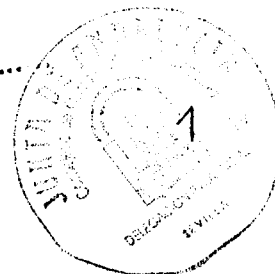


DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento,
compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al
56 (incluido plano), forma parte del Instrumento Urbanístico
Modificación de los NW SS. Sector "Viña de las Pinos"
inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de
planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y
espacios catalogados, con nº de registro 839 mediante
Resolución de fecha 14/11/05 del titular de la Delegación
Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en
Sevilla.

Sevilla, 12 de Julio de 2007

El Encargado del Registro
Unidad Registradora de Sevilla

Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 ABR 2004



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE EL CORONIL

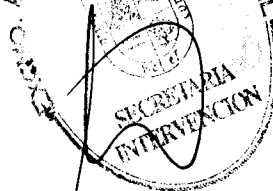
“AREA VIÑA DE LOS PINOS”

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

 JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
9 OCT 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 JUN 2005

EL SECRETARIO



ÍNDICE:

1.- INTRODUCCIÓN:

- 1.1.- LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES.
- 1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN, EQUIPO REDACTOR Y PROPIETARIO.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

- 2.1.- ANTECEDENTES.
- 2.2.- EMPLAZAMIENTO. CONTEXTO URBANO.
- 2.3.- RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO.
- 2.4.- CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO.
- 2.5.- DIMENSIONES Y SUPERFICIE.
- 2.6.- ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- 2.7.- FIGURA ELEGIDA Y TRAMITACIÓN.

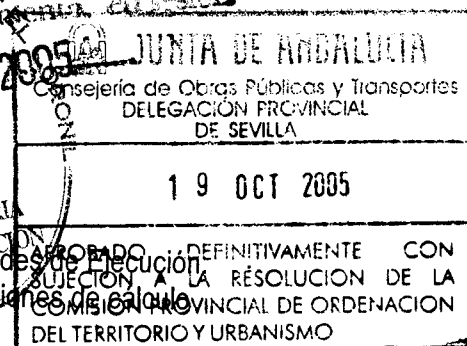
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

- 3.1.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 3.2.- PLAN DE ETAPAS PARA EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL.
- 3.3.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.

4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN:

- 4.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
- 4.2.- JUSTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.
- 4.3.- LA ORDENACIÓN PROPUESTA: ANÁLISIS CUANTITATIVO, RESERVAS DOTACIONALES, INFRAESTRUCTURAS:
 - 4.3.1.- Sistemas de Espacios Públicos.
 - a) Sistemas de Espacios Libres.
 - b) Red viaria.
 - 4.3.2.- Sistemas de Espacios Edificables.
 - a) Sistema Dotacional.
 - b) Sistema de Espacios Edificables Lucrativo.
 - 4.3.3.- Análisis de los Aprovechamientos.
 - 4.3.4.- Gestión urbanística del sector: División en Unidades de Actuación.
 - 4.3.5.- Red de Infraestructuras. Características y condiciones de actuación.
 - a) Conexión a las redes generales del Municipio.
 - b) Red de infraestructuras Básicas de la actuación.
 - b.1- Abastecimiento.
 - b.2- Saneamiento, depuración y vertido.
 - b.3- Suministro de Energía eléctrica y Alumbrado público.
 - b.4- Red de Telefonía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO por el Pleno de este Ayuntamiento, celebrada el día 23 de ABRIL de 2004.



5.- **NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.
ORDENANAZAS REGULADORAS DEL SECTOR.**

- 5.1.- NUEVO ARTICULADO
- 5.2.- TITULO VI. DE LAS ORDENANZAS VIGENTES.

6.- **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN.**

INFORMACIÓN:

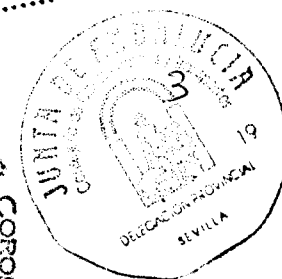
- I.1.- SITUACIÓN.
- I.2.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- I.3.- ORDENACIÓN S.N.U.
- I.4.- COMUNICACIONES

ORDENACIÓN:

- O.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- O.2.- ORDENACIÓN S.N.U.
- O.3.- ORDENACIÓN DEL SUELO.
- O.4.- ALINEACIONES Y RASANTES.
- O.5.- INFRAESTRUCTURAS.
- O.6.- INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES
- O.7.- SECCION DE CALLES

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO por el Pleno de este Ayuntamiento, celebrada el día... **23 ABR 2004**...

EL SECRETARIO.



 JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
19 OCT 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día... **20 JUN. 2005**...

EL SECRETARIO.



1.- INTRODUCCIÓN:

1.1.- LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES:

El término municipal de El Coronil se sitúa en la zona Sur de la provincia de Sevilla, a 53,3 Kms. de distancia de la capital. El núcleo se halla a 5° 38' de longitud Oeste y a 37° 05' de latitud Norte. Pertenece al partido judicial de Utrera. En el "Mapa de Aprovechamientos y cultivos" del Ministerio de Agricultura aparece en la comarca agraria de Utrera, localidad con la que el núcleo tiene unas relaciones más intensas. En el sistema Básico de ciudades de Andalucía, está incluido en el ámbito de Utrera, junto con los Molares y Los Palacios de Villafranca. Físicamente, el término podría enclavarse en dos comarcas naturales distintas: la zona norte, en la "Campiña" y la zona sur en la "Sierra Sur", separadas por el arroyo Salado. El Norte, en los alrededores del Núcleo, es una zona de suaves colinas con buenos suelos para la agricultura en secano (tierras negras). La parte Sur, algo más montañosa, y que podemos calificar como Presierra, se caracteriza por tener suelos peor dotados para la agricultura (tierras rojas). Esta zona está atravesada por el Guadalete y humanamente, está más relacionada con los núcleos de población de Montellano y Puerto Serrano que con el de El Coronil.

El término, de forma excesivamente alargada (26,05 Kms. de distancia entre sus extremos Norte y Sur), limita con los de Utrera (Norte y Oeste), El Aral (Noroeste) y Montellano (Este), en la provincia de Sevilla, y con los de Villamartin (Suroeste), Algodonales (extremo Sur) y Puerto Serrano (Sureste) en la provincia de Cádiz.

El Coronil cuenta con una superficie de 91,2 Kms² y la mayor parte del núcleo se halla en la zona Norte, concretamente a 22 Kms. del Sur y a 3 Kms. del Norte.

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN, REDACTOR Y PROPIETARIO:

El objeto de la modificación puntual con ordenación pormenorizada, es la aplicación del régimen jurídico correspondiente a este sector de suelo, actualmente clasificado como no urbanizable de carácter general, para su CLASIFICACION como SUELO URBANIZABLE ORDENADO con CALIFICACION INDUSTRIAL. Promueve la presente documentación el Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, haciendo uso de la capacidad legal que le confiere la LOUA, recogida en su artículo 31.

La necesidad, oportunidad y conveniencia de la modificación hace que el Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, en calidad de propietario único de los terrenos y haciendo uso de las competencias para formular y tramitar modificaciones a los instrumentos de planeamiento general, art.31.B, 32, 33 y 34, formule el presente documento e inicie su tramitación.

Presenta este documento los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, siendo su redactor D^a. Eva M^a Rebull Moreno, arquitecto.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO definitivamente por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 ABR. 2004.....

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA:

2.1.- ANTECEDENTES:

Las actuales NN.SS. de El Coronil se encuentran Aprobadas definitivamente en sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 30 de Octubre de 1991.

El sector de suelo objeto de esta modificación Puntual se encuentra clasificado por estas NN.SS. como Suelo No Urbanizable de carácter general en su artículo 10.2.

2.2.-EMPLAZAMIENTO. CONTEXTO URBANO:

El área objeto de intervención se localiza en el entorno sur, a 1,5 km de distancia aproximadamente del núcleo urbano de El Coronil. Se accede a estos terrenos a través del camino rural "Viña los Pinos" y dos tramos de vías pecuarias. Todo el sector está rodeado de suelo no urbanizable de carácter general de regadíos y secanos sin aptitudes para el riego por motivo de estar en una zona limítrofe del acuífero natural.

2.3.-RELACIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO:

Como es sabido la estructura General y Orgánica se compone de los elementos que sirven de soporte estructural a todo hecho urbano (Sistemas Generales). Son, por consiguiente, aspectos básicos para el entendimiento, significación y funcionalidad de una ciudad, al mismo tiempo, también forman parte de la Estructura General y Orgánica todos aquellos elementos infraestructurales de carácter territorial que asumen la responsabilidad de relacionarse con otros núcleos y que caracterizan el papel de la ciudad en el sistema urbano-territorial al que pertenece.

La relación de las diferentes Áreas de desarrollo urbano con los Sistemas Generales tiene matices diversos, dependiendo de su localización respecto al núcleo principal. Así las áreas de crecimiento en continuidad (generalmente áreas residenciales) presentan connotaciones de tipo "relacional" no solo de carácter funcional sino de forma urbana con los elementos estructurales y de soporte de la ciudad.

El caso que nos ocupa es el de un área que está en continuidad con la ciudad y carece actualmente de relación o conexión directa con los sistemas generales existentes salvo lo que es el actual Camino de Viña los Pinos que está registrado en catastro como camino municipal.

Accesibilidad: Los terrenos cuentan con un acceso rodado denominado "Camino de Viña los Pinos".

Infraestructuras: La posibilidad de conexión con las redes infraestructurales generales del municipio ha sido otro de los impulsos tenidos en cuenta a la hora de

valorar la viabilidad de la actuación. La red de abastecimiento de agua tendrá acometida a una tubería de 400mm que sale directamente del depósito nuevo, mientras que la acometida de saneamiento se hace a un pozo existente en el límite del núcleo urbano.

2.4.-CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO:

a) Clima:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **23 ABR 2004**

El clima del área de estudio, como la mayor parte de la provincia de Sevilla es el definido en la clasificación agroclimática de Papadakis como Mediterráneo Subtropical, con régimen térmico subtropical Cálido y régimen de humedad Mediterráneo Seco.

Se caracteriza por un periodo frío de tres meses de duración (diciembre-febrero), corto y benigno, otoños y primaveras de agradables temperaturas y veranos largos (4 meses de duración) y rigurosos.

Las precipitaciones registradas alcanzan los 519 mm de media, y se recogen bajo un régimen torrencial de notable irregularidad anual e interanual. Su módulo de precipitaciones queda definido por un periodo de lluvias de noviembre a marzo, dentro del cual diciembre registra casi siempre los máximos anuales, y un periodo árido de junio a septiembre, en el que Julio constituye el mes más seco.

El régimen térmico viene definido por una temperatura media anual que ronda los 19°C, y una temperatura media de las máximas de 21,9°C y de las mínimas de 12,4°C. Las temperaturas absolutas definen un amplio rango de variabilidad comprendido entre los rigores del verano (hasta 44°C) y las heladas invernales (hasta -5°C). Una cierta continentalidad, con valores especialmente destacables para el verano, uno de los más calurosos de la península.

El déficit hídrico se extiende de abril a octubre. No obstante el agotamiento de las reservas acumuladas en los meses húmedos se manifiesta a partir del mes de junio.

En conjunto, puede hablarse de vientos del primer cuadrante (N.A.E.) dominantes en otoño e invierno y del tercer cuadrante (S.A.W) dominantes en primavera y verano. Los vientos del 2º y 4º cuadrante, tienen una escasa presencia durante todo el año y no superan el 10% de las horas.

b) Hidrología:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **20 JUN. 2005**

En las proximidades del sector nace un río que corre con la estación depuradora de aguas residuales. La pendiente natural del terreno presenta dirección sur-oeste.

c) Vegetación:

La vegetación potencial está representada por regadíos y secanos constituyendo una zona de no muy buen rendimiento agrícola estando ubicada en los límites del acuífero, lo que ha determinado la práctica desaparición de la vegetación natural.

d) Paisaje:

De lo dicho hasta ahora, se deduce que el paisaje en el que se enmarca el área carece de elementos de especial relevancia o singularidad.

2.5.-DIMENSIONES Y SUPERFICIE

El sector que nos ocupa tiene forma casi rectangular. La superficie total de los terrenos afectados por la modificación es de 49.421,08 m².

2.6.-ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS:

Actualmente, los terrenos que conforman el sector objeto de este documento, no presentan síntoma alguno de urbanización, aunque existen varias edificaciones industriales vinculadas a las explotaciones agrícolas de sus propietarios. Tal es así, que el Ayuntamiento entiende que se ha generado un núcleo que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

Resulta de interés dada su proximidad al núcleo urbano, analizar el estado y localización de los sistemas infraestructurales de carácter general a los que conectar esta actuación urbanística.

a) Abastecimiento de Agua:

El abastecimiento de agua del sector, viene planteado por los Servicios Técnicos del consorcio que gestiona el abastecimiento y alcantarillado de El Coronil "Aguas del Huesna", mediante la creación de una nueva conducción de agua que enlazará la red de nueva creación con el depósito nuevo. Las especificaciones técnicas y dimensionado de la misma vendrá recogido en el/los Proyectos de Urbanización que desarrollen la ordenación pormenorizada establecida en este documento, de acuerdo con lo establecido por la Compañía Suministradora.

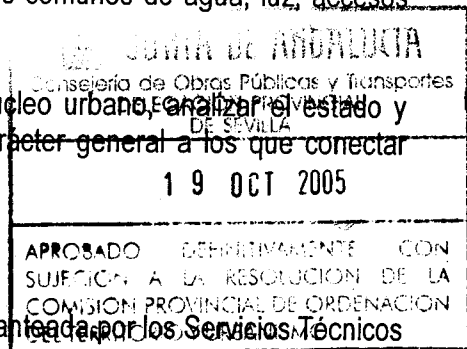
b) Energía Eléctrica:

La conexión a la red eléctrica básica del municipio, viene planteada por los Servicios Técnicos de la Compañía Suministradora, Sevillana Endesa S.A., a la línea de media tensión 15/20 kV denominada MONTELLANO de la subestación MORÓN. Asimismo se deberá reservar un local para la ubicación del centro de transformación, de acuerdo con las condiciones técnicas reglamentarias y con las normas técnicas establecidas por Sevillana Endesa.

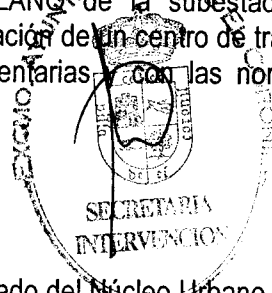
c) Alcantarillado:

La conexión a la Red General de Alcantarillado del Núcleo Urbano de El Coronil, viene planteada por los Servicios Técnicos del consorcio que gestiona el abastecimiento y alcantarillado de El Coronil "Aguas del Huesna", mediante la creación de un nuevo colector que conectará el nuevo polígono con un pozo existente, que a su vez conecta con una tubería de 600mm, estando ya ésta dentro del núcleo urbano. Se instalará un

DILIGENCIA: Para constar en el que se enmarca el área carece de elementos de especial relevancia o singularidad.
por el Pleno de este Ayuntamiento, celebrado el día 23 ABR 2004



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 JUN. 2005



grupo de presión para impulsar el agua residual hasta el pozo al que se acomete, y una arqueta aliviadero para evacuar las pluviales de crecida por el arroyo.

Se opta por el sistema unitario con aliviadero de crecida de pluviales ya que el sistema separativo requeriría la construcción de una nueva EDA. Sería preferible el uso de una única estación depuradora.

Las especificaciones técnicas y dimensionado de la red vendrá recogido en el/los Proyectos de urbanización que desarrollen la ordenación pormenorizada establecida en este documento, de acuerdo con lo establecido por la Compañía Suministradora y lo preceptuado en el art 50 de las Normas del Plan Hidrológico de la C.A. de Sevilla.

La nueva red de alcantarillado deberá tener capacidad suficiente para evacuar el máximo aguacero de frecuencia quincenal y tiempo de concentración igual al de la red.

Por el aliviadero de pluviales de crecida no podrán salir sólidos de tamaño superior a 10 mm ni sustancias de las relaciones I y II del Anexo al Título III del RDPH por encima de los límites establecidos. La red llevará dispositivos para impedir la salida de grasas o aceites por los aliviaderos. Se promoverá un estudio técnico destinado a resolver el problema de eliminación de sólidos en las descargas de exceso de pluviales de los sistemas de alcantarillado, en coordinación con las empresas de abastecimiento que actualmente están desarrollando programas en esta línea.

El caudal del nuevo colector se pasará por un desbaste para separar los sólidos de más de 10 mm, las arenas y gravas, y las grasas y flotantes.

e) Pavimentaciones:

El acceso al polígono se realiza, como se ha mencionado a través del Camino de Viña de Los Pinos o de Las Aguzaderas, que en la actualidad se encuentra carente de pavimentación adecuada, contando con un solo tramo con algún relleno de material compactado en alguno de sus tramos. Para su uso se prevé la pavimentación asfáltica del citado camino.

El citado camino tiene como comienzo y final determinados puntos de sendas vías pecuarias, la primera de ellas el Cordel de Arcos a El Arahal y la segunda la Colada de Corcovado, Churriana y Aguzaderas. Los tramos de la primera comprendido desde el perímetro urbano de El Coronil hasta el nacimiento del camino en un punto cercano al paso del cordel bajo la carretera A-376 (Sevilla - Ronda) y de la segunda desde el Castillo de Las Aguzaderas hasta la carretera A-376 (Cañada Real Sevilla-Ronda) han de ser usados como accesos al polígono ya que establecen las necesarias comunicaciones entre el mismo y la población y entre este y las distintas poblaciones a través de la carretera.

Para ello se solicitará a la Consejería de Medio Ambiente autorización de tránsito por los dos citados tramos de Vía pecuaria que en la actualidad se encuentran ambos pavimentados.

2.7.-FIGURA ELEGIDA Y TRAMITACIÓN:

El Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, plantea con esta Modificación Puntual con Ordenación pormenorizada, la definición y determinaciones de un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado industrial, estableciendo directamente en este documento la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal. (art. 44.a) de la LOUA).

La tramitación del documento se ajustará al procedimiento recogido en los artículos 32,33,34 y 39 de la LOUA, y su vigencia quedará delimitada tras la aprobación definitiva por el art. 35 de dicha ley.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 ABR 2004.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta el presente documento de Modificación Puntual con Ordenación pormenorizada a fin de alcanzar el régimen urbanístico apropiado para los terrenos situados en el extremo sur del núcleo urbano consolidado junto al camino "Vina los Pinos", clasificados por el instrumento de planeamiento vigente en el municipio como suelo No Urbanizable de carácter general con regadíos y secanos con aptitudes para el riego dando cumplimiento, para ello, a lo establecido en la legislación Urbanística de aplicación en la Comunidad Autónoma Andaluza, Ley de ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 de 17 de Diciembre y la Ley 6/98 sobre régimen de suelo y valoraciones.

La evolución del crecimiento del núcleo urbano de El Coronil, supone que el Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, tenga entre sus prioridades urbanísticas, el traslado del suelo urbanizable industrial a zonas más alejadas del casco urbano.

El ayuntamiento pretende con esta modificación puntual y otras paralelas que se están realizando, potenciar en su territorio la ampliación del tejido industrial en áreas de suelo bien diferenciadas de las zonas residenciales, zonificando el municipio en áreas de distintos usos, evitando las tensiones funcionales que conllevaría mantener la inserción en la trama urbana residencial de la zona industrial.

Por este motivo, y debido a que se han venido proliferando en los últimos años, parcelaciones y construcciones ilegales con actividades industriales ligadas a explotaciones agrícolas en el área objeto de este documento, el Ayuntamiento ha suscrito convenio urbanístico con los propietarios de suelo incluidos en esta área, con el fin de adquirir todo el suelo delimitado, proceder de oficio y por la vía de propietario único a su reclasificación como suelo urbanizable ordenado con calificación industrial, y proceder finalmente una vez aprobado el proyecto de reparcelación correspondiente, a la adquisición de las parcelas netas resultantes de suelo urbano, por los propietarios originales, de acuerdo con el cumplimiento del convenio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 JUN 2005.

3.1.-EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACIÓN DE LOS SERVICIOS Y DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

El coste que se estima para la ejecución del proyecto de urbanización es de NOVECIENTAS OCHENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTAS VEINTIUN EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (988.421,60 euros).

3.2.-PLAN DE ETAPAS PARA EL DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL:

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA	
19 JUN 2005	
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	

Las obras de ejecución que se lleven a cabo estarán dentro de una única Unidad de Ejecución.

3.3.-ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO:

La puesta en marcha del proyecto en este suelo y la materialización de las determinaciones contenidas en este documento, constituyen un objeto de política urbana prioritaria para la Corporación Municipal, siendo el propio Ayuntamiento el único propietario del suelo (según convenio) y financiador de la obra, con la solvencia necesaria para llevar a cabo dicho proceso urbanizador y habiéndose estudiado la viabilidad y rentabilidad que supondría para el propio Ayuntamiento.

Este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día.....

4.- MEMORIA DE ORDENACIÓN:

4.1.-OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

La Modificación Puntual de las NN.SS. se plantea para cambiar la clasificación del suelo en cuestión, de suelo no urbanizable de carácter general a urbanizable ordenado estableciendo a su vez la categoría de suelo industrial.

La modificación plantea como nuevas determinaciones del sector las siguientes:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO INDUSTRIAL	
NOMBRE	SECTOR INDUSTRIAL – "POLÍGONO INDUSTRIAL VIÑA LOS PINOS"
FIGURA DE PLANEAMIENTO	MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
SUPERFICIE	49.421,08 m ²
USO GLOBAL	INDUSTRIA Y ALMACENES
USOS COMPATIBLES	GARAGE-APARCAMIENTOS, COMERCIALES Y DE OFICINAS.
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	NAVE INDUSTRIAL ENTRE MEDIANERAS
APROVECHAMIENTO TIPO	0.65 m ² /m ²
PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	200 m ²
CESIONES	LAS RECOGIDAS EN LA LOU-LEY 7/2002 (Art.54.2)
PLAZOS DE EJECUCIÓN	PRIMER CUATRIENIO
OBJETIVOS	LEGALIZAR LOS ASENTAMIENTOS INDUSTRIALES SURGIDOS EN LOS ÚLTIMOS AÑOS
SISTEMA DE ACTUACION	SISTEMA DE COMPENSACIÓN

Criterios de ordenación:

- a) Como criterio general, La Modificación Puntual plantea una ordenación que busca la adecuación a las necesidades urbanas generadas y demandadas por la población. En este sentido se persigue la creación de un polígono con una parcela mínima de 200 m² con el objeto de originar edificaciones industriales de pequeña escala.
- b) Adaptación a la topografía del terreno ya que existen importantes desniveles. Es por ello, que el trazado del viario tiene la dirección paralela y perpendicular a las líneas de máxima pendiente del terreno.
- c) Adaptación de las construcciones ilegales existentes.
- d) Atendiendo al art. 17.2ª a) no se concreta el uso al que se destinarán las cesiones dotacionales, a excepción de las áreas libres.
- e) Ubicación de las áreas libres y de los suelos destinados a dotaciones y equipamientos, en las zonas topográficas donde el proceso de edificación es más complejo.

4.2.-JUSTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Las claves compositivas y articuladoras de la estructura urbana que se propone son las que, a continuación se relacionan:

- La estructura viaria es quizás, el elemento básico para la lectura de la ordenación, tanto desde el punto de vista sectorial de la propia red (buen funcionamiento del tráfico) como del logro a la adaptación más favorable a la topografía del terreno.
Se trata, en este caso, de un viario básico en dirección Norte-sur, que asume una función estructurante de conexión con la ciudad existente complementando por otro sistema en dirección Este-Oeste.
- De la necesaria racionalidad de la parcelación, siendo soporte ésta del producto y la actividad que ha de acoger y del tipo de demanda generada.
- La organización parcelaria es, junto con la definición de la trama viaria, el elemento primordial de cualquier ordenación urbana.
La adecuación tipo/parcela es el aspecto clave sobre el que se necesita profundizar a la hora de definir racional y rigurosamente un sistema adecuado a los objetivos "ordenancísticos" que se persiguen.
En el caso que nos ocupa se ha adoptado por definición un sistema de espacios parcelados que posibilite una implantación tipológica de edificios industriales de pequeña escala.

4.3.-LA ORDENACIÓN PROPUESTA: ANÁLISIS CUANTITATIVO. RESERVAS DOTACIONALES. INFRAESTRUCTURAS:

A la hora de analizar los términos cuantitativos la ordenación propuesta vamos a estructurar el contenido en los siguientes apartados:

- Sistemas de Espacios Públicos. Dotaciones locales.
 - Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.
 - Red Viaria rodada y peatonal.
 - Dotación de aparcamientos anexos a red viaria

JUNTA DE ANDALUCÍA	
Secretaría de Obras Públicas y Transportes	
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA	
19 OCT 2005	
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO	

▪ Sistema Edificable.

- Sistema Lucrativo de uso industrial.
- Suelo Dotacional.

Determinaciones generales del sector:

1. Zona
2. Superficie
3. Figura de Planeamiento
4. Sistema de Actuación
5. Programación
6. Superficie máxima edificable 31.652,27 m²
7. Aprovechamiento Tipo 0.65
8. Dotaciones: Se aplicará los requisitos establecidos en el art. 17.2 b) de la LOUA, considerando dadas las características del sector que la reserva se ajustará entre el 14-20% de la superficie del sector, debiendo destinarse a parques y jardines, como mínimo, el 10%. Según el artículo 97 de las N.M.S.S. de El Coronil, la reserva de dotación de espacios verdes y terrenos deportivos se hará en proporción no menor al 13% de la superficie bruta, luego la reserva total para dotaciones es: 13%-espacios verdes y deportivo, 1% comercial y 1% social. Además, entre 0.5-1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable:

- Superficie total del sector: 49.421,08 m²
- Reserva mínima de Espacios Libres (10%): 4.942,10 m²
- Reserva mínima Dotaciones (15%): 7.413,16 m²
- Reserva mínima aparcamiento público: 139 plazas
- Reserva mínima aparcamiento privado: 318 plazas

4.3.1.-Sistemas de Espacios Públicos:

- a) **Sistemas de Espacios Libres:** En el apartado anterior se analizaron y expusieron las claves compositivas y formalizadoras del sistema de espacios libres de la ordenación, justificándose el modelo locacional propuesto y su íntima relación con las piezas urbanas colindantes.

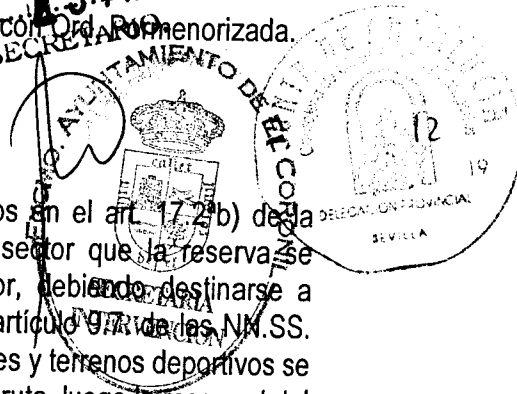
Cuantitativamente esta propuesta se concreta en dos parcelas:

▪ Parcela ZV-1

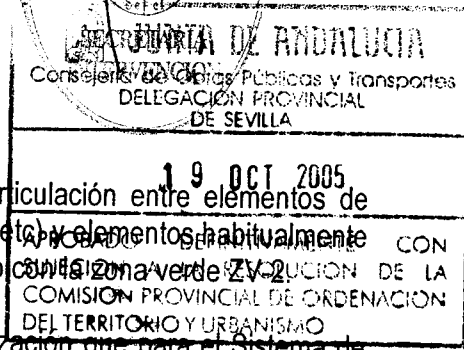
Parcela situada en posición perimetral del sector.
Se trata de un espacio caracterizado por la articulación entre elementos de carácter natural (arbolado vegetación autóctona, etc) y elementos habitualmente configuradores del mobiliario urbano, y conectado con la zona verde ZV-2.
Cuenta con una superficie de 2.419,88 m².
Se destina a Jardín en aplicación de la categorización que para el Sistema de Espacios Libres establece el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 de ABRIL de 2004.

Modificación puntual con Orden de compensación. EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 de JUNIO de 2005.



▪ Parcela ZV-2.

Se trata de un espacio en conexión directa con la zona verde zv-1 aunque separados por una calle. Se aplica el mismo tratamiento a ambos, un espacio arbolado con vegetación autóctona y combinado con mobiliario urbano. Cuenta con una superficie de 2.647,30 m².

La superficie total destinada al Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público es de 5.067,18 m², lo que supone un 10,25% del total de la superficie a ordenar, cantidad por encima del mínimo de reserva establecida por el art.17 de la LOUA y el Anexo del Reglamento de Planeamiento que se fija en el 10% de la superficie del sector.

Dimensionalmente, como puede observarse en la documentación gráfica de la Modificación Puntual las parcelas cumplen con las condiciones dimensionales reguladas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento para los Jardines.

10,25 % - sistema de Espacios Libres (>10% mín.)

b) Red Viaria:

La red viaria básica del Sector viene definida por la calle "Camino Viña los pinos" y todas las calles de nueva creación.

Como puede observarse la sección de la calzada se mantiene prácticamente constante en toda la red, incluyendo aparcamientos considerándose adecuada para absorber la intensidad y tipo de tráfico previsto.

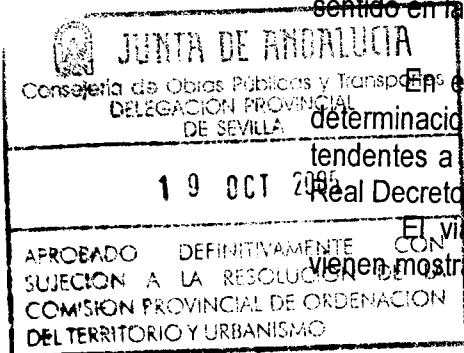
A nivel circulatorio, la direccionalidad del tráfico y fundamentalmente, la salida y acceso al sector como puntos más conflictivos se resuelven con el doble sentido en la mayoría de las vías.

En el proyecto de urbanización que se redacta en desarrollo de las determinaciones de este documento se deberán adoptar todas las medidas tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que se establecen en el Real Decreto 76/1992 de la Comunidad Autónoma Andaluza.

El viario base del sector cuenta con diferentes secciones tipos que vienen mostrados en la documentación gráfica.

El sistema de aparcamientos Anexo a la Red Viaria.

La dotación mínima de aparcamiento que establece el art.17 de la LOUA y Anexo del Reglamento de Planeamiento en sectores de uso global Industrial es de 0,5 a 1,0 plaza de aparcamiento público y el privado se fija en 1 plaza por cada 100m² de techo edificable.



La edificabilidad bruta que la Modificación Puntual establece para el sector es de 31.652,27 m². Por tanto corresponde un número mínimo de 159 plazas de aparcamiento públicas y 318 privadas.

En la ordenación propuesta se incluyen un total de 159 plazas de aparcamiento público anexas a la Red Viaria. De ellas, 4 plazas (>2%) tendrán las dimensiones mínimas para minusválidos (3,3 x 4,5 metros). Las plazas privadas se complementarán con las del viario público hasta completar 318 a razón de 1 plaza por cada 100 m² o fracción de techo edificable en parcela.

El sistema de aparcamientos previsto ha sido APROBADO provisionalmente por el Pleno de 23 ABR 2005, con las características:

- Se concentra en el viario primario de la ordenación, concretamente a lo largo de las calles D, E, F y G.
- Se localiza una cierta concentración de aparcamientos en el entorno inmediato de las piezas dotacionales que conforman la Espina dorsal de la ordenación.

Como puede observarse, la propuesta para el sistema de aparcamientos cumple con todas las determinaciones que establece el Anexo de Reglamento de Planeamiento.

La superficie total destinada a Red Viaria Local y Sistema de Aparcamientos es de 12.701,63 m² lo que supone un 25,70 % de la superficie total a ordenar.

4.3.2.-Sistemas de Espacios Edificables:

Como ya hemos comentado anteriormente el sistema de Espacios Edificables de la Ordenación está constituido por dos paquetes de suelo cualitativamente diferenciados: El sistema dotacional y el sistema edificable de carácter lucrativo. Vamos a analizar ambos pormenorizadamente.

a) El Sistema Dotacional:

El art. 17 de la LOUA establece para sectores de uso local industrial unas reservas mínimas para dotaciones tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, que oscilan entre el 14% y el 20% de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% a parques y jardines.

Las Determinaciones que plantea la Modificación Puntual con relación a las dotaciones de carácter local hacen que las dotaciones mínimas de Equipamientos y Espacios Libres sean, como mínimo el 15% de la superficie total del sector (según NNSS El Coronil y el Reglamento de Planeamiento de la legislación del Suelo) es decir 7.413,16 m².

- Dotaciones (SIPS):

Se plantea en tres de las manzanas del sector, según plano. El carácter de este uso será público. El total de superficie reservada para estas dotaciones es de 2.361,39 m², lo que supone un 4,77% de la superficie del sector, que junto

con los Espacios Libres suman 7.428,57 m², es decir un 15,02% del Sector(>15%).

- Equipamiento deportivo (SIPS-1) en M7: 1.369,09 m² (2,77%).
- Equipamiento comercial (SIPS-2) en M4: 86,28 m².
- Equipamiento comercial (SIPS-2) en M7: 190,42 m².
- Equipamiento comercial (SIPS-2) en M8: 221,39 m².
- Total E.comercial (SIPS-2) en M4, M7 y M8: 498,09 m² (1,00%)
- Equipamiento social (SIPS-3) en M8: 498,21 m² (1,00%).

b) El Sistema de Espacios Edificables Lucrativo:

El sistema de espacios edificables lucrativo de la ordenación está constituido por las manzanas y/o parcelas industriales que resultan.

En el apartado de Estructura Urbana, a la hora de analizar la parcelación propuesta en el Plan Parcial, se hizo referencia a la decisión de posibilitar una implantación tipológica industrial adecuada a las necesidades. De este modo, y en aplicación de este criterio se ha diseñado un sistema de espacios edificables industrial donde la mayor parte de las parcelas resultantes son de pequeña entidad.

Las manzanas industriales resultantes de la Ordenación presentan las siguientes características.

▪ Manzana M1.

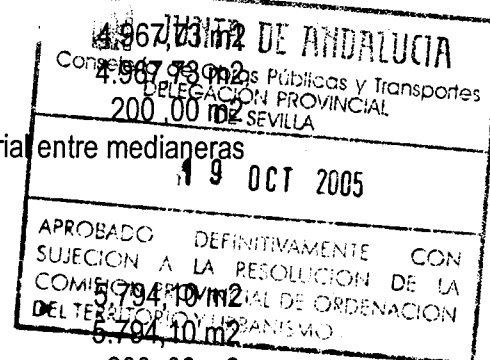
Superficie de la manzana:

Superficie máxima edificable industrial:

Parcela mínima

Tipología permitida

Nave Industrial entre medianeras



▪ Manzana M2.

Superficie de la manzana:

Superficie máxima edificable industrial:

Parcela mínima

Tipología permitida

Nave Industrial entre medianeras

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCION A LA RESOLUCION DE LA COMISION TERRITORIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

▪ Manzana M3.

Superficie de la manzana:

Superficie máxima edificable industrial:

- uso dotacional: Zona Verde.

EL SECRETARIO

▪ Manzana M4.

Superficie de la manzana:

Superficie máxima edificable industrial:

-uso dotacional: S.I.P.S.

Parcela mínima

Tipología permitida

Nave Industrial entre medianeras



▪ Manzana M5.

Superficie de la manzana: 6.706,11 m²

Superficie máxima edificable industrial: 4.058,81 m²

- uso dotacional: Zona Verde. 2.647,30 m²

Parcela mínima 200,00 m²

Tipología permitida Nave Industrial entre medianeras

▪ Manzana M6.

Superficie de la manzana: 7.177,67 m²

Superficie máxima edificable industrial: 7.177,67 m²

Parcela mínima 200,00 m²

Tipología permitida Nave Industrial entre medianeras

▪ Manzana M7.

Superficie de la manzana: 7.401,46 m²

Superficie máxima edificable industrial: 5.841,95 m²

- uso dotacional: S.I.P.S. 1.559,51 m²

Parcela mínima 200,00 m²

Tipología permitida Nave Industrial entre medianeras

▪ Manzana M8.

Superficie de la manzana: 715,60 m²

Superficie máxima edificable industrial: 715,60 m²

- uso dotacional: S.I.P.S. 0,00 m²

La superficie total del sistema de Espacios Edificables Industrial es de 29.290,88 m² suelo, lo que supone un 59,27% de la superficie total a ordenar.

4.3.3.-Análisis de los Aprovechamientos:

En el apartado anterior de la presente Memoria de ordenación ya se ha avanzado un estudio de los aprovechamientos lucrativos del sector. Vamos, en cualquier caso a resumirlos a continuación.

▪ Total Aprovechamiento del Sector 29.290,88 m² techo

-Distribución de los Aprovechamientos

▪ El Aprovechamiento Susceptible de Apropiación por los propietarios del suelo, es decir, el Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, del ámbito a ordenar se fija en el 90% del total del Aprovechamiento, siendo este valor de 26.361,79 m² de techo de uso y tipología industrial.

▪ El 10% del aprovechamiento restante es patrimonializable por el propio ayuntamiento, siendo este valor de 2.929,09 m² de techo.

4.3.4.-Gestión urbanística del Sector. Unidades de ejecución:

Las NN.SS. de El Coronil, establece en el sector de Suelo Urbanizable Programado con Ordenación detallada, como sistema de actuación para el desarrollo del mismo el de **Compensación**.

La participación de los propietarios de suelo afectados en la ejecución del planeamiento alcanza su máxima expresión en este sistema, que puede definirse como aquel en el que los propietarios llevan a cabo la urbanización de la Unidad de Ejecución, aportando los terrenos de cesión obligatoria, con solidaridad de beneficios y cargas. La carga que se asume aquí por los propietarios de suelo no es sólo la de costear la urbanización, sino como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de Marzo de 1989, la de llevarla a cabo por sí mismos, dando lugar a un supuesto de auto administración.

De entre los sistemas de actuación regulados en la legislación urbanística, es el único conceptuable como de Gestión Privada.

El protagonismo de los propietarios en la ejecución del Planeamiento se manifiesta bajo este sistema tanto en su aspecto jurídico como en el material. En efecto, mediante el proyecto de Reparcelación, cuya formulación corresponde a los propietarios, se cumplen los deberes de equidistribución y cesión de los terrenos dotacionales públicos y lucrativos del aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento, y la ejecución material de la urbanización es también responsabilidad directa de los propietarios (art. 157-II de la ley 1/97 y 182-1 del reglamento de Gestión).

El Sistema de Reparcelación precisa, para mejor articular las relaciones entre los propietarios y la Administración, que aquellos se agrupen o integren en una entidad, denominada Junta de Compensación, que viene por ello a representar la personificación del propio sistema. Sólo cuando todos los terrenos pertenecen a un mismo propietario o a una comunidad de propietarios en proindiviso, el sistema se desarrollará sin constitución de Junta de Compensación.

El presente documento plantea la delimitación de una Unidad de Ejecución con una estructura de la propiedad ajustada que garantiza la ejecución, dando cumplimiento, a la ley 7/2002 de la CCAA Dde Andalucía y 36.2 del Reglamento de Gestión, cuyo texto pasamos a transcribir: **Artículo 105 L 7/02). Características y Requisitos para la Delimitación de Unidades de Ejecución.**

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1. (UE-1)

- Superficie de UE-1.

- Aprovechamiento Lucrativo Homogeneizado por manzanas es:

Manzana M1.

Manzana M2.

4.967,73 m2 techo industrial.

5.794,10 m2 techo industrial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 JUN. 2005.

EL SECRETARIO.

EL CORONIL

Manzana M3.	0,00 m2 techo industrial.
Manzana M4.	1.450,62 m2 techo industrial.
Manzana M5.	4.058,81 m2 techo industrial.
Manzana M6.	7.177,67 m2 techo industrial.
Manzana M7.	5.841,95 m2 techo industrial.
Manzana M8.	0,00 m2 techo industrial.

- El Aprovechamiento Lucrativo Total Homogeneizado es de 29.290,88 m2 techo industrial.

- Reservas Dotacionales:

- Espacios Libres: 5.067,18 m2.

ZV-1	2.419,88 m2
ZV-2	2.647,30 m2

- Servicios de Interés Público y Social: 2.361,39 m2

SIPS-1	1.369,09 m2
SIPS-2	498,09 m2
SIPS-3	494,21 m2

- Viales, Aparcamientos e itinerarios peatonales: 12.701,63 m2

La superficie de suelo de las cesiones obligatorias de la UE asciende a 20.130,20 m2, lo que supone un 40,73 % del total de la Unidad de Ejecución.

- Aprovechamiento susceptible de Apropiación:

El aprovechamiento susceptible de Apropiación por los propietarios de la Unidad será el resultado de referir a la superficie de la misma el 90% del Aprovechamiento Lucrativo Total Homogeneizado del Área de Reparto en la que está incluida. Esto es:

$0,9 \times 29.290,88 \text{ m2 de techo industrial} = 26.361,79 \text{ m2 de techo de uso industrial.}$

- Cesión de aprovechamiento:

La cesión de aprovechamiento será la que resulte de aplicar el 10% total del aprovechamiento lucrativo:

$0,1 \times 29.290,88 \text{ m2 de techo industrial} = 2.929,09 \text{ m2 de techo de uso industrial.}$

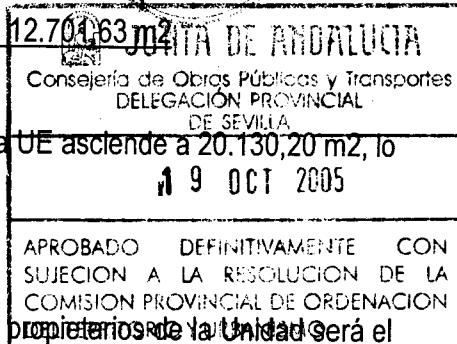
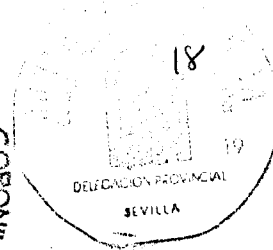
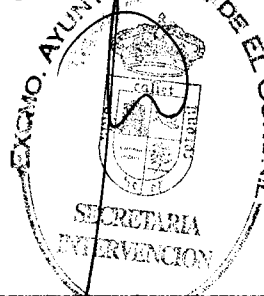
4.3.5.-Redes de Infraestructuras. Características y condiciones de cálculo:

A continuación pasaremos a describir las características básicas de las redes infraestructurales necesarias para poner en carga la actuación urbanística objeto del presente documento, teniendo presente, como paso previo, la correcta conexión de la red básica del sector con la general del Municipio para cada uno de los tipos de servicios contemplados que son los que se relacionan a continuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO PROVISIONAL por el Pleno de este Ayuntamiento, celebrada el día...

23 ABR 2004

EL SECRETARIO.



- Red de Abastecimiento de Agua.
- Red de Saneamiento.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de Alumbrado Público.
- Red de Telefonía.

AGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 3 de ABRIL de 2004.

Sobre este aspecto ya se ha avanzado en la memoria de Información, donde se describen los puntos de enlace. La solución que se adopta en el presente documento para la conexión de la red Interior del Sector con la General de la ciudad ha sido contrastada.

- Red de Abastecimiento: La conexión con la red de abastecimiento se efectuará según lo dispuesto por la Compañía Suministradora, Aguas del Huesna S.A. En cualquier caso se aprovecharán tendidos existentes en posición cercana con los terrenos objeto de intervención.
- Red de Suministro de Energía Eléctrica: La conexión con la red eléctrica se efectuará según lo dispuesto por la Compañía suministradora, Sevillana Endesa S.A.. En cualquier caso se aprovecharán tendidos existentes en posición cercana con los terrenos objeto de intervención.
- Red de Saneamiento. Se plantea la conexión al colector general según especificaciones de la compañía Suministradora Aguas del Huesna S.A.

b) Redes Infraestructurales Básicas de la Actuación:

A continuación pasaremos a describir las características y condiciones de cálculo de cada una de las redes de servicios previstas para el Sector.

b.1.- Red de Abastecimiento.

- Objeto.

El objeto de la red de abastecimiento es asegurar el suministro de agua potable para el consumo industrial previsto y los hidrantes de incendio necesarios para garantizar una eficaz protección contra incendios dando cumplimiento a la normativa vigente, así como a las exigencias técnicas de la compañía suministradora.

Los criterios básicos de partida para el diseño de la red son:

- Garantizar una dotación suficiente a las necesidades previstas.
- Limitar las presiones de distribución y suministro a unos valores adecuados.
- Establecer una red de hidrantes en relación al servicio de extinción de incendios.
- Respetar los principios de economía hidráulica.
- Primar la seguridad y regularidad en el servicio de abastecimiento.

Características de la Red.

Existen dos partes fundamentales en la red de abastecimiento.

- Conducción de Alimentación; entendiéndose por tal, aquella que transporta el agua desde la fuente suministradora hasta el depósito o estación de tratamiento.
- Depósito; es el que aporta la presión necesaria, en el caso de que ésta sea insuficiente; regula los regímenes de aportación y consumo y asegura el caudal instantáneo contra incendios. El sistema, a priori previsto, considera suficiente dicha presión de suministro.
- Red de distribución; conjunto de tuberías que se disponen en el entramado interior del Polígono. Están conectadas entre sí y de ellas derivan las tomas para usuarios.

Condiciones de Cálculo.

Como datos de partida para el cálculo de la red deben tomarse las necesidades que debe cumplir la misma, incluyendo los puntos de riego y las bocas de incendio, fijando unos diámetros y comprobando que se dan en las acometidas las presiones mínimas necesarias y que las velocidades se encuentran dentro de los límites establecidos, que oscilan entre 0,5 m/sg y 1,5 m/sg.

Las necesidades del sector, a nivel de predimensionado serán:
Dotación relativa a Polígonos Industriales:

La compañía asigna una dotación mínima en función de la edificabilidad del polígono, de tal manera que para superficies edificables menores de 50.000 m² en el caso, se establece una dotación de 1x10⁻⁴ l/sxm².

Asimismo se prevé el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes. La red suministradora contará con bocas de incendio separadas 200 metros como mínimo y en el lugar más desfavorable. El caudal por hidrante se estima en el 10% de 500 l/min (8,33 l/seg).

Las salidas de las bocas de incendio serán de 80 mm.

Dimensionamiento de la Red de Abastecimiento.

Los conceptos a tener en cuenta a la hora de proceder al cálculo de la red de abastecimiento son:

- Caudal necesario.
- Presión máxima en las redes.

El empleo de presiones elevadas sólo puede producir efectos negativos.

Encarecimiento de la red al tener que utilizar diámetro de mayor dimensión y espesor de tuberías más grandes.

Aumento de fugas por averías.

La presión estática de la red no debe sobrepasar los 60 m.c.a.

Si se prevé la aparición de un posible golpe de ariete y consiguiente sobrepresión dinámica, ésta deberá tenerse en cuenta para sumarse a la presión estática.

- Presión y cota Piezométrica mínima.

La presión mínima viene condicionada por las características del punto de consumo a servir.

- La cota Piezométrica mínima se obtendrá sumándole a la cota topográfica del punto, la presión necesaria del mismo. Este suplemento de presión ordinariamente oscila entre los 20 y 25 m.c.a.
- Para bocas de incendio, la presión mínima dependerá de que el servicio de bomberos esté equipado con bombas o no lo esté. Si está equipado la presión mínima oscilará entre 6 y 14 m.c.a. Si no está equipada la presión mínima aumenta hasta los 35 m.c.a.

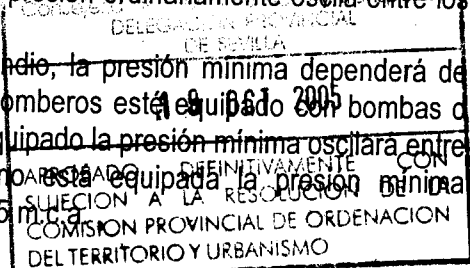
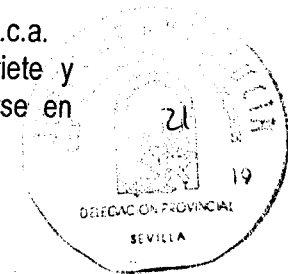
Evidentemente las presiones a soportar las dará el cálculo en cada caso, pero en la ejecución se deberá exigir lo prescrito al respecto por el "Pliego General de Prescripciones Técnicas para Tuberías de Abastecimiento", a tenor de cada circunstancia.

En el caso que nos ocupa la presión mínima de cálculo a considerar será de 20 m.c.a. (metros de columna de agua).

- Velocidades admisibles.

En general sobre los valores límites de las velocidades se puede decir que:

- Conducciones por gravedad hasta 2,5 m/s.
- Impulsiones, aspiración hasta 2,0 m/s.
- Impulsiones, elevación hasta 1,0 m/s.
- Red de Distribución en poblaciones 2 m/s.



Todo ello teniendo en cuenta en cada caso, la posibilidad de golpe de ariete, según el tipo de maniobra de los aparatos intercalados, y según la longitud de la conducción.

Se recomienda que la velocidad media de transportes de agua en redes esté alrededor de 0.5 a 2 m/s.

➤ Pérdida de carga

Desde que sale el agua de la instalación de potabilización o del depósito de distribución hasta que llega a la acometida, se producen unas variaciones del régimen de circulación como consecuencia de cambios de pendiente, así como los mecanismos y singularidades introducidas en las tuberías rectilíneas. Esto produce una pérdida de carga o energía. Esta pérdida de carga que, en definitiva, es una pérdida de presión, se mide en m.c.a. Si dividimos la misma por la longitud del tramo considerado, obtendremos la pérdida de carga unitaria.

➤ Diámetros mínimos.

Se elegirá el diámetro comercial que sea capaz de suministrar el caudal preciso con la suficiente presión en cada punto de la red.

La inclusión de hidrantes en la red hace que los diámetros utilizados sean superiores a los normalmente empleados.

Hay que tener en cuenta a efectos del cálculo hidráulico que el diámetro a utilizar es el interior de la tubería.

Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 80 mm en la red general de distribución y de 100 mm si se incorpora boca de riego.

b.2.- Red de Saneamiento, Depuración y Vertido

Objeto:

El objeto de la Red de saneamiento es dotar al futuro sector industrial de un sistema de evacuación de vertidos que asegure su correcto funcionamiento. Para ello los criterios básicos de partida a tener en cuenta en la red de alcantarillado a proyectar son los siguientes:

- Garantizar una evacuación adecuada en las condiciones previstas.
- Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas sin que las conducciones interfieran en las propiedades privadas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red que evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o las uniones, la hermeticidad o estanqueidad de la red, evitando la contaminación del terreno y de las aguas freáticas.
- Evacuación rápida sin estancamientos de las aguas usadas, en el tiempo más corto posible, y que sea compatible con la velocidad máxima admisible.
- La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo una adecuada limpieza de todos sus elementos, así como posibilitar las reparaciones o reposiciones que fueran necesarias.
- En el caso de una red exclusiva de aguas pluviales se deberá asegurar que éstas reciban únicamente las aguas procedentes de la lluvia, riego y deshielo.

Características:

Las partes fundamentales de la red de alcantarillado son las siguientes:

- Acometida. Conducto subterráneo por el que se evacúan las aguas residuales o pluviales de un edificio. Se sitúa entre la línea de fachada y la alcantarilla pública.
- Alcantarillado. Conducto subterráneo que transporta aguas residuales y pluviales en una población.
- Colector Principal: Conducto subterráneo que discurre por vías y lugares públicos y vertebral el saneamiento de una actuación.
- Emisario: Conducto que canaliza las aguas residuales hasta una depuradora.

Debe seguirse un trazado regular formado por alineaciones lo más rectas posibles y ángulos abiertos. Las conducciones se diseñarán siguiendo las vías públicas.

Las conducciones se situarán en lo posible bajo las aceras, aun cuando también es posible que discurren bajo las calzadas.

Los sistemas de evacuación más comunes son el Unitario y el Separativo. En este caso se prevé un sistema unitario.

Las ventajas e inconvenientes de uno y otro se relacionan a continuación:

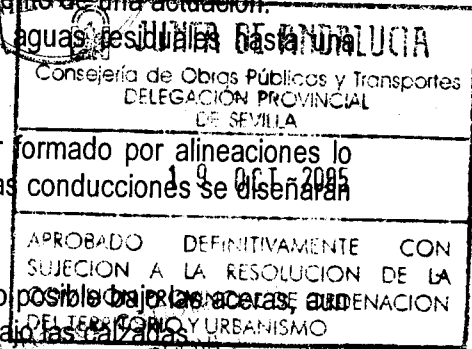
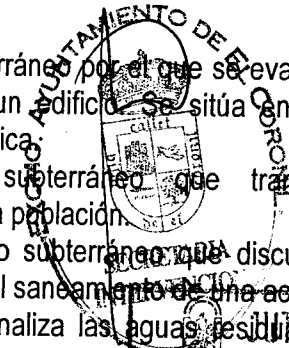
En el sistema unitario las ventajas son:

- Más sencillo de instalación y mantenimiento, por lo tanto, más económico.
- La lluvia sana la red.

23

19

23 ABR 2004



20 JUN 2005



- La ocupación del subsuelo es menor.

Las desventajas más claras son:

- La gran variación de caudal de las aguas por variaciones de tiempo seco, tiempo de lluvia, produce o puede llegar a producir sedimentos de las materias sólidas por lo que habría que realizar servicios de limpieza.
- Al bajar el nivel de las aguas en tiempo seco, existe el riesgo de emisión de malos olores al exterior, lo que exige la colocación de cámaras de descarga.
- Exige la instalación de aliviaderos de crecida en caso de aumentos de caudal por efecto de las lluvias muy fuertes.
- En caso de que fuese necesaria la elevación, habría que elevar tanto las aguas negras como las de lluvia.

En el sistema separativo las ventajas más importantes son:

- Menor gasto de limpieza dada la mayor dificultad de producirse sedimentos ya que no hay grandes variaciones de caudal.
- Los colectores de aguas pluviales tienen normalmente un menor desarrollo ya que en general desagotan por caminos cortos a los cauces naturales.
- Las inundaciones de aguas pluviales por aumento excesivo del caudal no son nocivas.

Por el contrario las desventajas más significativas son:

- Mayor costo de la doble red en ramales y acometidas.
- Mayores gastos de mantenimiento.

En base a las características de cada uno de los sistemas más usuales y dado que, en principio y a juicio del Excmo. Ayuntamiento de El Coronil las condiciones económicas priorizan la toma de decisiones, se ha optado a nivel de predimensionado básico, por un **sistema unitario**.

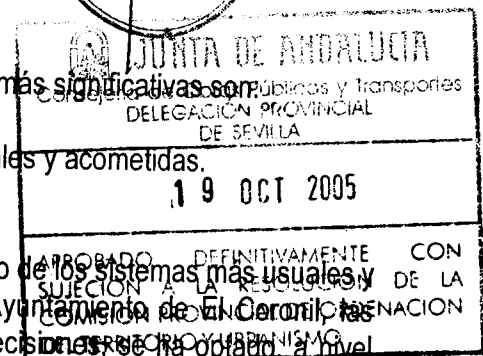
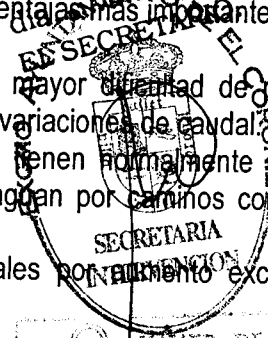
CONDICIONES DE CÁLCULO: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 29 JUN 2005.

- Volumen de aguas negras residuales

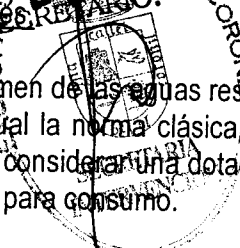
Lo más adecuado es basar el volumen de las aguas residuales en el de aguas de abastecimiento, por lo cual la norma clásica, consiste en despreciar las pérdidas en las redes, y considerar una dotación de agua residual igual a las dotaciones de agua para consumo.



23 ABR 2004



29 JUN 2005



▪ Caudal de Aguas Pluviales.

Hay diversos procedimientos para la obtención de caudales de lluvia, basados en métodos directos, fórmulas empíricas, método racional, etc.

Para el dimensionado de superficies reducidas, como el caso que nos ocupa, la dispersión entre los diferentes métodos no es muy importante, aunque el más común es el método racional en el cálculo de las aguas pluviales.

DILIGENCIA: Para hacer constar

$Q = Cm \times I \times A / 3600$ ha sido APROBADO INICIAL
por el Pleno de este Ayuntamiento, en

Donde:

celebrada el día 23 ABR 2004

Cm es el coeficiente de escorrentía medio.

I es la intensidad de lluvia en mm/h para el periodo de retorno dado y una duración del aguacero igual al tiempo de concentración (100 litros/segundo/Hectárea según las Normas de Urbanización)

A es la superficie de la cuenca en m².

▪ Dimensionado de la Red de Alcantarillado.

Los conceptos referentes a emplear en los cálculos son:

- Coeficiente de Escorrentía Medio: es la medida ponderada de los coeficientes de escorrentía y superficies parciales que componen la zona total considerada.
- Intensidad de lluvia: Su valor depende, para una zona dada, del periodo de retorno considerado y de la duración del chaparrón igual al tiempo de concentración.
- Periodo de retorno: es el número de años en que se considera que se superará una vez como promedio la intensidad de lluvia máxima adoptada.
- Tiempo de concentración: Es el tiempo necesario para que llegue a la sección considerada el máximo caudal de la cuenca.
- Tiempo de escorrentía: Es el tiempo que tarda el agua caída en alcanzar un curso de agua conocido o la red de alcantarillado.
- Tiempo de recorrido: es el tiempo que tarda el agua que discurre por la red de alcantarillado en alcanzar el punto en el que se estudia el caudal.
- Caudal necesario.
- Velocidades mínima/máxima. En el cálculo se considerarán unos límites máximos y mínimos de las velocidades del fluido a lo largo de la red, que no se deberán sobrepasar para que exista una buena conservación de los materiales.

La velocidad mínima para las aguas residuales, que garantiza la autolimpieza de la red, conviene que no baje de 0,6 m/s

con la sección llena por término medio; y en las cabeceras de la red 0,70 m/s.

Cuando se tengan que calcular colectores que lleven aguas pluviales la velocidad mínima conviene que sea de 1 m/s, al igual que las aguas industriales con la sección llena.

El límite de la velocidad máxima que evita la erosión del conducto, dependerá del material a emplear, pero se utilizará como regla general para todos los conductos la de 3 m/s.

- o Secciones mínimas: en el cálculo de tuberías se fijarán unos diámetros mínimos que eviten que los objetos sólidos que puedan introducirse en ellas obstruyan estas.

En alcantarillas de pocos usuarios se utilizarán diámetros de 200-250 mm en materiales sólidos. En colectores de más usuarios la sección mínima a utilizar será de 300 mm.

- o Pérdidas de Carga: se tendrá en cuenta a la hora de diseñar la red los cambios de sección transversal y se habrá una pérdida de carga, al igual que en el ensanchamiento de los pozos, debido a la variación de velocidad.

b.3.- Red de Suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

Características de la red:

El mayor condicionante responderá a la necesidad de suministrar, en las debidas condiciones de seguridad la energía eléctrica según los preceptos reglamentarios en cuanto a variaciones y caídas de tensión se refiere. La disposición de las líneas será siempre de tipo subterráneo, tanto en media como en baja tensión. En ambos escalones de tensión los tendidos se realizarán dentro de tubos enterrados con las arquetas de registro necesarias. Además ello se realizará de forma que no solo el suministro sea permanente sino también que se prevean servicios de socorro en el caso de eventuales averías. La protección respecto a una posible sobrecarga de las líneas se realizará por medio de cortocircuitos fusibles situados en los centros de transformación. Se cuidará especialmente la toma de tierra en los distintos puntos críticos de las redes. Las líneas de baja tensión también adoptarán electrodos de toma de tierra en hierro sin galvanizar, poniéndose también a tierra el conductor neutro, tanto en las proximidades de los centros de transformación, como a lo largo de la red. Las características de la energía responderán a una distribución en trifásica a cuatro hilos 220/380V.

Condiciones de cálculo:

El aspecto básico a establecer es el cálculo de la potencia total estimada. En el caso de polígonos industriales habrá que considerar tres aspectos básicos:

- Número de naves de la ordenación.
 - Potencia demandada. En este caso y, dado que la superficie máxima edificable considerada es de 31.652,27 m², y considerando un consumo de 100 W/m², obtenemos una potencia total de 3.165,22 Kw.
 - Coeficiente de simultaneidad. Se considerará un coeficiente de simultaneidad de 0,8.
 - Con estos datos se obtiene una potencia total estimada de 2.533 Kw.
- por el Pleno de este Ayuntamiento
celebrada el día. **23 ABR 2004**

A esta cantidad habría que sumarle la potencia correspondiente al alumbrado público que se calcula mediante la aplicación del parámetro 2W/m² de viales y espacios libres.

La superficie total de viales y espacios libres de la ordenación es de 17.768,81 m², con lo que la potencia estimada es de 36 KW.

A continuación, y a fin de establecer el nº necesario de centros de transformación, tendremos que calcular la densidad eléctrica por Km² realizando la equivalencia correspondiente recordando que 1MW = 1000 KW y que 1 Km² corresponde a 100 Has.

La potencia a instalar y la densidad eléctrica es:

- Potencia Industrial y Dotaciones: 2.533 Kw.
- Viales y Espacios Libres: 36 Kw.
- Total: 2.569 Kw.
- Coeficiente de simultaneidad: 0,8.
- **Potencia a instalar: 2.055 Kw.**

19 OCT 2005	
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO	

Dimensionado de la Red:

Para la determinación de la sección de los cables, sea de instalación subterránea o aérea, se trazará por razones de economía, y habrá que determinar la sección más pequeña de entre las normalizadas que satisfaga las siguientes condiciones.

- Por una parte la red ha de ser capaz de soportar las intensidades requeridas y no sobrepasar unas densidades máximas de corriente fijadas por el reglamento de Baja Tensión. Ello con objeto de que el calentamiento del cable por efecto Joule no eleve la temperatura del conductor por encima del valor máximo que puede soportar sin daño en el aislamiento del cable en servicio permanente durante el tiempo previsto de vida útil del mismo.
- Además la red, ha de ser capaz, para estas intensidades requeridas que se producen en el cable, de producir una caída de tensión superior al valor fijado por el Reglamento de Baja

Tensión de acuerdo con el servicio que ha de prestar la instalación. En el caso de suministro eléctrico general este valor es del 5 por mil de la tensión nominal, siendo del 3 por mil para los circuitos de alumbrado.

- Por último que la intensidad del cortocircuito y el tiempo de desconexión previstos no ocasionen una elevación transitoria de la temperatura del conductor del cable superior a los límites que puede soportar sin sufrir daños permanentes.
- Por supuesto, la mayor de las tres secciones obtenidas, será la que puede cumplir todas las exigencias de la instalación de que se trate. El método de cálculo es idéntico tanto para las redes aéreas como para las subterráneas y la única diferencia estriba en que los valores de densidad de corriente permitidos por el REMBT para cada tipo y sección de cable son distintos.
- Los diferentes pasos a realizar para el dimensionamiento de la red son:

- Cálculo de la sección
- Comprobación de la intensidad admisible
- Determinación de la sección por calentamiento en aplicación de las tablas UNE.

DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA		
19 OCT 2005		
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO		

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN. ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR:

Las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación Puntual con ordenación detallada, sobre el sector industrial "Viña de Los Pinos" de suelo urbanizable programado, que establece como uso global el industrial, tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y la edificación en que se materializarán las determinaciones de los diferentes documentos, de manera que se permitan la ordenación pormenorizada y la ejecución de la misma.

Serán también de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el vigente Reglamento de planeamiento, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Coronil junto con las Modificaciones Puntuales posteriores ya aprobadas, que afecten a este sector en cuestión.

Igualmente son de obligado cumplimiento cuantas prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental de este sector.

El objetivo básico de este documento es establecer las condiciones de ordenación con el suficiente grado de pormenorización para poder desarrollar un sector de Suelo Urbanizable Ordenado que representa una firme apuesta de consolidación del ámbito oeste del núcleo como zona de extensión industrial.

Las presentes ordenanzas, como instrumento de formalización urbana, pretenden establecer las condiciones en que deben desarrollarse los usos y las edificaciones de este sector de planeamiento, introduciendo el máximo de flexibilidad posible, a fin de que los diferentes instrumentos de desarrollo de las mismas (Proyecto de Urbanización, Proyectos de Parcelación y Proyectos de Edificación) cuenten con la suficiente libertad de expresión, para poder aportar lo que corresponde a su ámbito de

actuación de cara a materializar la imagen de ciudad inducida en la ordenación de este documento.

Los artículos de las N.N.S.S. de El Coronil, que se verían afectados tras la aprobación de estas modificaciones puntuales serán los artículos 11.102-C, 11.106, y 11.115, pasando a redactarse de la siguiente forma:

▪ **Artículo 11.102. Criterios de composición.**

C.- **Espacios libres.** No se exigirá el deber de conservar una superficie libre en la parcela. Si por el contrario se deja, esta se destinará a aparcamiento exterior, circulación de vehículos, peatones, y a zonas verdes.

▪ **Artículo 11.106. Ocupación de suelo.**

La ocupación máxima de la parcela será del 100% de la superficie neta de la misma.

▪ **Artículo 11.115. Reserva de aparcamiento.**

En el interior de cada parcela se exigirá una reserva de aparcamiento privado para motos y automóviles, en proporción mínima de un aparcamiento por cada 100 m² o fracción de edificación. Asimismo, se dotará de las superficies necesarias para la carga y descarga de las mercancías y materiales, así como el estacionamiento de camiones, según necesidades.

Ordenanzas Regulatoras:

El sector "Viña de Los Pinos" quedará regido por las Ordenanzas Regulatoras que marcan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Coronil, junto con las Modificaciones Puntuales posteriores ya aprobadas que afecten a dicho sector.

5.1.- NUEVO ARTICULADO

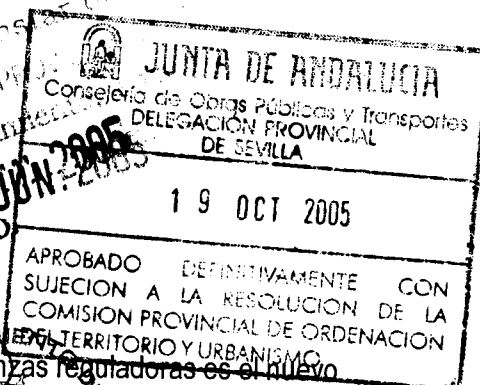
TITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1. Ambito Territorial

El ámbito territorial de aplicación de las presentes ordenanzas regulatoras es el nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado "Viña de Los Pinos" de uso global Industrial definido en este documento.

Artículo 2. Vigencia y Modificaciones.

La vigencia de las determinaciones de la Modificación Puntual es indefinida ajustándose a lo establecido en el artículo 36 de la ley 7/02 y 161 del reglamento de Planeamiento.



Artículo 3. Documentación de la Modificación Puntual con ordenación detallada.

La modificación Puntual con ordenación detallada de dicho sector, consta de la siguiente documentación:

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Documentación complementaria.

DILIGENCIA: Para hacer constar
documentos... NO APROBADO...
por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión
celebrada el día... 23 ABR 2004

EL SECRETARIO.

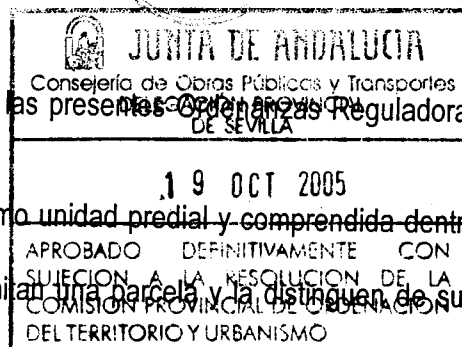


En caso de contradicción entre los documentos de la Modificación Puntual, el criterio de interpretación será el de la prevalencia de lo establecido en la Memoria de Ordenación del mismo sobre el resto de documentos.

Artículo 4. Terminología de Conceptos.

Los conceptos utilizados en el desarrollo de las presentes Ordenanzas Reguladoras son las que, a continuación se relacionan:

- Parcela: es la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- Linderos: líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- Alineación: es la determinación gráfica contenida en el Plano Red Viaria, de Alineaciones y Rasantes del documento que separa los suelos destinados a viales y espacios libres del destinado a las parcelas.
- Línea de Edificación: es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.
- Retranqueo: es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación y la línea de edificación.
- Área de Movimiento de la Edificación: es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.
- Rasante: es la línea que señala el Planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomada en el eje de las mismas.
- Ocupación: es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
- Cociente de Ocupación: es la relación entre la superficie ocupable por la edificación en una parcela y la superficie de la parcela. Se expresa en porcentaje.
- Cociente de Edificabilidad: es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta. Se indicará mediante una fracción que exprese la relación de metros de superficie edificada total por metro cuadrado de la superficie neta de parcela.



- Altura Máxima: es la dimensión vertical del sólido capaz, medida desde la rasante en el punto medio hasta la cara superior del último forjado.
- Altura libre de planta: es la distancia vertical entre la cota de pavimentación y la cara inferior del forjado de techo de dicha planta.
- Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

DILIGENCIA: Para hacer constar

- Sótano: es la planta situada por debajo del suelo de la planta baja.
- Planta Baja: su suelo podrá situarse por encima de la rasante del terreno, medida en el punto medio de la fachada, hasta un máximo de 50 cm en caso de disponer de sótano, y de 50 cm en caso contrario.
- Planta piso es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
- Atico: es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra en la línea de fachada del edificio.

- Patio es todo espacio no edificado limitado por fachadas interiores del edificio.
- Cuerpo Saliente: cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.
- Elemento saliente: son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

TITULO II: REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 5. Calificación del suelo.

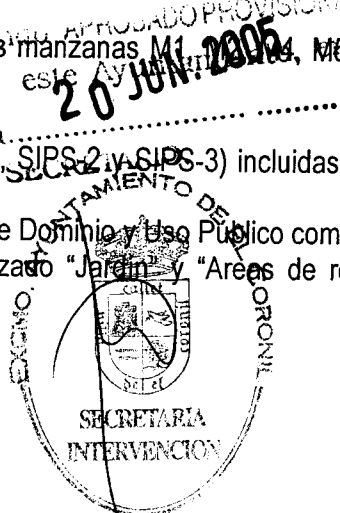
El suelo de este sector de planeamiento se califica en diferentes usos y tipologías pormenorizados:

- 1.-Suelo destinado a uso Industrial incluido en las manzanas M1, M2, M3, M4, M5, M6 y M7.
-Tipología: nave industrial entre medianeras.
- 2.-Suelo destinado a dotaciones públicas (SIPS-1, SIPS-2 y SIPS-3) incluidas en las manzanas M4, M7 y M8.
- 3.-Suelo destinado a Sistema de espacios Libres de Dominio y Uso Público compuesto por las parcelas ZV-1 y ZV-2 de uso pormenorizado "Jardín" y "Áreas de recreo", incluidas en las manzanas M3 y M5.
- 4.-Suelo destinado a red de viales públicos.

Artículo 6.- Estudios de Detalle.

 JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
19 OCT 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, PLANEAMIENTO Y DESENVOLUPAMIENTO

DILIGENCIA: Para hacer constar



Sobre las manzanas industriales definidas en este documento podrán redactarse Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes de las mismas, definan las tipologías a implantar y reajusten las alineaciones definidos con el fin de que aparezcan espacios libres interiores que realizarán según lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas para las Actuaciones Edificatorias Unitarias sobre manzanas industriales.

Artículo 7.- Parcelaciones.

Las manzanas y parcelas definidas en este documento son divisibles cumpliendo las condiciones de parcela mínima que se establece en las presentes Ordenanzas Regulatoras para cada una de las zonas de calificación pormenorizada.

Los proyectos de parcelación que necesariamente se redacten con carácter previo a los proyectos de edificación tendrán en cuenta lo dispuesto en el Título XI, Capítulo V, "Normas Urbanísticas de carácter particular del Uso Industrial".

Serán de aplicación la vigente legislación urbanística.

Artículo 8.- Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando las determinaciones establecidas en este Plan Parcial en lo que a obras de urbanización se refiere. Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del sector.

El proyecto de urbanización incorporará un proyecto de acondicionamiento para el Sistema de Espacios Libres previsto; el diseño y utilización de elementos vegetales se adaptará a lo especificado en el Estudio de Impacto Ambiental, debiéndose seguir el planteamiento de ubicación de los mismos establecido en el Estudio de Impacto Ambiental.

Contemplará, además del desarrollo de las infraestructuras básicas del Sector, las conexiones a las redes de servicios generales del Municipio de El Coronil.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicio en base a las que se redactará el proyecto de urbanización son las siguientes:

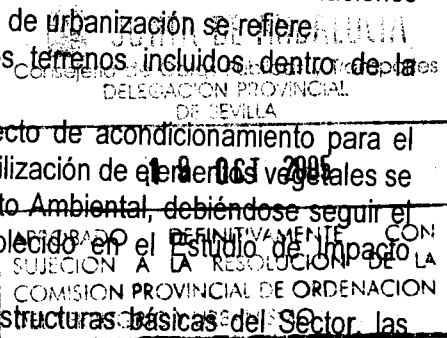
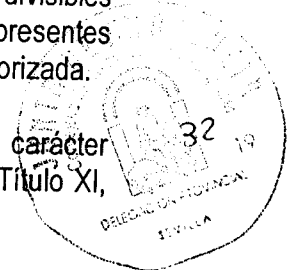
1.- Red Viaria.

Las calzadas se ejecutarán con fustes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleado, bien se pavimentarán con baldosa hidráulica.

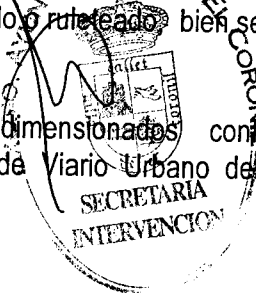
Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Viario Urbano del MOPT y las condiciones de urbanización de las NN.SS..

2.- Alcantarillado.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 ABR 2004.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 20 JUN 2005.



Se proyectarán las instalaciones dando cumplimiento a la vigente legislación sectorial de aguas y especialmente al Texto refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de Julio, modificado por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004); Reglamento del Dominio Oúblico Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el R.D. 606/2003, de 23 de Mayo); Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y Plan Hidrológico Manional (Ley 10/2001 de 5 de Julio).

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 100 cm; serán preferentemente de PVC o polietileno.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros, excepto en Emisario.
- La profundidad mínima de la red será de 1,50 metros.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o bajo las aceras.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, Aguas del Huesna S.A..

3.- Red de Abastecimiento.

Se proyectarán las instalaciones dando cumplimiento a la vigente legislación sectorial de aguas y especialmente al Texto refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 01/2001, de 20 de Julio, modificado por la Ley 62/2003 de 30 de Diciembre de acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004); Reglamento del Dominio Oúblico Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el R.D. 606/2003, de 23 de Mayo); Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998 de 24 de Julio) y Plan Hidrológico Manional (Ley 10/2001 de 5 de Julio).

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

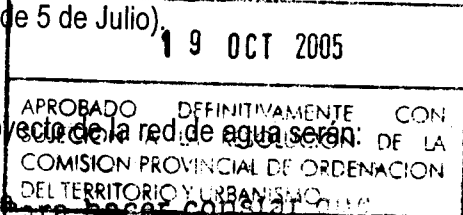
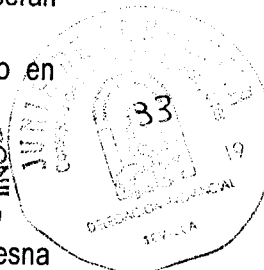
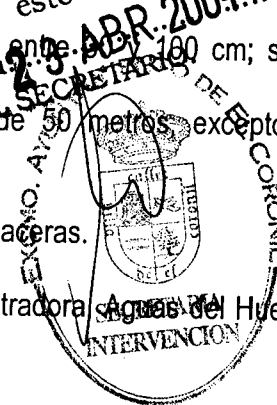
- Presión mínima de trabajo en las tuberías 20 m.c.a.
- Velocidad máxima admisible: 2 m/s.
- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua base para el cálculo es de 10 l/sq. 2m.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendio.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, Aguas del Huesnar S.A.

4.- Red de suministro de Energía Eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán los siguientes:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 de ABRIL 2004.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 29 de JUN. 2005.



- El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será el resultado de aplicar 100 W por cada 100 m² construidos.
- La red de alta tensión será aérea con conductores de aluminio-acero.
- La red de baja tensión será subterránea.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admitan otros tipos normalizados por la compañía Distribuidora.
- La tensión en AT será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 v.

5.- Alumbrado Público.

Los proyectos de Alumbrado Público se ajustarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000V bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión en chapa de 3 o 4 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 4 a 6 metros según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara si otra no mediante circuitos diferentes.

TITULO III: PRESCRIPCIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 9. Preservación del sistema hidrológico

El planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a los terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas en inundadas, evitándose además procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentía de los predios inferiores.

Habrán de respetarse las zonas inundables, y tenerlas en consideración a efectos de posibles restricciones que sobre el uso puedan establecerse.

Toda captación independiente de la red municipal de abastecimiento habrá de ser solicitada ante el organismo de cuenca.

Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de maquinaria habrá de realizarse en parque habilitado al efecto, y en caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para

evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas. Asimismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades a instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido admisibles habrán de someter sus efluentes a depuración previa.

Para el vertido de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico será necesaria la autorización previa del organismo de cuenca.

Si existiesen actividades ganaderas deberán disponer necesariamente de elementos que garanticen el no vertido a la red de saneamiento de los excrementos y desechos de limpieza superficial de las fincas.

Artículo 10.- Medidas durante el proceso de urbanización

Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para el ajardinamiento.

Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entordecarán los camiones durante el traslado de tierras.

Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.

Artículo 11.- Otorgamiento de licencias de apertura

No se podrán otorgar las licencias de apertura a actividades que no tanto la red de la nueva zona industrial no cuente con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento. Respecto a esta última, en caso de no existir la conexión de la red del polígono con la municipal establecida en el núcleo urbano, habrá de optarse por la adecuación de un nuevo punto de vertido previa depuración, que deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Artículo 12.- Control de desechos y residuos

Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

El Ayuntamiento de El Coronil asumirá la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

En cumplimiento de la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de Marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Residuos Peligrosos de Andalucía, se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

Artículo 13.- Condiciones acústicas

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos y vibraciones, para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica (límites admisibles de ruidos y vibraciones en el interior y hacia el exterior de las edificaciones) del Decreto 326/2003, de 25 de Noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Las Normas de Prevención Acústica del mismo (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.) habrá de ser tenido en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso comercial y de ocio, así como en las licencias de actividad a implantar. Para ello se aplicarán las Condiciones acústicas particulares en actividades donde se generen niveles de ruido establecidas en el art. 29 del citado decreto.

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación, serán las determinadas en el Capítulo III de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (NBE-CA.81) y sus modificaciones (NBE-CA.82 y NBE-CA.88)

Habrà de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectuarán en espacios habilitados al efecto (zona de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en la vía pública, estableciéndose las limitaciones de horario pertinentes.

Artículo 14.- Procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de El Coronil, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días.

5.2.- TITULO VI DE LAS ORDENANZAS VIGENTES

En cumplimiento de las estipulaciones de la declaración previa se incluye copia de la sección de la normativa urbanística vigente de las N.U. relativas al régimen de usos característicos y compatibles.

TITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE USO

CONDICIONES GENERALES

DILIGENCIA: documento ha sido aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento celebrada el día 23 ABR 2004	
EL SECRETARIO	
36	
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA	
HIGIENE 19 OCT 2005	
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO	

Artículo 6.1 Uso del suelo y la edificación

Se clasifican en:

- Uso de vivienda unifamiliar entre medianeras aisladas y colectivas.
- Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Uso de industria y almacenes.
- Uso comercial, de oficinas y hostelería.
- Uso Público: parques y jardines, docente y cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos y servicios especiales.
- Usos y actividades primarias.

CAPITULO I. RESIDENCIAL

Artículo 6.2. Tipología Residencial

- Se entiende por Vivienda Unifamiliar Entre medianeras la situada en parcela independiente, aislada con respecto a otros edificios y por lo tanto distanciada de los lindes de su parcela, con acceso exclusivo desde la vía pública.
- Se entiende por Vivienda Unifamiliar Aislada la situada en parcela independiente, aislada con respecto a otros edificios y por lo tanto distanciada de los lindes de su parcela, con acceso exclusivo desde la vía pública.
- Se entiende por Vivienda Colectiva la situada en edificios con accesos comunes para varias residencias.
- Se entiende por apartamento la vivienda de superficie reducida, no menor de 30 m2 útiles.

CAPITULO II. GARAJE-APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL

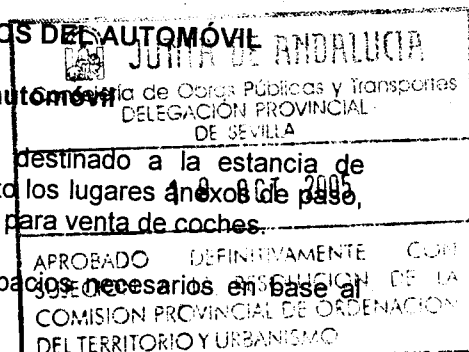
Artículo 6.3. Aparcamiento, garajes y servicios del automóvil

- Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, aspera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- Estarán adscritos a este uso las superficies y espacios necesarios en base al cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas.
- Se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de Carburantes.
- Se consideran Talleres de Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles.
- El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y servicios del Automóvil en aquellas fincas situadas en zonas que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejan.

CAPÍTULO III. INDUSTRIAS Y ALMACENES

Artículo 6.4. Industrias y Almacenes

- Se establecen cuatro categorías:
 - Pequeños talleres artesanales y actividades de servicios.
 - Superficie menor de 200 m2.
 - Potencia máxima instalada: 8 c.v. Y 12 kw.
 - Ruidos máximos: 30 db A (decibelios escala A, medidos a metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan).



- ✗ Situación: En plantas bajas de zona residencial de edificación tradicional y en edificio exclusivo de las zonas de uso exclusivo industrial.
- ✗ No producirán olores ni humos.

II. Talleres, Industria pequeña y Servicios:

- ✗ Superficie menor de 600 m²
- ✗ Potencia máxima instalada 15 cv y 20km.
- ✗ Ruidos Máximos: igual que categoría I.
- ✗ Situación: En zona de tolerancia industrial y en zona de uso exclusivo industrial. El Ayuntamiento podrá autorizar su instalación en zonas residenciales valorando cada caso concreto.

III. Industrias ligeras y medias

- ✗ Superficie superior a 600 m².
- ✗ Ruidos máximos: 45 db A.
- ✗ Situación: En zona de uso exclusivo industrial.
- ✗ No producirán olores ni humos.

IV. Industria molesta y grande.

Situada en edificio aislado en suelo urbano urbanizable, y siempre fuera de las zonas protegidas del término municipal. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización en el caso de que origine algún perjuicio ecológico, agrícola, paisajístico o ambiental, no existan garantías de depuración de vertidos o cualquier otra que el Ayuntamiento pueda estimar a la luz del caso concreto. En ningún caso podrá situarse en esta condiciones más de 3 industrias. La separación entre ellas será mayor de 2 Km.

En caso de mayor demanda de suelo para esta categoría de industria procederá una modificación de las Normas, con el fin de calificar un polígono exclusivo para este uso en lugar adecuado que debería situarse siempre según la dirección de los vientos dominantes, y siempre fuera de cualquier zona de protección. En cualquier caso, se sujetará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

2.- Se prohíbe taxativamente el empleo de la vía pública para operaciones de carga y descarga, depósito de materiales, arreglo de vehículos y cualquier otra similar que conlleve el entorpecimiento de la circulación rodada o peatonal y la suciedad o falta de decoro de la vía pública.

3.- Los ruidos, expresados en decibelios en la escala A, (dB A) se medirán en el eje de la calle contigua perpendicularmente a la zona de máximos ruidos y en los locales o dependencias a los lados o encima de dicha industria.

4.- Quedan prohibidas las actividades insalubres, nocivas y peligrosas dentro del suelo urbano, consintiendo las molestas, con correcciones en edificios aislados y las nocivas debidamente corregidas, ambas en la categoría II, de conformidad con la clasificación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Artículo 6.5. Industrias toleradas

1.- En suelo urbano se toleran talleres e industrias pequeñas o ligeras de categorías I y II ya establecidas o ampliaciones de la mismas, siempre que cumplan con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Las industrias "fuera de ordenación" no se podrán ampliar o traspasar. Permitiéndoseles su continuidad con las correcciones molestias necesarias o su traslado a zona de uso exclusivo industrial.

DILIGENCIA: Para hacer constar
documentado ha sido APROBADO INICIALMENTE
por el Pleno de este Ayuntamiento,
celebrada el día 23 ABR 2004

EL SECRETARIO

INTERVENCIÓN

DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA

APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
SUjeción a la RESOLUCIÓN DE LA
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO URBANÍSTICO

DILIGENCIA: Para hacer constar
documentado ha sido APROBADO INICIALMENTE
por el Pleno de este Ayuntamiento,
celebrada el día 20 JUN 2005

EL SECRETARIO

EL CORONIL

3.- Se estará en todo a lo dispuesto con carácter general en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás legislación vigente de protección del Medio Ambiente.

CAPITULO IV. USOS COMERCIALES DE HOSTELERÍA Y DE OFICINAS.

Artículo 6.6. Uso Comercial

1.- Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61,, 62, 64, 67 y 97 de la Clasificación Nacional de Actividades económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

2.- Los comercios al por mayor (rúbricas 61 y 62 CNAE) serán asimilados a almacenes industriales, admisibles en las situaciones de la categoría II del artículo 6.4.

3.- Los restantes usos comerciales al por menor y comercio personales (64, 67 y 97 CNAE) se dividirán en dos grupos, en función de su actividad.

- I. Comercio diario: alimentación, bebida y tabaco (641 a 648 CNAE).
- II. Comercios ocasionales: los restantes incluidos en las rúbricas 642 a 648, 679 y 97 del CNAE.

4.- A cada uno de los dos grupos anteriores se les impondrán limitaciones para su ubicación, apertura o traslado, según los criterios del artículo 6.9.

Artículo 6.7. Uso de hostelería

1.- Se divide en dos grupos:

- III. Servicios de restaurante, cafés, bares, etc.: con o sin espectáculos (651 a 653 CNAE).
- IV. Servicios de hospedaje: es el uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, garajes, etc. (654 y 66 CNAE).

2.- Los usos del Grupo III se diferencian en la existencia o no de espectáculos o música grabada para baile, con actividad susceptible de producir molestias al vecindario (discotecas, bailes, pubs, etc.) o de generar centros de contacto social en la calle (bares).

3.- Los usos del Grupo IV constituyen un uso público que debe protegerse en general, allí donde existan actualmente.

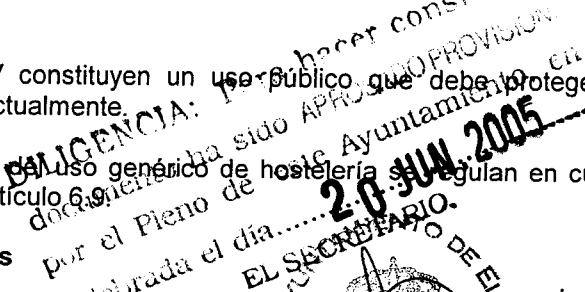
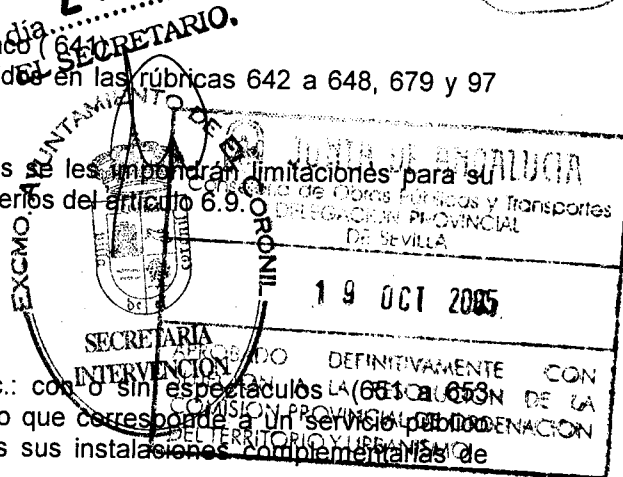
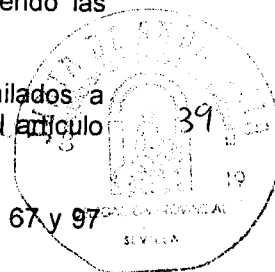
4.- Las distintas actividades de uso genérico de hostelería se regulan en cuanto a ubicación o traslado, en el artículo 6.9.

Artículo 6.8. Uso de oficinas

1.- Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gestor y de profesionales liberales o despachos privados (63, 775, 756 y las división B entera del CNAE). Se exceptúa la rúbrica 91 de la agrupación de servicios administrativos oficiales.

2.- Se diferencian, por razones de control de uso y movilidad de instalación:

- V. Oficinas e Instituciones Financieras: Abiertas al público (755, 756, 81, 82 y 85 CNAE)
- VI. Servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios (83, 84 y 86 CNAES).



Artículo 6.9. Regulación de estos usos

1.- Se establecen medidas de control de los usos generadores de congestión urbana mediante la necesaria solicitud de licencia de apertura de locales, o por inspección municipal directa de los alquileres, compraventas, e instalaciones de los servicios en función de sus actividades por menorizadas y de la zona y calles en que se trate de desconcentrar o contar ante dichas actividades en beneficio de una más racional utilización del espacio urbano.

2.- Las actividades del Grupo I no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a situación.

3.- Las actividades del Grupo II deberán demostrar que disponen en su parcela de la vía pública, de zonas de aparcamiento, carga y descarga, y almacenamiento, suficientes para las características y entidad de la actividad a que se trate con carácter preferente se situarán en las zonas destinadas a convertirse en ejes generadores de actividades urbanas de esa zona.

4.- Las actividades del Grupo III sin espectáculos ni música de baile, no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a su situación. En el caso de existencia de espectáculos o música de baile se tratará de situarlo en parcela no colindante con viviendas y en todo caso garantizar que no se producirán molestias vecinales de ruidos, luces de colores, etc.

Asimismo deberán cumplir la reglamentación existente para este tipo de espectáculos en lo referente a instalaciones contra incendios y demás medidas de seguridad, situándose en calles a las que pueda acceder el servicio municipal contraincendios.

5.- Las actividades de Grupo IV no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a situación. Debiendo de cumplir en su propia parcela o en otra situada a no más de 30 metros, las reservas de aparcamiento obligatorias según estas Normas.

6.- Las actividades del Grupo VI no tienen ningún tipo de limitación.

8.- Con carácter general para todos los grupos mencionados en los artículos 6.6, 6.7 y 6.8, existen las siguientes normas en relación con la tipología de edificio en que se pretenda situar:

-En vivienda unifamiliar no podrán ocupar más del 50% de la planta baja si funciona como accesoria independiente del edificio. En caso contrario, es decir, que el local forme parte del mismo edificio por ser regentado por los mismos habitantes de la vivienda, podrán ocupar el 100% de la superficie edificada de la planta baja.

En vivienda colectiva se puede ocupar el 100% de la superficie construida en planta baja y de la planta primera, respetándose la situación en planta baja de las plazas o jardines interiores.

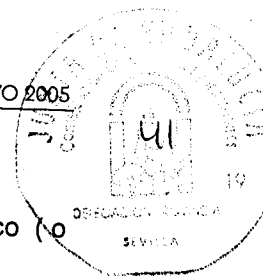
Las actividades de los grupos IV y VI podrán situarse en cualquier planta, las demás sólo lo podrán hacer en planta baja y primera.

9.- Los usos existentes a la entrada en vigor de las Normas que no cumplan las condiciones anteriores, no quedarán incompatibilizados para realizar traspasos con el mismo uso.

10.- Sin embargo a los usos a que se refiere el numero anterior no se le permitirán ampliaciones.

CAPITULO V- USO PUBLICO PARA DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

MAYO 2005



Artículo 6.10. Clasificación y conservación de los usos públicos.

1.- En este uso genérico se señalan los terrenos de uso público y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado) que comprende exclusivamente:

- Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- ☒ Zonas deportivas-
- ☒ Centros culturales y docentes.
- ☒ Centros asistenciales.
- ☒ Centros sanitarios.
- ☒ Centros religiosos.
- ☒ Centros de equipamiento de zona.
- ☒ Espectáculos en general.
- ☒ Servicios públicos especiales.

2.- En el concepto genérico de espectáculo cultural (963 y 965 CHAE) En "Servicios públicos especiales" se incluyen los servicios generales de energía, luz agua y alcantarillado. En el concepto de "Centros de equipamiento de zona" se incluyen servicios culturales, deportivos, culturales y docentes, asistenciales o sanitarios según estime oportuno la Corporación en cada caso y momento.

3.- Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, los centros de equipamiento de zona y los servicios públicos especiales, serán necesariamente de uso y dominio público.

4.- Las zonas deportivas, centros culturales y docentes, centros asistenciales y centros sanitarios serán de uso público y dominio público o subsidiariamente privado.

5.- Los centros religiosos y espectáculos en general serán de uso público y dominio privado.

6.- Todo solar o inmueble que contuviese actualmente cualquiera de los usos públicos anteriores, los usos de dominio público o complementario carácter del actual uso público específico dentro de los señalados y con superficie útil equivalente a la actual, aunque transformase su construcción. Se consentirá un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que le corresponda según las Ordenanzas de volumen de estas Normas; sin menoscabo de otros usos. Si se cede libre de cargas al dominio público, su aprovechamiento será transferible y acumulable con arreglo a las presentes Ordenanzas. Se exceptúan los Servicios públicos especiales, que podrán transformarse en cualquiera de los usos públicos anteriores.

Artículo 6.11. Usos públicos de dominio privado.

1.- Como tales usos públicos les afectan plenamente el artículo 5.10 de este

2.- Los usos públicos de dominio privado podrán ocurrir en solares no especificados explícitamente para este uso siempre que no se trate de una zona industrial o de tolerancia industrial, y que cuente con la aprobación de las Corporación. No vendrán obligados a efectuar ninguna de las cesiones de suelo que les pudiere corresponder.

3.- Los aprovechamientos correspondientes a solares en que se puedan ubicar los usos públicos a que se hace referencia en el número anterior, no serán autoacumulables ni transferibles a otro solar.

Artículo 6.12. Cesión de los usos de dominio público.

1.- Las cesiones obligatorias y gratuitas a que se refiere el Artículo 83.4 LS y las que las Normativas señala como uso para notaciones y Equipamiento Comunitarios, se obtendrán mediante la delimitación de unidades de actuación reparcelatoria, continuas o discontinuas que permitan al menos la distribución justa de los beneficios

y cargas de la actuación, o por cualquiera de los otros sistemas que establece la Ley del Suelo.

2.- Todas las zonas de uso para Dotaciones y Servicios Comunitarios señaladas dentro de los Estudios con carácter previo a la concesión de diligencia una vez aprobado el E.D. Y su proyecto de Urbanización si corresponde, serán de la auto-acumulación de su aprovechamientos y en su caso de la reparcelación que comportarán incluyéndose en el respectivo proyecto de compensación, de reparcelación, donde se localizarán y conforme al cual se cederán a favor de la Administración.

CAPITULO VI. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE DE LAS EDIFICACIONES ACTIVIDADES.

Artículo 6.13. Condiciones de las instalaciones.

1.- En las edificaciones y obras que se refieran en este capítulo toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinarias, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto a la vivienda como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y demás disposiciones complementarias.

Artículo 6.14 Aislamientos.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico, contra el fuego y vibraciones.

Artículo 6.15 Seguridad Contra incendios

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se dispondrá la seguridad contra incendios mediante el cumplimiento de la reglamentación vigente.

CAPITULO VII, USOS Y ACTIVIDADES PRIMARIAS

Artículo 6.16. Definición y clasificación

1.- Se entiende por usos y actividades agrarias, o actividades productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción contenidos en la complementarios adecuados a la producción contenidos en la división o, agrupaciones 01 al 06 del CNAE.

Las actividades de extracción, elaboración o procesamiento y almacenamiento de los productos agrarios se incluyen en las actividades industriales.

2.- Se dividen en 5 usos pormenorizados o grupos de actividades:

- I. Productos agrícola. Comprende la producción y cultivos de cereales, leguminosas, hortalizas y frutas, plantas industriales, agrios, olivo, vid, forraje, cultivos higropónicos, praderas artificiales, incluyéndose el "patrimonio in situ" de estos productos, creación y mantenimiento de parques y jardines, producción de semillas, excluyéndose los viveros de explotaciones forestales (agrupación 01).
- II. Producción ganadera y avícola, comprende la explotación de ganado ovino (021), ovino y caprino (022), porcino apicultura, servicultura, caza en cautividad, pieles brutas de animales, miel y cera. Incluyéndose los jardines zoológicos (967), cuadras de caballos de carreras, tiro o equitación y galgos (968) ni exposiciones de animales (969), (agrupación 02).
- III. Servicios agrícolas y ganaderos. Comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación (siega, trilla, descortezado y pelado, tala de árboles, recogida y embalaje de frutas y productos

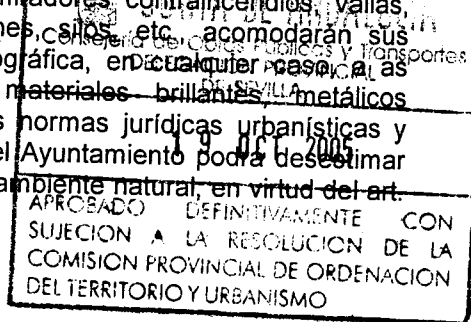
- hortícolas, administración del riego, esquila de animales, inseminación etc. (grupo 03).
- IV. Caza y pesca. Comprende las unidades dedicadas a la caza y repoblación cigenética de animales, a la pesca y piscicultura, explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, con fines lucrativos, incluyéndose los servicios de proyección, repoblación y vigilancia, excluyéndose la caza y la pesca con fines deportivos (grupo 04 y 06). Estas actividades están controladas y limitadas por legislación específicas.
- V. Silvicultura y servicios forestales. Comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales (corcho, resinas, etc.) y pastos naturales, incluyéndose la construcción de caminos forestales, el descortezo, la tala de árboles, debastados en campamentos forestales, cartón vegetal y las luchas contra plagas y defensa forestal (agr. 5).

Artículo 6.17. Condiciones de los usos e instalaciones

1.- Todos los usos primarios podrán generarse en principio, en el suelo no urbanizable sin más limitaciones tanto para crearse por primera instalación como para alterarse o transformarse los ya existentes, sin más limitación que las condiciones exigidas en cada zona del territorio señaladas expresamente en las normas y en los planos, por razones de protección específicas del mismo.

2.- Los usos o actividades primarias que también pueden admitirse en el suelo Urbano y en los núcleos rurales, salvo las limitaciones específicas por el Reglamento de Actividades y de cada zona concreta. Son los ganaderos (grupo II) y agrícolas (grupo I) en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que son propias. En Suelo urbano o urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse los usos de los grupos I y II en condiciones de higiene y si restricciones de volumen, en tanto que sea uso provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana.

3.- Las instalaciones precisas, casas, casetas, miladores, contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochineras, almacenes, etc. acomodarán sus materiales, alturas, colores, textura, posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas jurídicas urbanísticas y estéticas del Título V. En cualquier circunstancia el Ayuntamiento podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud del art. 73 LS y 98 .3 RF.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 23 de ABRIL de 2004.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en la sesión celebrada el día 20 de JUNIO de 2005.

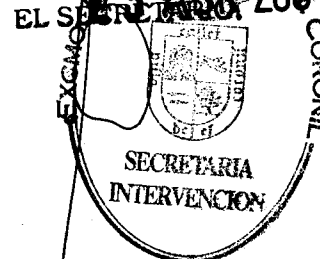


MAYO 2005

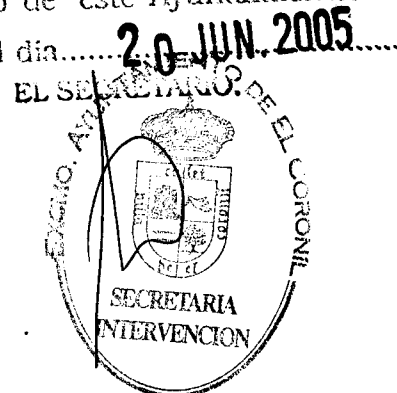
En El Coronil, Mayo de 2005.

Oficina Técnica del Excmo. Ayuntamiento de El Coronil.
Arquitecto: Eva M. Rebrill Moreno.

DILIGENCIA: Para hacer constar que
documento ha sido APROBADO
por el Pleno de este Ayuntamiento, en la
celebrada el día... 13 ABR 2004



DILIGENCIA: Para hacer constar que
documento ha sido APROBADO PROVISIONAL
por el Pleno de este Ayuntamiento, en
celebrada el día... 20 JUN 2005



Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
19 OCT 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECION A LA RESOLUCION DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO