rosales atraviesan la comarca de la Vega en dirección a Sevilla capital. Ambas carreteras se encuentran en adecuadas condiciones, si bien mejorarían los puntuales problemas de ralentización del tráfico rodado en las travesías de ambas poblaciones con la ejecución de nuevas carreteras que sirvan para la circunvalación o como variantes de Tocina y Los Rosales; aspecto

éste que queda planteado en el nuevo Plan General con un trazado Norte Sur que circunvala Tocina y Los Rosales por el Oeste, atravesando con nuevos puentes el trazado de la SE-111 el ferroviario y el arroyo Garcí-Pérez, hasta enlazar con la autovía A-4, y otro trazado Este-Oeste al Sur del trazado AVE.

El Eje N-S y su enmarque de la propuesta a un nivel supralocal se entiende en el ámbito de la conectividad de la margen izquierda del Guadalquivir.

La propuesta del eje Norte Sur, dentro del término municipal, tiene difícil comprensión, y además afecta a otro municipio, modificando la infraestructura viaria comarcal e implicando un nuevo puente sobre el trazado del ferrocarril, para enlazar en el término de Villanueva con la SE-127. El esquema adjunto clarifica el alcance de la propuesta, proponiendo una mejora funcional de la SE-111 desde sus enlaces con Sevilla y con la futura SE-40 para, a partir de esta, discurrir su trazado siempre al sur del trazado ferroviario, hasta llegar a la SE-127.

De esta forma, mejora la funcionalidad de la SE-111, actualmente congestionada por su paso a través de urbanizaciones, polígonos industriales, asentamientos varios e industrias extractivas, proponiéndose una estructura de accesibilidad en peine, hacia los núcleos y polígonos existentes al norte del trazado ferroviario.

Por otra parte, el eje N-S propuesto enlaza la comarca de Los Alcores, y el tráfico de la A-4, con la Sierra Norte de Sevilla, con ventaja respecto de los otros dos accesos a la Sierra (Cantillana y Lora del Río).

(Ver: esquema adjunto)

El sistema viario municipal queda, en virtud de la ejecución de estos nuevos ejes, perfectamente jerarquizado y atendiendo funcionalmente a objetivos específicos.

Los nuevos ejes propuestos se destinarán para el tráfico pesado comarcal e intercomarcal, mientras que las actuales circunvalaciones y vías principales urbanas, se especializarán funcionalmente como ejes urbanos, con tráfico local y reducido, potenciando su papeles de Avenidas (de Sevilla y Andalucía) cuasi peatonales y espacio libre de alta calidad urbana, de estructura lineal.

A estas avenidas habrá que sumar, en un futuro, la que resulten del desarrollo de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados (Virgen del Carmen y Rondas perimetrales en Tocina, y Carreteras de concentración y circunvalación, Avda. del Rosal y de La Estación en Los Rosales).

Por último, se establecen unas vías rápidas perimetrales que canalicen eficazmente el tráfico local, liberando de esta función a las Avenidas y Rondas mencionadas, quedando las actuales carreteras entre Tocina y Los Rosales como ejes potenciales de desarrollo futuro del crecimiento-fusión de los núcleos urbanos, y de relación directa entre ambos núcleos con un tráfico rodado exclusivamente local, además del peatonal y del no motorizado.

GRÁFICO:

“Esquema regional de la nueva propuesta viaria en Tocina”

GRÁFICO:

“Sistemas Generales de comunicaciones”

8.2.-Sistema General de Áreas Libres y Zonas Verdes.

Tocina dispone de tres áreas que pueden ser consideradas como Sistema General de Areas Libres en la nueva estructura urbana que definen el Plan General, la Avenida de Andalucía, concebida como salón urbano, eminentemente peatonal, y con un tratamiento de su pavimento, arbolado y mobiliario adecuado a esta nueva función, los jardines de la calle Reina Sofía que también necesitarían una remodelación tanto de la zona ajardinada como de los viales y aparcamientos que lo circundan. Por último la gran zona verde en la calle Mateo Alemán, que puede y debe incrementarse en superficie con el desarrollo de los suelos urbanizables contiguos.

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

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

GRÁFICO:

“Sistemas Generales y Locales”

8.3.-Sistema General de equipamientos comunitarios.

Se consideran así los que sirven conjuntamente a los dos núcleos, y que por sus dimensiones, función y características, se localizan en el punto medio de los dos núcleos. Estos son el Instituto de Enseñanza Secundaria Ramón y Cajal, el Complejo Polideportivo y el Campo de Fútbol.

En función de los objetivos municipales queda abierta la posibilidad reglada de delimitar reservas de terrenos para patrimonio municipal (art. 73,1a) LOUA). Además, en cada núcleo urbano se localiza un suelo y una edificación industrial que pueda ser reutilizada como equipamiento cultural. Así, en Los Rosales, es decisión municipal reutilizar el solar y naves de Sevillana de Conservas para equipamiento de sistema general, y en Tocina, se ha planteado una operación similar en el ámbito de desarrollo de la calle Portales (PERIr-T1).

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

9.-Justificación de las propuestas sobre infraestructuras urbanas y agrarias

9.1.- Sistema de infraestructuras urbanas.

Para la **red de Saneamiento y Depuración** se mantiene el proyecto de instalar una sola depuradora común para los dos núcleos y próxima al río Guadalquivir, donde se verterán las aguas depuradas. Para llegar hasta ella, será necesario llevar un colector desde Los Rosales hasta Tocina, y prolongar el de este núcleo hasta la Depuradora.

Por otra lado, gran parte de la red de alcantarillado de Los Rosales, no alcanzaría la cota de cabecera de este colector, carece de alcantarillado (Azucarera), o se encuentra en mal estado, por lo que hay que realizar una amplia renovación de la red.

El proyecto realizado por la Dirección General de Obras Hidráulicas, para unificar los colectores de Los Rosales y Tocina, a la altura del Instituto y Polideportivo, debe reformarse para resolver además el problema de inundación que sufre la zona del cementerio por el mal drenaje de las aguas, dificultado por su paso bajo el ferrocarril, como por el mal estado del colector de 400 que discurre por el lado sur de Tocina. La propuesta que se recoge en el Plan General, traslada el colector previsto en el proyecto, unos doscientos cincuenta metros mas al Norte, haciéndolo coincidir con el eje de la ronda-sur propuesta para Tocina.

Por sugerencia municipal se incluye como una actuación urbanística singular la resolución del problema de desagüe de la zona del Cementerio, hacia el Oeste, mediante nueva canalización, que parte desde el paso ferroviario junto al cementerio hasta la acequia H-10 pasando por la Carretera de Concentración (PE-colector 1-f). Para ello se propone modificar ligeramente el proyecto de unificación de colectores que la Dirección General de Obras Hidráulicas, tiene previsto para el municipio, desplazando hacia el norte, hasta hacerlo coincidir con la nueva ronda-Sur de Tocina (PE viario-T1), el tramo transversal que en el citado proyecto atravesaba la zona próxima del Instituto.

Las previsiones de nuevas redes generales y su predimensionado se incluyen en los planos de ordenación.

La **red de Abastecimiento de agua** ha mejorado sensiblemente con la puesta en servicio de un nuevo depósito regulador en Los Granadillos, mejora en la Depuradora y la revisión y renovación de la red por parte del Consorcio de Aguas del Huesna.

En concreto, estas propuestas de ampliación en la red de abastecimientos se basan en los supuestos siguientes a partir de las previsiones que establece el Consorcio del Huesna:

- dotaciones medias de 350 litros/habitante y día para zonas residenciales y sección mínima de 90 mm.
- 0,7 l/seg y ha para suelo industrial, con sección mínima de 150 mm.

Para los nuevos crecimientos en Los Rosales, se propone sacar desde la tubería principal de 300 del depósito de los Granadillos, dos ramales, uno para el PERIr/e-R3 (RENFE) hasta cerrar el anillo de la barriada del Rosal, y otro que abastece los terrenos de la Azucarera y se prolonga hasta los suelos urbanizables industriales en la SE-111 y el PPr-R1a, PPr-R1b y PPr-R2.

Para Tocina se propone un nuevo ramal, que discurre por el mismo trazado que el colector de unificación, bordeando Tocina en sus frentes sur y oeste para alimentar los crecimientos previstos en estas zonas.

La **pavimentación y asfaltado** de viales es prácticamente completa y en general, en buen estado de conservación en ambos núcleos. Las próximas reurbanizaciones y actuaciones puntuales deben incidir en mejorar el diseño de los viales, potenciando el uso peatonal, mediante amplios acerados, vegetación, arbolado y mobiliario urbano adecuado, reduciendo los espacios públicos para aparcamientos, en beneficio de mayores acerados y áreas peatonales.

Finalmente, la **red eléctrica** y la potencia suministrada a las poblaciones se considera suficiente, presentándose únicamente el problema de la existencia de redes aéreas en algunas zonas urbanas, donde sería deseable su soterramiento.

La red eléctrica, con dos líneas de alta tensión que atraviesan la zona entre núcleos, dispone por su propia legislación sectorial de las protecciones y afecciones que le son particulares. Así pues, tanto en lo relativo a las servidumbres obligatorias para edificaciones residenciales e industriales, cultivos u obras bajo su proyección horizontal, como también en cuanto a las protecciones de los apoyos eléctricos y de sus accesos, se seguirán las disposiciones legales vigentes. (ver Normas Urbanísticas)

9.2.- Las infraestructuras agrarias

Las vías pecuarias (vease: “Anexo 2. Vías Pecuarias)

A efectos de la revisión de las NN.SS. de Planeamiento, la situación de las vías pecuarias municipales dista mucho de cumplir la función inicial de espacios y lugares de tránsito ganadero, como de hecho ocurre con municipios limítrofes en el pie de Sierra Morena. La densidad de tráfico rodado, la intensificación y puesta en regadío de los terrenos cultivados y consecuente la decadencia de la ganadería extensiva, han hecho imposible la práctica de la trashumancia desde hace décadas. En este proceso, la mayoría de las vías pecuarias se han convertido en carreteras y nuevos caminos agrícolas. Otra posible función de las vías pecuarias en el momento actual, la de espacios de especial protección por su interés ambiental, carece de sentido en el término municipal, dada la intensa antropización del espacio y las reducidas superficies disponibles.

Si bien no parece que exista la necesidad de su desafectación en las zonas que se clasifiquen como Suelo No Urbanizable, sí es necesario realizar este trámite administrativo para aquellas vías directamente implicadas en las tramas urbanas de los núcleos de Tocina y Los Rosales (así como en las vías de comunicación principales), de manera que se eviten conflictos de competencias y de actuación administrativas, tal como se explica convenientemente en la Memoria Informativa.

En Anexo 2 “Vías Pecuarias”, no obstante, se recoge ordenación, desde el punto de vista urbanístico en el cual no pormenoriza la situación de cada vía pecuaria y trazado alternativo, resultado de consenso entre Ayuntamiento y Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

9.3.- Los caminos rurales

Esta red, en general, cumple de manera suficiente sus funciones propias: las de permitir el desarrollo de la actividad agrícola. Se trata, además, de una red densamente utilizada en determinados momentos del año (coincidentes con la recolección de las principales producciones como los frutales o el algodón). Con la realización del camino de servicio sobre el muro de contención de avenidas en la ribera del Guadalquivir, se conectan ramales en fondo de saco de los caminos actuales mejorando la eficacia de esta red. En la parte sur del término municipal, en las inmediaciones del núcleo de Los Rosales, la red de caminos rurales se ha transformado o desaparecido por la expansión de los suelos urbanos y el efecto

barrera de las múltiples infraestructuras que cruzan este territorio (canales de riego, carreteras y ferrocarril).

9.4.- Las infraestructuras hidráulicas agrarias

Las infraestructuras hidráulicas vinculadas a la actividad agraria (canales, acequias y balsas de riego) tienen un papel muy relevante en el término municipal de Tocina, debido a la dedicación de gran parte de la superficie a la agricultura intensiva de regadío. El eje principal organizador de esta red infraestructural es el Canal del Valle Inferior del Valle del Guadalquivir, que discurre al sur y fuera del término municipal. La red de desagüe de las aguas de riego está ramificada en sentido inverso. Desde pequeños desagües desemboca por gravedad en diversos colectores principales (el arroyo Río Viejo, en el sector oriental del término, y el arroyo de Garci-Pérez en el sector occidental, mientras que en el extremo oeste el colector de Las Mollejas vierte ya en Cantillana). En periodos de sequía se han construido también algunas balsas impermeabilizadas para disponer de suficiente agua para riego en el sector oriental del término, que deben ser valladas para evitar posibles accidentes por caídas de personas y animales. Desde el planeamiento general se plantea la conveniencia de tapar la acequia de riego que discurre por el límite norte del suelo urbano de Los Rosales, mediante una sencilla losa de hormigón que permitiría utilizar esta plataforma como circuito de carril-bici o peatonal, conformando con el resto de los elementos lineales (aceras, calzada, aparcamientos, taludes y zonas de servidumbre arboladas un borde urbano bien definido, resolviendo además los problemas actuales de peligro, salubridad, abandono y suciedad en la banda del canal y sus zonas laterales de servicio; no obstante, actualmente en parte se ejecuta el entrelazado y cambio de trazado del mismo.

10.-Justificación de las áreas y elementos de protección patrimonial

10.1. Yacimientos arqueológicos.

La Carta arqueológica del municipio de Tocina (año 1989) es la principal fuente documental disponible como información básica. A partir de ella se han considerado como espacios a proteger desde el punto de vista del planeamiento urbanístico los siguientes yacimientos arqueológico e históricos:

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

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

Se adjunta plano de situación en el municipio.

GRÁFICO:

“Localización de yacimientos arqueológicos”

10.2.- Elementos de interés histórico artístico

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

Grado Primero.

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

Grado Segundo.

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

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

- 7.- Chimeneas de la Azucarera. Dos chimeneas de ladrillo, una de planta cilíndrica, y la menor de planta poligonal.
- 8.- Casa del Director y jardines contiguos.

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

10.3.- El paisaje urbano.

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

10.4.- El paisaje rural.

Dentro del término de Tocina se pueden diferenciar dos grandes unidades de paisaje: la ribera fluvial y los cauces viejos, y los diversos niveles de terraza de la Vega. En torno a la ribera fluvial y los cauces viejos se encuentran espacios de especial interés paisajístico, por constituir los reductos de vegetación natural mejor conservados; en concreto, en los extremos nororiental y noroccidental de la ribera del Guadalquivir, y en el eje pecuario del río Viejo (antiguo cauce del Guadalquivir, abandonado a lo largo de la historia).

Por su parte, algunos terrenos de vega constituyen espacios de interés paisajístico por ser hitos relevantes dentro del término municipal. Este es el caso de los terrenos situados en los bordes de la segunda y tercera terraza aluvial, ligeramente elevados sobre los situados inmediatamente por debajo. Estos bordes coinciden con el borde norte del núcleo urbano de Tocina (en el límite entre la cuarta y tercera terraza) y el borde norte del núcleo de Los Rosales (en el límite entre la tercera y segunda terraza fluvial).

El resto del espacio ocupado por las terrazas aluviales no presenta elementos paisajísticos relevantes por encontrarse cultivado casi en su totalidad, si exceptuamos los terrenos ocupados por usos urbanos, industriales e infraestructurales.

Junto a estos elementos del medio físico y del espacio cultivado existen otros elementos relevantes, como son las construcciones singulares de algunos cortijos y secaderos de tabaco aún en pie, representativos de la agricultura y el modo de vida tradicional.

Las grandes cortijadas tradicionales del paisaje rural de Tocina se localizan en la terraza intermedia. Estos cortijos presentan aparentemente la misma fisonomía que antaño, lo que no impide que en su organización funcional se hayan producido importantes cambios en las últimas décadas. Antiguos lugares de trilla, almacenes de cereales y cuadras para el ganado han dejado paso a instalaciones dedicadas a la horticultura y el almacenamiento de frutas.

Algunas de estas edificaciones tienen valor histórico, ambiental o arquitectónico, por lo que se propone su protección especial por el planeamiento, desde un punto de vista ambiental, sin que ello suponga una catalogación específica:

- Cortijo de San Cayetano.
- Cortijo de la Provindencia.
- Cortijo de la Encomienda.
- Cortijo del Junquillo.

- Cortijo de San Antonio.
- Cortijo de Narbona.
- Cortijo de la Motilla.
- Casa de El Llano con secadero de tabaco.
- Casa de la comunidad R en acequia H-9

11.- Justificación del orden de prioridades y de los plazos para la ejecución

La nueva Ley del Suelo 6/98, abre las posibilidades de actuación sobre los suelos a desarrollar por el planeamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Ver: orden de prioridades, y dependencia de las actuaciones en el documento II “Memoria de Ordenación”)

12.- Redacción de Legislación a considerar:

Se relacionan a continuación las principales disposiciones legales que deberán tenerse en cuenta en este Plan General de Ordenación Urbanística, así como toda otra legislación con incidencia en el planeamiento urbanístico y toda disposición complementaria y reglamentaria que desarrolle esa legislación anterior:

A) Territorio y Urbanismo

- Ley 6/1998, de 13 de Abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.
- Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de ordenación de la edificación.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. Legislativo de 1/1992, de 26 de Junio, en virtud de:
 - Ley 1/1997 del Parlamento de Andalucía, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de régimen de suelo y ordenación urbana.
 - y en aplicación de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 7/2002.
- Con valor supletorio sobre la Ley 7/2002, y en lo que no se oponga a ésta, el Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por efecto de nulidad de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, sobre el R.D. 1346/1976.
- Con valor supletorio (y en lo que no se oponga a legislación vigente)
 - Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Planeamiento.
 - Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.
 - Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, Reglamento de Disciplina Urbanística.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de Junio, quedó prácticamente sin efecto, tras la Ley 10/2003, de 23 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.
- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del territorio de Andalucía.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla. 1.986. Consejería de Obras Públicas y Transportes (Junta de Andalucía).
- Decreto 193/2003, de 1 de Julio, competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma Andaluza en materia Ordenación del Territorio y Andalucía.
- Decreto 202/2003, de 8 de Julio, define vivienda protección pública a los efectos de Ley 7/2002 (LOUA).

B) Medio Ambiente

- Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Directiva 97/11/CE del Consejo de 3 de Marzo de 1997, por la que se modifica la Directiva 85/337/CEE relativa a la evaluación de las repercusiones de determinados proyectos públicos y privados sobre el medio ambiente.
- Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 283/1995, de 21 de Noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Actividades incluidas en el Anexo 1º de la Ley).
- Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (Actividades incluidas en el Anexo 3º de la Ley).
- Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire.
- Orden de 23 de Febrero de 1996, que desarrolla el Decreto 74/1996, de 20 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones.
- Decreto 153/1996, de 30 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental (Actividades incluidas en el Anexo 2º de la Ley).
- Orden de 3 de Septiembre de 1998, por la que se aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones.
- Decreto 260/1998, de 15 de Diciembre, por el que se establece la normativa reguladora de la expedición del carné para la utilización de plaguicidas.
- Decreto 261/1998, de 15 de Diciembre, por el que se designan las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos procedentes de fuentes agrarias en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Decreto 218/1999, de 26 de Octubre, por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía.
- Real Decreto 484/1995, de 7 de Abril, sobre medidas de regulación y control de vertidos.
- Real Decreto 1494/1995, de 8 de Septiembre, sobre Contaminación atmosférica por ozono.
- Ley 16/2002, de 1 de Julio, de prevención y control integrados de la contaminación de 28 de Junio.
- Ley 6/2001, de 8 de Mayo, modifica R.D.Legislativo 1302·1986, de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Real Decreto-Ley 9/2000, de 6 de Octubre, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.
- Ley 37/2003, de 17 de Noviembre, del Ruido.
- Ley 10/1009, de 2 de Abril, de Residuos.

C) Aguas

- Ley 1/2001, de 20 de Julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Directiva 91/271/CEE, de 21 de Mayo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de Diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas.
- Real Decreto 509/1996, de 15 de Marzo, sobre tratamiento de aguas residuales urbanas.
- Decreto 54/1999, de 2 de Marzo, por el que se declaran las zonas sensibles, normales y menos sensibles del litoral y en las cuencas hidrográficas intracomunitarias.
- Plan Hidrológico Nacional.
- Real Decreto 1664/1998, de 24 de Julio, Plan Hidrológico del Guadalquivir.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico.
- Decreto 189/2002, de Julio, Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
- Real Decreto 995/2000, de 2 de Julio, que modifica el R.D.849/1986, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, y fija objetivo sobre sustancias contaminantes.

D) Infraestructuras terrestres

- Ley 25/1998, de 29 de Julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1211/1990, de 28 de Septiembre, Reglamento de Ley Ordenación de los Transportes Terrestres.
- Ley 16/1987, de Ordenación General de los Transportes Terrestres.
- Real Decreto 597/1999, de 16 de Abril, por el que se modifica el Real Decreto 1812/1994, de 2 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Real Decreto 951/1984.
- Ley Andaluza de Carreteras, de 21 de Julio de 2001.
- Decreto 1211/91, Reglamento de policía de los ferrocarriles.
- Decreto 108/1999, de 11 de Mayo, por el que se aprueba el Plan Director de Infraestructuras de Andalucía.

E) Energía Eléctrica. Alta Tensión.

- Decreto 3151/1968, de 28 de Noviembre, Reglamento Técnico de líneas eléctricas de Alta Tensión.
- Ley 54/1997, de 27 de Noviembre, de Regulación del sector eléctrico.
- R.D. 3275/1982, de 12 de Noviembre, Reglamento Centrales Eléctricas, centros eléctricos y centros de transformación.
- Ley 40/1994, de 30 de Diciembre, de Ordenación del Sistema Eléctrico Nacional.
- Real Decreto 1955/200, de 1 de Diciembre, regula actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
- Real Decreto-Ley 2/2001, de 2 de Febrero, modifica la Disposición Transitoria 6ª de la Ley 54/1997 y define dos artículos de la Ley 16/1989, de 17 de Julio, de defensa de la competencia.
- Real Decreto 614/2001, de 8 de Junio, sobre disposiciones mínimas para la protección de la seguridad y salud de los trabajadores frente al riesgo eléctrico.
- Circular E-1/2002 de la Dirección General de Industria Energía y Minas sobre interpretación del artículo 162 del R.D. 1955/2000.

F) Patrimonio

- Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, de la Consejería de Cultura por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 32/1993, de 6 de Marzo, de la Consejería de Cultura por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
- Real Decreto 11/1986, de 10 de Enero, Ley del Patrimonio Histórico Español.

G) Otras

- Orden de 01/12/95 de la Consejería de Agricultura y Pesca, por el que se establecen medidas horizontales para fomentar métodos de producción agraria compatibles con las exigencias de la protección y conservación del espacio natural en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Consejería de Agricultura y Pesca, por el que se establecen las nuevas unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 2/1992, de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.

- Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 12/1999, de 15 de Diciembre, del Turismo.
- Ley de Régimen Local.
- Normas sobre tecnologías de la edificación.
- Decreto 72/92, de supresión de barreras arquitectónicas urbanas y en el transporte.

Redactado por Grupo Entorno, S.L., en Sevilla, 31 de Mayo de 2.001

Labor de adaptación:

Sevilla, Abril 2.004

Fermín Vallejo Grueso
Técnico Sup. Redactor de Planeamiento
Servicio de Urbanismo
Diputación de Sevilla