

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día... 14-2-6...

2 ANEXO A LA MEMORIA DEL PLAN.

2.1 Cuadros Sintéticos de la Ordenación.

	SUPERFICIE (m ²)	USO	DESTINO	APARCAM (Udds. min)	EDIF. (m ²) LUCRATIVA	EDIFICAB. NO LUCRATIVA	COEF. EDIF. m ² /m ² s	ALTURAS (Nº Plantas)
SUPERFICIE DEL SECTOR	29.952,88	INDUSTRIAL/ALMACEN						
EDIFICABILIDAD BRUTA EN EL SECTOR	23.962,30						0.80	
EDIFICABILIDAD LUCRATIVA EN EL SECTOR	0.721133 m ² /m ² s				21.600,00			
MANZANA 01 SIST. LOCAL DOTACIONAL	4.103,87	ZONA VERDE	PUBLICO			36,12	0.033169	1
MANZANA 02 SIST. LOCAL DOTACIONAL	1.995,56	ZONA VERDE	PUBLICO			66,13	0.033169	1
MANZANA 03A SIST. LOCAL DOTACIONAL	300,00	COMERCIAL	PUBLICO			540,00	1.80	2
MANZANA 03B SIST. LOCAL DOTACIONAL	600,00	DEPORTIVO	PUBLICO			1.080,00	1.80	2
MANZANA 03C SIST. LOCAL DOTACIONAL	300,00	SOCIAL	PUBLICO			540,00	1.80	2
TOTAL SUP. SISTEMAS LOCALES	24.370%	7.299,43				2.362,31		
TOTAL SUP. MANZANAS INDUSTRIALES	40.063%	12.000,00			21.600,00			
TOTAL SUP. VIALES	35.587%	10.833,43						

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

	SUPERFICIE (m ²)	USO	DESTINO	EDIF. (m ²) LUCRATIVA	COEF. EDIF. m ² /m ² s	APARCAM MANZANA	CATEGORIA TIPO LOGICA	ALTURAS Nº Plantas	PARCELA MINIMA
MANZANA 04	3,600.00	INDUST/ALMACEN	PRIVADO	6,480.00	1.80	18	Industrial Enremedianeras		200
MANZANA 05	4,800.00	INDUST/ALMACEN	PRIVADO	8,640.00	1.80	24	Industrial Enremedianeras	2	200
MANZANA 06	3,600.00	INDUST/ALMACEN	PRIVADO	6,480.00	1.80	18	Industrial Enremedianeras		200
	12,000.00			21,600.00					

NOTA ACLARATORIA: EL DESTINO PRIVADO QUE SE ASIGNA A LAS PARCELAS LUCRATIVAS NO IMPOSIBILITA EL CARÁCTER PÚBLICO DE 10% DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO

JUNTA DE ANDALUCÍA
 Consejería de Obras Públicas y Transportes
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
 Fecha de la Resolución:
09 NOV. 2007
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
 08. MAR 07 06878/06T02
VISADO
 DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

2.2 Justificación de la Necesidad de ^{constar que este} documento ha sido **APROBADO INICIALMENTE** de la Innovación.

Se realiza este documento con el fin de clasificar un suelo que actualmente tiene la calificación de No Urbanizable como Suelo Urbanizable. ^{Por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15-02-07}

Al desarrollarse este sector, se ampliará un tejido industrial de reciente creación que pondrá en valor la comunicación entre los núcleos parcelares existentes y activaran las posibilidades comerciales y de servicios como mejoras sustanciales. El planeamiento general vigente delimita tres sectores en el borde oriental de Caserío, siendo el Sector 2 el destinado a uso industrial. Se trata de un suelo urbanizable sectorizado planteado como ampliación del Polígono Industrial existente.

Este ámbito de actuación ha sido objeto de la Modificación nº 24, por la que se regularon los parámetros urbanísticos del mismo.

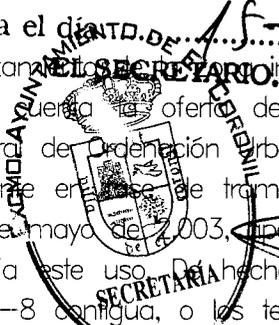
Junto a este sector el Plan General de Ordenación Urbanística calificó una zona de suelo urbano con uso industrial, encargándose la Modificación nº18 de dicho instrumento de compatibilizar dicho uso con el residencial, situación similar a la ya contemplada para dos manzanas del suelo urbano.

A pesar de esta reserva de suelo industrial, el planeamiento de desarrollo redactado se reduce a un Estudio de Detalle de 23.220 m² pendiente de ordenación las 3,75 Has de suelo urbanizable.

Esta situación propicia la formulación del presente documento con la finalidad de poner en carga otros terrenos.

Por otro lado, dada la proximidad del emplazamiento industrial que nos ocupa a Puerto Serrano, parece oportuno tener en cuenta la oferta de suelo correspondiente. En este sentido, el documento de Plan General de Ordenación Urbanística redactado por el Servicio de Asistencia a Municipios, actualmente en fase de tramitación y sobre el que recayó la aprobación provisional el pasado 6 de mayo de 2003, apenas sí califica suelo industrial, a diferencia del anterior que sí recogía este uso. De hecho, si excluimos las Unidades de Ejecución UE-7 (ya ejecutada) y UE-8 contigua, o los terrenos de la Escuela Taller Pozo Amargo, la previsión de suelo industrial es nula, ya que la 8,87 Has clasificadas como suelo urbanizable no sectorizado no parece la más idónea para actividades productivas dada su proximidad al SUS residencial y la falta de accesibilidad. Esto hace que se prevea un gran crecimiento de uso industrial compatible en su conjunto localizado en el nudo de las actuales CA-4404 y A-375.

También hay que señalar que completando la justificación del resto de sus determinaciones la propuesta está integrada por los terrenos suficientes para los que la modificación de calificación de suelo absorber los crecimientos previsibles sin perjuicio de futuras ampliaciones.



<p>JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA</p>
<p>Fecha de aprobación: 09 NOV. 2007</p>
<p>APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla</p>

<p>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA</p>
<p>08.MAR.07 06878/06T02</p>
<p>VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION</p>

El emplazamiento viene "indirectamente" impuesto si además del convenio municipal entre los Ayuntamientos de El Coronil y el de Puerto Serrano tenemos en cuenta los factores que presiden la localización de los espacios productivos. En primer lugar por tratarse de una propuesta que tiene garantizada la accesibilidad; en segundo lugar, por la idoneidad de los terrenos como futuro solar de una actividad que requiere una topografía suave; finalmente por la relativa proximidad a la población, dentro del conveniente alejamiento que el uso previsto reclama, criterios que se ajustan a lo indicado por el artículo 8.1 del planeamiento general vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 07-07-07

EL SECRETARIO.

Como consecuencia, el nuevo espacio productivo resultante se beneficia de las economías de posición que le brinda el apoyo en la CA-336 y en la CA-4404, y de la proximidad a la población.



2.3 Relación de los Propietarios Afectados.

El ámbito de ordenación sólo existe un propietario que a continuación se relaciona:

Inversiones Bolicheras, S.L. C.I.F. B-91.427.583

Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla en el Tomo 4114, Sección General de Sociedades, Folio 121, Hoja SE 61326, Inscripción 1ª, mediante escritura autorizada por el Notario D. Arturo Otero López-Cubero, con fecha de 28 de enero de 2005.

Con domicilio social en Sevilla, Avda. Eduardo Dato nº 22, C.P. 41018

La representa D. Ramón Bethencourt Enriquez

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido PROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 07-07-07



<p>JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA</p>
<p>Fecha de la Resolución: 09 NOV. 2007</p>
<p>APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla</p>



<p>COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA</p>
<p>08.MAR 07 06878/06T02</p>
<p>VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION</p>

2.4 Información referida a la Iniciativa Particular de la Urbanización.

2.4.1 Modo de Ejecución. Sistema de Actuación.

Es el Plan General el que fija el sistema de actuación de este sector de los previstos en el artículo 107 LOUA. La elección del sistema de actuación, que, además de ser el previsto en la ficha correspondiente al sector del Plan General, se justifica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, tanto por las necesidades de suelo y la urgencia de su urbanización como por la estructura de la propiedad de los terrenos.

El sistema de actuación que se propone para el desarrollo y ejecución del Sector objeto de la presente Figura de Planeamiento de COMPENSACIÓN, según las prescripciones establecidas por los artículos 157 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y concordantes de la vigente Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana a la que desarrolla.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 09-11-2007.

EL SECRETARIO.

2.4.2 Compromisos entre Urbanizador y Ayuntamiento.

Estos compromisos se ajustan a lo establecido por el artículo 46 (párrafo b) del Reglamento de Planeamiento.

1. Los plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios son los previstos en este documento y por la Norma General para establecerse en el primer cuatrienio de vida del mencionado plan.
2. La cesión obligatoria del Aprovechamiento Lucrativo Total ha quedado fijado en el 10% que establece la ley.
3. Una vez finalizadas por el urbanizador las Obras de Urbanización (viales, espacios libres, redes etc), serán cedidas al Ayuntamiento que las recepcionará, haciéndose cargo de su mantenimiento según lo previsto en el art. 245 de la Ley del Suelo y en el art. 67 del Reglamento de Gestión Urbanística que la desarrolla.

Mientras se lleve a cabo la recepción de las obras de conformidad con el Ayuntamiento, el Urbanizador está obligado a la conservación de las mismas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO DEFINITIVAMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 03-10-2007.

EL SECRETARIO SECRETARIA



JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
Fecha de la Resolución: 09 NOV. 2007
APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

	COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08.MAR.07	06878/06T02
VISADO	
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION	

2.4.3 Garantías del Cumplimiento de los Compromisos.

Para la garantía del exacto cumplimiento de los compromisos contraídos, según el Artículo 130.2.g de la LOUA, se establece las garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferior en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar, según la evaluación económica del presente documento. Las garantías podrán prestarse en metálico, en valores públicos o mediante aval bancario.

2.4.4 Medios Económicos con que Cuenta el Promotor.

En respuesta al párrafo d) del citado art. 46, los medios económicos necesarios para la realización de esta urbanización en todos sus términos, por parte de la propiedad, son los siguientes:

1.- Recursos propios:

- Valor de los terrenos.
- Aportación de los socios.

2.- Fuentes de financiación:

- Préstamos y crédito bancarios con garantía hipotecaria.
- Beneficio económico como consecuencia de la comercialización del sector.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día... 15-2-07... EL SECRETARIO.



Álvaro Arias Ruiz, Arquitecto



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día... 15-07-07... EL SECRETARIO.



JUNTA DE ANDALUCIA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA Fecha de la Resolución: 09 NOV. 2007
APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla



 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS SEVILLA
08. MAR 07 06878/06T02
-16- VISADO DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION