II. MEMORIA JUSTIFICATIVA

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
DELEGACION PROVINCIAL
SEVILLA

0 DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

1 PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETIVOS DE LA MISMA.

2 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.1 Condiciones urbanísticas del convenio

2.2 Esquema de la propuesta de Modificación

2.3 Determinaciones urbanísticas estructurales

2.4 Determinaciones urbanísticas de desarrollo

2.5 Protección y mejora del patrimonio ambiental

2.6 Alcance

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.

AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL
JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACION PROVINCIAL
DE SEVILLA
28 NOV 2005
DEFINITIVAMENTE CON
A LA RESOLUCION DE LA
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

0 DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA EN RELACIÓN CON EL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La problemática general se deriva fundamentalmente de la falta de adecuación puntual de las Normas Subsidiarias vigentes a la realidad y necesidades actuales de El Coronil y al requerimiento municipal de actualización de las mismas, viabilizando a corto plazo la puesta en el mercado de parcelas residenciales, parte para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y parte para intervenir en el mercado de el suelo.

Dada la urgencia de la cuestión, provocada por la ausencia de suelo disponible, se plantea su resolución mediante la modificación de las normas vigentes, incorporando las determinaciones para la ordenación de los terrenos en la misma.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
... DEFINITIVAMENTE CON
SUJECCIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA
COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

1. PROCEDENCIA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN. OBJETIVOS DE LA MISMA.

La presente innovación introduce un cambio aislado en la clasificación actual del suelo de la Hacienda de la Villa por lo que entra en los supuestos que se describen en los artículos 36.1 y 38.1 de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo, LOUA).

En la misma línea enuncia los supuestos de revisión el artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de Junio), texto vigente aún en virtud de la Disposición Transitoria Novena LOUA, entre los cuales no estamos.

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.

En cuanto al planeamiento general vigente, el artículo *1.3 Vigencia y revisión de las Normas Subsidiarias* establece tres supuestos de revisión que tampoco se dan en esta ocasión.

Por todo lo expuesto, entendemos que procede su tramitación como Modificación, dado que como hemos visto, no estamos en ninguno de los supuestos de Revisión.

Esta modificación se plantea con unos criterios eminentemente prácticos dada la urgencia que ha provocado la falta de suelo residencial público donde desarrollar las políticas municipales de suelo y vivienda.

Una vez que esta modificación sea tramitada y aprobada se plasmará en las normas con el cumplimiento de la resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha de 30 de Octubre de 1991, por la que se aprobaron las Normas Subsidiarias vigentes, en el texto refundido exigido por dicha resolución.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
28 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Así pues, de acuerdo con los criterios establecidos por el Ayuntamiento de El Coronil y los sucesivos análisis técnicos realizados al efecto, los objetivos y el alcance de la modificación se fundamentan en la inclusión dentro del perímetro urbano de los suelos que estaban clasificados como suelo no urbanizable, no sometidos a ningún régimen de protección y en el borde del núcleo urbano actual, con facilidad para conectar con las infraestructuras generales del municipio.

En definitiva, se es conciente de la linealidad y evidencia de la solución planteada en el presente documento, pero creemos necesario en este municipio, sobreponer la operatividad de las propuestas inmediatas y viables a otras que se basen en ideas globalizadoras en las que la imagen final de la ciudad predomine sobre las soluciones particulares y la garantía de la gestión inmediata.

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

Pese a todo, la actuación que se presenta está en la zona de crecimiento cierto del núcleo y siguiendo la estructura urbana marcada por la realidad existente y por las norma vigentes, lo que da la seguridad de estar actuando coherentemente con el crecimiento apuntado en el documento de planeamiento.

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 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

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. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.1 Condiciones urbanísticas del convenio.

Como quedó reflejado en el apartado 2. *Objeto*, la propuesta de Modificación no es otra que plasmar las cláusulas establecidas en el convenio, en virtud de las cuales, se procede a la ordenación de los terrenos de la finca, con uso global residencial y con las siguientes condiciones de aprovechamiento:

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

2.2 Esquema de la propuesta de Modificación

En primer lugar, definiremos un Area de Reparto, constituida por un sólo Sector, al cual asignaremos una serie de determinaciones de carácter estructural en virtud del artículo 10 LOUA, las cuales justificaremos y valoraremos respecto de la estructura general y orgánica del territorio.

Por último, estableceremos las determinaciones de desarrollo, tanto preceptivas como potestativas, para el Área de Reparto de uso global Residencial, en aplicación de las determinaciones estructurales asignadas con anterioridad.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
CÁDIZ
28 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

2.3 Determinaciones urbanísticas estructurales

Incluimos en este epígrafe las determinaciones estructurales que para el total del suelo urbanizable establece el artículo 10 LOUA. Entre ellas se encuentran la sectorización, la clasificación, el uso global, densidades y edificabilidades.

2.3.1. Sectorización, clasificación y categorización propuesta

En cuanto a sectorización, la propuesta de la Modificación contempla un solo Sector, destinado en un futuro al desarrollo residencial.

La propuesta de la Modificación en cuanto a clasificación, es fruto de las cláusulas del convenio, de modo que dicho Sector se incorpora a la clase de suelo urbanizable. En concreto lo adscribimos a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

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.

2.3.2. Uso global

La unidad de suelo urbanizable ordenado tendrá un único uso global Residencial, y se denominará SUO – R-6 "Los Molinos".

Para el desarrollo de la ordenación pormenorizada de este Sector, nos apoyaremos en el artículo 10.2 LOUA, relativo a las determinaciones preceptivas y potestativas del planeamiento general para establecer dicha ordenación.

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

2.3.3. Densidades y edificabilidad bruta

En virtud de los convenios, asignamos al SUO – R-6 "Los Molinos" una edificabilidad máxima de 0,60661 m^2 techo /m^2 suelo (proveniente de una edificabilidad neta sobre parcela residencial de 1,65 m2 techo/suelo), y una densidad de 35 viv / Ha., como ya justificaremos más adelante.

2.3.4. Delimitación de Áreas de Reparto

Como indicamos anteriormente definiremos un solo Área de Reparto AR-1, que se identifica en cuanto a morfología con el SUO – R-6 "Los Molinos".

2.3.5 . Aprovechamiento medio

En función de la edificabilidad asignada y la morfología del Sector, podemos extraer los aprovechamientos del AR-1, en virtud de la definición que establece el artículo 60 LOUA.

Así, puesto que no se han definido sistemas generales en el AR-1, el aprovechamiento medio coincide con la edificabilidad, es decir, 0,60661 unidades de aprovechamiento.

2.3.6 . Resumen de las determinaciones estructurales

El siguiente cuadro muestra un resumen de las determinaciones estructurales que propone la Modificación para el futuro desarrollo urbanístico de la totalidad del ámbito objeto del convenio.

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES		
Sector	Denominación	SUO – R-6 "Los Molinos"
	Superficie (m^2)	33.271,61
Clasificación		Urbanizable
Categoría		Ordenado
Uso global		Residencial
Densidad y edificabilidad		35 viv./Ha; 0,60661 m^2/m^2
Área de reparto	Denominación	AR – 1
	Superficie (m^2)	33.271,61
Aprovechamiento medio		0,60661 u.a.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
28 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN 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 23 NOV 2005
EL SECRETARIO.

2.4 Determinaciones urbanísticas de desarrollo

Incluimos en este epígrafe las determinaciones de desarrollo que exige el artículo 10 LOUA para legitimar la actividad de ejecución en el SUO – R-6 sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

En dicho artículo, las determinaciones se dividen en dos grupos, las preceptivas y las potestativas:

- Entre las preceptivas, se encuentran los criterios y directrices para la ordenación detallada, así como las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación, y
- Entre las potestativas, la ordenación detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana, los espacios públicos y dotaciones comunitarias que complementen la ordenación estructural, incluyendo usos pormenorizados y ordenanzas de edificación.

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.

2.4.1 Determinaciones preceptivas

2.4.1.1 Criterios y directrices para la ordenación detallada del SUO – R-6 "Los Molinos"

Los criterios empleados a la hora de plantear la ordenación pormenorizada del SUO – R-6 "Los Molinos" proceden de las determinaciones estructurales descritas anteriormente, con lo que la ordenación propuesta persigue la consecución de los objetivos que se indican a continuación:

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
28 NOV 2005
CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

a) Respecto de las determinaciones estructurales:

Las determinaciones de desarrollo respetarán los condicionantes introducidos por las determinaciones de carácter estructural, de modo que se verifique la idoneidad de los parámetros propuestos, subsidiarios del convenio y del entendimiento del sector como una unidad.

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

Por ello, los principales objetivos de la ordenación pormenorizada son:

- En cuanto a la caracterización, confirmar que las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso global, son las adecuadas para el espacio residencial que se plantea,

- En cuanto a los sistemas locales, cotejar la idoneidad de la ubicación de las reservas para sistemas locales, a la vez que plantear la adecuada secuencia de usos, de modo que el futuro crecimiento residencial del término municipal incorpore sus reservas en total armonía.

b) Respecto de la información urbanística verificada

En el apartado *4. Características del ámbito de actuación*, se da cuenta de todas las preexistencias, condicionantes y legislación sectorial de aplicación a la ordenación pormenorizada.

En este sentido, las que tienen más incidencia en la propuesta de ordenación son las relativas a la línea límite de edificación, que establece la Ley 8/2.001, de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía, y las de carácter ambiental, principalmente, la Ley 7/1.997 de Protección Ambiental de Andalucía, sobre todo en cuanto a la futura implantación de actividades.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
28 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

c) Respecto de los estudios complementarios realizados.

Es importante destacar la preocupación que desde el Ayuntamiento de El Coronil se tiene por la puesta en el mercado de parcelas residenciales, parte para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y parte para intervenir en el mercado del suelo.

En este sentido, hemos de mencionar que el estudio de mercado que se ha realizado tiene como principal objetivo la detección del producto inmobiliario más demandado. Así, con los datos de mercado proporcionados, pasamos al diseño de la morfología de las manzanas, de

modo que posibilite una óptima estructura parcelaria, anticipando así el diseño, en la medida de lo posible, el éxito comercial, sin perder de vista su carácter eminentemente social.

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.

2.4.1.2 Previsiones de programación y gestión.

Antes de apostar por cualquiera de los sistemas de gestión urbanística que permite la LOUA, y previo a la programación de los plazos para la puesta en carga de los terrenos que estamos ordenando, hemos de definir el ámbito territorial sobre el que se aplicará dicho sistema de actuación, y se programarán las actuaciones. Esto significa que hemos de delimitar las unidades de ejecución en que se dividirá el SUO – R-6 "Los Molinos".

Aunque el artículo 105 LOUA nos ampara en caso de omisión de la delimitación de Unidades de Ejecución, entendemos que procede incidir en la identidad morfológica entre el SUO – R-6 "Los Molinos" y la Unidad de Ejecución.

Con todo lo expuesto anteriormente, los plazos para la puesta en marcha de la actuación en la nueva Unidad de Ejecución son los siguientes:

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
28 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LO PRESCRITO EN EL INFORME DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

- Proyecto de reparcelación: Se presentará para aprobación inicial durante los (3) tres meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación.
- Proyecto de urbanización: Se presentará para aprobación inicial durante los (3) tres meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación.
- Ejecución de la urbanización: Se iniciará en el plazo de dos (2) meses contados a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, fijándose en cinco (5) años la ejecución de las obras correspondientes.
- Licencia de edificación: Las obras de edificación darán comienzo durante los dos (2) años siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de que pueda solicitarse licencia de edificación antes de que los terrenos adquieran la condición de solar, a la vista de lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real

Decreto 3.288/1.978, de 25 de Agosto), texto vigente aún en virtud de la Disposición Transitoria Novena LOUA.

En cuanto a la gestión urbanística, a nadie escapa la enorme importancia que la gestión urbanística adquiere a la hora de la puesta en carga del suelo. En este sentido, la elección del sistema de actuación más adecuado corresponde al planeamiento de desarrollo, teniendo como principales condicionantes la estructura de la propiedad del suelo, la predisposición de la propiedad, la agilidad del sistema, los medios con que cuenta el ente actuante, los requerimientos de la administración... etc.

Con todo, y puesto que el convenio urbanístico no indica nada acerca de la gestión urbanística del ámbito, acudiremos a la LOUA, cuyos artículos 10, 18 y 107 nos legitiman para incluirlo entre las determinaciones de la Modificación. Así, dado que la propiedad del suelo una vez ordenado corresponde al Ayuntamiento de El Coronil, se deduce que la gestión urbanística más adecuada es que se realice mediante el sistema de cooperación, para lo que se estará a lo dispuesto en la LOUA y en el Reglamento de Gestión Urbanística (en adelante, RGU).

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.

2.4.2 Determinaciones potestativas

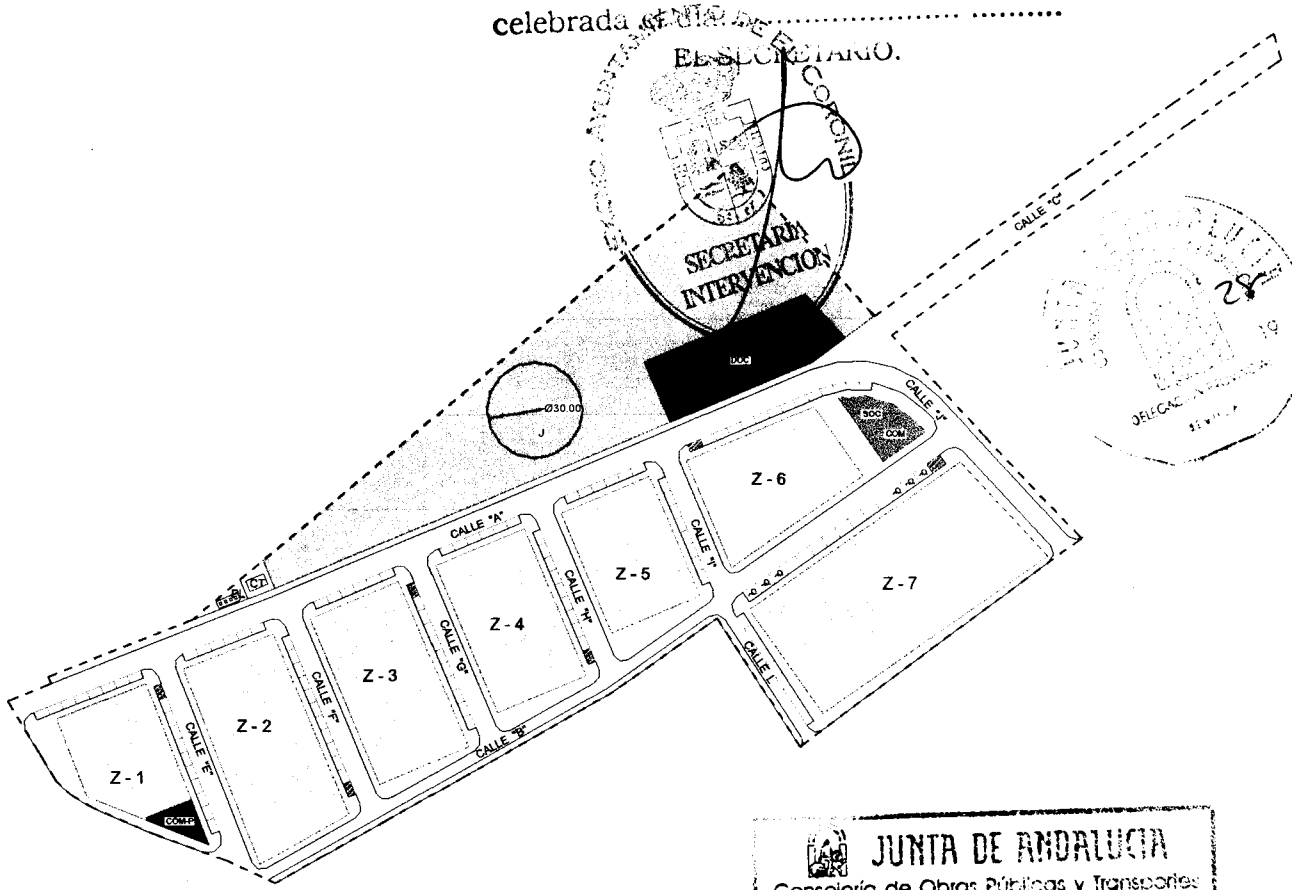
2.4.2.1 Ordenación urbanística detallada

Analizados los principales condicionantes, la ordenación que contempla el plano *Propuesta de Ordenación: Estructura Urbana*, surge principalmente de la disposición de las manzanas a partir de un eje principal, en concreto la denominada *Calle A* prolongación de la Ronda de Los Barros, sensiblemente paralelo a la carretera SE-436, Morón de la Frontera- El Coronil. La caracterización del parcelario, cuya morfología nos proporciona el estudio de mercado, toda vez que la línea límite de no edificación, la intersección con la carretera, la ubicación del convento y de los sistemas locales obligan a mantener unas trazas muy precisas en dicha ordenación.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN 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 esta Corporación en sesión celebrada el día 23 NOV 2005 .....

EL SECRETARIO.



JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
28 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON ARREGLO A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

a) Respecto del parcelario

El estudio de las proporciones del parcelario es fundamental por la incidencia de éstas en la morfología de las manzanas, dado que hemos de atender:

- al hecho de que un parcelario menudo aumenta el consumo de suelo destinado a viario, mientras que las parcelas grandes aportan una mayor flexibilidad al producto inmobiliario final, y

- a que el éxito de una actuación de esta índole depende de que el parcelario se adapte a los requerimientos y necesidades del municipio.

Apostamos pues por un producto caracterizado por la versatilidad en cuanto a tipologías y dimensiones, de modo que pueda acoger cualquier tipo unidad familiar en función de las necesidades de espacio de ésta. Así encontramos:

- parcelas residenciales unifamiliares, desde 97,50 m^2, adecuadas para albergar un amplio abanico de unidades familiares, con una tipología constructiva característica de viviendas adosadas,

b) Respecto de las manzanas

Una vez determinada las unidades parcelarias, la disposición de las manzanas procura la optimización del suelo, proponiendo cinco manzanas residenciales unifamiliares, una paralela a la carretera SE- 436 Morón de la Frontera – El Coronil, y otras cuatro perpendiculares, que atienden al trazado del eje principal y a su situación de medianera con el convento, evitando en todo momento un frente de fachadas al cerramiento trasero del mismo.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
28 NOV 2005
COMISIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DEL TERRITORIO Y URBANISMO

c) Respecto de la estructura urbana

Como resultado del análisis anterior, tenemos una estructura urbana coherente en sí misma, que ofrece una lectura clara en su desarrollo y que apuesta por la continuidad con la trama urbana del municipio a partir de la materialización del viario, que entendemos estructurante, y la ubicación de los sistemas locales y generales.

En síntesis, la estructura urbana se compone de:

- Seis manzanas completas (Z1, Z2, Z3, Z4, Z5 y Z7) para el uso Residencial Unifamiliar, dispuestas perpendicularmente a la SE-346 Morón de la Frontera – El Coronil, excepto la última de ellas que se sitúa en el borde fronterizo paralela a la misma.
- Una manzana mixta (Z6) para los usos Residencial Unifamiliar y Dotacional de índole Comercial Público y Social paralela a la carretera.

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

- Una manzana completa dotacional (DOC, J) para el uso Docente, y Zona Verde, en el margen izquierdo de la Calle "A".
- El suelo destinado al Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público se concentra en su totalidad en la mencionada anteriormente ligada al uso Docente.

- El resto del suelo es el destinado a viarios, acerados y aparcamientos.

La estructura urbana propuesta se resume en el siguiente cuadro, que procede del plano de *Propuesta de Ordenación: Estructura Urbana*:

	TRAMA	USO CARACTERÍSTICO		SUPERFICIE (M2)		%	
PRIVADO	Z-1,2,3,4,5,6,7	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR		12.232,15	12.232,15	36,76	36,78
			Edificabilidad 1,0 m2t/m2s	120,23	120,23	0,36	0,36
PÚBLICO		SIPS	Edificabilidad 1,0 m2t/m2s	144,26	284,98	0,44	0,86
			Edificabilidad 1,0 m2t/m2s	140,72		0,42	
		DOCENTE	Edificabilidad 1,0 m2t/m2s	1.160,00	1.160,00	3,48	3,48
	J	ZONA VERDE		6.579,16	6.579,16	19,77	19,77
		APARCAMIENTO (110 + 6 plazas)		1.311,75	1.311,75	3,94	3,94
		VIARIO , ACERADO E INFRAESTRUCTURAS		11.703,57	11.583,34	35,17	34,81
		TOTAL SECTOR		33.271,61	33.271,61	100,00	100,00

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
28 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN ... COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

2.4.2.2 Trazado pormenorizado de la trama urbana

Entre los elementos integrantes de la trama urbana, es interesante detenerse a analizar las reservas de aparcamiento y el trazado del viario.

En cuanto a los aparcamientos, proponemos la distribución uniforme por todo el SUO – R-6 "Los Molinos", excepto en el margen izquierdo de la calle "A", donde se plantea un anexo a la zona verde, con la intención de formalizar un paseo que conecta el núcleo urbano con el Cementerio.

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

En cuanto al viario, una acertada concepción del trazado y de los radios de giro garantiza en buena medida la fluidez del tráfico en aras de una menor incidencia ambiental, pues la eficiencia, rapidez y comodidad de las maniobras repercute muy mucho en el descenso del consumo de combustibles, y en la emisión de gases y ruidos.

En este punto cabe destacar la apertura de una vía peatonal que conecta el sector con el Camino del Cementerio, y así evitar el único itinerario que existe actualmente de acceder a dicho camino desde el núcleo urbano. Este transcurre en parte por la carretera, con el peligro que conlleva para los viandantes.

2.4.2.3 Espacios públicos y dotaciones comunitarias.

En desarrollo de las determinaciones estructurales, la propuesta localiza las dotaciones comunitarias en la manzana que linda con la zona de crecimiento futuro del núcleo urbano, de modo que se logre la mejor transición de usos.

En cuanto a la Zona Verde, se ubica en la manzana de mayores dimensiones de la ordenación, situada al norte, ocupando la zona de orografía más abrupta del sector, y en la que se integra el uso dotacional.

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

2.4.2.4 Usos pormenorizados

En la ordenanza se definen todos y cada uno de los usos susceptibles de implantación en el SUO – R-6 "Los Molinos", así como las condiciones de compatibilidad entre ellos:

1. El uso dominante es el residencial y en su mayoría con alojamientos de propiedad vertical aunque se permite también el de propiedad horizontal.

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

2. El uso industrial se considera complementario del residencial, dentro de la primera categoría, pudiendo autorizar el ayuntamiento la

instalación del uso industrial de segunda categoría valorando cada caso concreto. El resto de categorías son incompatible.

3. El uso terciario es también complementario excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

4. Se consideran usos complementarios con el residencial, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas generales, siendo incompatible el uso rural.

2.4.2.5 Cálculo pormenorizado de cesiones de suelo de uso dotacional.

Las reservas de suelo para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, debe oscilar entre 30 y 55 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable con uso residencial, según el artículo 17.1.2.a de la LOUA.

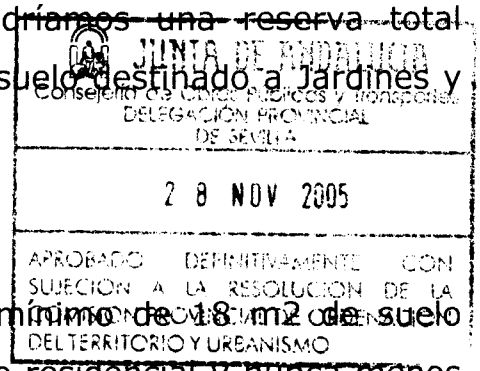
En nuestro caso, las reservas dotacionales (áreas libres, docente y SIPS) suman un total de 8.024,14 m2. Teniendo en cuenta que contamos con 20.183,04 m2 de techo residencial (resultado de multiplicar el suelo residencial por la edificabilidad neta que es de 1,65 m2 techo/m2 suelo), y aplicándole ese estándar de 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo residencial resulta un mínimo de 6.054,91 m2 de suelo dotacional. Con lo que tendríamos un exceso de **1.969,23 m2.**

- Sistema de Espacios Libres de Uso Público (Jardines y Areas de Juego).

  - *Reglamento de Planeamiento*. Marca los siguientes estándares:

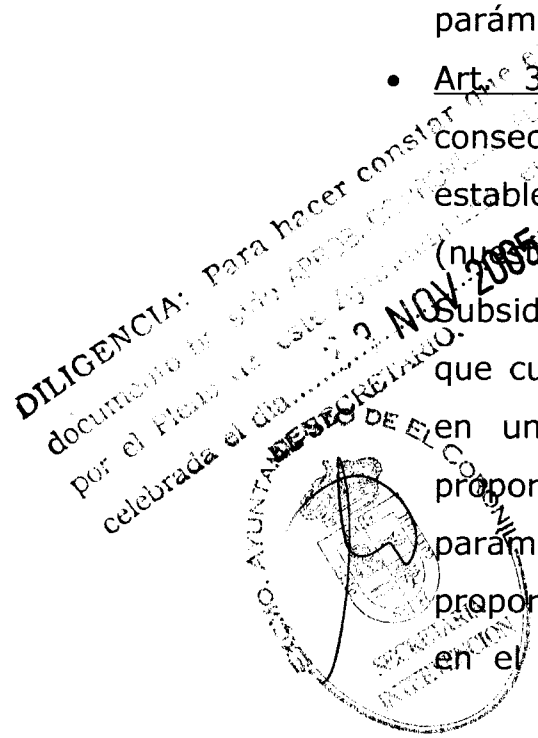
- *Jardines*.- 15 m2 de suelo/ vivienda. En nuestro caso tenemos 116 viviendas, que le corresponderían 1.740 m2 de suelo destinado a jardines.
- *Areas de juego*.- 3 m2 de suelo/ vivienda.En nuestro caso tenemos 116 viviendas, que le corresponderían 348 m2 de suelo destinado a jardines.

Por lo que en total tendríamos una reserva total mínima de **2.088 m2** de suelo destinado a Jardines y Areas de Juego.



- L.O.U.A.

- Art. 17.1.2.a) Marca un mínimo de 18 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo residencial y nunca menos del 10% de la superficie del sector. En nuestro caso tenemos 20.183,04 m2 de techo residencial, y por lo tanto la reserva de suelo para este uso sería de **3.632,94 m2**. El 10% del sector a ordenar serían **3.327,16 m2**, por lo tanto menos restrictivo que el parámetro anterior.
- Art. 36.2.a) Regula las reglas particulares como consecuencia de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento (nuestro caso es una modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento). Este artículo pretende que cualquier aumento de aprovechamiento lucrativo en un sector no signifique un detrimento de la proporción entre éste y las dotaciones previstas. Un parámetro verdaderamente revelador de dicha proporción son los m2 de áreas libres por habitante en el municipio. El Coronil cuenta actualmente con



unos 23,45 m2 de áreas libres por habitante, un parámetro bastante elevado respecto a los valores habituales, que oscilan entre los 5 y 10 m2 de áreas libres por habitante. Precisamente el art. 10.1.c que determina las reservas mínimas que deben comprender los Planes Generales de Ordenación en cuanto a Sistemas Generales, establece para Áreas Libres un estándar mínimo entre 5 y 10 m2 por habitante. La NN.SS. de El Coronil no definen ni reservan claramente Sistemas Generales de Áreas Libres, por lo que entendemos que en el Planeamiento de Desarrollo se debe dar cabida o al menos justificar dicha carencia.

En la Ordenación propuesta se reserva una dotación de Áreas Libres de **6.579,16 m2**. Si a estos le sumamos los **1.160,00 m2 de uso docente** y los **284,98 m2 de SIPS, suman un total de 8.024,14 m2 de suelo dotacional.** El mínimo marcado por la LOUA en su art. 17.1.2.a es de **6.054,91 m2** (30 m2 de suelo por cada 100 m2 de techo residencial). El excedente es de **1.969,23 m2.** Estos, divididos entre el número de habitantes del sector a ordenar (372 habitantes), nos dan lo **5,29 m2 de áreas libres por habitante,** por lo que cumplimos el mínimo marcado por el art. 10 de la LOUA.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
2 6 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE FECHA

AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado inicialmente por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día 26 NOV 2005
EL SECRETARIO.

- Equipamiento Docente.
  - *Reglamento de Planeamiento*. Marca un mínimo de 10 m2 de suelo / vivienda. Tenemos 116 viviendas, por lo que la reserva para dicha dotación sería de **1.160 m2** de suelo. En la propuesta de Ordenación se reservan

1.1602, con una edificabilidad de **1 m2 t/m2 s**, por lo que cumple perfectamente.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE SEVILLA
29 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON
COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

- Equipamiento Social y Comercial.

  - *Reglamento de Planeamiento*. Marca para cada uno de ellos un mínimo de 2 m2 de techo por vivienda. Tenemos 116 viviendas, por lo que la reserva para dicha dotación sería de **232 m2** de techo. En la propuesta de Ordenación se reservan 284,98 m2 de suelo con una edificabilidad de **1 m2 t/m2 s**, y por lo tanto **284,98 m2** de techo. Comprobamos que cumple perfectamente dicha reserva mínima.
    En este punto cabe puntualizar el carácter público del equipamiento comercial reservado, ya que de lo contrario no se podría computar como dotación dentro del presente documento.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 2 NOV 2005
EL SECRETARIO.

- Aparcamientos.

  - *Reglamento de Planeamiento*. Marca un mínimo de 1 plaza / 100 m2 de techo residencial. Tenemos un total de 20.794,75 m2 de techo. Por lo que el número mínimo debe de ser de al menos **208 plazas**. De las cuales el 50 % (104 plazas) deben de ser públicas anexas a la red viaria. Además se reservaran al menos un 2% para usuarios minusválidos. En este caso serían al menos 5 plazas.
  - L.O.U.A. Marca entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Correspondería en nuestro caso al margen entre **111** y **222** plazas de aparcamiento público.

En la propuesta de ordenación se plantean **116** plazas de aparcamiento público anexo a la red viaria (de las cuales **6** son destinadas a minusválidos). A su vez en las ordenanzas se obliga a reservar una plaza de aparcamiento privado por vivienda, es decir, 116 plazas más. Sumando ambas obtenemos un total de **232 plazas**, cumpliendo con creces la reserva mínima.

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

2.5 Protección y mejora del patrimonio ambiental

La potencialidad para generar impactos (positivos o negativos) que tiene el planeamiento puede deberse a factores muy diversos, entre los que podemos citar, entre otros, los cambios en el uso del suelo, las alteraciones en las emisiones al medio, la sobreexplotación de los recursos, la alteración de parámetros culturales y de salud o confort de la población, etc.

Tanto las acciones jurídicas (clasificación del suelo, asignación de usos, ordenanzas, etc) como las acciones físicas (movimiento de tierras, viario, redes de infraestructura, edificación, etc) que conlleva, generan efectos ambientales inducidos a los que hay que añadir la problemática territorial que puede superponerse a éstos.

En consecuencia, la presente Modificación va acompañada del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, en el cual se recoge y analiza la información necesaria para evaluar las consecuencias ambientales no sólo de las propias determinaciones urbanísticas sino de la derivada de la ejecución de la actuación proyectada.

La finalidad más importante del mismo es poner de manifiesto los posibles desequilibrios ambientales y sociales inducidos por la propuesta, evaluándolos en términos relativos y proponiendo, en su caso, medidas preventivas y/o correctoras para paliarlos, si llegare el caso.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
26 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Por referirse al planeamiento urbanístico, el Estudio de Impacto Ambiental considera la ocupación del suelo con los cambios producidos por la nueva

clasificación, así como el modo en que se producirá aquella. Los posibles impactos sobrevendrán por la propia actuación, los recursos naturales que utilizará y de las emisiones, vertidos y residuos generadas durante su urbanización y su puesta en funcionamiento de las actividades que acogerá.
De acuerdo con el artículo 32 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1.995, de 12 de Diciembre) se expone a continuación la definición de objetivos ambientales y la justificación e idoneidad de sus determinaciones.

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.

AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL SECRETARÍA INTERVENCIÓN

37

2.5.1 Objetivos y criterios ambientales

El principal objetivo que establece la Modificación es reclasificar suelo para la creación del Sector Residencial R-6 "Los Molinos". Dicho objetivo, ya desde su formulación, y posteriormente en su desarrollo, debe incorporar además los siguientes objetivos ambientales:

- Contemplar los enfoques supramunicipales.
- Coordinar proyectos de distintas administraciones.
- Promover el desarrollo sin afecciones ambientales.
- Reducir al mínimo las repercusiones ambientales.
- Garantizar la accesibilidad.
- Obtener beneficios socioeconómicos para el Municipio.
- Criterios generales para la protección y mejora del patrimonio ambiental:
- Aplicar las medidas correctoras y protectoras del Estudio de Impacto en la fase de diseño, construcción y funcionamiento.

Potenciar la aplicación de la normativa ambiental y sectorial con incidencia en el ámbito que se ordena.

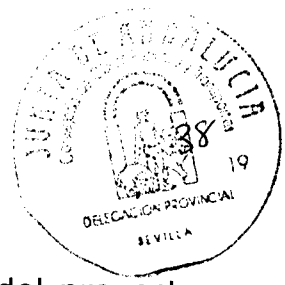
- Facilitar la aplicación de la normativa medioambiental vigente.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL
SEVILLA
28 NOV 2005
APROBADO CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

2.5.2 Idoneidad ambiental de las determinaciones

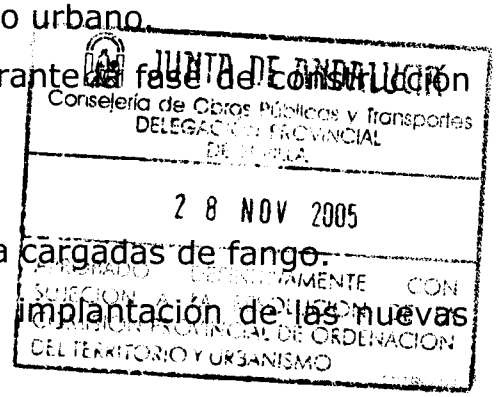
Como ha quedado demostrado en apartados anteriores, las determinaciones de la presente Modificación no son fruto de la improvisación, sino que se trata de anticipar una bolsa de suelo residencial ya ordenado.

Además, la localización de la propuesta se caracteriza por la ausencia de afecciones ambientales por razón de legislación de ámbito territorial, como pueda ser el PEPMF de Sevilla, vías pecuarias, aguas, etc, como hemos ido destacando en el apartado *6 Afecciones sectoriales y ambientales*, lo cual demuestra la idoneidad del emplazamiento desde el punto de vista ambiental para el desarrollo de la actuación urbanística.



2.5.3 Medidas de carácter general.

- Diseño de las actuaciones sobre la base de la integración del proyecto en el medio. Teniendo en cuenta las características ambientales del entorno, se definirán condiciones para favorecer la integración de las infraestructuras y edificaciones en dicho medio. Se evitará la incidencia visual desde las carreteras y desde el núcleo urbano.
- Minimización de los impactos negativos durante la fase de construcción y urbanización:
    - Reducción de ruidos y vibraciones.
    - Reducción de las aguas de escorrentía cargadas de fango.
- Reducción de los impactos derivados de la implantación de las nuevas edificaciones.
    - Garantizar la correcta evacuación de aguas residuales y residuos sólidos.
    - Garantizar la ausencia de afección por ruidos.
    - Garantizar el desarrollo adecuado del suelo previsto para las áreas libres.



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

EL SECRETARIO.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente ha sido APROBADO por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 23 NOV 2005
EL SECRETARIO
SECRETARIA INTERVENCION

2.5.4 Medidas protectoras y correctoras adicionales.

Las prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental del planeamiento recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental se consideran vinculantes para la aprobación del presente documento. No obstante, la Consejería de Medio Ambiente a través de la Declaración Previa de Impacto, exige un conjunto de medidas adicionales, de igual transcendencia a las anteriores, que a continuación se proceden a detallar.

2.5.4.1.- Para garantizar el control de desechos y residuos que se generen en el desarrollo del planeamiento se adoptarán las siguientes medidas:

- Los residuos urbanos serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.
- Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución 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, deberán gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
- La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden de 28 de Febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc...), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

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

2.5.4.2.- Durante la fase de ejecución de obras se aplicarán las siguientes medidas:

- Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.
- El tráfico de maquinaria se planificará de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población. Para ello la maquinaria de obra deberá estar dotada de los silenciadores necesarios y, si es necesario, se crearan caminos de obra provisionales que reduzcan al mínimo posible la incidencia en el tráfico de las carreteras colindantes.
- Los horarios en que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población, ajustándose al horario convencional de la jornada laboral.
- Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
- Las áreas de manipulación de los aceites combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria de obra, serán impermeabilizadas para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.
- En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

2.5.4.3.- Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruido y vibraciones, para ello las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica, de las Normas 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.

2.5.4.4.- En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos al cauce o indirectos sobre el terreno. De esta manera la infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

2.5.4.5.- Se recomienda asumir como criterio de ordenación el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente. Así mismo, los viarios de la nueva zona a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Obras Públicas y Transportes
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA
28 NOV 2005
APROBADO DEFINITIVAMENTE CON SUJECIÓN A LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

2.5.4.6.- El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a terrenos adecuados de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de la nueva zona residencial.

2.5.4.7.- Se establecerá un procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos durante las fases de urbanización y edificación. A este respecto, se recuerda la obligación de comunicar la aparición de restos arqueológicos a la Consejería de Cultura, establecida en el art. 50 de la Ley 1/91 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Pleno de ... celebrada el día ... NOV 2005.....
EL SECRETARIO.
SECRETARIA INTERVENCION

2.5.4.8.- En todo lo referido a los accesos y línea límite de edificación con respecto a la carretera SE-436, se estará a lo dispuesto por el organismo gestor de la misma (Diputación Provincial).

2.5.4.9.- Se instalará un punto limpio de recogida de materiales de desecho para su posterior proceso reciclaje. Se estima que la ubicación más apropiada sería en la zona verde al Norte del Sector.

2.6 Alcance

Las determinaciones de la Modificación le son de aplicación exclusivamente al ámbito que se grafía en las hojas del plano *Sectorización, clasificación y categorización propuestas*.

En lo no contemplado dentro de los límites de la presente Modificación, le son de aplicación las determinaciones del planeamiento general vigente, incluidas aquellas puestas de manifiesto por las Modificaciones aprobadas definitivamente.

DILIGENCIA: Para hacer constar ... documento ... por el Pleno ... celebrada el día 23 NOV 2005 ...
EL SECRETARIO.

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