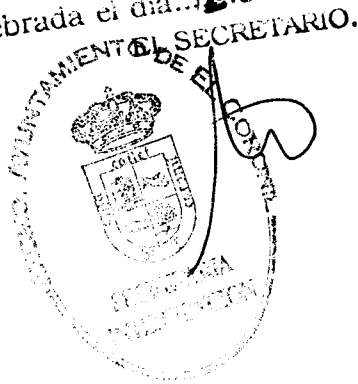
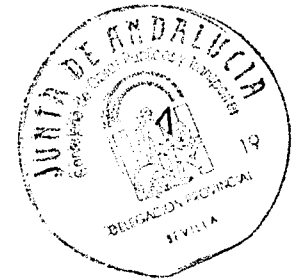



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento, compuesto de los folios numerados correlativamente del 1 al 80 (incluido el plano), forma parte del Instrumento Urbanístico Modificación de las NN.SS. Sector RG "Los Molinos" inscrito en el Registro Autonómico de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, con nº de registro 914 mediante Resolución de fecha 20/12/05 del titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en Sevilla.

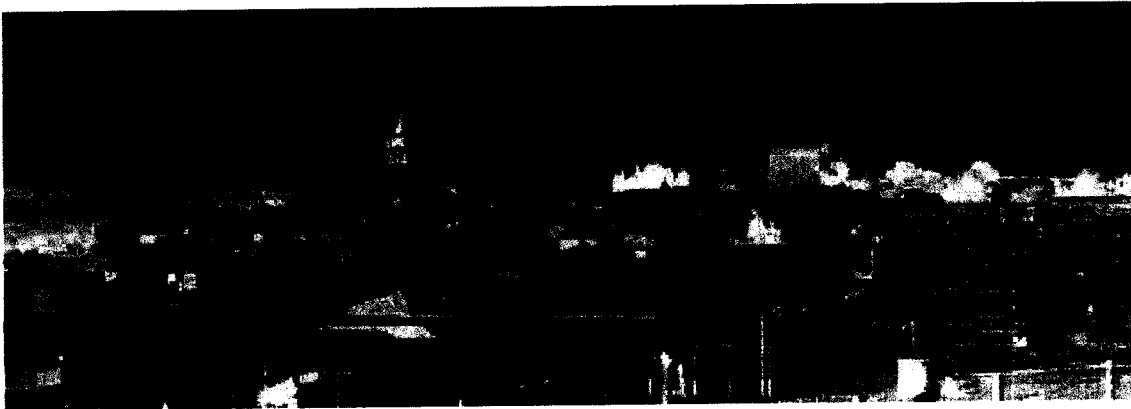
Sevilla, 12 de Julio de 2007

El Encargado del Registro
Unidad Registral de Sevilla

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día... 28 NOV 2005



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



TEXTO REFUNDIDO DE MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE EL CORONIL PARA LA CREACIÓN DEL SECTOR RESIDENCIAL R-6 "LOS MOLINOS"

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Hilario Calvo González. Arquitecto Colegiado 5064 COA Sevilla.
Jesús Andrades Vidal. Arquitecto Colegiado 5103 COA Sevilla.

Fecha: Noviembre 2.005.

INDICE

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **23 NOV 2005**.....

EL SECRETARIO.

I. MEMORIA INFORMATIVA

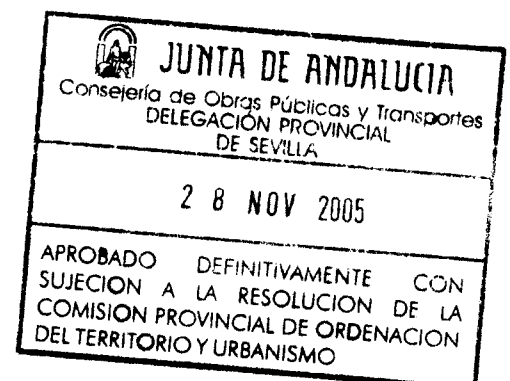
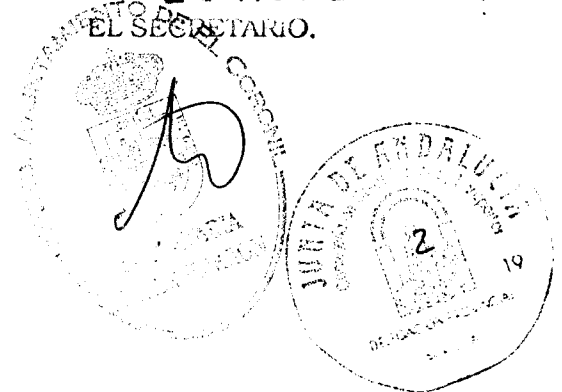
II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

III. NORMAS URBANÍSTICAS

IV. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

V. ANEXOS

VI. PLANOS



I. MEMORIA INFORMATIVA

1 ANTECEDENTES

2 OBJETO

3 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 Planeamiento general vigente

4 CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

4.1 Encuadre socioeconómico

4.2 Encuadre urbano

4.3 Preexistencias

4.4 Estructura de la propiedad

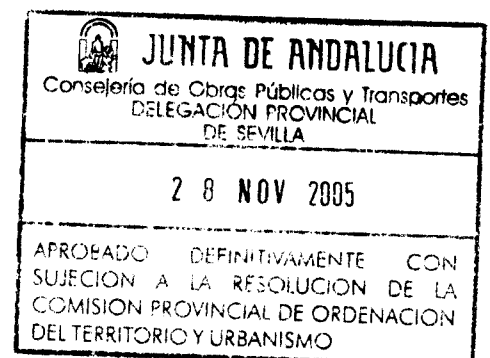
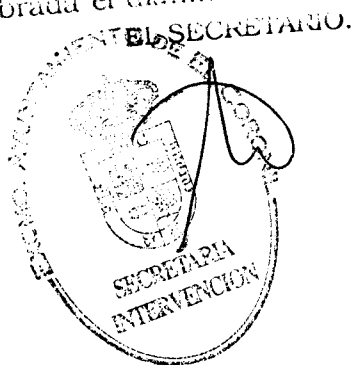
5 AFECIONES SECTORIALES Y AMBIENTALES

5.1 Legislación sectorial

5.2 Legislación ambiental



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **23 NOV 2005**.....





1. ANTECEDENTES

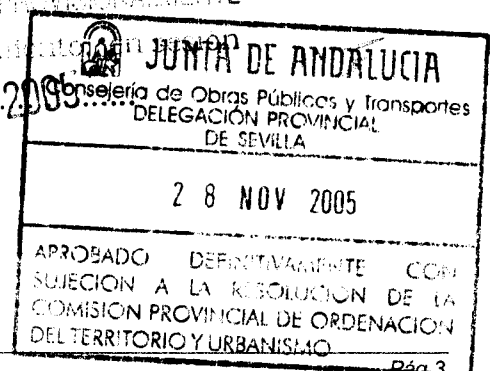
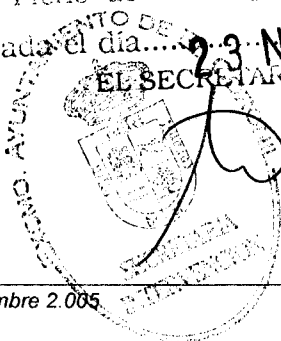
La innovación que nos ocupa pretende la transformación urbanística del suelo que permita desarrollar los compromisos establecidos entre el Ayuntamiento de El Coronil como administración pública y los propietarios de los terrenos de las fincas "Los Molinos", en el convenio urbanístico que suscribieron en Febrero de 2.004, cuyo acuerdo de aprobación por el Pleno se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de 18 de Marzo de 2.004, como vemos en la copia digitalizada que incorporamos en el título VI. *Anexos*.

Siguiendo las estipulaciones del convenio, la innovación incorporará la ordenación detallada del Sector 6 "Los Molinos" cuyo uso será el residencial en los términos que se describen y justifican a continuación.

Además del uso mencionado, se establecían en el convenio una serie de condiciones de aprovechamiento (edificabilidad, densidad de viviendas...) las cuales, ajustaremos a la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA nº 154, de 31/12/2.002) y toda otra legislación que le sea de aplicación.

Tratándose por tanto de una innovación del planeamiento general de ámbito municipal su formulación es competencia del Ayuntamiento de El Coronil, quien encarga la asistencia técnica correspondiente al equipo formado por los arquitectos D. Hilario Calvo González, colegiado nº 5.064, D. Jesús Andrades Vidal colegiado nº 5.103, ambos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día... 23 NOV 2005... EL SECRETARIO.



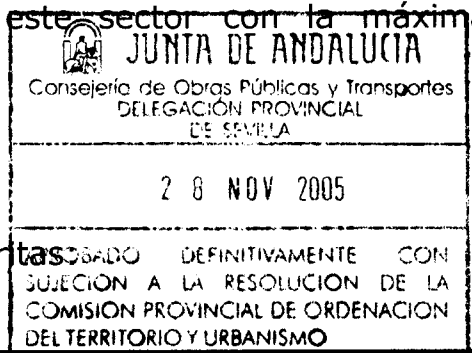


2. OBJETO

El principal objetivo de la innovación es dotar al municipio de una nueva bolsa de suelo con las aptitudes necesarias para dar cabida a una actuación residencial más que generosa.

Para la implantación de esta actuación, se realizará la reclasificación del ámbito, al amparo del régimen jurídico que establece la LOUA, de modo que el actual suelo no urbanizable se transforme, motivada y justificadamente según el artículo 38 LOUA, en un suelo urbanizable ordenado para dar acogida al uso global Residencial.

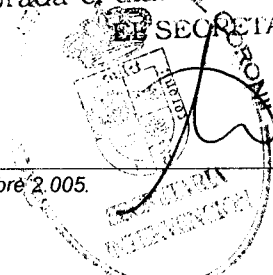
Al suelo urbanizable ordenado residencial resultante se le incorporan las determinaciones de desarrollo tales que legitimen la actividad de ejecución sin la posterior redacción de instrumento de desarrollo, dado el interés del Ayuntamiento de El Coronil por desarrollar este sector con la máxima celeridad.



El siguiente cuadro resume las condiciones descritas:

Clasificación		Calificación propuesta	Condiciones de aprovechamiento
actual	propuesta		
No urbanizable	Urbanizable ordenado	Residencial	35 viv/ Ha ; 0,60661 m ² /m ²

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 NOV 2005.



Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 de Noviembre de 2005.

3. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

3.1 Planeamiento general vigente

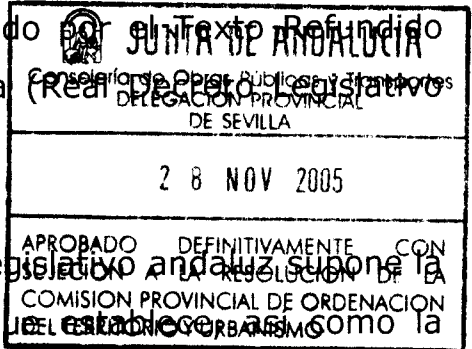
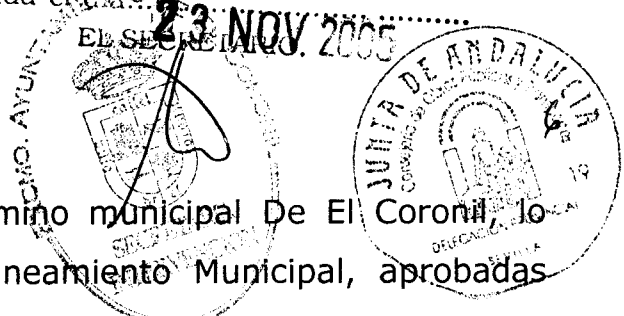
El planeamiento general vigente en el término municipal De El Coronil, lo constituye las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de Andalucía de 30 de Octubre de 1.991. Desde su entrada en vigor, dichas Normas Subsidiarias han sido objeto de diversas Modificaciones de diferente contenido y significación.

El plano 01 *Ordenación del territorio*, recoge un estado actual de la ordenación del territorio de las Normas Subsidiarias, donde se clasificaban los terrenos que nos ocupan como suelo no urbanizable, al amparo del régimen jurídico vigente, que no era otro que el establecido por el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio).

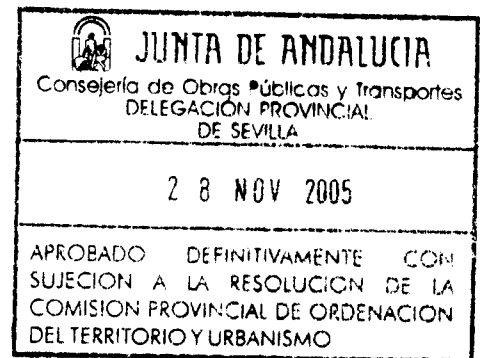
No obstante, la entrada en vigor del nuevo texto legislativo andaluz supone la adopción del nuevo régimen jurídico del suelo que establece así como la adaptación nominal de los instrumentos de planeamiento general.

En primer lugar, la Disposición Transitoria I LOUA, establece la inmediata aplicación de su Título II, relativo al régimen jurídico del suelo. Es por ello, que el suelo no urbanizable que en su día clasificaron las Normas Subsidiarias, debemos encuadrarlo en alguna de las categorías que establece el artículo 46 LOUA, teniendo cabida, a nuestro juicio, dentro de la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, por razón de exclusión respecto de las demás categorías.

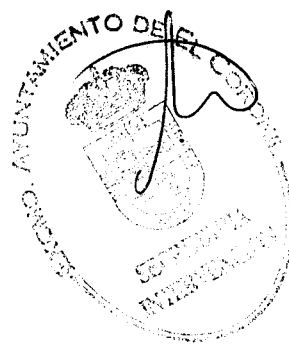
En segundo lugar, por imperativo de la Disposición Transitoria IV LOUA y dado que se lleva a cabo la inmediata adaptación nominal del instrumento de



planeamiento general en vigor, éste pasa a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística a los efectos de la LOUA, aspecto éste que la Instrucción 1/2.003 emitida en Marzo pasado por la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encarga de ratificar.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día....2.3..NOV.2005.....
EL SECRETARIO.



4. CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

4.1 Encuadre socioeconómico

4.1.1 Estructura social

Según la actualización de 29 de Enero de 2.004 del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (en adelante, SIMA), El Coronil cuenta con una población de derecho de 5.179 habitantes.

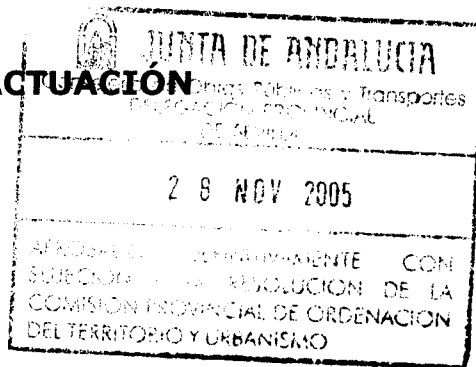
4.1.2 Estructura económica

De la misma fuente anterior, extraemos como principal actividad económica de la localidad la agricultura y la ganadería.

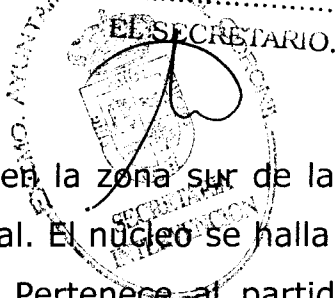
4.2 Encuadre urbano

4.2.1 Situación.

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 5º 33 ' de longitud oeste y 37º 05 ' de latitud norte. Pertenece al partido judicial de Utrera y a la comarca agraria de Utrera, localidad con la que tiene unas relaciones más intensas. Fiscalmente el término podría enclavarse en dos comarcas perfectamente diferenciadas y que se pueden separar por el arroyo Salado: el norte, en los alrededores del núcleo urbano, es una zona de suaves colinas con buenos suelos para la agricultura de secano, está situada en la campiña, y el sur, algo más montañoso y que podemos calificar de presierra, se caracteriza por tener suelos peor dotados para la agricultura (tierras rojas), está ubicada en la sierra sur. En el modelo territorial de Andalucía definido en las bases y estrategias del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobadas por decreto 103/99 del 4 de Mayo, el núcleo de EL



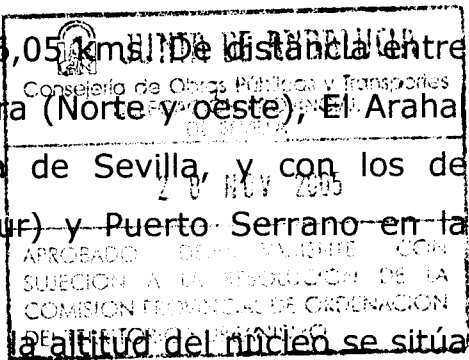
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 NOV 2005



Coronil es un asentamiento rural vinculado a la red de ciudades medias del Bajo Guadalquivir-Costa Noreste.

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 Arahal (noreste) y Montellano (Este), en la provincia de Sevilla, y con los de Villamartín (suroeste), Algodonales (extremo Sur) y Puerto Serrano en la provincia de Cádiz.

El Coronil cuenta con una superficie de 92 km² y la altitud del núcleo se sitúa a 165 metros sobre el nivel del mar. Dentro del término, el núcleo urbano se halla en la zona norte, concretamente a 23 km. Del sur y a 3 km. Del norte. Los terrenos objeto de la Modificación se encuentran situados al Noreste del término municipal. El sector que denominaremos Residencial R-6 "Los Molinos" se encuentra al pie de la carretera SE - 436 Morón de la Frontera-El Coronil, como podemos ver en el plano *Emplazamiento de la Actuación*.



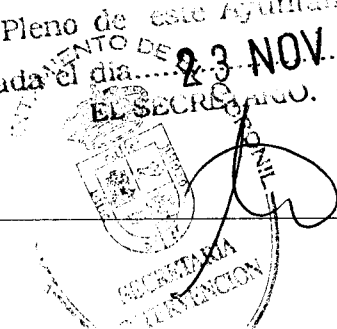
4.2.2 Superficie y linderos

Los terrenos cuya Modificación se proponen tienen una superficie aproximada de 3,32 hectáreas, y sus límites son los siguientes:

- SECTOR RESIDENCIAL R-6 "LOS MOLINOS"

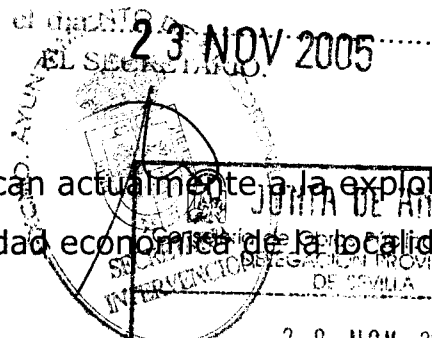
- NORTE..... Finca propiedad de D. Antonio Sosa Muñoz
- SUR..... Carretera SE - 436 Morón de la Frontera-El Coronil
- ESTE..... Finca propiedad de D. Rafael Romera López
- OESTE..... Finca propiedad de D. Antonio Sosa Muñoz.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **23 NOV. 2005**.....





DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 de Noviembre de 2005.



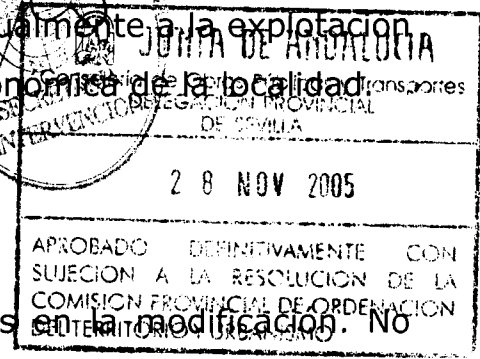
4.3 Preexistencias

4.3.1 Usos.

Los terrenos objeto de la Modificación se dedican actualmente a la explotación agrícola, participando así de la principal actividad económica de la localidad.

4.3.2 Infraestructuras.

No existen infraestructuras en los terrenos incluidos en la modificación. No obstante la cercanía al núcleo urbano hace especialmente fácil la prolongación de las infraestructuras existentes para abastecer al sector a desarrollar.



Las distancias a los puntos de conexión de los principales servicios de infraestructuras, medidas desde la nueva intersección de acceso. La situación y características de las redes de servicios son las siguientes:

- Para abastecimiento, se prevee la conexión con la red existente (una vez sustituido el tramo indicado por la Compañía Suministradora por una tubería de fundición dúctil Ø 150 mm) proveniente de la Avda. de Andalucía, que discurre por la C/ Industria y continúa por la C/ Poeta Miguel Benítez de Castro hasta la Plaza del Convento.
- En cuanto a la red saneamiento está prevista la conexión con el colector de que discurre por la Ronda de Los Barros, una vez redimensionado y sustituido por un colector de 800 mm. El punto de conexión será el pozo existente en la intersección de la C/ Los Molinos Abajo y Plaza del Convento.
- En cuanto a la alimentación eléctrica, la infraestructura necesaria para atender la potencia demandada para el desarrollo del sector, requiere la ejecución de nuevas instalaciones, como refleja el **"CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL Y SEVILLANA ENDESA PARA LA**

EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS A NUEVAS ZONAS INDUSTRIALES, RESIDENCIALES Y DE SERVICIOS EN EL MUNICIPIO DE EL CORONIL (SEVILLA)" , aprobado y firmado el pasado 16 de Mayo de 2005.

Además de lo citado en el convenio, se deberá prever la infraestructura rotacional propia de la actuación, consistente en:

- Nuevo tramo de línea subterránea de media tensión 15(20) kV en conductor (3+1x240) mm² Al 18/30 kV con entrada y salida a los nuevos centros de transformación previstos, cuya ubicación propondríamos en la zona verde al norte del sector.
 - Soterramiento de la línea aérea de media tensión a 15/20 Kv propiedad de Sevillana-Endesa, que actualmente atraviesa el sector.
- Por último, la conexión telefónica se realizará con la arqueta tipo H que se encuentra situada al otro lado de la carretera, en una urbanización de reciente construcción distando unos 150 m del sector.

4.3.3 Edificaciones.

No existen edificaciones de relevancia en el ámbito de afectación.

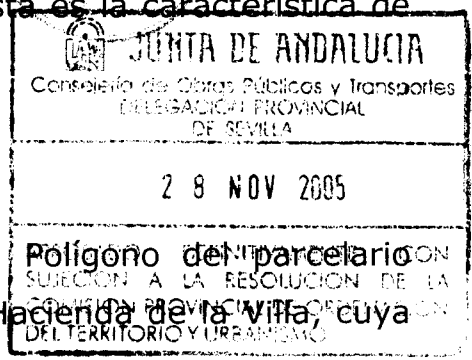
4.3.4 Vegetación.

Dado el destino de la finca, la vegetación protagonista es la característica de una explotación extensiva de cultivos de secano.

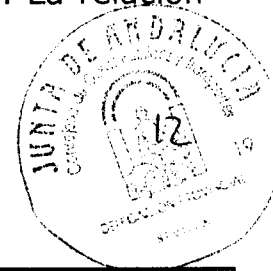
4.4 Estructura de la propiedad

Los terrenos objeto de Modificación pertenecen al Polígono del parcelario catastral de rústica, en el paraje conocido como la Hacienda de la villa, cuya

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, celebrado el día 23 NOV 2005.



copia digitalizada recoge el plano *Emplazamiento de la Actuación*. La relación de titulares y referencias catastrales es la siguiente:



➤ SECTOR RESIDENCIAL R-6 "LOS MOLINOS"

Referencia catastral	Nº Registral	Sup. (m ²)	Sup. aportada (m ²)	Titular/es
41075A007000430000QW	5384	177.215,72	28.871,02	Excmo. Ayuntamiento de El Coronil
41075A007000440000QW	5068	3.579,34	3.579,34	Excmo. Ayuntamiento de El Coronil
41075A00790060000QB	5378	371,25	371,25	Excmo. Ayuntamiento de El Coronil
41075A007000430000QW	5739	450	450	Excmo. Ayuntamiento de El Coronil

Los datos del titular de las distintas fincas a efectos del presente documento son:

- Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, Plaza de la Constitución nº 1. El Coronil (Sevilla).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 NOV 2005 en sesión
 EL SECRETARIO.

5. AFECCIONES SECTORIALES, AMBIENTALES Y ARQUEOLÓGICAS

5.1 Legislación sectorial

5.1.1 Carreteras

Como ya se ha indicado, el ámbito de la Modificación limita con la carretera SE-436, Morón de la Frontera- El Coronil (según el Mapa oficial de carreteras de Andalucía) propiedad de la Excm. Diputación de Sevilla.

Sería por tanto una más de las carreteras afectadas por la Ley 8/2.001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, según la cual se considera como vía convencional de la red provincial.

No obstante, por acuerdo adoptado en sesión de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de El Coronil, de fecha 10 de Agosto de 2004, se solicita a la Diputación de Sevilla la cesión, por transcurrir en su totalidad por el interior de su casco urbano en su trazado actual, según consta en el expediente administrativo instruido a tal efecto, de un tramo de la carretera SE-436, comprendido entre los puntos kilométricos 10,600 y 10,707.

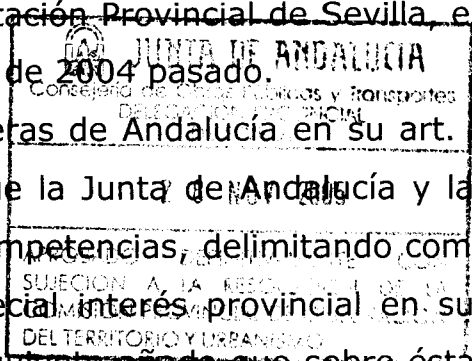
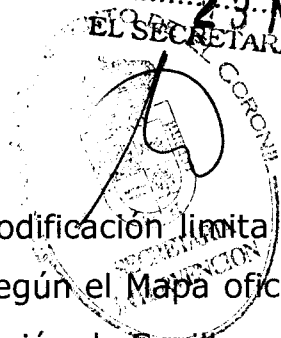
El Reglamento General de Carreteras dispone que un tramo de carretera adquiere la condición de vía urbana cuando el tráfico de la misma es mayoritariamente urbano. Este extremo, así como el de la oportunidad de cederlo al citado Ayuntamiento, ha sido informado favorablemente por el Área de Infraestructuras y Equipamientos de la Diputación Provincial de Sevilla, en documento suscrito con fecha de 18 de Octubre de 2004 pasado.

La ley 8/2001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía en su art. 5 deslinda cuales son las carreteras sobre las que la Junta de Andalucía y las Diputaciones Provinciales han de ejercer sus competencias, delimitando como de titularidad de éstas últimas la red de especial interés provincial en sus respectivos ámbitos territoriales. Y su art. 6 siguiente añade que sobre éstas deben ejercer las siguientes competencias: Planificación, proyección,

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido suscrito por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día.....

23 NOV 2005

EL SECRETARIO.



construcción, financiación, conservación, seguridad vial, explotación, uso y defensa.

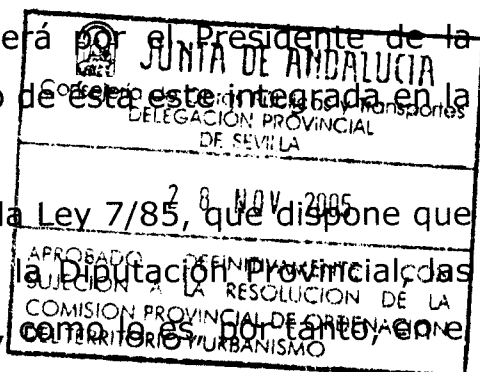
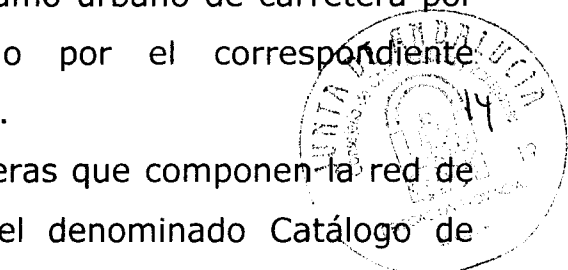
Entendiéndose que la misma tiene el citado carácter pues se encuentra inscrita en el Inventario General de Bienes de dicha Diputación, y que conforme a la citada ley éste se define como tramo urbano de carretera por discurrir por suelo clasificado como urbano por el correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico general.

Y teniendo en cuenta que todas las carreteras que componen la red de Andalucía se identifican y se inventarían en el denominado Catálogo de Carreteras de Andalucía, según categoría, clasificación y Administración titular de la misma, y que adquiere tal condición una vez inscritas con carácter definitivo en el citado Catálogo, según se dispone en los art. 17 a 19 de la Ley de Carreteras de Andalucía.

Y que es este último artículo el que regula la pérdida de la condición de carretera de una vía, lo que se hace depender de su exclusión del Catálogo de Carreteras de Andalucía, y que más concretamente, su apartado tercero establece que para poder efectuar dicha exclusión se precisa la previa cesión y modificación de la titularidad de la misma añadiendo que cuando la exclusión del Catálogo obedezca a su consideración como vía urbana, la cesión de su titularidad al municipio se resolverá por el Presidente de la Diputación Provincial cuando la carretera o tramo de esta sea este integrada en la red de especial interés provincial.

Y a la vista del artículo 34, apartado ñ) de la Ley 7/85, que dispone que corresponde a la competencia del Presidente de la Diputación Provincial, y demás que expresamente les atribuyan las leyes, como es por tanto, en presente caso, dicha Presidencia RESOLVIÓ:

- **Ceder un tramo de la carretera SE-436, comprendido entre los puntos kilométricos 10,600 y 10,707, al Ayuntamiento de El Coronil, por transcurrir por su casco urbano y tener actualmente la condición de vía urbana.**

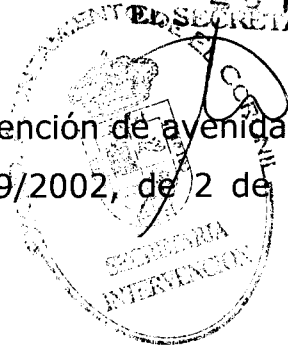


DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
28 NOV 2005
DHIGENCIA: Para hacer constar que este documento es copia de un documento original que se encuentra en el expediente de modificación del PGOU de El Coronil, en sesión celebrada el día 23 NOV 2005.
EL SECRETARIO.

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

5.1.2 Inundaciones.

Por otra parte, el Anexo IV del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (Decreto 189/2002, de 2 de Julio) recoge un Inventario de puntos de riesgo.

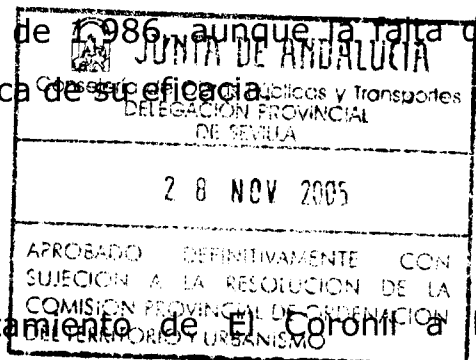


Dicho Anexo define como *punto de riesgo por inundación* la zona del terreno que se ve cubierta por las aguas durante las avenidas o períodos de lluvias intensas, clasificados de mayor a menor gravedad en A, B, C y D. En El Coronil sin embargo no recoge ninguno de estos puntos.

5.2 Legislación ambiental

5.2.1 Plan Especial de Protección del Medio Físico

El Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Sevilla fue aprobado por Orden de 7 de Julio de 1986, aunque la falta de publicidad del mismo deja al menos dudas acerca de su eficacia.



5.2.2 Vías pecuarias

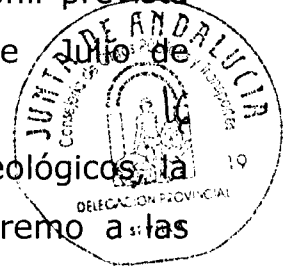
Según información solicitada por el Ayuntamiento de El Coronil a la Consejería de Medio Ambiente, no existe afección alguna referente a Vías Pecuarias en el ámbito de la actuación. No obstante se remitirá este documento al informe del Organismo competente, con el objeto de ratificar la hipótesis inicial.

5.3 Afección por yacimientos arqueológicos.

Para la evaluar la posible afección por el hallazgo de algún yacimiento arqueológico, se solicita por parte del Excmo. Ayuntamiento de El Coronil la visita y el correspondiente informe de un arqueólogo de

la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal no refleja la existencia de yacimiento alguno en el sector a ordenar. No obstante, desde la Consejería se condiciona dicha conclusión hasta que no se realice la Prospección Arqueológica del Término Municipal de El Coronil prevista por la misma, pudiendo comenzar los trabajos a partir de Julio de 2005.

Con respecto a los hallazgos casuales de restos arqueológicos, la obligatoriedad de paralizar las obras y comunicar tal extremo a las Delegaciones Provinciales queda establecida en el art.50 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Histórico de Andalucía, iniciándose un procedimiento de paralización de las obras que igualmente queda regulado en la mencionada Ley, en el Decreto 19/1995, de 7 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido **APROBADO PROVISIONALMENTE** por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **23 NOV 2005**.

EL SECRETARIO

	JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
26 NOV 2005	
APROBADO PROVISIONALMENTE CON SUjeción a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo	

