I MEMORIA JUSTIFICATIVA.

I.I.- OBJETO DEL DOCUMENTO. EQUIPO REDACTOR.

I.II.- LOCALIZACION Y DATOS GENERALES.

I.III.- ANALISIS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES EN RELACION CON LA MODIFICACION: FUNDAMENTOS, CONCEPTO DEL USO INDUSTRIAL Y APLICACIÓN A LA REALIDAD SOCIO-ECONOMICA.

I.IV.- ANTECEDENTES. PROCESO DE REDACCION.

I.V.- CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, EN CUANTO A LA DOCUMENTACION Y DETERMINACIONES URBANISTICAS EN EL AMBITO DE LA MODIFICACION.

I.VI.- PROCESO DE TRAMITACION.

I.VII.- OBJETIVO DE LA MODIFICACION.

I.VIII.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

I.IX.- PLAZOS DE EJECUCION.

II.- NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION.

III.- PLANOS DE INFORMACION.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este **documento** ha sido APROBADO INICIALMENTE **por el** Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30/9/92
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el 16/2/02
EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30/9/99
EL SECRETARIO

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.I.- OBJETO DEL DOCUMENTO. EQUIPO REDACTOR.

El presente documento plantea una Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de El Coronil, que afecta al suelo clasificado como Apto para Urbanizar, con uso Industrial, desarrollado por el P.P. Industrial Sector 2.

La competencia para promover modificaciones corresponde al Ayuntamiento de El Coronil, tramitándose conforme a los art. 49-50-51 de la L.S. y 160, 161 y 162 del R.P.

Esta Modificación es redactada por Da. Virginia Ugalde Donoso, Arquitecta colegiada en el Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental con el nº 3.414, y se presentará ante el Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, para su aprobación en Pleno del Ayuntamiento.

La presente Modificación Puntual, se considera de "menor entidad", al afectar parcialmente a las Normas de Ordenación aplicables al Suelo Apto para Urbanizar, Sector 2 Plan Parcial Industrial (art. 12.9).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21/6/2006
EL SECRETARIO.

I.2. LOCALIZACION Y DATOS GENERALES.

El término municipal de El Coronil, se sitúa en la zona sur de la provincia de Sevilla, a 53,5 Km. de la capital.

Pertenece al ámbito de Utrera, en el sistema básico de ciudades de Andalucía, junto a Los Molares, Villafranco y Los Palacios.

Cuenta con una superficie de 91,2 Km², lindando con la provincia de Cádiz. Presenta una morfología alargada, con 26,05 km de distancia entre sus extremos, limitando al norte y oeste con el

distancia entre sus extremos, limitando al norte y oeste con el término municipal de Utrera, al Noroeste con el de Arahal, al Este con Montellano, al Suroeste con Villamartín, al sur con Algodonales y al Sureste con Puerto Serrano.

La características intrínsecas de El Coronil, su tamaño, distancia a la capital de provincia, el hecho de tener una población dedicada casi con exclusividad a la agricultura, hace que el núcleo urbano haya adquirido históricamente, las características de NÚCLEO RURAL, donde la actividad principal es la agrícola y la industria existente, es del tipo almacenaje y actividades directamente relacionadas con la agricultura.

Tiene pues, la actividad industrial, en el concepto de núcleo de población de El Coronil, un carácter particular, que la normativa y el urbanismo ha de interpretar, en función de la realidad social y económica del municipio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30/9/96 EL SECRETARIO.

I.III. ANALISIS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES EN RELACION CON LA MODIFICACION: FUNDAMENTOS, CONCEPTO DEL USO INDUSTRIAL Y APLIACCION A LA REALIDAD SOCIO-ECONÓMICA.

La presente Modificación se redacta en el marco de la legislación vigente, el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (art. 49-50-51) 1/92 del 26 de Junio y la Ley 6/98, del 13 de Abril, sobre Regímenes del Suelo y Valoraciones, así con en el Reglamento de Planeamiento (art. 160-161-162-163).

En este apartado se analiza, el contenido de las Normas Subsidiarias, en relación a la Modificación planteada, y el concepto y la extensión que las dichas Normas atribuyen al uso Industrial, dado el carácter RURAL del núcleo de población al que se aplican, contrastándolo con la realidad socio-económica del municipio.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21/6/96 EL SECRETARIO.

CONTENIDO DE LAS NORMAS EN RELACION CON LA MODIFICACION PUNTUAL.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de El Coronil, en la exposición de motivos que la fundamenta, recoge:

" la problemática del municipio no es lo suficientemente compleja para encauzarla

1569/9912

"Las Normas, aplicadas a un municipio con las características de El Coronil, detect
la necesidad de dar respuestas coherentes a la realidad social y urbanístic
mediante revisiones y modificaciones, siempre dentro de un esquema integrado de soluciones".

En la exposición de los objetivos urbanísticos de las Normas se recoge:

El dimensionamiento del suelo industrial se hace en función de la propia demanda interna, en el sentido de creación de nuevas actividades de transformación de productos primarios..."

"Las Normas se configuran en base a las tendencias internas, para dar respuesta a las demandas sociales para que El Coronil adquiera el equilibrio necesario entre lo rural y lo urbano, necesario por la evolución propia de este tipo de núcleos."

En relación al USO INDUSTRIAL, las Normas Subsidiarias exponen la necesidad de ampliar el polígono industrial, y plantea la diferenciación en dos zonas.

a). La ya existente, dedicada a industrial de categoría 1, de menor superficie, pequeña actividad industrial, dirigidas a un mercado básicamente local, ...

b). La recogida como suelo apto para urbanizar, uso industrial, desarrollado por el P.P. Industrial Sector 2, donde las Normas plantean tipo de actividad compuesta almacenes, talleres y servicios, también dirigidos al mercado local, que podrían plantear algún problema de compatibilidad, con el uso residencial, sobre todo por el tráfico que genera, ruidos, olores.

Las Normas Subsidiarias, en el documento de Normas Generales de Ordenación, en el articulo 6.4 . "Industrias y almacenes", establece cuatro categorías para estos usos:

I - Pequeños talleres artesanales y actividades de servicios

- superficie menor a 200 m2
- potencia máxima instalada 8 C.V. y 12 KW.
- ruídos máximos: 30 dbA
- situación: planta baja de zona residencial de edificación tradicional y en edificios de uso exclusivo en zona de tolerancia industrial. No se autorizará en la zona de uso exclusivo industrial.
- No producirán olores ni humos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30-7-97 EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 3-12-00 EL SECRETARIO.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS OCCIDENTAL SEVILLA 1999 VISADO 5,00 1569/9912

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30/6/95
EL SECRETARIO

II.- Talleres, Industria pequeña y servicios:

- superficie menor a 600 m²
- potencia máxima a instalar 15C.V. y 20 KW
- ruidos máximos 30 dbA
- 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 en concreto.

III- Industrias ligeras y medias

- superficie superior a 600 m²
- ruidos máximos 45dba
- situación en zona de uso exclusivo industrial
- no producirán olores ni humos

IV- Industria molesta y grande:

- Situada en edificios aislados, en suelo de uso industrial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 6/2/2000
EL SECRETARIO.

La REALIDAD ECONOMICA Y SOCIAL, así como la previsión de crecimiento muy ralentizado de la población, dejan claro que el término municipal necesita suelo industrial de la misma categoría al actual, destinado al almacenaje y actividades relacionadas con la agricultura, demandadas en su mayor parte por pequeñas empresas de índole local, que pueden englobarse en industrias de categoría 2.

Si puntualmente, fuera preciso el asentamiento de industria de tipo medio, también tendría cabida en este polígono, dada sus características:

lejanía de la zona residencial
trazado viario de circunvalación del núcleo urbano
posibilidad de agregar distintas parcelas en función de las necesidades de industria de categoría 2.

Esta Modificación Puntual contribuye a desarrollar el "modelo de ocupación integrado social y funcionalmente " que plantea la Norma Subsidiaria como "objetivo urbanístico y estrategias de ocupación "

1569/99T2

I.IV. ANTECEDENTES: PROCESO DE REDACCION.

En los últimos meses del año 1998 comenzaron a mantenerse reuniones entre los propietarios de los terrenos contenidos en el P.P. Industrial Sector 2, representados por D. Antonio Pizarro Castejón, y el Ayuntamiento de El Coronil, para una vez analizada la problemática y los distintos factores que afectan a la zona, determinar aquellos aspectos que se podrían solucionar a través de Modificaciones Puntuales.

Una vez determinada las modificaciones a realizar se concretan en este documento afectando a algunas de las determinaciones recogidas en ordenanzas de aplicación al P.P. Industrial Sector 2.

Con esta base se redacta la modificación puntual y se presenta al Ayuntamiento para su aprobación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28/5/99 EL SECRETARIO,

I.V. CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, EN CUANTO A LA DOCUMENTACION Y DETERMINACIONES URBANISTICAS EN EL AMBITO DE LA MODIFICACION.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo el ~~1/1992, de 26 de Junio,~~ en adelante TR/LS92, en la sección 4ª del Capitulo III del Titulo III, y el Reglamento de Planeamiento en el Titulo V, establecen claramente el ámbito de las Modificaciones de los Planes, así como establecen la sujeción de las mismas a las disposiciones enunciadas para la formulación de dichos Planes, en este caso las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Estas modificaciones se inscriben en el marco de las modificaciones de elementos de Planes, persiguiendo la adecuación de determinaciones a las nuevas necesidades detectadas .

En este sentido dichas modificaciones no suponen la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio, o de la clasificación del suelo, ni inciden en la ordenación, considerándose como una alteración de las determinaciones de las ordenanzas de las normas(art.145RP)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 16/12/99 EL SECRETARIO,

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
JUN 1999
VISADO
DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS
1569/99 T
FECHA DE APROBACION

La documentación aportada cumplimenta lo relacionado en el art.80.2. de la LS/TR92 y en el art. 97 del RP, y que son:

I - Memoria Justificativa.
II - Normas urbanísticas y ordenanzas afectadas por la modificación.
III - Planos de información

Los contenidos del presente documento se refieren al art.78 de la LS/TR92 y al art.93 del RP, en los aspectos que afecten a las Modificaciones, es decir:

a) Fines y objetivos con indicación de su conveniencia y oportunidad.
b) Modificaciones puntuales contenidas en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica.
c) Modificación de la ordenanzas y normas urbanísticas que se ven afectadas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30/9/99 EL SECRETARIO.

I.VI. PROCESO DE TRAMITACION.

Por lo que se refiere a la tramitación de la Modificación se realizará según las determinaciones del art. 151 del R.P. con aprobación inicial y exposición pública de un mes, publicada en los Boletines Oficiales de la Provincia y de la Junta de Andalucía y en uno de los periódicos de mayor tirada de la provincia, pudiéndose producir las alegaciones pertinentes.

A la vista de la información pública, el Ayuntamiento acordará la aprobación provisional con las modificaciones que en su caso procedieran, tras lo cual el documento de la modificación se remitirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para su aprobación definitiva, con notificación de la resolución a los particulares implicados y con la publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21/6/2000 EL SECRETARIO.

I.VII. OBJETIVO DE LA MODIFICACION.

El objetivo de las Modificaciones no es otro que permitir el desarrollo, gestión y ejecución de las Normas, por lo que se plantea su realización de forma inmediata tras su aprobación.

Así pues, de acuerdo con los criterios establecidos por el

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACION DE SEVILLA
JUN 1999
VISADO
DOCUMENTOS PARLAMENTARIOS
APROBACION
569/99T2

Ayuntamiento y el análisis técnico realizado a l
objetivos y el alcance de la modificación no af
aspecto fundamental de la norma, sino a dete
concretas de las ordenanzas reguladoras del u
sector 2, del Suelo Apto para Urbanizar.

Se pretende con esta modificación mantener,
polígono industrial, de forma que proporcione
acorde con la función de "entrada" que desempeña por su localización, a la vez que dar respuesta a las demandas socioeconómicas, para que El Coronil adquiera el equilibrio entre lo rural y lo urbano necesarios para su desarrollo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 8/6/95 EL SECRETARIO.

I.VIII. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.

La modificación que se recoge en este documento plantea la variación de algunas determinaciones, que las ordenanzas de regulación de suelo establecen para el P.P. Industrial Sector 2, en el art. 12.9 del titulo XII del capitulo I de las normas.

Justificación de la misma.

La norma plantea en su texto general la necesidad de la expansión del polígono industrial ,destacando la inexistencia de problemas graves de ámbito urbanístico de el coronil.
Define, en su art. 6.4, "Industrias y Almacenes", las distintas categorías y sus características

1- Pequeños talleres artesanales y actividades de servicios.

2- Talleres, Industria pequeña y servicios.

3- Industrias ligeras y medias.

4- Industria molesta y grande.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2/2/96 EL SECRETARIO.

Las normas particulares de suelo apto para urbanizar P.P. Industrial Sector 2 en su
Art. 12.9, piantea la ampliación del polígono industrial existente, destinado a las industrias descritas en el Capitulo V de las ordenanzas, y desarrolla las siguientes determinaciones.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACION DE SEVILLA
JUN 1999
VISADO
REGLAMENTARIOS
PROBACION
1569/99

- superficie total 3,76Ha
- edificabilidad 0,6 m²/m²
- Parcela mínima edificable 500 m²
- Este sector estará integrado a todos los efectos en la zona homogénea industrial del suelo urbano.
- Ocupación máxima de la parcela será del 80%
- La separación mínima a linderos será de 5mts en fachada y 4 metros en el posterior.
- En general la edificación será entre medianeras. Así mismo podrá utilizarse una o varias parcelas agregadas para construir pequeñas edificaciones industriales entre medianeras debiendo ser una actuación conjunta, con proyecto único y respetando como conjunto las condiciones generales de edificación de la zona.
- El viario grafiado en los planos de ordenación es obligatorio.
- El sistema de actuación será el de compensación.
- El destino de las cesiones de Sistema Local, correspondientes al art. 11 del Anexo al R.P. se situará en la zona central del polígono.
- El plazo para la ejecución del P.P. será el primer cuatrienio de la vigencia de las normas subsidiarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 5/5 EL SECRETARIO.

Dado que el escaso tejido industrial asentado en El Coronil se fundamenta en empresarios agricultores y pequeños industriales, destinándose el polígono industrial existente a almacenes talleres y pequeña industria, se detecta que las determinaciones recogidas en el art.12.9 de las ordenanzas de edificación para el P.P. sector2, establecen unas condiciones no adecuadas a la realidad socioeconómica, que van a hacer fracasar el proyecto de ampliación del polígono industrial.

La modificación de estas determinaciones particulares, se mueve dentro del marco del cumplimiento de las normas de carácter general, para el suelo industrial, establecidos en el art. 11.104.

Es por tanto una modificación puntual, que sin variar la clasificación ni la calificación del suelo, y sin alterar los criterios de ordenación fijados para el mismo, posibilitará el desarrollo de la ampliación del polígono industrial de El Coronil, adecuándolo a la demanda existente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 4/2/00 EL SECRETARIO.

La modificación que se recoge en este documento afecta a las siguientes determinaciones particulares del art.12.9:

1.- Parcela mínima edificable:

a) Normas de aplicación:

* El art. 6.4 de las normas generales de edificación, bajo el epígrafe de "industrias y almacenes" establece cuatro categorías de industrias:

17 NOV 2000
JUN 1999
1569/99-2

1ª categoría, constituida por pequeños talleres artesanales y actividades de servicio, es la que forma el tejido industrial existente en El Coronil, y se le asigna una parcela máxima de 200m².

2ª categoría, esta constituida por industria pequeña y servicios, asignándole una parcela inferior a 600m² de superficie. Es decir que la superficie de la parcela para esta categoría de industria, está contenida entre 200 y 600 m².

3ª categoría, constituida por industrias ligeras o medias, ocupará parcelas con más de 600m² de superficie.

4ª categoría, son industrias calificadas por la Ley de Protección Medio Ambiental.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30.3.99 EL SECRETARIO

* El art. 11.104 de las normas particulares para el suelo apto para urbanizar de tipo industrial, establece que, "en todos los casos", la parcela mínima edificable es de 500 m² de superficie neta.

* El art. 12.9 de las ordenanzas de la edificación de las N.S. determina que la parcela mínima edificable, en el P.P. Industrial sector 2, será de 500 m².

APROBADO DEFINITIVAMENTE SUJETO A LA ... CONSIDERACIONES ... ACUERDO PLENARIO ... 2000

b) Objetivo de las Normas Subsidiarias:

- La previsión de suelo industrial para relocalizar los almacenes y talleres que están insertados en la la actualidad en la trama residencial,

- La previsión de suelo industrial para la ampliación del polígono existente, con el fin de dar respuesta a la demanda social y económica de un núcleo de poblacion agricola. que no necesita grandes superficies, que difícilmente puede adquirir y mantener.

- Fijar la categoría del tipo de industria (2ª), que puede localizarse en el P.P.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21.4.99 EL SECRETARIO

c) Conclusión:

La redacción del art. 11.104 de las normas particulares para suelo industrial donde se establece que la parcela mínima será de 500 m², entra en contradicción o limita, hasta dejarlo sin sentido, el contenido del art.6.4 de las normas generales, a la vez que esta de espalda a la realidad socio económica del municipio, y por tanto al própio fundamento de la norma subsidiaria.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DELEGACION DE SEVILLA JUN 1999 VISADO A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS DOCUMENTO ESTADISTICO SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION 569/9912

Por tanto la esta PRIMERA DETERMINACION OBJETO DE ESTA MODIFICACION, supone la modificación del contenido del art. 11.104 y la aplicación al P.P. industrial sector 2 del art. 6.4. fijándose la parcela mínima en 200 m² .

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30/6/99 EL SECRETARIO

2.- Separación mínima a linderos:

a) Normas de aplicación.

APROBADO SUJECIÓN COMISIÓN DEL TERRITORIO 17 NOV. 2000

Las determinaciones recogidas en el art. 12.9 de las N.S., establecen que en general las edificaciones serán entre medianeras.

Así mismo se permite la agregación de varias parcelas para construir pequeñas edificaciones industriales entre medianeras, debiendo ser concebidos como una actuación conjunta, con proyecto único.

El art. 12.9 establece que la separación mínima de la edificación al lindero posterior será de 4m. Este hecho, impediría :

- El tratamiento como un edificio único, en caso de que la agregación de parcelas se produjese por el lindero posterior.

- En parcelas de 200 m2 la obligatoriedad de retranqueo de 4m en fondo y el retranqueo de 5m a fachada, supondría una ocupación escasa de las parcelas y por tanto edificaciones muy pequeñas.

- Por otro lado, la existencia de estos espacios libres al fondo de las parcelas fomentaría que dichas zonas se convirtieran en deposito incontrolado de desechos, creándose en un polígono industrial calles de 8m de ancho para el almacenaje incontrolado de materiales residuales de dudosa apariencia estética, asemejándose a un vertedero de residuos y chatarra.

Se impediría el cumplimiento del art. 11.16 de las normas, donde se indica que las zonas industriales deben transmitir una imagen moderna y adecuada, así como garantizar la funcionalidad.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21/9/99 EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DEMARCACIÓN DE SEVILLA
22 JUN 1999
VISADO
A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANÍSTICO
COMISIÓN TRAMITACIÓN DE APROBACIÓN
1569/3972

b) Conclusión

La modificación plantea la eliminación de la obligatoriedad de la separación a lindero posterior, permitiendo que en cada caso se adosara o separara según necesidades, excepto en las edificaciones situadas en los extremos de las manzanas, en parcelas de esquinas, donde se establece la obligatoriedad de adosar las edificaciones por las medianeras del fondo, con el fin de evitar la visión de almacenamiento y contribuir a la imagen de polígono industrial moderno.

Para homogeneizar esta imagen, se obliga a un retranque y alineación de fachada de 5m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28/9/55 EL SECRETARIO

3.- Edificabilidad máxima.

a) Normativa de aplicación:

- El art. 12.9 de las normas particulares para el P.P. industrial sector 2, establece que la edificabilidad máxima será del 60%.

- Por otro lado, el art 11.105 sobre ~~ocupación~~ aprovechamiento del suelo establece, de forma general, que en el suelo clasificado como apto para urbanizar de uso industrial, ~~la ocupación~~ el aprovechamiento máximo de la parcela será del 80% de la superficie neta de la misma.

b) Análisis :

- En aplicación del art. 12.9, ~~la ocupación~~ el aprovechamiento del 60% en parcelas de 200 m², supone anular dicha parcelas para el uso de almacenamiento de productos y maquinaria relacionados con la agricultura, pues solo seria disponible 120m², pues la zona libre situada en el frente no puede servir de zona de acopio ni de trabajo, sino que debe ser tratada acorde a la imagen de polígono industrial actual y moderno.

- Por otro lado, las directrices que fija el ayuntamiento para el diseño del polígono industrial aconseja que la dimensión en fachada de parcela y naves, sea de unos de los 8m, de forma que el fondo de las naves sea como mínimo el doble del frontal.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 24/4/70 EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE 17 NOV. 1999
ARQUITECTOS OCCIDENTAL SEVILLA 1999
13
1569/99T2

- Dado que la demanda general de suelo industrial se concreta en parcelas de unos 200 m², y para cumplir las normas de diseño fijada por el ayuntamiento, con 8m de frente y 25m de fondo de parcela, si consideramos una ocupación del 80%, estamos cumplimentando la normativa de carácter general y dando respuesta a la demanda social y económica de suelo industrial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30/9/95
EL SECRETARIO

c) Conclusión

La modificación pretende en adecuar la determinación particular recogida en el art 12.9 sobre el 60% de ocupación, al 80% recogido en el art. 11.106 de carácter general.

APROBADO DEFINITIVAMENTE EN SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO FECHA 17 ABR. 2000

RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACION

1 Modificar la determinación de la parcela mínima, en el P.P. industrial sector 2, fijando la mínima en 200m² .

2 Eliminación de la obligatoriedad de guardar 4m de distancia a lindero posterior, y obligatoriedad de adosar las edificaciones por dicho lindero, en las parcelas de esquina de las manzanas.

Fijación de alineación de fachadas a 5m de retranqueo respecto al límite frontal de la parcela.

3 Fijación de la ocupación de parcela hasta el 80% que fija el art.11.106, con carácter general, para el suelo industrial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7/2/96
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
DELEGACIÓN DE SEVILLA
FECHA 1999
DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS
APROBACIÓN
1569/0912

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 ... EL SECRETARIO

I.IX. PLAZOS DE EJECUCION.

Los plazos de ejecución para el P.P. Industrial sector 2 recogidos en la Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de El Coronil, son los cuatro años siguientes a la aprobación de dichas Normas.

Este plazo contabilizará una vez aprobada definitivamente esta Modificación puntual y se distribuirá de la siguiente forma:

1) Se establecen los dos primeros años para la aprobación definitiva del P.P. y del proyecto de compensación.

2) Los dos años restantes para la ejecución de la urbanización y la formalización, mediante escritura pública, de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

17 MAY. 2000

II.- NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21 ... EL SECRETARIO

Los artículos que se verían afectados tras la aprobación de estas modificaciones puntuales serán el art. 11.104, 12.9, pasando a redactarse de la siguiente forma:

art.11.104. Los limites de la parcela edificable en la zona de suelo calificado como urbanizable de uso industrial vendrá definida en función de la categoría de la industria que se plantee así:

a) para suelo industrial destinado a uso industrial de categoría 1 la parcela máxima será de 200 m² de superficie neta, y tendrá fachada a vía de trafico rodado.

b) para suelo industrial destinado a uso industrial de categoría 2 la parcela mínima será de 200 m² y la parcela máxima será de 600 m² de superficie neta, y tendrá fachada a vía de trafico rodado.

c) para suelo industrial destinado a uso industrial de categoría 3 la parcela mínima será de 600 m² de superficie neta, y tendrá fachada a vía de tráfico rodado.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE ANDALUCIA OCCIDENTAL
SEVILLA
1999
VISADO
1569/0912

d) para suelo industrial destinado a uso industrial de categoría 4 la parcela mínima la fijara el ayuntamiento en función del tipo de industria y la localización de la misma.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30/5/99 EL SECRETARIO.

art. 12.9 PLAN PARCIAL INDUSTRIAL .

El sector 2 esta situado entre el polígono industrial existente y la carretera de Alcabalas.

Este sector plantea la ampliación del polígono industrial existente. Esta destinado por tanto a las industrias que se recogen en el CAPITULO V de las ordenanzas de suelo urbano(TITULO XI).

Tiene las siguientes características:

- superficie total 3,76Ha
- edificabilidad 0,8 m²/m²
- Parcela mínima edificable 200 m²
- Este sector estará integrado a todos los efectos en la zona homogénea industrial del suelo urbano.
- Ocupación máxima de la parcela será del 80%
- La separación a lindero en fachada será de 5m , obligándose la alineación.
- Las edificaciones situadas en parcelas de esquinas de manzanas se adosarán por el lindero trasero; el resto de las parcelas podrán adosarse o dejar un patio de 4m de fondo para almacenaje de productos.
- En general la edificación será entre medianeras. Así mismo podrá utilizarse una o varias parcelas agregadas para construir pequeñas edificaciones industriales entre medianeras debiendo ser una actuación conjunta, con proyecto único y respetando como conjunto las condiciones generales de edificación de la zona.
- El viario grafiado en los planos de ordenación es obligatorio.
- El sistema de actuación será el de compensación.
- El destino de las cesiones de Sistema Local, correspondientes al art. 11 del Anexo al R.P. se situarán en la zona central del polígono.
- El plazo para la ejecución del P.P. será el primer cuatrienio de la vigencia de las normas subsidiarias.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 17/12/99 EL SECRETARIO.

Sevilla a Junio de 1999

Virginia Ugalde Donoso

Arquitecta nº col 3.414

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS ANDALUCIA OCCIDENTAL DEMARCACION SEVILLA JUN 1999 VISADO DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS URBANISTICO PROBACION 1503/99