

00001

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE EL CORONIL

ORDENACION URBANISTICA
MEMORIA

INDICEPag.

0. INTRODUCCION.....	5
0.1 Proceso de redacción y aprobación de las Normas. Resultado de los trámites de Información pública.....	5
0.2. Cumplimiento de las especificaciones de la vigente Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento, en cuanto a documentación y definición de las determinaciones urbanísticas en el ámbito de planeamiento. Ley 8/90 de reforma del régimen urbanístico y valoraciones de suelo.....	8
0.3. Antecedentes de planeamiento en El Coronil.....	14
0.4. Problemática urbanística del Municipio.....	19
0.5. Convivencia y oportunidad del Instrumento de Planeamiento adoptado.....	21
0.6. Objetivos urbanísticos y estrategias de ocupación del territorio propuesto por las Normas.....	22
0.7. Condiciones de vigencia y sustitución de la Norma Subsidiaria.....	24
1. HIPOTESIS DE POBLACION Y FIJACION DEL PROGRAMA DE NECESIDADES DE SUELO.....	28
1.1. Dinámica poblacional.....	28
1.2. Necesidades de vivienda.....	30
1.3. Programa de necesidades de suelo residencial e industrial.....	34
2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL MODELO DE UTILIZACION Y DESARROLLO URBANISTICO DEL TERRITORIO.....	36
2.1 Descripción del territorio Municipal. Clasificación del suelo y zonas de especial protección.....	36
2.2 Descripción y justificación de la estructura funcional y orgánica del Núcleo Urbano.....	37
2.3. Descripción y justificación del modelo de distribución de usos.....	49
3. CLASIFICACION DEL TERRITORIO.....	50
3.1. Ideas previas.....	50
3.2. Justificación de la delimitación de suelo urbano.....	50
3.3. Justificación de la delimitación de suelo apto para urbanizar.....	51
3.4. Justificación de la delimitación de suelo no urbanizable.....	52

INDICE

Pag.

4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS ACTUACIONES DE ORDENACION Y MEJORA DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	53
4.1. Introducción.....	53
4.2. Actuaciones de mejora urbana.....	55
4.3. Actuaciones viarias.....	56
4.4. Actuaciones de recualificación.....	56
4.5. Intervención en la edificación	56
4.6. Rehabilitación integrada.....	57
4.7. Actuaciones en suelo apto para urbanizar.....	58
5. PROPUESTA DE ORDENACION Y PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	59
5.1. Ordenación del suelo no urbanizable.....	59
5.2. Zonificación del suelo no urbanizable.....	63
5.3. Actuaciones en suelo no urbanizable.....	67
6. ADECUACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL.....	72
6.1. El Plan Especial de Protección y Catálogo de Espacios y Bienes de la provincia de Sevilla.....	72
7. LEGISLACION SECTORIAL.....	74
7.1. Ley del Patrimonio Histórico Español.....	74
7.2. Otras normativas sectoriales.....	74
ANEXOS A LA MEMORIA	
LA REHABILITACION INTEGRADA DE EL CORONIL	76
1. Consideraciones previas.....	76
2. Mecanismos para el desarrollo y gestión de la rehabilitación.....	76
3. Posibles grados de intervención.....	80
4. Edificios en los que se estima necesaria la intervención.....	81
5. Propuestas para un plan de rehabilitación de viviendas (PRV).....	89
EQUIPO REDACTOR	91

0. INTRODUCCION

0.1. PROCESO DE REDACCION Y APROBACION DE LAS NORMAS. RESULTADO DE LOS TRAMITES DE INFORMACION Y PARTICIPACION PUBLICA.

El desarrollo de El Coronil y sus características propias hacen que la Delimitación de Suelo Urbano vigente, sea insuficiente para organizar y controlar los procesos urbanos que tienden a producirse. Por ello, ante esta necesidad, se decide iniciar las gestiones pertinentes para la redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, con lo que se suscribe un convenio de Cooperación entre la Conserjería Política Territorial y el Excmo. Ayuntamiento de El Coronil.

La elección de esta figura de planeamiento se debe a que la problemática urbanística del municipio no es lo suficientemente compleja para encauzarla y resolverla a través de un Plan General. Por ello, la figura de planeamiento elegida es lo suficientemente versátil para dar respuesta a los requerimientos de esta población.

Los trabajos preliminares de constitución del equipo redactor, prediagnóstico y establecimiento de objetivos y metodologías se desarrollan entre Junio y Septiembre de 1.985.

Con personal del propio Ayuntamiento, se procede a la recogida de la información básica de campo durante el último trimestre del año y primero de 1.986.

Fruto de ello es una Información Urbanística extensa y rigurosa de la realidad social y urbanística, información de la que no existían antecedentes en el Municipio.

En base al análisis y conclusiones de la Información Urbanística, se redacta el documento de Avance, después de la haber sido fijados unas estrategias concretas y unos objetivos amplios que pudieran resolver de manera global por una parte y específica por otra, la problemática detectada. En definitiva, dar una respuesta coherente a la realidad urbanística y un esbozo integrado de soluciones, que facilite una primera discusión sobre hechos contrastados, con los responsables locales, los propietarios, y la población en general.

El Avance fue aprobado en pleno el día 23 de Diciembre de 1.986 siendo publicado en el B.O.P. Número 12 de 16 de Enero de 1.987 (pag. 148) y remitido al periódico ABC de Sevilla el día 10 de Enero de 1.987. Inmediatamente a su publicación se expuso el Documento a información pública por período de un mes, organizándose una pequeña Exposición en el patio del Ayuntamiento, y un período de consultas en el que el equipo redactor explicó detalladamente el significado de las Normas

DILIGENCIA para tener constancia de este documento por el Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

Mangue

Subsidiarias y las propuestas del Avance a cuantas personas o grupos así lo requirieron.

Una vez conocidas las sugerencias, se procede a informarlas, como se verá más adelante, y con los criterios que el Ayuntamiento marcó al equipo redactor se procedió a la redacción de la Aprobación Inicial, que básicamente recogía todas las propuestas del Avance. En la primavera del año 1.987, se entrega el Documento al Ayuntamiento, que no procede a su aprobación por encontrarse en periodo de campaña electoral para las elecciones municipales. Una vez celebradas las mismas, cambian los componentes de la Corporación Municipal, que no asumen inicialmente las Normas Subsidiarias que estaba redactando la Corporación anterior, comenzando un periodo de reflexión y estudio de las mismas, tras el que se asume prácticamente la totalidad de las propuestas, emprendiéndose de nuevo la redacción a finales del año 1.989.

Tras estos dos años de paréntesis, el equipo redactor procede a la actualización de la Información Urbanística y a la adaptación del Documento de Aprobación Inicial a las nuevas necesidades y requerimientos tanto municipales, como sociales.

El nuevo documento de Aprobación Inicial se entregó en el mes de Abril de 1.990 y fue aprobado por la Corporación Municipal en sesión extraordinaria del pleno de fecha 3 de Mayo de 1.990 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 128 de fecha 5 de Junio de 1.990 y remitida al periódico ABC de Sevilla que publica la aprobación inicial y su exposición pública el día 13 de Junio de 1.990, que se inicia el día 5 de Junio de 1.990 durante un mes. Durante este periodo no se presentó alegación alguna por lo que el documento de Aprobación Provisional no cambia respecto a de Inicial, a no ser pequeñas matizaciones para lograr una mayor coherencia del documento.

RESULTADO DE LA INFORMACION Y PARTICIPACION PUBLICA EN EL PROCESO DE ELABORACION DEL PLANEAMIENTO

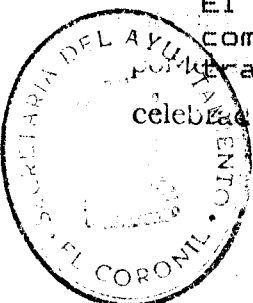
La idea de que la ciudad es ante todo un hecho colectivo de gran trascendencia para la vida social, ha dado lugar a que las decisiones esenciales para definir sus características no queden abandonadas a la simple conveniencia de los propietarios de los terrenos, de modo que son los Poderes Públicos los que han de adoptar las decisiones urbanísticas, dado que sólo ellos están legitimados socialmente para representar el interés general, por lo que "la imposición del interés público sobre el privado resulta, en esta materia, inexorable". (Sentencia de 27 de Abril de 1.984 P. Art..2.181).

El urbanismo se configura por la Doctrina y la Jurisprudencia como "función pública", que se manifiesta fundamentalmente a través de la Norma Subsidiaria del Plan, que es la pieza básica

18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

Maria J. Espinosa



sobre la que se asienta el régimen de planificación y ordenación del suelo establecido en la Ley de 2 de Mayo de 1.975.

En base a estos conceptos fundamentales se establece la idea de participación pública en el proceso de la elaboración del planeamiento. Esta idea adquiere su máxima expresión a través del trámite de Información Pública, siendo en el que más claramente se manifiesta la finalidad de garantizar los derechos e intereses de los particulares y el interés público. A través de este trámite, los interesados pueden personarse en el procedimiento, conocer las actuaciones practicadas y deducir los correspondientes escritos de alegaciones o sugerencias, con la consiguiente aportación de datos para una mejor decisión.

Constituye, en definitiva, el único trámite del procedimiento de aprobación de los planes de urbanismo en el que pueden los interesados ejercitar su elemental derecho de defensa.

En el caso concreto que nos ocupa, ~~este requisito indispensable~~, se llevó a cabo a través de una exposición del Avance y la Información Urbanística, por período de un mes, con la publicación del Cartel anunciador, folleto explicativo, expositores con los planos y fotografías correspondientes, publicidad por calles y periódicos.

La participación ciudadana se ~~explicó~~ a través de las sugerencias elaboradas por los particulares y por las consultas periódicas que se realizaron.

No obstante, la participación ~~a través de las sugerencias~~ fue prácticamente nula, a pesar de que la exposición fue muy visitada y ser conscientes los ciudadanos de las actuaciones que propone las Normas.

Se realiza un informe técnico de las sugerencias a que hubo lugar y que se expone a continuación.

Fueron recogidas cinco sugerencias y una sexta que por haber sido entregada fuera de plazo no se ha considerado, de ellas dos hacen referencia a clasificación de suelo y las otras tres a la situación del recinto ferial, todas ellas se han informado negativamente por entender que no se ajustan a los objetivos y estrategias de las Normas, ni aportar una alternativa de la que se beneficie toda la comunidad, sino que están basadas en criterios de interés o gusto personal que no pueden ser aceptados en una actuación que tiene una "función pública" como son las Normas Subsidiaria de Planeamiento.

DILIGENCIA: Procedemos a informar una a una las sugerencias.

deca

por el

celebrada en el 18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO.



Margarita

SUGERENCIA PRESENTADA POR EN REPRESENTACION CONCLUSION

1- SUGERENCIAS QUE HACEN REFERENCIA A LA CLASIFICACION DEL SUELO

Enrique Moreno Moreno	En su propio nombre	Negativo
Manuel Barrera de los Reyes	En su propio nombre	Negativo

2- SUGERENCIAS QUE HACEN REFERENCIA A LA SITUACION DEL RECINTO FERIA

Araceli Tirado Recuerda	En su propio nombre	Negativo
José C. Hidalgo Ignacio	En su propio nombre	Negativo
Francisco J. Navarro Alfaro	En su propio nombre	Negativo

El documento aprobado inicialmente se expone al público en las dependencias municipales por período de un mes, no habiéndose presentado alegación alguna.

0.2. CUMPLIMIENTO DE LAS ESPECIFICACIONES DE LA VIGENTE LEY DEL SUELO Y DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO EN CUANTO A DOCUMENTACION Y DEFINICION DE LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS EN EL AMBITO DE PLANEAMIENTO. LEY 8/90 DE REFORMA DE REGIMEN URBANISTICO Y VALORACIONES DE SUELO.

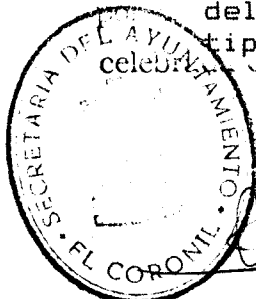
La ley del suelo en el capítulo 4 del título I, y el Reglamento de Planeamiento en sus capítulos 1, 2 y 3 del título II, establecen claramente las determinaciones que deben contener las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como su objeto, finalidad y la documentación que deben contener.

Las Normas Subsidiarias, por otra parte, deberán redactarse con el grado de precisión adecuado a la clase de Plan al que suplan o complementen y de conformidad con el correspondiente precepto de esta Ley (Artículo 71.5.L.S.), por lo que no se ha podido obviar lo establecido para los Planes Generales en los artículos 12 de la Ley del Suelo y título I, capítulo 2 del Reglamento de Planeamiento.

Estas Normas Subsidiarias persiguen los objetivos de definición Urbanística siguientes:

"Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del Suelo urbano y de

EL SECRETARIO,



18 FEB. 1991

las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable". (Artículo 91-b Reglamento de planeamiento). Es decir, el tipo de Norma por el que se ha optado es precisamente el que se expresa en este artículo.

Las determinaciones concretas que deben contenerse en este documento son, según el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento:

a) "Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como de carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del periodo de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General". Contenido en los epígrafes 0.6.- Objetivos urbanísticos y estrategias de ocupación del territorio propuesto por las Normas y 0.7.- Condiciones de vigencia y sustitución de las Normas Subsidiarias.

b) "Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable". Contenido en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica.

c) "Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su información a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes planes parciales para estas últimas". Se desarrolla en las normas urbanísticas.

d) "Asignación de usos pormenorizados para el Suelo Urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los planes parciales", queda definido en el capítulo 2 de esta memoria, Descripción y justificación del modelo de utilización y desarrollo urbanístico del territorio, y en la documentación gráfica.

e) "Normas urbanísticas que tendrán, en el suelo urbano el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 del R.P. y el carácter y el grado de precisión propio de las Normas definidas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización". Se desarrollan en el Documento III normas urbanísticas y ordenanzas de edificación.

f) "Esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de desarrollo de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano. El esquema de

DILIGENCIA

por el

celebrada

18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

infraestructura y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y áreas verdes y equipamiento comunitario". Estos temas se desarrollan en capítulo 2. Descripción y justificación del modelo de utilización y desarrollo urbanístico del territorio, 3. Clasificación del territorio, 4. Propuestas de ordenación en el núcleo urbano. Suelo Urbano y Apto para urbanizar, de la presente Memoria y en la Documentación Gráfica.

g) "Trazados y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo". Esto se recoge en los capítulos 2, 3 y 4 de la presente memoria y en la documentación gráfica.

h) "Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y Edificación en esas zonas". Se encuentra en los capítulos 2, 3 y 5. Propuesta la ordenación y protección del suelo no urbanizable, en las normas urbanísticas y en la documentación gráfica.

En cuanto al apartado 2 de este artículo, "Para la delimitación del Suelo Urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá poner la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible", se desarrolla en el artículo 1 de la memoria, Hipótesis de población y fijación del programa de necesidades del suelo.

Ahora bien, el desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el suelo urbano se realizará a través de Planes Especiales y Estudios de Detalle y para el suelo apto para urbanizar a través de Planes Parciales, que se definen y delimitan en las normas urbanísticas. (Artículo 94 del R.P.).

La documentación establecida en el artículo 97 R.P. se recoge en los documentos siguientes:

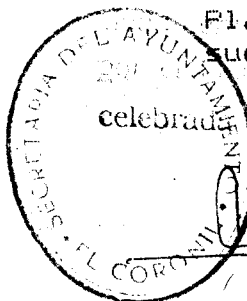
- A - MEMORIA JUSTIFICATIVA
- B - PLANOS DE ORDENACION URBANISTICA DEL TERRITORIO
- C - NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS DE EDIFICACION

Las Normas, según establece la Ley del Suelo en sus artículos 70 y 71, tienen como finalidad suplir al Plan General de Ordenación Urbana que las necesidades de la existencia de un Plan de ordenación para un núcleo urbano, no debe constituir una meta inaccesible para municipios de las características de El Coronil. Por ello se ha optado por la redacción de unas Normas según el tipo establecido en el apartado "b" del artículo 92 R.P. el cual establece la clasificación de Suelo, define la estructura funcional y orgánica del territorio cumpliendo los requisitos que el R.P. en sus artículos 20, 21, 22-1, 23-1 y 2, 24, 25 establece para los Planes Generales, así como el artículo 26 R.P., que para todo el suelo afectado, establece los objetivos, directrices y

en sesión

18 FEB. 1991

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

estrategias de desarrollo y el 28 R.P. en el que establecen las circunstancias de revisión.

Las determinaciones sobre suelo urbano se establecen en el artículo 29 R.P. y las determinaciones sobre el suelo apto para urbanizar y no urbanizable en las secciones cuarta y sexta del capítulo IV, título primero del mismo R.P.

Así mismo, todo lo referente a la documentación, Memoria, Normas Urbanísticas, Ordenanzas de la edificación y los Planos, cumplen los requisitos establecidos para los Planes Generales.

En caso de que las necesidades lo exigieran para la conversión de estas Normas en un Plan General, habría que estudiar más a fondo el medio rural, definir más detalladamente las redes de infraestructura y la redacción de un Programa de Actuación y un Estudio Económico financiero, así como efectuar el cálculo de Aprovechamiento tipo y definir áreas de reparto en suelo urbanizable.

Se incluye un estudio de la rehabilitación integrada de El Coronil y un catálogo en el que se recogen los edificios, elementos de interés que configuran el patrimonio cultural de El Coronil

LEY 8/90 DE REFORMA DE REGIMEN URBANISTICO Y VALORACIONES DE SUELO

27 DIC. 1990

La Ley 8/90 de Reforma de régimen urbanístico y valoraciones de suelo se publica en el B.O.E. nº 179 de 27 de Julio de 1.990. Esta Ley incide fundamentalmente en dos aspectos, la adquisición gradual de las facultades urbanísticas, descomponiendo el derecho de propiedad inmobiliaria en una serie de derechos que se van adquiriendo sucesivamente y las valoraciones. Por otra parte, la fijación de aprovechamientos tipo y áreas de reparto, cumplen una múltiple función, por un lado, la equidistribución de cargas y beneficios y de otro, tienen un carácter instrumental para la adquisición de facultades urbanísticas.

015/9001

Asimismo, la Ley fija dos regímenes de aplicación, la aplicación INTEGRAL, en un ámbito de municipios de población superior a 25.000 habitantes y capitales de provincia, pudiéndose excluir o incluir municipios según los criterios que fija la nueva Ley y que se complementarán con los que establezca la Comunidad Autónoma. La aplicación PARCIAL se extiende al resto de municipios.

El Coronil tanto por su población y situación geográfica, como por su dinámica urbanística y capacidad de gestión, es de los municipios en que la Ley se aplica con carácter parcial.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este

documento de estas Normas Subsidiarias, por tanto se adaptan al contenido de la Ley 8/90 en aquellas disposiciones que rigen para los

celebrada

18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO

municipios en que la Ley no se aplica con carácter general, es decir, adquisición gradual de facultades urbanísticas y valoraciones, expropiaciones, si bien con carácter facultativo, patrimonios públicos de suelo, derechos de tanteo y retracto y calificación de terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. (Disposición Adicional primera, punto 3).

Cuestión mucho más compleja es el juego que pueda dar esta Disposición Adicional Primera, en relación a la adquisición gradual de facultades urbanísticas. La confusa redacción de dicha norma posibilita una multiplicidad de interpretaciones.

Ante dicha situación es preciso acudir a aquellos criterios interpretativos que permitan sintonizar el resultado de la referida interpretación con la realidad social en la que ha de ser aplicada y su atemperación al espíritu y finalidad de la Ley 8/90. En este sentido, entendemos que la adquisición gradual de facultades urbanísticas contenida en el Título III de la Ley sin necesidad de contar con la fijación de aprovechamiento tipo y áreas de reparto, obtiene virtualidad plena con la aplicación de las presentes Normas Subsidiarias. Pudiera entenderse que del tenor literal de la referida disposición adicional y a sensu contrario que el mecanismo de delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo es aplicable a la totalidad de los suelos de los municipios con independencia del régimen de aplicación de la Ley.

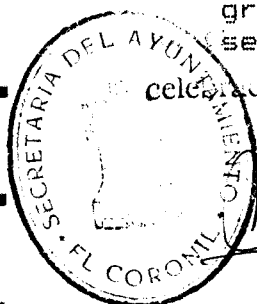
Ahora bien, si examinamos el articulado de la Ley, al tratar de "áreas de reparto" y de "aprovechamientos tipo" se refiere a su delimitación o definición por los Planes Generales o Programas de Actuación Urbanística, y en suelos urbanos o urbanizables (arts. 30, 32, 34, ...) sin hacer alusión a las Normas Subsidiarias ni al suelo apto para urbanizar. Por otra parte, la cuestión parece resolverse en la propia Disposición Adicional Primera, apartado 3, último párrafo, cuando declara que en estos municipios, el suelo apto para urbanizar se asimilará al urbanizable programado a los efectos de lo establecido en los artículos 12 y 66 (luego no a los efectos del resto de los artículos que hace referencia al suelo urbanizable). A este respecto una cuestión que tampoco queda clara es si el aprovechamiento del sector correspondiente en aplicación del art. 16 de la Ley 8/90 en relación con la Disposición Transitoria 1ª. Ahora bien, por las razones anteriormente expuestas parece claro que no, y "los aprovechamientos susceptibles de adquisición de los resultantes del régimen vigente con anterioridad a la misma" (D.T. 1ª), es decir, el 90% del aprovechamiento del sector con arreglo al Texto Refundido de 1.976.

De todo ello, podemos extraer las siguientes conclusiones:

- Estas Normas permiten la aplicación del régimen de adquisición gradual de facultades urbanísticas y en este sentido análogamente se pronuncia la Disposición Transitoria Primera, apartado 2.

celebrada el 18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO.



Maria J. Espura

- En conjunto, y más patentemente en la exposición de motivos de la Ley se señala la finalidad de la misma de modificar el régimen hasta ahora vigente sobre los deberes y derechos de los propietarios del suelo afectados por el proceso de urbanización y edificación, al tiempo que delimitar la función social de la propiedad, de acuerdo con el artículo 33.2 de la Constitución. Por otra parte, en el apartado VIII de la Exposición de Motivos se dice literalmente: "Las disposiciones de la nueva Ley no deben aplicarse indiscriminadamente, a todos los Municipios españoles. La situación es muy diferente en los que existe una fuerte demanda inmobiliaria, especialmente para uso residencial de la oferta, y en aquellos otros en que no hay procesos especulativos, no crecimiento poblacional ni, en definitiva problemas graves en el proceso de desarrollo urbano. No sería sensato no estaría justificado el intento de aplicar por entero el nuevo régimen a este segundo grupo de supuestos. El esquema de adquisición gradual de facultades urbanísticas, condicionado al cumplimiento de los deberes urbanísticas en los plazos establecidos, y su consiguiente reflejo valorativo sólo debe regir íntegramente allí donde la ejecución del planeamiento está llamado a satisfacer unas demandas sociales efectivas... "Como puede observarse, este es un argumento de carácter teleológico que consideramos fundamental (art.3 del Código Civil).

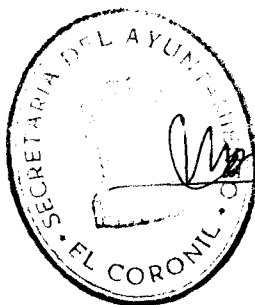
- La gestión del suelo para estos municipios es mucho más viable en los términos establecidos en estas normas que en los que se puedan deducir en el hipotético caso de aplicarse íntegramente la Ley en todos los municipios, puesto que es más fácil para el Ayuntamiento la consecución de un sistema general por expropiación que imponiendo un instituto complejo de transferencias de aprovechamiento de unos sectores a otros.

- Entendemos que el sistema diseñado por la Ley, por su carácter de básica y por la generalidad propia de su rango, es de difícil aplicación sin el necesario desarrollo normativo (legislativo o reglamentario) por parte de la comunidad autónoma. En el caso que nos ocupa en que la Ley se aplica particularmente, esto es aún más patente. Contrastando esto con las necesidades del municipio de El Coronil de contar con una figura de planeamiento para evitar un crecimiento desordenado y descontrolado en algunos aspectos e insuficiente en otros, nos conduce a aplicar de forma inmediata, y sin esperar al desarrollo posterior, la aplicación de la Ley 8/90 atemperada mediante el oportuno juego de criterios jurídicos interpretativos más arriba señalados.

- No obstante, cuando dicha reglamentación sea efectiva y en su caso, estas Normas deberán adaptarse a dichos reglamentos y criterios emanados de la Comunidad Autónoma.

por el Sr. **18 FEB. 1991**
celebrada el día **18 FEB. 1991** en **EL CORONIL**

EL SECRETARIO,



0.3. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO EN EL CORONIL

0.3.1. Antecedentes

Hasta la aprobación de la Delimitación del Suelo Urbano y Ordenanzas (P.D.S.U. y O.), actualmente en vigor, no existía en El Coronil ningún tipo de planeamiento.

La expansión ordenada hacia el Sur, se inició a finales del siglo XIX, siguiendo las pautas que se marcaban en el núcleo existente. Esta operación ideada por el entonces Maestro de la Villa, tuvo su continuación durante la Segunda República Española, entendiéndose ésta como una segunda etapa de la anterior, por lo que las alineaciones se mantienen y la manzana posee idénticas características, así mismo el tipo edificatorio se mantiene básicamente, sin cambio alguno, esto hace que la estructura urbana del conjunto, resulte homogénea. Este conjunto de operaciones da como resultado la forma alargada que actualmente presenta el núcleo urbano, y consecuentemente calles muy largas, que progresivamente van degradándose, mientras que las calles transversales son cortas y estrechas, formadas por medianeras difícilmente identificables como calles, pudiéndose definir como callejones. No obstante, hemos creído necesario hacer mención de las mismas pues tienen gran importancia en el posterior desarrollo del pueblo al que le dan su forma e imagen actual.

Forzada por la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1.975, la Delegación Provincial de Sevilla del Ministerio de la Vivienda, comunica al Ayuntamiento el encargo del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y Ordenanzas a finales de 1.976, en cumplimiento del artículo 81 de la antedicha Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El día 30 de Marzo de 1.977, la Comisión Provincial de Urbanismo acordó aprobar inicialmente el P.D.S.U. y O., en virtud del acuerdo de Subrogación adoptado en la sesión del 18 de Enero de 1.977. A partir de aquí se otorga un plazo de un mes para alegaciones, según el Artículo 41 de la Ley del Suelo, y el 18 de Abril es publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y en la Prensa.

El 9 de Mayo del mismo año, la Corporación Municipal emite un informe conteniendo las alegaciones que la Corporación formula al P.D.S.U. y O. y se acuerda por unanimidad informar favorablemente el mismo, a excepción de los artículos 12, 13, 14 16 y 20 los cuales se modifican en parte o en su totalidad. Además se estima excesiva la superficie destinada a suelo cultural, escolar, de jardines y de utilización deportiva recreativa. Así, el 13 de Octubre se remiten las modificaciones de los artículos al Ayuntamiento. Al no presentarse alegación alguna, la Comisión Provincial de Urbanismo, aprueba definitivamente el P.D.S.U. y O.

celebrada el 18 FEB. 1991.....
EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

el día 17 de Octubre, siendo publicado en el B.O.P. el 18 de Noviembre.

0.3.2. El proyecto de delimitación de Suelo Urbano

En el P.D.S.U. y O. se define unos criterios básicos, que se resumen en:

- Fijación de un tope poblacional de 6.000 habitantes.
- Apoyo en la infraestructura urbana existente, con sólo reformas parciales.
- No destrucción del casco, por abandono de la tipología y morfología urbana existente.
- Valoración del crecimiento, de tal forma que coadyuve a mantener las hipótesis planteadas anteriormente.
- Respecto al trazado de la trama urbana actual.
- Asentamiento de un área industrial, con un emplazamiento adecuado con respecto a vientos dominantes y comunicaciones.
- Creación de una área de usos múltiples como lugar de convivencia y actividades ciudadanas.

Atendiendo a estos criterios básicos, se delimitan unas áreas de crecimiento residencial en la zona suroeste del núcleo poblacional. Así mismo, se crean unas áreas de equipamientos colectivos apoyadas en la carretera de Morón y que acogen actualmente al polideportivo, junto al Centro de E.G.B.. Por otra parte, localiza un área destinada a uso industrial, delimitada por la salida de la carretera Utrera-Montellano, carretera de las Alcabalas y Calle Industria.

Se distinguen dos tipos de suelo, suelo urbano y suelo no urbanizable, con normativa para cada uno de ellos. Es decir, el documento de ordenanzas se divide en Normas para Suelo Urbano y Normas para suelo no urbanizable. En las Normas para suelo residencial, se fija la parcela mínima, el número máximo de plantas, patio mínimo, fondo máximo edificable, vuelos máximos, materiales para zócalos, así como para fachada y el color de la misma. En lo referente a suelo industrial se fijan distancias mínimas a linderos, ocupación de la parcela, altura máxima y el cumplimiento de otras normativas específicas de dicho suelo.

Existen otro tipo de ordenanzas para Suelo escolar, jardines..., y otras para suelo apto para urbanizar.

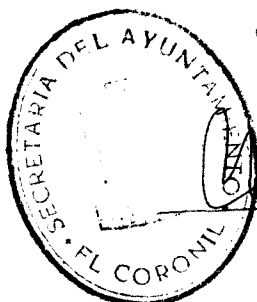
Nº REGISTRO

Al amparo de dicho Proyecto de Delimitación se han aprobado cinco estudios de Detalle, tres en suelo residencial, uno en suelo de expansión residencial y otro en suelo industrial, teniendo todos ellos el proyecto de urbanización aprobado.

por el Ayuntamiento de El Coronil en sesión

celebrada el día 18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO,



1- ESTUDIO DE DETALLE SIGUENZA (1ª Fase)

Se trata de un Estudio de Detalle de carácter residencial promovido por D. Manuel Sigüenza Iglesias propietario de los terrenos y redactado por los arquitectos D. Enrique y D. Aniceto Barroso de la Puerta. Ordena una superficie de 5.949,27 M2 con 31 parcelas, una superficie ajardinada de 577 M2 y de paseo y acceso de 1.521 M2.

Es aprobado el día 31 de Diciembre de 1.979 y se presenta un modificado que se aprueba el 31 de Enero de 1.981. Actualmente está ejecutada la urbanización y la edificación prácticamente al 100%.

2- ESTUDIO DE DETALLE SIGUENZA (2ª Fase)

Es un Estudio de Detalle de las características del anterior, planteado como una segunda fase de él.

El promotor y los técnicos redactores son los mismos. Ordena una superficie de 9.276,17 M2, con 48 parcelas, una superficie ajardinada y de sendas peatonales de 1.480,24 M2 y superficie de zona de paseo y de viales de 1.580,22 M2.

Obtiene la aprobación definitiva el día 10 de Septiembre de 1.980 y se presenta una modificación aprobada el día 21 de Enero de 1.981. Tiene un proyecto de urbanización aprobado el día 5 de Marzo de 1.982 y en la actualidad se encuentra ejecutada la urbanización y la edificación.

3- ESTUDIO DE DETALLE LOS LLANOS DE SAN SEBASTIAN

Su carácter es residencial promovido por una cooperativa de propietarios y redactado por el técnico D. J. Román Ruiz Esteban. Ordena una superficie de 12.000 M2 y fue aprobado definitivamente el 19 de Septiembre de 1.980.

Su densidad es de 56,6 viv/Ha con una superficie ajardinada de 560 M2 y 1.978 M2 de zona de paseo y acceso. El proyecto de urbanización fue aprobado el día 5 de mayo de 1.981. Se encuentran construidas 50 viviendas, que hizo el M.O.P.U., y los solares previstos para autoconstrucción están prácticamente todos edificados.

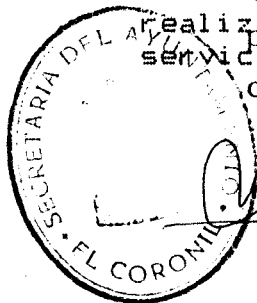
1115/90

4-ESTUDIO DE DETALLE ZONA INDUSTRIAL

Como su propio nombre indica su carácter es industrial. Los propietarios de los terrenos son D. Manuel Caballero Carmona, D. José Mateo Romero y José Jábasa García, la redacción la realizó el técnico D. José Román Ruiz Esteban como titular de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

celebrada el día 18 de FEB. 1991

EL SECRETARIO,



Manuel Caballero Carmona

Ordena una superficie de 23.224 M2 con 23 parcelas, siendo aprobado definitivamente el día 29 de Septiembre de 1.982, así mismo posee un proyecto de urbanización ejecutado al 100% y la práctica totalidad de las parcelas edificadas, sólo quedan libres dos.

5- ESTUDIO DE DETALLE CARPIO

Este Estudio de Detalle es de carácter residencial, pero presenta una peculiaridad sobre los anteriores y es su situación en un suelo denominado por el P.D.S.U. como suelo de expansión residencial. El promotor es D. Andrés Carpio Martín y el técnico redactor es D. Antonio Domínguez González.

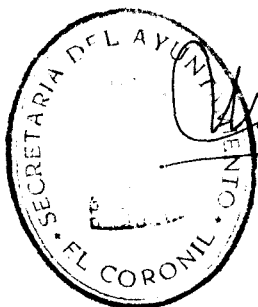
Ordena una superficie de 20.840 M2, con 65 parcelas, 1.418,20 M2 de zona ajardinada y 6.888,42 M2 de viario. Es aprobado definitivamente el 23 de Febrero de 1.983 y posee un Proyecto de Urbanización que aún no ha sido ejecutado parcialmente.

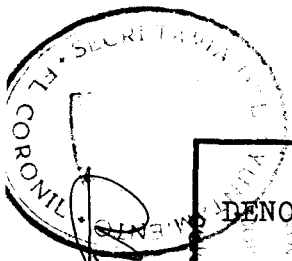
Este Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización quedará modificado por las presentes Normas Subsidiarias.

27 DIC. 1990	
DE BOGOTÁ, D.C. 1990	
C.C. de la Urbanización	
223.0 / 1.418,20 M2, 6.888,42 M2	
1115/90M1	
Nº REGISTRO	

DILIGENCIA: Para hacer constar que es
documento original y auténtico, debidamente
por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión
celebrada el día **18 FEB. 1991**

EL SECRETARIO,





DENOMINACION	TIPO DE DOCUMENTO	APROBACIONES		OBSERVACIONES	USO	SUPERFICIE M ²	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD viv/ha
		INICIAL	DEFINI- TIVA					
SIGUENZA (1f)	E.D Modificado P.U	29-5-79	31-12-79 31-1-81 31-1-81	Ejecutado	R	5.949,27	31	52,11
SIGUENZA (2f)	E.D Modificado P.U	26-6-80	19-9-80 21-1-81 5-3-82	Sin ejecutar	R	9.769,75	48	49,13
LIANOS DE SAN SEBASTIAN	E.D P.U	26-7-80	19-9-80 5-6-82	Ejecutado	R	12.000,00	72	60,00
ZONA INDUSTRIAL	E.D P.U	14-7-82	29-9-82	Ejecutado	IND.	23.224,00	23	
CARPIO	E.D P.U	29-12-82	23-2-83	No ejecutado	R	20.840,80	65	31,19

18 FEB 1991

1115/90R1

27 11/06/1990

00017

0.4. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO

la problemática urbanística de El Coronil se centra principalmente en el núcleo urbano, presentándose problemas de menor entidad en el resto del Municipio, que está destinado a usos agrícolas en su mayor parte, no existiendo núcleos de población aislados, estando la edificación existente ligada a dichos usos.

El origen de la problemática urbanística actual se encuentra en las características intrínsecas del pueblo. Por un lado su tamaño y su distancia a la capital de la provincia, por otro, la población dedicada casi con exclusividad a la agricultura, hace que el núcleo urbano haya adquirido históricamente las características de un "núcleo rural."

Existe otro tipo de problemática derivada directamente de la anterior y que se refiere a la ausencia total de planeamiento hasta la redacción del P.D.S.U. en el año 1.977. Este proyecto que contribuye decididamente a la conservación tipológica de El Coronil, favorece por sus propias limitaciones la aparición de una serie de conflictos muy concretos como son la situación de las zonas de expansión residencial tras una fuerte barrera industrial de tipo almacenaje y la concentración de equipamiento en el área denominada de "Equipamiento Colectivo".

A parte de estos problemas concretos hemos de señalar otros mucho más generales como son:

-Problemas de definición del Borde urbano.

-Edificación de baja calidad constructiva con el consiguiente deterioro progresivo de la misma, siendo por otra parte, casi nula la variedad tipológica.

-Dificultad para el crecimiento, debido al enclave y, a la propia forma del casco urbano.

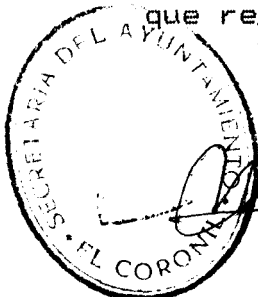
-Escasa redistribución del equipamiento y de los edificios públicos capaces de definir zonas y dar una identidad propia a cada una de las partes del pueblo.

-Un cierto enquistamiento de núcleos de almacenes industriales y agrícolas en zonas residenciales, que plantea cierta incompatibilidad y un relativo aislamiento de los barrios situados tras la barrera.

-A pesar del esfuerzo que en los últimos años se ha venido realizando para dotar a El Coronil de espacios públicos de calidad y dotar al pueblo de elementos y diseño urbanos que cualifiquen su imagen urbana, queda aún una labor muy importante que realizar en este sentido, especialmente en las entradas, para

celebrada el 1.8 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO,



constituir lo que podemos denominar "Puertas de la Ciudad" dotándolas de elementos que las configuren como tales.

En cuanto a la red viaria podemos observar la siguiente problemática:

-Las travesías, que dificultan la normal actividad de la población en su entorno, especialmente en la de Morón a su paso por el Colegio y Polideportivo, que por ser la que más tráfico pesado soporta, constituye un peligro para los usuarios de dichos equipamientos.

-La falta de señalización de las calles y un estudio conjunto de las mismas, puesto que en la actualidad todas las calles tienen doble dirección y en las que no son aptas para ello se produce algún conflicto.

-El aparcamiento no plantea un grave problema pero hay que hacer constar la falta de lugares señalizados para ello.

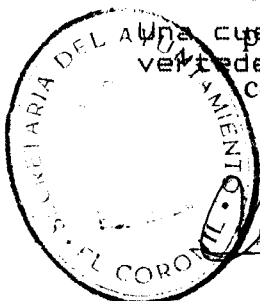
En las infraestructuras, las disfuncionalidades se deben, igualmente que en el caso anterior, a la falta de una visión global de las mismas, ya que actualmente se van solucionando los problemas que surgen en cada momento, provocando escasez de diámetros, redes muy cargadas, otras descargadas, etc.. sobre todo en el saneamiento y en el abastecimiento, la dificultad con que el agua llega a los puntos más elevados del pueblo, por lo que se hace necesario un estudio integral que tenga presente los futuros crecimientos y lleve a una ~~situación de equilibrio~~ dichas infraestructuras.

Toda esta problemática hace referencia al núcleo urbano. Por lo que se refiere al suelo no urbanizable, podemos considerar que no hay graves problemas, dado que no existen núcleos secundarios de población y la mayoría del término se destina a la agricultura y actividades directamente relacionadas con ella. Este hecho conlleva la carencia de zonas recreativas y masas forestales que puedan servir de recreo a la población.

En cuanto a la edificación en el término municipal es aislada y generalmente constituida por el Cortijo y edificación de apoyo al mismo, un gran número de ellas se encuentran en avanzado estado de deterioro e incluso ruina lo que provoca un ~~daño~~ acusado al paisaje. La edificación singular, es decir, el cortijo, carece generalmente de interés arquitectónico, pues su construcción no es unitaria sino por partes que se van agregando para formar el conjunto, apareciendo malas soluciones en sus uniones (cubiertas, naves...). De la generalidad se destacan algunos elementos, vistos en el documento de información y a los que se da una protección con el fin de que no pierdan sus características esenciales.

Una cuestión que hay que destacar es la situación actual del vertedero de residuos sólidos de El Coronil sobre el acuífero con celebrada el 11 de mayo de 1991.

EL SECRETARIO,



el daño que provoca debido a que recoge las aguas por filtración. Por otra parte, el vertedero de Montellano se encuentra situado en el término que nos afecta y sería deseable su traslado.

Todos estos problemas y algunos otros, que por ser de menor entidad no se han mencionado, son los que se tratan de solucionar mediante Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Coronil. En ellas se trata de plasmar y proyectar las soluciones para posibilitar el normal desarrollo de las actividades urbanas, así como, elevar el nivel de vida de la población, en lo que este instrumento pueda alcanzar.

0.5. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO

Dada la trascendencia del Plan en el ejercicio de las facultades dominicales, son incuestionables las drásticas consecuencias de la inexistencia de Plan no de las lagunas de ordenación en un plan vigente. Ahora bien, el ordenamiento jurídico, en la medida que potencia la necesidad de planeamiento, debe arbitrar los medios para que el Plan constituya en muchos municipios una meta inaccesible o para que pueda suplirse la ausencia de Plan. La ley del Suelo cierra el título dedicado al planeamiento con el capítulo titulado "Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento" y dentro de este capítulo los artículos 70 y 71, regulan las normas de ordenación cuya finalidad es, precisamente, suplir la ausencia de Plan.

Dadas las características, la problemática urbanística y la tradición urbanística de El Coronil sería inviable abordar la ordenación a través del Plan General, en cambio si es posible y conveniente la figura de Normas Subsidiarias en cuanto figura de planeamiento más flexible con carácter transitorio y no determinante a largo plazo. De esta forma la Corporación no se compromete a un programa de inversiones estricto, pudiendo plantearse la resolución de los déficits de servicios e infraestructuras actuales mediante una política más posibilista.

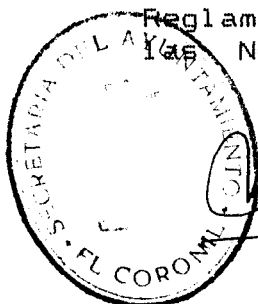
Ahora bien, no se puede afirmar que las Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento sean un Plan de urbanismo, pues parece evidente que no lo son. Pero dada la función que cumplen, suplir los planes se han asimilado a ellos, al menos en orden al régimen jurídico aplicable, o sobre ciertos aspectos de éste. Habrá que estar sujetos al criterio general marcado en los artículos 32 y siguientes, ya que tales Normas se sujetan a los trámites de los planes de urbanismo, por aplicación del artículo 57,3,LS, cumpliendo la función de los planes, desarrollados dentro de los límites del artículo 57 LS. Por tanto, si no existe Plan de Ordenación aplicable a un territorio, respecto del mismo las Normas despliegan su eficacia plenamente. En esto incide el Reglamento de Planeamiento en su artículo 88.1 cuando dice que las Normas Subsidiarias y Complementarias del Planeamiento

celebrada el...

EL SECRETARIO,

Maria Of. Espinoza

- 21 -



18 FEB 1991

tendrán el rango jerárquico de los planes que complementen, y en el punto 3b afirma que una de las finalidades de dichas Normas Subsidiarias será "Definir para los Municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio". Por tanto, serán las Normas las que reglamenten el uso del suelo considerándose a todos los efectos como un Plan, por lo que para cumplir su función han de contener todas las previsiones de éste, para que quede reglamentado el uso del suelo.

0.6. OBJETIVOS URBANISTICOS Y ESTRATEGIAS DE OCUPACION PROPUESTOS POR LAS NORMAS

Los objetivos urbanísticos derivados del análisis de la problemática urbanística, se concretan en las siguientes ideas:

-Definición del núcleo urbano existente, centrando los esfuerzos de gestión y las inversiones tanto públicas como privadas en mejorar la ciudad actual.

Este objetivo responde a la falta de definición existente en el borde de la ciudad y al enquistamiento de zonas de almacenaje y pequeña industria en áreas residenciales que por su actividad presentan cierta incompatibilidad con ella.

-La recuperación del patrimonio edificado, que por las razones expuestas en capítulos anteriores se está deteriorando materialmente, aparte de su inadecuación a los nuevos requerimientos sociales.

-Se opta por un modelo integrado social y funcionalmente, que frente a los modelos de zoning, basados en la compartimentación espacial de las distintas actividades urbanas, opte por la integración funcional espacial, con los límites que plantea la compatibilidad con la residencia.

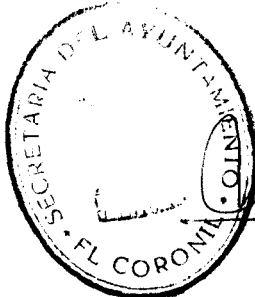
-Mejora del nivel de cobertura del Equipamiento, así como su distribución por todo el área urbana, aumentando y mejorando la oferta de servicios públicos, que permita aumentar el nivel socio-cultural de los habitantes.

-Mejorar la imagen urbana, debido a la falta de definición en términos formales del núcleo urbano, con bases de elementos e hitos, espacios y edificios públicos.

Aunque remediar esta situación no es una función específica y exclusiva de las Normas, no debe excluirse la oportunidad de reflexionar sobre estos problemas en el marco de la redacción de las mismas, además de la oportunidad que ofrecen de proponer soluciones acordes con la opción urbanística que se defina.

celebrada el 18 FEB 1991...

EL SECRETARIO,



Mané G. Ferrer

Un punto importante, que no debemos dejar atrás, es el esfuerzo considerable que se ha venido realizando, para mejorar esta situación heredada, a través del programa de actuaciones anuales que se lleva a cabo en El Coronil, como en otros tantos pueblos de Andalucía, y que en los últimos años han sido realizadas en concordancia con este objetivo y teniendo presente las determinaciones que se iban tomando durante la redacción de las Normas.

-Protección de los recursos naturales. La protección de los recursos naturales hace referencia especialmente a aquellos que permiten el mantenimiento de la base productiva (suelo y agua).

Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente pueden comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.

Paralelamente a esta regulación de tipo cautelar, aparece la necesidad de impulsar actuaciones de mejora del medio ambiente y la calidad de vida.

En base a estos objetivos, se plantean las estrategias, teniendo siempre presente que estas estrategias deben evaluarse desde la propia dinámica interna de El Coronil, ya que inciden pocos factores externos, debido a su distancia a la capital de la provincia y su área de influencia, así como la inexistencia de actividades que le hagan ser un foco de atracción. Por otra parte, es un municipio sin graves problemas urbanísticos de población homogénea y crecimiento lento.

No es previsible que estas condiciones cambien en un futuro más o menos cercano ya que no existe ningún factor que haga siquiera posible vislumbrar un desarrollo basado en una utilización masiva de la mano de obra, opinión ampliamente compartida a todos los niveles. Por tanto no puede pensarse en un crecimiento de El Coronil rápido y extenso. Las dificultades de toda estimación futura y por tanto las de planeamiento son evidentes. No obstante, es necesario dar respuestas a los problemas existentes, en su mayor parte heredados, en la idea de mejorar las condiciones de partida de una forma prudente. Las bases de partida se sustentan más que en la seguridad de lo que va a suceder, en la certeza de lo que ninguna manera debe producirse y en las tendencias que se apuntan.

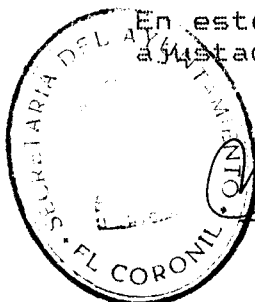
Las estimaciones sobre población y empleo, se basan en la negación por irreproducibles, de procesos desarrollistas y por tanto se sustentan en las tendencias internas. Así mismo las previsiones de crecimiento demográfico son muy bajas, no esperándose crecimientos demográficos externos a la dinámica poblacional local.

En estos momentos no es posible realizar previsiones de empleo ajustadas, pues no es previsible que se recuperen las tasas de

celebración de...

EL SECRETARIO,

- 23 -



actividad de épocas anteriores. Por tanto, se ha optado por no dimensionar el suelo industrial en función de las necesidades de empleo, sino que por el contrario, los factores considerados han sido las tendencias que apunta la propia demanda, en el sentido de creación de nuevas actividades de transformación de productos primarios y el traslado de actividades a la zona Industrial por haber quedado enquistadas en las zonas residenciales y que por el desarrollo que requieren sus actividades la hacen incompatible con el trazado menudo de estas áreas. Por otra parte, se tienen en cuenta las oportunidades que ofrece la propia estructura urbana.

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

Por tanto las Normas tienen la obligación de entrar en cuestiones de diseño urbano, vías, espacios públicos, edificación, etc.. aunque sea de una forma indicativa, habida cuenta, que actuamos en gran medida sobre zonas consolidadas y una simple zonificación de usos, alturas y edificabilidad, no serviría para incidir en la mejora de la situación actual. Las Normas se configuran como un instrumento para la creación de ciudad, introduciendo esos elementos que pertenecen a la esfera de lo público y de la relación social que permitirá que El Coronil empiece a participar de las características de una ciudad.

El tipo de desarrollo contenido en estas Normas, se basa en elevar las rentas de la población mediante una mejor oferta de servicios, equipamiento comunitario y espacios libres, lo que supone una elevación de las condiciones de vida. Así mismo, se trata de mejorar la situación de la actividad industrial, principalmente la derivada de la actividad agrícola. Este es el objetivo estratégico fundamental de estas Normas.

27 DIC. 1990

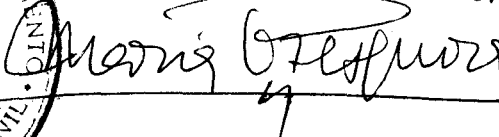
0.7. CONDICIONES DE VIGENCIA Y SUSTITUCION DE LA NORMA SUBSIDIARIA

Las Normas Subsidiarias no están sujetas a ningún límite de vigencia en el tiempo, como consecuencia de los principios de estabilidad jurídica para la comunidad. Sería inadmisibile una ordenación urbana sujeta a continuas y frecuentes alteraciones. Ahora bien, la vigencia indefinida no puede suponer la inmutabilidad del Plan, por lo que se han de admitir posibles revisiones y modificaciones razonables y reducidas a los supuestos en los que la mutación de la realidad así lo aconsejase. Así pues, la revisión constituye una atenuación del principio de vigencia indefinida.

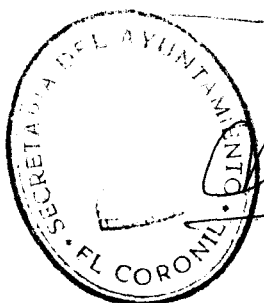
por

celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



- 24 -



Entendemos por modificación, en sentido estricto, cuando subsistiendo la Norma, afecta sólo a algunos de los elementos de la misma, según los artículos 49 a 51 de la Ley del Suelo, y 160 a 163 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Así pues el fundamento de las modificaciones es la necesidad de adecuar la ordenación a la exigencias de la realidad urbanística. La competencia para promover la revisión o modificación de la Norma corresponde al Ayuntamiento, tramitándose conforme al artículo 49 de la ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Las Normas se revisarán o modificarán:

1- Cuando se den las circunstancias previstas a continuación de acuerdo con el artículo 70-4 la Ley del Suelo ("y contendrán, en su caso, los supuestos en cuya virtud sea procedente su revisión o sustitución por un Plan") y 160-4 del Reglamento de Planeamiento, que se expresa en el mismo sentido.

Por lo tanto, se fijan unos niveles de ocupación a partir de los cuales y sin considerar otras circunstancias, debería procederse a la clasificación de nuevo suelo, revisando o modificando las Normas; sin embargo, los topes no pueden estar definidos por la capacidad en el momento de saturación, ya que en tanto se redacta y se aprueba el instrumento de planeamiento, se producirá un colapso; sino que parece razonable establecer unos márgenes que garanticen que la oferta de suelo va a ser suficiente en todo momento. En base a esto, las Normas Subsidiarias de El Coronil serán modificadas o revisadas cuando se cumpla alguno de los siguientes supuestos:

a) Que se superen las circunstancias y cálculos que dieron lugar a la ordenación.

b) Que se construyan infraestructura de carácter supramunicipal que impliquen cambios sustanciales en la ordenación.

c) Cuando quede por consolidar solamente un 20% del suelo residencial.

d) Cuando quede por consolidar un 20% del suelo industrial exclusivo.

e) Que se instalen más de tres industrias molestas, (definidas en normativa). En caso de mayor demanda para este tipo de industria, procederá una modificación de las Normas con la finalidad de calificar un polígono exclusivo para este uso, en lugar adecuado, según los vientos dominantes y siempre fuera de cualquier zona de protección.

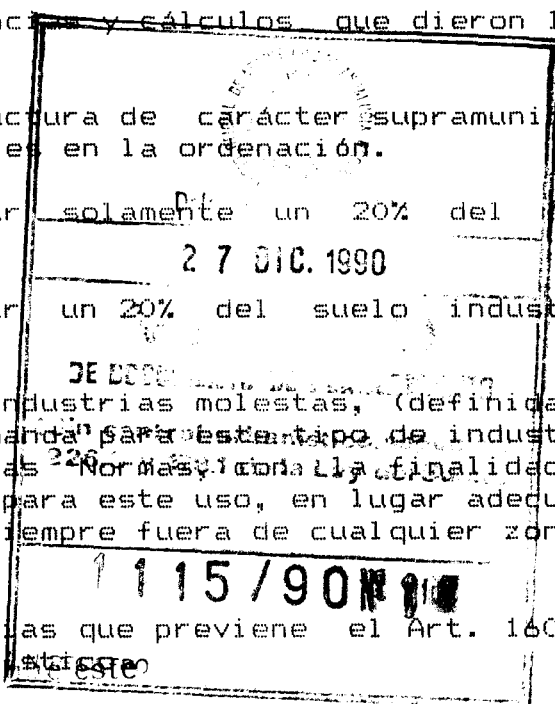
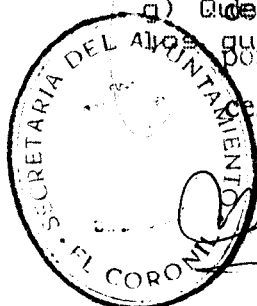
f) Cuando se den las circunstancias que previene el Art. 160 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

g) Que la comunidad Autónoma, establezca criterios distintos a los que se establecen en estas Normas de aplicación de la Ley

celebrada en el año 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO.

- 25 -



8/90, que hagan necesaria la modificación o en su caso la revisión.

2.- Tal modificación puede venir dada también por las circunstancias especiales, que expresan los artículos 49-2 y 3, y 50 de la Ley del Suelo, 161-2 y 162 del Reglamento de Planeamiento. En estos casos aparte de los trámites exigidos para la formación de las Normas, se exigen los siguientes:

A) Modificación que incrementa el volumen edificable de una zona. Para su aprobación se requerirá:

a. Previsión de mayores espacios libres, en función del aumento de densidad de población.

b. Voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación y de la Comisión que hubiese de intervenir en la aprobación inicial, provisional y definitiva, conforme establece el Art. 47-3e de la Ley 7/85 de 2 de Abril de Bases de Régimen Local.

El mismo quorum se exigirá a toda modificación que suscite la oposición del 25% de los propietarios, a cuyo efecto:

- Si la modificación afecta a una zona o sector, únicamente se tendrán en cuenta los terrenos situados en la zona.

- Fincas emplazadas frente al mismo, y al que dan fachada, es decir, limitando con él o con vía que las separe del mismo.

B) Modificación que implique una ~~diferente~~ zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres: Además de los trámites de toda modificación, requiere la aprobación del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, conforme establece el Art. 162 LS en relación con el Art. 4 del Derecho 194/83 de 22 de Septiembre (BOJA nº 80 de 7 de Octubre de 1.983) de la Junta de Andalucía, previo informe favorable de:

- Consejo de Estado o el órgano al que se transfiera sus funciones en la Junta de Andalucía.

- Consejero de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

Suspensión de la vigencia de las Normas

Una variante de la revisión del Planeamiento es la suspensión de su vigencia prevista por el Art. 51 de la Ley del Suelo y 163 del Reglamento de Planeamiento. Es éste un procedimiento previsto para casos de extrema gravedad en que la revisión del Planeamiento vigente se requiera con gran urgencia: en todo caso, se dará audiencia previa al Excmo. Ayuntamiento, remitiéndosele el expediente y detallando la motivación de la excepcional medida.

celebrada el 18 FEB. 1991

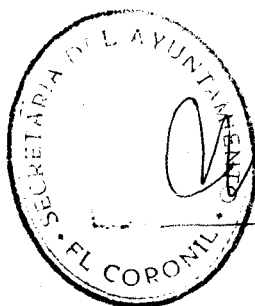
EL SECRETARIO,



La suspensión será acordada por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por Decreto, a propuesta del Consejero de Obras Públicas y Transportes. La suspensión de la vigencia del Plan puede ser dictada respecto a todo el Municipio o parte de él a los efectos de su revisión, comportando la suspensión de licencia en dicho ámbito. El acuerdo de Suspensión deberá publicarse en el BOJA y en la forma prevista por el Art. 163-1 del RP.

DILIGENCIA de cumplimiento de lo acordado en el
 decreto de suspensión de la vigencia del Plan
 por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía
 celebrada el 18 553 1991

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

	
27 DIC. 1990	
DILIGENCIA de cumplimiento de lo acordado en el decreto de suspensión de la vigencia del Plan por el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía celebrada el 18 553 1991	
11 15 / 90	

1. HIPOTESIS DE POBLACION Y PROGRAMACION DE LAS NECESIDADES DE SUELO

1.1. DINAMICA POBLACIONAL

Partimos del estudio de población que se realizó en la fase de Información Urbanística (apartado 4) con datos extraídos del Padrón Municipal de habitantes y sus rectificaciones anuales, censos de población y registro civil nacimientos y defunciones.

Atendiendo a estos datos podemos observar que el Municipio de El Coronil, ha sufrido durante este siglo grandes variaciones en el número de sus habitantes, distinguiendo cuatro etapas claramente definidas:

1ª Etapa: Fuerte crecimiento entre 1900 y 1.950, que supone el final del régimen demográfico antiguo y con él las mortalidades catastróficas.

2ª Etapa: Fuerte descenso desde el final de la década de los 50 y hasta la crisis del 73, se produce en los núcleos rurales una fuerte emigración hacia las zonas industrializadas del país. En El Coronil se pasa de una población de 9.569 habitantes a 5.457 en 1.975 lo que supone una pérdida de un 43% sobre la población inicial.

3ª Etapa: Primer estabilización reciente. Entre 1.975 y 1.980, debido a las condiciones sociales y económicas existentes se para el proceso de emigración a la gran ciudad, lo que implica un incremento de población provocado por el crecimiento vegetativo, e incluso, por el regreso de algunos emigrantes.

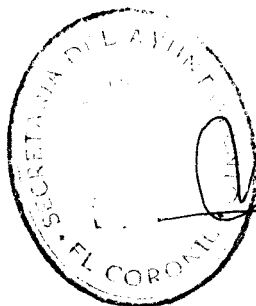
4ª Etapa: Segunda estabilización reciente. Desde 1.981 hasta la actualidad hay una clara estabilización en la población e incluso un leve aumento. Este aumento no se espera que sea espectacular ya que se produce un cambio del fenómeno de la emigración por el del control voluntario de la natalidad, lo cual dará lugar a una población estabilizada, con leves aumentos concretos, que dependerán de los condicionantes sociales y económicos que se den en el futuro.

De éstos y otros datos que veremos a continuación, se extrae la futura población de El Coronil, teniendo en cuenta que este cálculo no pretende fijar una cifra exacta, por las dificultades intrínsecas de un empeño tal, sino establecer umbrales posibles entre los que se encuentra el volumen de población en años futuros, identificando las tendencias.

Veamos en primer lugar la población actual extraída de las rectificaciones del Padrón Municipal de habitantes.

celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

P. DE DERECHO	P. DE HECHO	Nº DE FAMILIAS
5.188	5.114	1.363

Así mismo, hemos de indicar que la población desde el año 1.981 al año 1.988 es la siguiente:

AÑOS	P. MEDIA	EMIGRANTES	INMIGRANTES	ABSOL.	PORC.
1.981	5.217,0	-	-	-	-
1.982	5.264,0	12	21	+9	+0,17%
1.983	5.270,5	24	36	+12	+0,23%
1.984	5.289,5	37	38	+1	+0,02%
1.985	5.259,5	-	-	-	-
1.986	5.211,0	16	9	-7	-0,13%
1.987	5.227,0	42	50	+8	+0,15%
1.988	5.225,0	65	31	-34	-0,65%
MEDIA				-0,21%	

Para realizar las previsiones de población se ha recurrido a dos sistemas:

1.- Extrapolación del mismo crecimiento producido entre 1.981 y 1.989, en que se supone un crecimiento futuro igual al producido entre los años señalados.

2.- Observando la evolución de las tasas de natalidad, mortalidad y migratoria de los últimos años, previendo un crecimiento para los próximos años en consonancia con los ocurridos en otras poblaciones similares.

Así tenemos:

1.- P. 1.992	5.228 Hab.
P. 1.996	5.249 Hab.
P. 2.000	5.270 Hab.

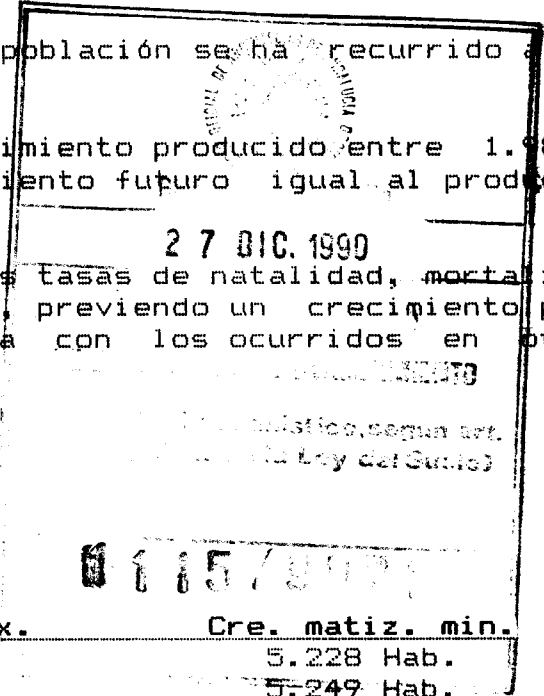
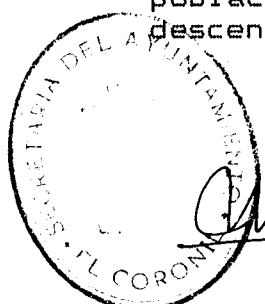
2.-	Crec. matiz. max.	Crec. matiz. min.
P. 1.992	5.283 Hab.	5.228 Hab.
P. 1.996	5.378 Hab.	5.249 Hab.
P. 2.000	5.476 Hab.	5.270 Hab.

Como se observa, ninguna de las poblaciones proyectadas con estos crecimientos matizados supera a la proyección realizada por el primer sistema. Todo ello nos hace prever un mantenimiento de la población en los próximos años, con los pequeños incrementos o descensos propios de este tipo de núcleos.

celebrada el 18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO,

Mano de Felipe



AÑO	- 15 AÑOS	+ 65 AÑOS
1.992	22,35%	14,85%
1.996	21,35%	15,85%
2.000	20,35%	16,85%

Aplicando estos porcentajes a las proyecciones de población total realizadas con anterioridad nos darán los siguientes valores para cada grupo de edad

AÑO	Crec. Matiz. Máx.		Crec. Matiz. Mín	
	- de 15	+ de 65	- de 15	+ de 65
1.992	1.181	785	1.168	776
1.996	1.148	852	1.121	832
2.000	1.114	923	1.072	888

1.2. NECESIDADES DE VIVIENDA

A.- Viviendas necesarias.

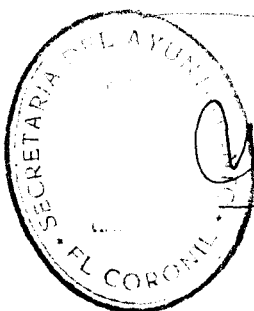
El cálculo de las necesidades de vivienda es siempre una operación afectada de ciertas dificultades teóricas por lo que se refiere, de partida, al propio concepto de necesidad y a los mecanismos que, en una economía de mercado, regulan la promoción inmobiliaria en un ámbito concreto, y que en consecuencia, inciden muy directamente sobre la satisfacción de la necesidad.

La definición, siquiera instrumental, del concepto de necesidad, se ve obligado siempre a manifestar un carácter relativo, por las circunstancias de índole socio-económica, demográfica y culturales, que concurren en una situación dada. Existen determinados fenómenos que, por sí mismo, son generadores globales de la necesidad de vivienda, como los relativos al crecimiento demográfico y a las condiciones de habitabilidad del parque. Junto a ello, otros aspectos modulan la necesidad; tal sería el caso de cambios en el nivel cultural o ideológico de la demanda (demanda de mejores viviendas o de tipos nuevos de viviendas), o en el nivel de renta de la población demandante (el incremento o la disminución de la renta parecen demostrar una estrecha relación con la expansión o constricción de la producción inmobiliaria)

Ahora bien, sería ingenuo creer que el mercado de viviendas es perfecto y funciona sobre la base de un equilibrio general entre oferta y demanda. Sin embargo, las características de un pueblo eminentemente agrícola y una población sobre 5.000 habitantes, con escasos recursos socio-económicos, hace que la oferta de vivienda sea prácticamente nula ya que la principal actividad constructiva se encauza a través de la autoconstrucción en los solares ofertados, por lo que es más interesante ofertar suelo que viviendas.

11 15 / 90

celebrado el 18 FEB 1991.....
EL SECRETARIO.



Manuel Responzo
4

La evaluación de las necesidades de vivienda se ha efectuado considerando la demanda local mediante el ajuste entre factores que generan demanda de vivienda y aquellos otros que liberan vivienda. Los cálculos se han efectuado para el período de 8 años de vigencia de las Normas. Debe entenderse este cálculo como un método de aproximación al conocimiento de una realidad: la demanda efectiva de vivienda, que además está sometido a factores de carácter productivo.

Los factores que generan necesidades de vivienda los estimamos en:

- NUPCIALIDAD (N).

Es uno de los factores más incontestables de generación de demanda. Se estima en 30 anuales, o sea, 240 en 8 años.

- INCREMENTO DE LA DIMENSION MEDIA FAMILIAR.

Afecta fundamentalmente a núcleos familiares por encima de la dimensión media familiar. Ahora bien, si tenemos en cuenta la caída de las tasas de natalidad y fecundidad, este factor quedaría muy reducido. No obstante, la existencia de viviendas pequeñas podría ser un factor de generación de vivienda. Estimamos en 75 el número de viviendas necesarias para solventar, en primera instancia, el problema de hacinamiento, cifra extraída del trabajo de campo.

- SALDO MIGRATORIO

Balance entre la emigración y la inmigración. El valor estimado para el periodo de ocho años es de 16 familias, saldo positivo.

- VIVIENDAS A REPONER (Rp).

El inventario realizado mediante trabajo de campo y utilizando criterios algo amplios, sitúa en 17 el número de viviendas en ruinas o avanzado estado de deterioro que habría que reponer en los próximos 8 años.

El factor de liberación de viviendas es:

- VIVIENDAS LIBERADAS POR DEFUNCION (Df).

El número de viviendas supuestamente liberadas por este concepto en los próximos 8 años asciende a 60, dato que puede considerarse incluso alto. Las hipótesis manejadas son las siguientes:

Hipótesis 1. $-N + SM + RP + H$

Hipótesis 2. $-N + SM + RP + H + Df$

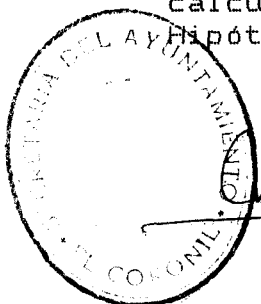
DILIGENCIA: Para hacer constar que este

La incorporación del factor Df se considera a menudo en el cálculo, por ello se formula:

Hipótesis 1. $- 240 + 16 + 17 + 75 = 348$

celebrada en sesión de 18 FEB. 1994

EL SECRETARIO.



Mano de [signature]

Hipótesis 2.- $240 + 16 + 17 + 75 - 60 = 288$

Estas dos cifras pueden tener todas las matizaciones que puedan expresarse, concretamente, existe un indicador profusamente utilizado en los estudios internacionales de vivienda que considera que la situación de equilibrio en un mercado inmobiliario (equilibrio entendido como ajuste oferta-demanda) se produce cuando se construyen en torno a 7 viviendas al año por cada 1.000 habitantes. Aplicando este valor a la población de El Coronil en los próximos años, la cifra resultante se sitúa en torno a las 300 viviendas en los 8 años. Como podemos comprobar este número se encuentra entre los dos obtenidos de las hipótesis I y II, por lo que estamos en una situación similar a la de equilibrio.

B.- Capacidad de absorción.

Entendemos como Capacidad de Absorción, el cálculo de necesidad de vivienda que se puede satisfacer en la ciudad actualmente consolidada. Para ello hemos partido de la evaluación de la misma, calle por calle.

En cada una de ellas se ha efectuado un recuento de las viviendas totales existentes, de ellas se han extraído los edificios que se encuentran en estado de abandono, iniciando así el proceso de degradación que puede conducir a su rehabilitación o reutilización, así como aquellas que se encuentran en avanzado estado de deterioro. Así mismo, se han contabilizado los solares existentes tanto en la zona más consolidada como en la Barriada de Los Llanos de San Sebastián, no contabilizándose, en cambio, los de zonas que aún estando incluidas como suelo urbano por el P.D.S.U. no están todavía consolidadas.

Los edificios en construcción no se han contabilizado puesto que en El Coronil no representan oferta, por ser en la mayoría de los casos construidas o autoconstruidas por sus propios habitantes, y en muchos de los casos, se reconstruyen por partes permaneciendo sus habitantes en el interior, o trasladándose temporalmente a otra vivienda, generalmente de un familiar, durante las obras.

En cuanto a los estudios de Detalle que aún no están consolidados o ni siquiera urbanizados se ha contabilizado lo necesario para su colmatación como la resta simple entre lo ya ejecutado y lo previsto por el Proyecto de Urbanización aprobado o las previsiones municipales.

El recuento se estima en:

- El número de solares, incluido el número de viviendas en ruinas son 134.

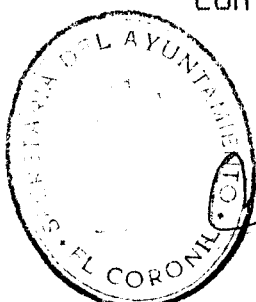
DILIGENCIA: Para hacer constar que este
- El número de viviendas vacías, aproximadamente es 100, de las contabilizadas el 25% dada la imposibilidad material de por el Ayuntamiento de El Coronil, en sesión

18 FEB. 1991

celebrada el día...

EL SECRETARIO,

- 32 -

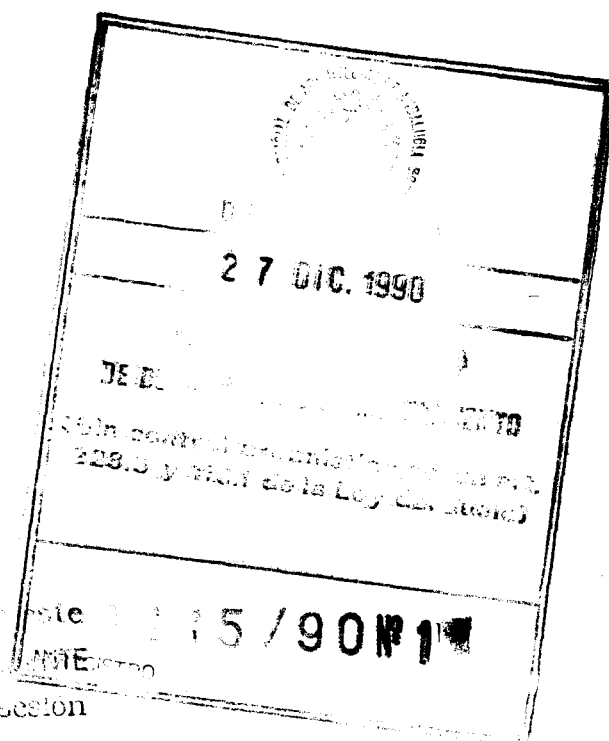


utilizarse todas, ya que siempre es necesario, en cualquier población, contar con un número de viviendas vacías.

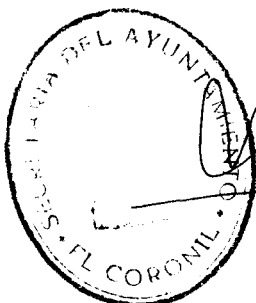
En total la capacidad de absorción del núcleo urbano es 159 viviendas.

C.- Conclusión

De los datos anteriores podemos deducir que la hipótesis máxima de necesidad de viviendas generada por la dinámica poblacional local es de 44 viviendas cada año y la mínima de 36 viviendas anuales. Estimando la capacidad de absorción en 159 viviendas y considerando que la Norma entre en vigor en el año 92, su horizonte temporal relativo a la programación sería 2.000, si le añadimos los años 89-90 (toma de datos) 90-91 (redacción) resulta que en estos diez años se necesitarían 276 viviendas según la hipótesis máxima y 201 viviendas según la mínima. Confrontados los datos de población elaborados en la Información, con los realizados por la Excma. Diputación de Sevilla, observamos un crecimiento sensiblemente mayor, por lo que para el cálculo de necesidad de viviendas tomamos la Hipótesis máxima.



DUEÑO...
don...
por...
celebrada... 18 FEB. 1991...
EL SECRETARIO.



1.3. PROGRAMA DE NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL

A.- Necesidad del suelo residencial

De todas las hipótesis consideradas en el apartado anterior, y como vimos en las conclusiones, son necesarias en El Coronil aproximadamente unas 276 viviendas para cubrir las necesidades hasta el año 2.000.

Teniendo en cuenta que la densidad del núcleo urbano consolidado es aproximadamente de unas 27-28 viviendas por hectárea, consideramos que la densidad de viviendas debe oscilar entre 25 y 35 viviendas por hectárea ya que no se propone desde la Norma un cambio sustancial en la tipología edificatoria, manteniéndose el tipo de viviendas unifamiliares adosadas, aunque si se interviene de forma notable en el sistemas de espacios libres. Por ello, y sin considerar su posible ubicación, serían necesarias unas 10-12 hectáreas de suelo para viviendas, en una primera aproximación.

B.- Necesidad de suelo industrial.

En estos momentos no es posible realizar previsiones de empleo mínimamente ajustadas al no ser previsible la recuperación de las tasas de actividad de las últimas décadas, por lo que no se han considerado las necesidades de empleo para el establecimiento de la demanda de suelo industrial. Los factores considerados están en relación con las tendencias que apunta la demanda y las propias necesidades y oportunidades de la estructura urbana contenidas en el modelo urbano propuesto.

La estimación de las necesidades de suelo industrial se realiza a partir de la valoración de dos tipos diferenciados de demanda:

- Una demanda proveniente de pequeñas actividades industriales dirigidas a un mercado básicamente local, sin problemas de compatibilidad con la residencia.

- Una demanda similar a la anterior, compuesta por actividades también dirigidas fundamentalmente a un mercado local, del tipo servicios, almacenaje, talleres, etc., que en muchos casos demanda una mayor superficie que en el caso anterior pero que a diferencia de éste tiene algunos problemas de compatibilidad con la residencia.

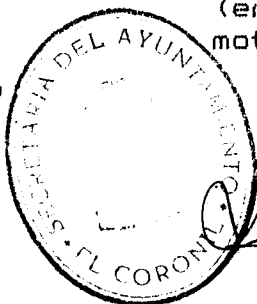
La primera no exige por sus características una localización específica al poder situarse sin conflictos en las zonas residenciales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el segundo tipo de demanda, por los conflictos con la residencia (emisión de ruidos, olores, tráfico que generan, etc.) ha motivado la propuesta de ampliación del pequeño polígono

celebrada el día 18 FEB 1991

EL SECRETARIO,

- 34 -

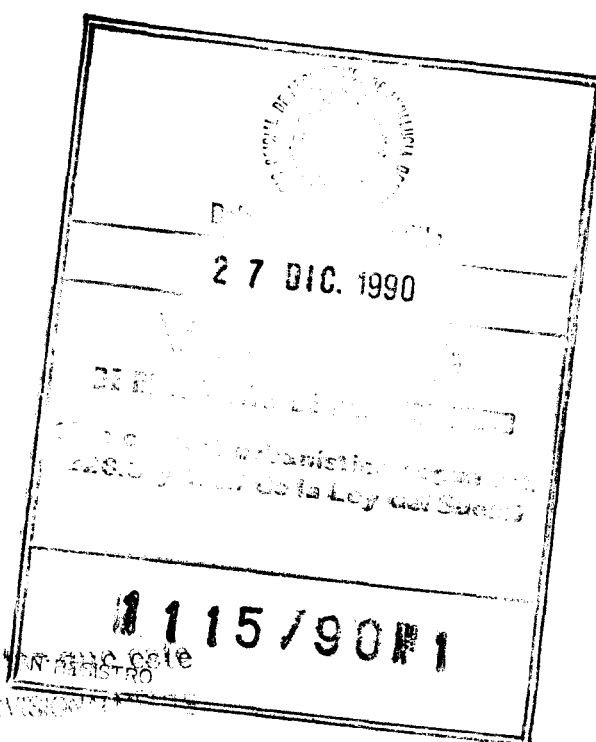


[Handwritten signature]

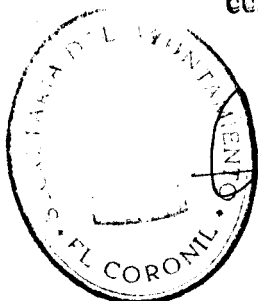
industrial de uso exclusivo en el interior del núcleo urbano, conectado directamente con el sistema general viario, como oferta a esta demanda constituida en su mayor parte y en general por pequeñas y medianas empresas.

Dicho polígono está ligado a la trama urbana y completa el actual, bien conectado al sistema viario principal propuesto, por lo que nos parece que su ubicación es óptima.

Esta operación, no sólo recogerá la demanda actual y futura de industrias y almacenes sino el traslado de las que actualmente instaladas en la zona residencial, plantean problemas de compatibilidad.



DILIGENCIA: Por haber comparecido ante este
 documento y haberlo suscrito en presencia de
 por el Presidente de este Ayuntamiento
 celebrada el día **18 FEB. 1991**



[Handwritten signature]

2. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL MODELO DE UTILIZACION Y DESARROLLO URBANISTICO DEL TERRITORIO.

2.1. DESCRIPCION DEL TERRITORIO MUNICIPAL. CLASIFICACION DE SUELO Y ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION.

El territorio del municipio de El Coronil tiene una superficie de 9.189 Has., de las que se clasifican 69,46 Has. como suelo urbano 19,47 Has. como suelo apto para urbanizar y 9.100,07 Has como suelo no urbanizable.

El 94,65% del Municipio corresponde a zonas cultivadas repartidas de la siguiente manera:

Secano 97,45%
Regadio 2,55%

La distribución del Municipio de El Coronil en Has es la siguiente:

27 DIC. 1990

TERMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE DE CULTIVO			PASTIZAL	SUPF. NO AGRICOLA	RIOS Y LAGOS	IMPRODUCTIVO
	SECANO	REGADIO	TOTAL				
9.189 Has.	8.473 H.	222 H.	8.695 H.	30 H.	423 H.	32 H.	9.100 H.

El territorio está cruzado por carreteras comarcales rurales y vías pecuarias. Las principales comunicaciones por carretera se realizan con Sevilla a través de la C-342 (Alcalá de Guadaira - Morón de la Frontera) con la variante SE-431 que llega hasta el núcleo urbano, y la SE-424 (Utrera - El Coronil) que conecta en Utrera con la comarcal Utrera - Sevilla.

La carretera SE-434 comunica El Coronil con Montellano conectando con la SE-441 que lleva a Puerto Serrano y los pueblos de la Sierra de Cádiz y con la N-341 (Jerez de la Frontera - Cartagena).

La unión de la carretera SE-424 a la SE-434, se realizará en breve por DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento ha sido PROVISIONALMENTE

Existe una vía de F.F.C.C. que atraviesa el término de oeste a este en paralelo al cauce del río de Utrera, y que no ha sido celebrada el día 18 de FEB. 1991

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

utilizado desde su construcción durante la dictadura de Primo de Rivera.

El núcleo urbano se encuentra en la zona norte del término, a 22 Kms. del límite sur, 3,5 Kms. del límite oeste, 2 Kms. del límite este y 3 Kms del norte, a una altitud de 175 m. sobre el nivel del mar.

Se pueden distinguir dos zonas naturales perfectamente diferenciadas y separadas por el arroyo Salado. El norte, en los alrededores del núcleo, es una zona de suaves pendientes con buenos suelos para agricultura en secano. La parte sur, algo más montañosa se puede calificar como presierra, se caracteriza por tener suelos peor dotados para la agricultura. Esta zona está atravesada por el río Guadalete y está más relacionada con los núcleos de Montellano y Puerto Serrano que con El Coronil.

En el suelo no urbanizable la ordenación se realiza en base a las características agrológicas del suelo, definiéndose dos zonas:

- + Zona regable y secanos con aptitud de riego.
- + Resto de suelo agrícola productivo, olivar y secano.

Se determinan así mismo zonas de especial protección en que distinguen:

- * Zonas de protección ambiental.
- * Zonas de protección de yacimientos arqueológicos.

Existen otras zonas protegidas con características diferentes a las anteriores:

- * Zonas de protección de Infraestructuras.
- * Vías pecuarias.
- * Edificación aislada.

Es en el núcleo urbano de El Coronil, único existente en el término municipal, donde se ha clasificado el suelo apto para urbanizar.

2.2 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL Y ORGANICA DEL NUCLEO URBANO.

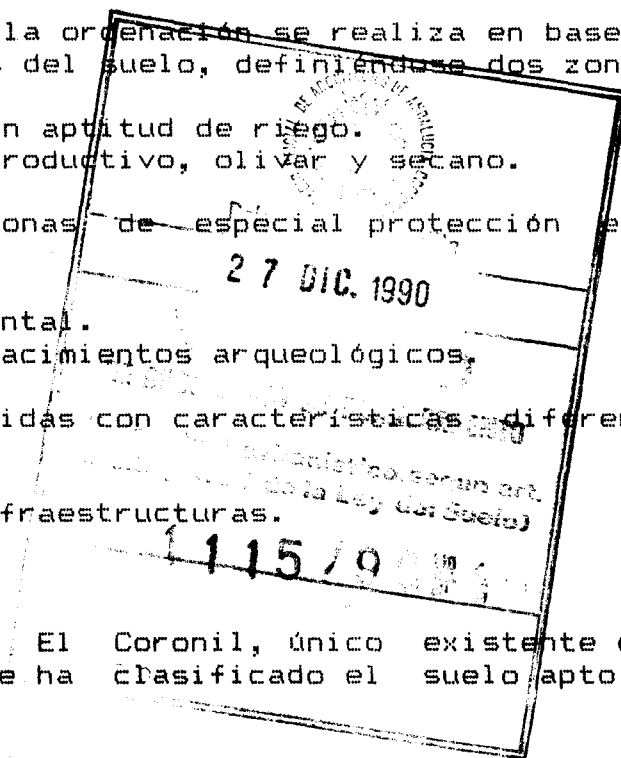
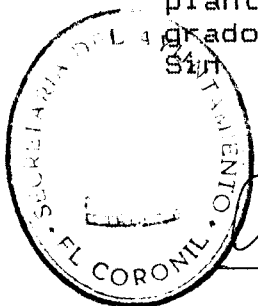
2.2.0. Introducción

Anteriormente hemos comentado los criterios básicos, en relación con el grado de definición de sus determinaciones con que se ha abordado la redacción de las Normas, y como en las mismas se plantea de hecho, la ordenación integral del territorio con un grado de definición en muchos aspectos propio del Plan General. Sin embargo, son las Normas Subsidiarias, el documento de

celebrada el día 18 - FEBRERO 1991

EL SECRETARIO,

Maria Ochoa - 37 -



planeamiento adecuado a los ritmos y tipos de desarrollo urbanístico que previsiblemente se han de dar en El Coronil.

En consecuencia y con independencia de la figura de planeamiento utilizada, se ha establecido un marco de planeamiento suficientemente elaborado y preciso, lo cual ha llevado a definir determinaciones constituidas por el Sistema General de Comunicaciones, el Sistema General de Equipamiento comunitario, así como los sistemas de Infraestructuras Básicas, lo cual inevitablemente ha de dirigir y condicionar el desarrollo urbanístico de El Coronil a medio y largo plazo por encima de la vigencia establecida para las Normas.

2.2.1. El Sistema de Comunicaciones

Está compuesto por la red primaria y la red secundaria, a su vez compuestas por:

RED PRIMARIA

- Interurbana local

- . SE-424 que conecta El Coronil con Utrera.
- . SE-431 que conecta El Coronil con la C-342 (Alcalá de Guadaira - Morón)
- . SE-434 que une El Coronil con Montellano.
- . SE-426 que conecta El Coronil con la carretera SE-433 (Graham - Morón).
- . Variante de El Coronil que une la SE-434 con SE-424.

27 JUN 1990

- Interurbana vecinal

- . SE-437 une El Coronil con las Alcabalas.
- . Camino vecinal que une El Coronil con el pantano Torre del Aguila (Utrera).

- Distribuidor urbano principal

- . Avenida de Andalucía.
- . Ronda de los Barros.
- . C/ Molinos Afuera y Morón.
- . Calle de nueva apertura en los sectores 1 y 2 del suelo apto para urbanizar.
- . Calle exterior del Polígono Industrial.
- . Ronda de Cerropalo.

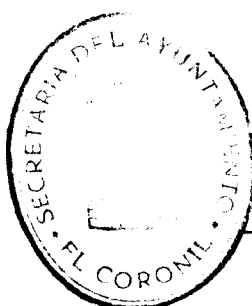
115/90

DILIGENCIA: Para hacer constar que en su conjunto forma un sistema cerrado que conecta la red interurbana local vecinal en su paso por el Núcleo Urbano.

por el Pleno de la Junta de Gobierno, en sesión

celebrada el día 18 JUN 1991

EL SECRETARIO,



Maria Teresa

RED SECUNDARIA

- Viario de penetración al Centro de Actividades.

- . Eje Doctor Escassi - Cuesta de la Mina - C/ San Sebastián.
- . Eje Martínez Benjumea - Bosque.

- Viario principal del Casco

- . Eje Morón - Sol - Torbi.

Se pueden definir dos grandes objetivos, en cuanto a la red viaria se refiere. Por un lado, la recualificación del viario, tanto primario como secundario, en sus aspectos físicos, funcionales y estructurales, contribuyendo a la Imagen Urbana de la ciudad. Y por otra parte, la potenciación de vías perimetrales encauzando el objetivo propuesto por las Normas de sanear, controlar y diseñar los bordes de la ciudad, dejando de asumir el eterno papel de "resto" sin identidad que el crecimiento desordenado le confiere.

los objetivo concretos, referentes a la red viaria, los podemos agrupar en objetivos para mejorar su estructura y objetivos para mejorar su funcionamiento. Estos objetivos son:

I.- Dotar de un tratamiento urbano a la red viaria del sistema principal a su paso por la ciudad (Distribuidor urbano principal), haciendo especial hincapié en el diseño de las entradas y aquellos tramos e intersecciones que se detectan como estratégicos, de manera que además de posibilitar la canalización del tráfico, contribuyan a la Imagen Urbana de la ciudad, continuando así la política que ha venido siguiendo el Ayuntamiento en los últimos años.

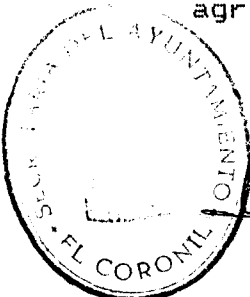
En esta misma línea puede incluirse la mejora de las conexiones de las nuevas zonas de expansión (Situación apta para urbanizar) con las áreas ya consolidadas, mediante la apertura de calles transversales que conecten entre sí las vías longitudinales y los espacios públicos, así como, la creación de un itinerario alternativo al tráfico que concurre en la zona de equipamiento escolar y deportivo.

II.- Apoyar las recién construidas Rondas de Los Barros y Correpalo de manera que se potencien como paseo peatonal, con la creación de zonas de estancia, viviendas, que eviten el deterioro de los bordes de la ciudad.

Por otra parte, y dentro de este mismo objetivo podríamos incluir la supresión de la Calle Torbi como antiguo ejido, dimensionado para la evolución de transporte pesado y vehículos agrícolas, pasando a diseñarse y estructurarse como una importante

celebrado el 18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature] 39 -

vía de conexión tanto peatonal como rodada, entre las nuevas áreas de expansión y las zonas ya consolidadas.

Mejorar los accesos del Polígono Industrial, principalmente con la Ronda Este (Sector 1 suelo apto para urbanizar).

III.- Mejora de los accesos a El Coronil, manteniendo los carriles existentes aumentando su anchura hasta los 7 metros en la totalidad de la red de conexión intermunicipal.

Así mismo, mejorar de forma progresiva la calidad del viario en lo que se refiere tanto a materiales como diseño, jerarquizando la red y actuando de una forma global y coherente en el conjunto de las calles. Especificando las condiciones para el tráfico de vehículos, peatones y en la mayoría de los casos la convivencia entre ambos.

IV.- Supresión del puente de la Calle San Sebastián, encauzando las aguas por la red de saneamiento.

V.- El principal objetivo en el funcionamiento de la red viaria de vehículos es la de ordenar el tráfico de forma globalizada, estableciendo los sentidos de circulación, siendo compatibles con la red de itinerarios peatonales, en el marco de una concepción integrada de su funcionamiento. La referencia a una red peatonal en el sentido de estudiarla como aislada de la de tráfico motorizado, en una población como El Coronil, no tiene mucho sentido, máxime cuando la relación de vehículos por persona es muy baja. Sin embargo, la creación de nuevos espacios públicos de cierta importancia localizados en el borde del pueblo, así como la apertura de algunas plazas a nivel de "barrio" o manzana, crea una nueva dinámica en los desplazamientos peatonales y en la ocupación colectiva de los espacios. A la hora de rediseñar el viario se ha sopesado en cada punto o recorrido la importancia de cada tráfico.

VI.- La resolución de los problemas de estacionamiento se aborda desde dos aspectos fundamentales: uno el control y ubicación del estacionamiento ligado al sistema viario; otro la redacción de unas ordenanzas y normativas en general que formalicen y regulen los garajes privados en edificaciones.

Se estima necesario pues, la señalización completa de todo el pueblo por la que se controle y clarifique los lugares de estacionamiento en tiempo y espacio. Por otro lado proponemos la creación de lugares específicos para aparcamiento ligado directamente con ciertas actividades (equipamiento comunitarios, espacios libres...).

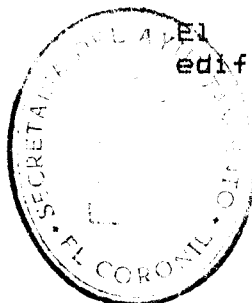
2.2.2. El sistema de espacios libres

El sistema de espacios libres junto con las calles y la edificación conforma la estructura urbana de todo núcleo. En sesión

celebrada el día 10 de FEB. 1991

EL SECRETARIO,

40 -



Mario H. Espinoza

poblacional. En una comunidad como la de El Coronil, que basa sus actividades en la agricultura ha sido difícil la asimilación del concepto de espacio público urbano. Es sin embargo, en esta época cuando se hace patente la necesidad de lugares de encuentro; tal vez este hecho venga relacionado con la menor ligazón del individuo al campo, las nuevas necesidades sociales de relación y ocio y, en general, al aumento de la calidad de vida.

La aparición de estos espacios en El Coronil es de factura muy reciente, exceptuando las plazas Vieja y Nueva, implantándose en los lugares perimetrales o residuales que se han creído más adecuados, comenzando a dotar a la población de una nueva imagen, muy en línea con la política actual de dotaciones urbanas en la ciudad.

No cabe, en El Coronil, hablar de espacios públicos de orden municipal o sectorial, general o local, debido al tamaño de la población y a la dimensión en términos relativos de dichos espacios. No obstante a través de la cualificación de los espacios y una jerarquización de los mismos, puede hablarse de unos y otros

El entendimiento de la calle como una prolongación de la casa, tan particular de las culturas mediterráneas, hace que en este proyecto de ciudad aparezca como punto de encuentro de sus habitantes, donde la actividad es continua. Por ello trataremos de reforzar esta manera de entender la calle, a través de las Normas Subsidiarias, dotándola de elementos propios, dimensionando sus proporciones de una forma adecuada y eligiendo cuidadosamente los materiales, en fin diseñándola para un mejor cumplimiento de estos objetivos.

Una vez aclarada esta cuestión, hemos de hacer referencia a la Ley, para determinar el Sistema de Espacios Libres. En el Art. 25.C del Reglamento de Planeamiento, se dice que está constituido por:

- "Parques Urbanos públicos en proporción no inferior a, cinco metros cuadrados de suelo por cada habitante, en relación al total de población prevista..."
- "Áreas públicas destinadas a uso cultural o recreativo, como parques deportivos, zoológicos, ferias y otras instalaciones análogas".

Se han calificado un total de 71.438 m² de parque Urbano, entre existente y proyectado y 43.000 m² de Áreas de uso cultural o recreativo. El desglose es el siguiente:

- Parques Urbanos:

EXISTENTES

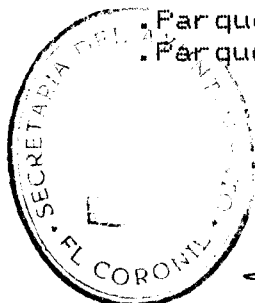
Parque del Egido 3.454 m²

Parque del Barranco 3.170 m² ses. p

celebrada el 18 de B. 19.....

EL SECRETARIO,

- 41 -



Manuel Defuor

PREVISTOS POR LAS NORMAS

- . Parque Urbano de la Ermita49.400 m2
- . Parque de "Casa Marcela".....15.414 m2

- Areas públicas de uso cultural o recreativo:

EXISTENTES

- . Parque Polideportivo16.000 m2
- . Campo de fútbol..... 9.000 m2

PREVISTOS POR LAS NORMAS

- . Recinto Ferial18.000 m2

Las actuaciones que proponen las Normas van encaminadas en tres direcciones fundamentales. Una destinada a la mejora de los espacios existentes; la segunda a recualificar vacíos urbanos existentes y la tercera encaminada a la creación de espacios libres.

A. - Mejora de espacios existentes.

En este apartado se incluyen actuaciones que está en el espíritu de la corporación realizar en breve, pero que no debemos obviar. En este caso se encuentra, la Plaza Vieja, que requiere de una mejora dado que alberga el edificio de la Casa Consistorial por lo que a través de su diseño, tanto espacial como de materiales y funcional, debe adaptarse al carácter emblemático que debe adquirir y que de todos modos debería tener por ser la plaza más antigua y central del Casco.

B.- Recualificación de vacíos urbanos existentes.

Enlazando con el punto anterior, se reformará la plaza de Coca de la Piñera, que actualmente aparece como un ensanche del viario, formalizándose como parte de un espacio mayor que comprenderá el actual recinto ferial.

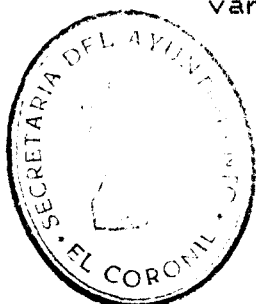
C.- Propuestas en suelo de nueva creación.

De este tipo existen dos propuestas. La primera es la más voluminosa de las realizadas, con la creación de 49.400 m2 de Parque público y deportivo. Se sitúa en el lugar idóneo dadas las posibilidades existentes, cumpliendo básicamente los objetivos y estrategias de las Normas. Por otra parte, el inicio de esta operación viene determinado por el gran espacio ya abierto al rededor de la ermita, limitado al sur por la nueva variante.

18 FEB. 1991

El SECRETARIO, 42 -

Maria G. Herrera



Con ésto conseguimos varios fines: Dotar a El Coronil de un gran jardín con predominio de la masa verde. Ubicarlo en una zona que carezca absolutamente de espacios libres. Potenciar la imagen de la Ermita y el espacio creado entorno a ella. Reutilizar una antigua cantera, de difícil inserción en la trama urbana, a no ser con un proyecto de estas características, diversificar los espacios y equipamientos públicos, sin que suponga una mala utilización, aumento de costo o abandono de estos espacios y por último, evitar las tensiones que la puesta en funcionamiento de la variante pudiera crear.

Otro espacio propuesto es el existente en torno a la "Casa de Marcela" para potenciar el edificio y los usos que en él se ubiquen.

Aparte de los tres grupos básicos propuestos conviene comentar otros de singulares características.

D.- Son la relación de los espacios libres creados por las cesiones de los planes parciales, Unidades de Actuación o bien por el diseño concreto de los Estudios de Detalle. Desde las Normas, tan sólo se piensa en su posible ubicación y uso, marcando un número máximo o mínimo de viviendas. por tanto se pretende resolver desde las condiciones específicas de cada proyecto que desarrolle y lleve a la práctica la parcelación de estos lugares urbanos.

E.- Por último cabría una relación de proyectos de pequeños espacios públicos residuales que se pretenden adecuar e incluso caracterizar dándole personalidad propia a cada una de las esquinas, rincones, adarves, y en general ciertos puntos que a través del desarrollo de la ciudad han ido quedando al margen de la urbanización y el acondicionamiento urbano, tanto por parte de los vecinos como del propio Ayuntamiento. 27 DIC. 1990

2.2.3. El sistema de equipamiento comunitario.

"La propuesta de dotación de equipamiento responde en parte, a criterios semejantes a los aplicados en relación con los espacios libres. Constituyen, sin embargo, piezas singulares construidas. La asimilación a la propuesta es así mismo doble. De un lado, los equipamientos responden a necesidades funcionales cuantificables, de otro lado, constituyen instalaciones y edificios públicos singulares, cuyo papel en la ordenación y reconstrucción del tejido urbano no pueden desaprovecharse".

No obstante, así como en relación con las zonas verdes, existe una mínima dotación exigida, ésta no está establecida en el caso de los equipamientos, desde un punto de vista urbanístico en la Ley del Suelo Vigente. Para tener constancia de este hecho, hemos creído conveniente la adopción de unos estándares o definiciones para cada tipo de equipamiento, bien de elaboración propia, bien teóricos, por el tipo de este documento, en sesión

celebrada el día.....18.FEB.1991....

EL SECRETARIO.

- 43 -



Manoja G. G. G.

extraídos de cuadros procedentes de estudios realizados para cuantificar estas necesidades en suelo urbano.

La ubicación del equipamiento, responde directamente al tamaño, la densidad, y la propia estructura del pueblo. En nuestro caso, concretamente, no se trata de disgregar excesivamente el equipamiento comunitario, a nivel ciudad, tan sólo el sectorial, por sus características intrínsecas, se ha distribuido de una manera más o menos equitativa, según áreas seleccionadas.

Hay dos tipos de actuaciones; una destinada a la reutilización de edificios públicos ya existentes, otra que tiene como principal objetivo la implantación de nuevas construcciones para albergar los nuevos usos.

A.- Reutilización de Edificios.

Estos edificios han albergado tradicionalmente el equipamiento comunitario, son hasta cierto punto edificios representativos, que se concentran en la zona del centro de la villa.

Una vez trasladado el Ayuntamiento a su antiguo edificio de la Plaza Vieja, tras su rehabilitación, se ha procedido a rehabilitar el edificio de la C/ Doctor Escassi nº 1. Esta rehabilitación se está llevando a cabo por los alumnos de la Escuela Taller allí ubicada y se estima que el período de rehabilitación será de tres años. La finalidad de esta obra es albergar servicios municipales que no pueden ofrecerse en la Casa Consistorial.

El edificio de la antigua escuela de la calle Martínez Benjumea nº 1, se destinará íntegramente a Casa de Cultura, para lo que necesita una gran intervención en su interior, resultando uno de los proyectos más interesantes dada la calidad histórica del edificio, respetando, en cualquier caso, los valores arquitectónicos que posee.

El edificio que hoy alberga la residencia de ancianos se destinará a edificio residencial, (hotel, pensión....) una vez que se construya el nuevo.

El edificio de la Casa de la Marcela se rehabilitará y se utilizará como edificio público en la zona sur de El Coronil.

B.- Nuevas construcciones.

Las nuevas edificaciones que se prevén en estas Normas son las siguientes:

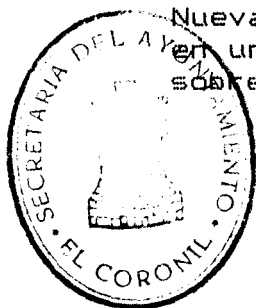
Nueva residencia de ancianos, en la zona norte del núcleo urbano en un sector del suelo apto para urbanizar. El edificio se sitúa sobre una parcela de aproximadamente 2.700 m². La idea de

DILIGENCIA: Por la ...

celebrada el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO.

- 44 -



Maria Ojeda

proyecto es la creación de una residencia a base de pequeños apartamentos, con servicios de comida y ocio comunes. La situación en el pueblo es apropiada pues se encuentra próxima al Hogar del pensionista y a la zona de actividad del centro.

En el sector sur se inserta en el gran espacio público propuesto, una zona deportiva que incluye un edificio de apoyo a dicha actividad. Asimismo, se preve la construcción de un auditorio en el lugar denominado La Laguna.

2.2.4. Infraestructuras

Abastecimiento.

- Diagnóstico.

Las captaciones de agua subterránea para abastecimiento a El Coronil captan agua suficiente para satisfacer su demanda. Sin embargo existen pérdidas en las conducciones a los depósitos y en la red de distribución que superan el 50%. Esto hace que en los meses de verano se produzcan déficits de agua potable que es paliado en parte con el bombeo auxiliar de un sondeo particular.

Según fuentes de la Diputación Provincial de Sevilla, el volumen de agua que llega a los depósitos se ~~est~~ ^{27 de 10, 1990} unos 450.000 m³/año. El consumido por el pueblo (excepto servicios municipales) es de unos 190.000 m³/año, estimando los servicios municipales en el 15%, el consumo real total será de 218.000 m³/año.

Las pérdidas de agua en la red de distribución son aproximadamente 232.000 m³/año, es decir, el 51% del agua que llega a los depósitos.

- Actuaciones.

Las actuaciones necesarias en materia de abastecimiento de agua potable, deben orientarse en dos direcciones complementarias: Por una parte garantizar los caudales necesarios de suministro y por otra, racionalizar la gestión del servicio de forma operativa y eficaz.

De manera general, sería necesaria la dotación de bocas de Riego, a una distancia mínima de 50-60 m, y de las correspondientes llaves de corte.

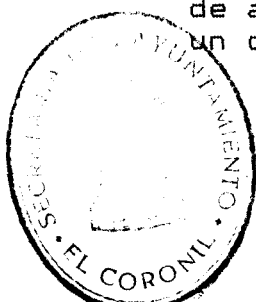
1.- Las captaciones serán sometidas a un perímetro de protección que evite el libre acceso a los sondeos, tanto de personas como de animales. El perímetro de protección será el correspondiente a un círculo de al menos 25 m. de radio.

celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

- 45 -

Maria O. Alpuerto



2.- La conducción desde el sondeo de la Calera a los depósitos se encuentra en mal estado, produciéndose apreciables pérdidas de agua. Por lo que se propone mejorar y corregir los asientos de las tuberías, sustituir los tramos en mal estado y reparar las juntas defectuosas.

3.- Se construirá un tercer depósito para conseguir un volumen total de almacenamiento de agua de 1.169 m³ que garantice, al menos, el servicio de agua durante 24 horas sin suministro de agua desde las captaciones. El volumen del nuevo depósito será de 600 m³. El emplazamiento será el mismo de los depósitos actuales.

4.- para mejorar el coeficiente de pérdidas de agua se propone sustituir aquellos tramos de tuberías obsoletas, de hierro y plomo, por tuberías modernas; localizar y arreglar aquellas juntas que ocasionen pérdidas de agua y localizar y sustituir aquellos tramos en mal estado.

5.- A parte de clorar el agua, es recomendable la instalación de un descalcificador a la salida de los depósitos con lo que se mejoraría la conservación de las tuberías al no producirse incrustaciones de calcio en las mismas.

6.- La situación del suelo previsto como apto para urbanizar, respecto a los depósitos y a la red de distribución, no interfiere en la red existente, ya que la distancia a dichos depósitos es la menor y las conexiones a la red principal de abastecimiento son inmediatas.

- Saneamiento

27 DIC. 1990

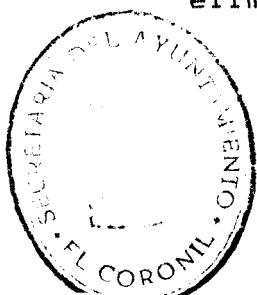
La red de saneamiento de El Coronil, supone el mayor problema de infraestructura existente, dentro de la aceptable situación de las instalaciones en general. Debido principalmente, a la dificultad intrínseca que conlleva la ejecución de este tipo de redes y por otra parte la falta de planificación general. Así mismo, tenemos certeza del comienzo de un estudio profundo sobre la red de abastecimiento que se ampliará posteriormente a la de saneamiento, por parte de la Excma. Diputación Provincial de Sevilla, es por lo que, estas puntualizaciones que vamos a describir quedan emplazadas, para su verificación o cambio, en su caso, a la realización de dichos estudios.

Las actuaciones necesarias en materia de saneamiento, pueden concretarse en varios puntos fundamentales como:

- La jerarquización de la red, descentralizando la conducción general que empieza a estar sobrecargada y potenciando los incipientes colectores perimetrales de La Ronda de los Barros y la Calle García Lorca. Esto permitiría un reparto proporcionado, eliminando los recorridos largos y tortuosos que en la actualidad

celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO.



Maria Teresa

tiene la red, y asumiendo los nuevos crecimientos previstos en estas Normas.

English

- El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, indica la necesidad de la depuración de las aguas residuales, dado el tamaño del pueblo y la situación geográfica respecto al embalse de Torre del Aguila, al que aporta agua el arroyo Pilar de El Coronil, donde se realizan los vertidos.

Por otra parte, la falta de disponibilidad de suficientes terrenos con características adecuadas para el lagunaje, hacen como sistema de depuración más conveniente, otro sistema de depuración biológica, cual es el de "aireación prolongada" u "oxidación total".

- Resolución de problemas básicos de diseño, tales como la eliminación de puentes y recogida superficial de aguas pluviales, reforma de los recorridos tortuosos y difíciles y supresión de los tramos que discurren por suelo privado.

- Resolución de problemas funcionales, a través de la asimilación de reglas del "buen hacer" constructivo, la dotación de imbornales, pozos de resalto, de descarga, resolución de las acometidas de la vivienda, y en general dotar a la red de todos los elementos y disposiciones necesarios para el buen funcionamiento de la misma.

- Es necesario, en general, un aumento de la sección de las conducciones, que de forma racional distribuyen y encaucen las aguas sin provocar colapsos, estos colapsos se producen por la incorporación progresiva a la red de las aguas pluviales que anteriormente a la urbanización discurrían por superficie. Por lo tanto, y enlazando con el punto anterior, la colocación de imbornales debe ir íntimamente ligado con este aumento de los diámetros.

Energía eléctrica.

Es indudable que la existencia de tensiones de servicio ya desechadas, así como algunos sistemas de instalación impropios de la tecnología actual, representa un problema que debería resolverse, con el fin de atender las demandas actuales y futuras.

Cabría la posibilidad de realizar algunas mejoras inmediatas, concernientes al trazado y al estado de la red, tal como son.

- Renovación en la Avda. Andalucía en el tramo de la zona Industrial, dado el mal estado de la existente.

- Creación de una línea que abastezca al Ejido de Doctor Escassi, inexistente en la actualidad.



celebrada en

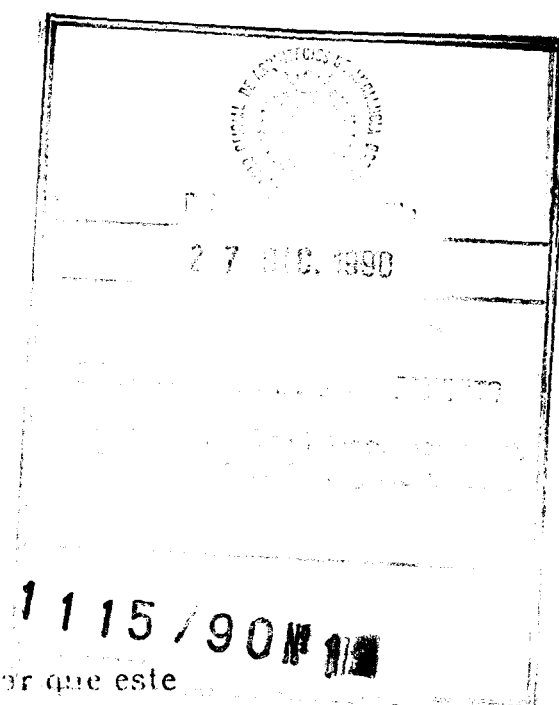
18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

Maria Teresa

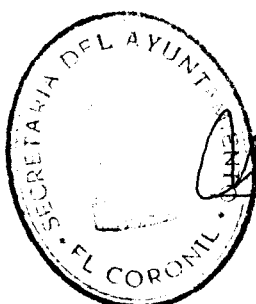
- La resolución del tratado en algunos puntos de cruce que por razones estéticas, técnicas, de seguridad y complejidad, no es el más adecuado. Podemos señalar como más importantes, la Plaza Nueva, Cruce Cuesta de la Mina - Calle Bosque, cruce Calle Bosque - travesía Morón - Montellano, el paso por las calles transversales desde "El Morisco" hasta la Calle Primero de Mayo.

- En lo referente a la Alta tensión, el cambio del trazado de la red perimetral de Alta de la zona oeste, donde se prevé uno de los suelos de expansión, se pretende tan sólo un desplazamiento paralelo, evitando su paso por el polígono industrial.



DILEO C. A. B. para hacer constar que este
decreto fue aprobado por el CONCEJO MUNICIPALMENTE
por el Ayuntamiento de El Coronil, en sesión
celebrada el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



Maria G. G. G.

2.3. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DEL MODELO DE DISTRIBUCION DE USOS.

Actualmente existen varios problemas en la distribución global de usos y que se pueden concretar en:

- La excesiva concentración de Equipamiento en lo que se podría denominar zona norte del Casco.

- Cierta enquistamiento de almacenes industriales y agrícolas en zonas residenciales, que plantean problemas de compatibilidad con la misma, por el tráfico que generan fundamentalmente.

En base a ello, las actuaciones que proponen Las Normas, se basan en:

a) Consolidar y potenciar el uso Residencial en la zona más antigua del núcleo urbano, evitando usos generadores de tráfico y potenciando otros que eleven la actividad urbana de relación social, tal como equipamiento comunitario, una mayor cobertura de servicios...

b) Extender el carácter residencial a toda la zona Sur, la cual se podría denominar "zona de extensión".

c) Encauzar las actividades de talleres y pequeñas industrias y almacenes a la zona Residencial de tolerancia Industrial, que se delimita.

e) Consolidar el uso de la zona industrial actual, encauzando a ella las industrias y almacenes, que por su actividad, tamaño o tráfico que generan, plantean problemas de compatibilidad con la residencia.

f) Potenciar el uso Comercial de hostelería arraigado en El Coronil y que tanto prestigio da a nuestra ciudad, tratando de potenciarlo a través de actuaciones municipales, en lugares idóneos.

g) El territorio municipal no destinado a los usos urbanos y de Sistemas Generales, se destina a usos agrícolas, así como a la protección de las distintas categorías de suelo protegido en el término, así como las servidumbres de caminos y ríos; vías pecuarias y zonas de protección especial.

DEL

1115/000

Nº REGISTRO

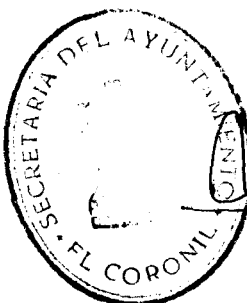
DILIGENCIA: Para hacer constar que este

documento ha sido ALCADO PROVISIONALMENTE

por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión

celebrada el día... 18.FEB.1991...

EL SECRETARIO,



Maria Teresa

3. CLASIFICACION DEL TERRITORIO

3.1. IDEAS PREVIAS

Como consecuencia de las estimaciones de las necesidades de suelo y ante la capacidad de absorción del Núcleo existente y el suelo que está ya urbanizado y en vías de ejecución, y según los objetivos y estrategias generales que han dado lugar a la ordenación, se ha hecho una clasificación de suelo restrictiva incorporando muy poco suelo apto para urbanizar, que cubre sobradamente las necesidades de expansión del Núcleo, en el periodo de ocho años que se ha establecido como horizonte de las Normas. Esta opción de un modelo de desarrollo concentrado y de clasificación restrictiva, está basada en la idea de la recuperación y mejora de la ciudad actual que de otra forma, y habida cuenta de la escasez de recursos, sería una operación imposible.

La mayor capacidad de actuación que legalmente le viene dada a las Normas Subsidiarias frente al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en cuanto a clasificación de suelo, ha posibilitado la incorporación de la categoría de suelo apto para urbanizar, que introduce cambios respecto a la P.D.S.U. que sólo clasificaba el suelo como urbano y no urbanizable.

De las 9.189 Has. del término municipal, se clasifican 69,46 Has. como suelo urbano, 19,47 Has. como suelo apto para urbanizar y el resto como suelo no urbanizable.

3.2. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO.

Se ha justificado anteriormente los criterios relativamente restrictivos en la asignación de usos urbanos 70. 1990

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en los Art. 78 de la Ley del Suelo y 21 del Reglamento de Planeamiento. Respecto a la clasificación de Suelo del P.D.S.U. vigente, se desclasifican como Urbanos los siguientes suelos:

- Segunda fase del Polígono Industrial, pues con las Normas Subsidiarias no se cumplen los requisitos de los Art. 78 de la L.S. y 21 de R.P.

- Parte de la zona de reserva de equipamiento situada en la travesía de la carretera de Morón. por las mismas razones expresadas en el punto anterior. Y por entender, como se ha indicado y justificado en capítulos anteriores, que no es conveniente la concentración de equipamiento, se cambia su clasificación a residencial dando mayor penetrabilidad a los por el Ayuntamiento

celebrada el 18 FEB. 1991

El Secretario,

Maria Oteiza



terrenos situados tras esta zona y creando mayor actividad urbana en torno a ella.

Así mismo, se han incluido, respecto al planeamiento anterior, los siguientes terrenos:

- La Ermita del Calvario y su entorno, por estar urbanizado y ajardinado por lo que cumple los requisitos exigidos por la Ley para su clasificación como Urbano.
- Las tres últimas parcelas de la carretera de Montellano junto al polígono industrial, por estar dos de ellas edificadas, y poseer las infraestructuras necesarias para poderse considerar como tal.
- Los terrenos destinados a ferial, para facilitar su ejecución, puesto que ya están gestionados y son de propiedad municipal.

3.3. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se clasifican como suelo apto para urbanizar los terrenos siguientes, de acuerdo con los Arts. 79.1 y 22.1 de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planteamiento:

1.- Los clasificados como suelo urbano en el planeamiento anterior, que no obstante no reúnen las condiciones establecidas en el Art. 78 de la L.S.

- Segunda fase del polígono Industrial

- La zona no ejecutada de la "reserva de equipamientos" situada en la travesía de Morón.

2.- Los terrenos clasificados como no urbanizables en el planeamiento anterior que, de acuerdo con los objetivos y estrategias de estas Normas, reúnen las siguientes condiciones:

- Tener aptitud para resolver las infraestructuras necesarias y en general para ser urbanizadas.

- Ser zonas próximas al suelo urbano. - Formar parte de las estrategias y objetivos de las Normas Subsidiarias referentes a: crecimiento estimado, consolidación de usos por zonas y dotación de Sistemas Generales.

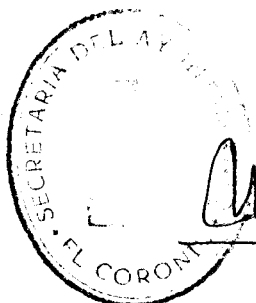
Docum.

Foro

celebrada

18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



Manuel J. Espinoza 51 -

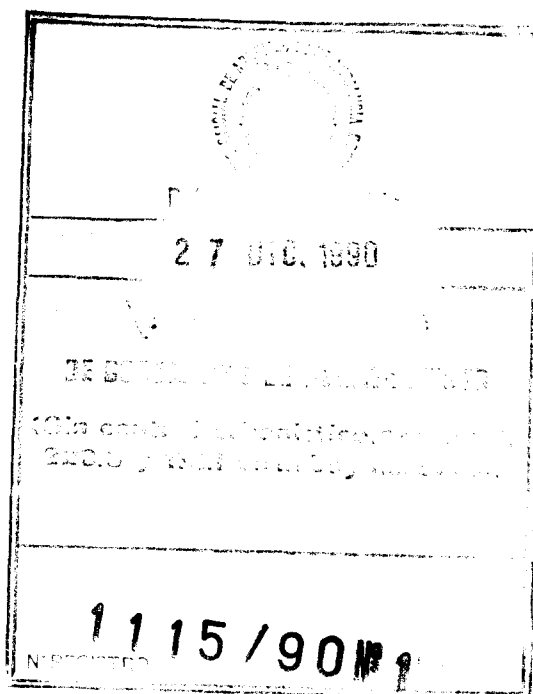
3.4. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable se define por la negación de la aptitud de urbanización de este tipo de suelo. Esta clasificación, está motivada fundamentalmente por ser un suelo que cumple una importante función, que no interesa que sea desplazada por la urbanización, es el caso de los terrenos agrícolas y de interés paisajístico y ecológico, arqueológico y similares, en los que es necesario evitar la urbanización para poder mantener estas cualidades.

El señalamiento de este suelo como No Urbanizable es, pues, un acto positivo de delimitación que puede condicionar la delimitación de suelos aptos para urbanizar.

Por otro lado, los suelos de interés agrícola, paisajístico, arqueológico, etc, necesitan normas específicas de protección de sus cualidades que, así mismo recogen. De lo que se deduce la conveniencia de clasificar el suelo no urbanizable en dos categorías:

- De carácter General
- Protegido



DECLARACION: Debe hacer constar que este

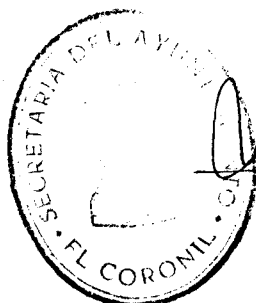
señalamiento

señalamiento

señalamiento

18 FEB. 1991

EL SECRETARIO.



Manuel P. Pizarro

4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS ACTUACIONES DE ORDENACION Y MEJORA DE LA ESTRUCTURA URBANA

4.1. INTRODUCCION

En este apartado se va a detectar y a caracterizar aquellas áreas o elementos que precisan una ordenación, mejora u otro tipo de intervención, de cara a resolverlos, ya sea desde el proyecto de las Normas o bien por las figuras de planeamiento que correspondan, siguiendo los criterios marcados en cada caso.

Se han distinguido los siguiente tipos de intervenciones en la ciudad:

1.- En suelo urbano.

- Actuaciones de Planeamiento, son aquellas áreas que precisan de algunas figuras de planeamiento para su desarrollo, al tratarse de zonas que las Normas clasifican como urbanas pero sin consolidar. Se desarrollarán mediante Estudios de Detalle. En general se trata de unidades de Actuación Urbanística.

- Actuaciones de Mejora, que ~~se refieren a~~ aquellas áreas de la ciudad en las que es necesaria una mejora de las condiciones de uso, del diseño o imagen urbana, y que pasarán desde la definición de calzada y acerado hasta la colocación de arbolado o mobiliario urbano, según sea el caso.

- Actuaciones Viarias, consistirán en el diseño de las nuevas vías de tráfico y de las márgenes, tanto ~~las nuevas~~ como de las existentes en orden a mejorar su uso e imagen.

- Intervenciones de Recualificación, en plazas y espacios libres en general, que suponen el ~~diseño~~ de dichos espacios para adecuarlos a los usos asignados, favoreciendo su utilización por los vecinos y mejorando en general ~~su~~ condiciones e imagen.

- Intervenciones en la Edificación, que consistirán en la rehabilitación reconstrucción, adecuación a las nuevas necesidades y protección como conjunto, de las condiciones mínimas.

- Mejora de infraestructuras, ~~en aquellas~~ zonas que presentan problemas de abastecimiento, saneamiento electricidad, alumbrado o telefonía.

- Rehabilitación Integrada de El Coronil, que se presenta como una forma de adecuar la edificación y los espacios urbanos a los requerimientos actuales, así como regenerar la estructura urbana de el núcleo y en definitiva elevar la "calidad de vida". Se desarrollará mediante un Plan Especial.



18 FEB 1991...
celebrada...
EL SECRETARIO. - 53 -

Manuel J. J. J. J.

2.- En suelo apto para urbanizar

- El Sector se define como unidad mínima de ordenación en suelo apto para urbanizar. Se desarrollará mediante planes parciales que ocupen el Sector completo, o por planes especiales en el caso de suelo destinado a equipamiento y/o espacios libres.

4.1. ACTUACIONES DE PLANEAMIENTO

A.P.1- Actuación de planeamiento de una gran parcela comprendida entre la recién creada Ronda de los Barros, calle Atahonas y calle los "Molinos Afuera", dando frente a la carretera de Alcalá de Guadaira.

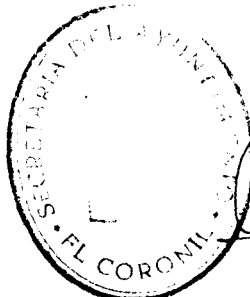
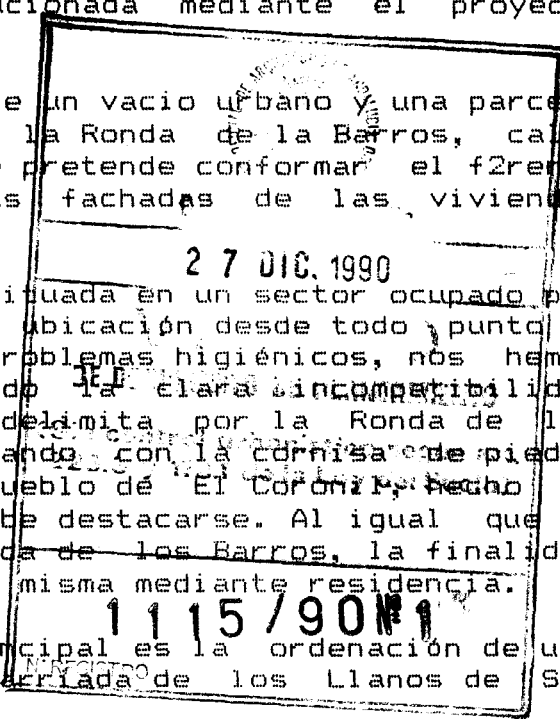
Se trata de una operación para completar la ciudad, ocupando un vacío urbano. Se pretende la apertura de una nueva calle que prolongue y dé salida a la calle Atahonas delimitando una parcela triangular en la que se prevé la construcción de un espacio libre (plaza) El resto se completa con viviendas. Especial atención merece la diferencia de cotas existente entre la Ronda y la calle Atahonas que habrá de ser solucionada mediante el proyecto adecuado.

A.P.2- Actuación que ocupa parte de un vacío urbano y una parcela de uso agrícola, delimitados por la Ronda de los Barros, calle Sevilla y el parque del Ejido. Se pretende conformar el frente oeste del pueblo y mediante las fachadas de las viviendas formalizar la Ronda de los Barros.

A.P.3- Actuación de planeamiento situada en un sector ocupado por vaquerías actualmente, que por su ubicación desde todo punto de vista, inadecuado y con graves problemas higiénicos, nos hemos visto obligados a trasladar, dado la clara incompatibilidad existente con la residencia. Se delimita por la Ronda de los Barros y la calle Sevilla, colindando con la cornisa de piedra donde se asienta el originario pueblo de El Coronil, hecho de cierta importancia que creemos debe destacarse. Al igual que el resto de las actuaciones en la Ronda de los Barros, la finalidad principal es la construcción de la misma mediante residencia.

A.P.4- Actuación cuyo objetivo principal es la ordenación de una gran parcela situada entre la barriada de los Llanos de San Sebastián y la calle Torbi.

Se trata de una operación para completar la ciudad, ocupando un vacío urbano. Se pretende la apertura de una calle peatonal que conecte la "barriada" con la calle Torbi delimitando dos parcelas destinadas a uso residencial.



Elaborado el 18 FEB 1991

EL SECRETARIO,

Maria Cruz

A.P.5- Actuación cuyo principal objetivo es la ordenación de una gran parcela situada entre el gran parque de la zona Sur y la zona El Carpio, donde hoy se sitúa un establecimiento de venta de materiales de construcción.

Se trata de una operación que tiene una doble finalidad, por un lado trasladar una actividad incompatible con la residencia y el parque urbano propuesto y por otra ordenar este vacío urbano. La zona se separa del parque por una calle de tráfico rodado y su uso será residencial.

4.2 ACTUACIONES DE MEJORA URBANA

A.M.1- Actuación de mejora en el cementerio consistente en la reutilización de las edificaciones existentes en él, dotándolo de las instalaciones de electricidad y saneamiento de las que carece y el adecentamiento de los jardines mediante su remodelación y la pavimentación de los paseos.

Por otra parte, se incluye la organización del espacio exterior que conecta el cementerio con la carretera de Morón mediante un paseo arbolado y una plaza de entrada.

A.M.2 - A.M.3- Actuación de mejora que, consiste en el diseño de las entradas al pueblo, desde Alcalá (AM-2) y desde Montellano (AM-3), cada una con la complejidad que requiere, pero ambas deben contemplar no sólo la circulación del vehículo sino la posibilidad de paseo y estancia del peatón, como puertas de la ciudad, marcándose unos hitos que las determinen. El proyecto podría recoger un ajardinamiento de los paseos, sin ser éstos estrictamente necesarios. En todo caso, la actuación debe recoger elementos que se identificasen fácilmente.

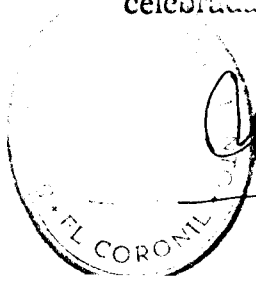
A.M.4- Actuación de mejora urbana en la zona sur del pueblo que trata de solucionar el acceso desde la nueva variante y el estrechamiento que se produce al finalizar las calles San Sebastián y Primero de Mayo. Es una actuación compleja que requiere un estudio pormenorizado de toda la zona y sus conexiones con el nuevo parque, la variante y el resto del pueblo.

A.M.5- Actuación de mejora destinada a la recuperación formal del primer asentamiento, del que se tienen noticias en El Coronil, que recogería el callejero en torno a la Iglesia Parroquial y limitado por el Castillo y la Plaza Vieja, dándole a cada uno de los espacios públicos y calles el carácter y tamaño que dentro de la ciudad deben tener, en particular la calle Corredera eje fundamental entre la Iglesia y el Castillo.

Por celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

[Firma manuscrita]



4.3. ACTUACIONES VIARIAS

A.V.1.- Apertura de una nueva calle que continúe la actual calle Ejido Atahonas hasta llegar a los Molinos Afuera, a través de la AP-1.

A.V.2.- Modificación de la calle García Lorca, prolongándola y dándole salida a través de una nueva calle, a la calle Palomar.

A.V.3.- Modificación de la calle Torbi, con ajardinamiento central, y modificación del acerado, dándole un carácter más urbano.

A.V.4.- Apertura de una nueva calle que separe el recinto ferial de la nave de C.O.D.E.C.O. y asimismo sirva de acceso desde la Avda. de Andalucía a dicho recinto y a la zona posterior.

4.4. ACTUACIONES DE RECUALIFICACION

A.R.1.- Intervención de recualificación que recoge la segunda fase del parque del Barranco, para acondicionar la zona como parque periurbano.

A.R.2.- Actuación de ordenación encaminada a ordenar la Plaza de Coca de la Piñera y el solar que hoy se destina a feria. Entendemos que ha de ser ordenado en su conjunto como un solo espacio, dándole un tratamiento unitario, solucionando el problema que plantea la edificación existente.

A.R.3.- Actuación de ordenación encaminada a organizar el entorno de la Ermita, tomando como base de actuación la actual ordenación que debido al escaso mantenimiento existente, se encuentra en una situación confusa. Esta actuación conecta directamente con un gran sector de parque público y equipamiento, por lo que dependerá muy directamente de un proyecto conjunto más que del diseño de este espacio en sí mismo.

A.R.4.- Actuación de recualificación de la parcela donde se ubica la casa de la Marcela para crear un parque natural en torno a dicha casa, así como solucionar su acceso y acondicionamiento de la calle San Sebastián.

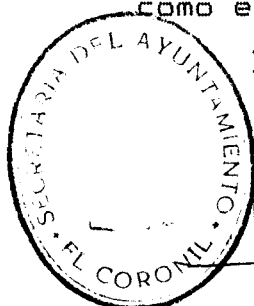
A.R.5.- Actuación de ordenación en la zona situada en la ronda Cerropalo y la nave de la C.O.D.E.C.O., para ubicar el recinto ferial.

4.5. INTERVENCION EN LA EDIFICACION

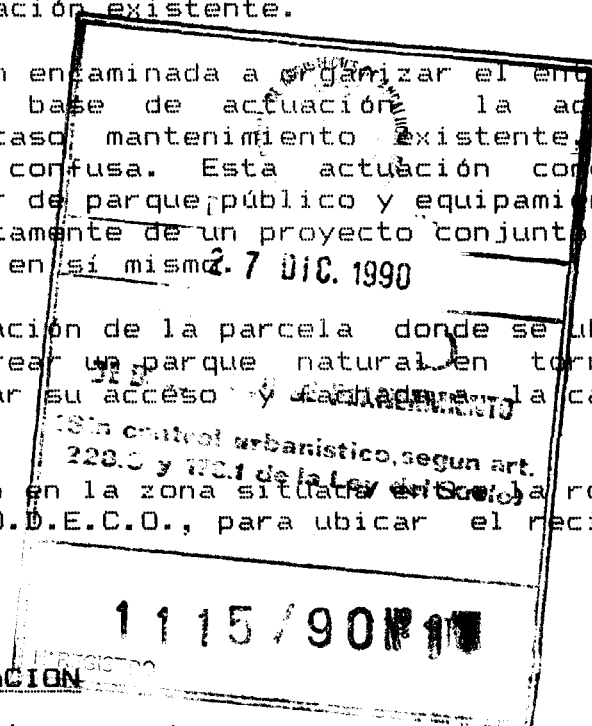
I.E.1.- **DILIGENCIA:** Para hacer constar que este edificio de la parcela para rehabilitarla como edificio de equipamiento en la zona sur del Núcleo Urbano.

por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **18 FEB. 1991**

EL SECRETARIO. - 56 -



Manuel Hefner



I.E.2.- Intervención en el antiguo Convento de la Plaza del Convento en el que se contemplará su restauración y adaptación para uso de equipamiento.

I.E.3.- Intervención en el edificio sito en la calle Martínez Benjumea nº 1, proyectando el alojamiento de la Casa de la Cultura, con las instalaciones propias de este tipo de edificios.

I.E.4.- Intervención en el antiguo Ayuntamiento, calle Doctor Escassi nº 1 para adecuarlo a instalaciones municipales.

I.E.5.- Intervención de Rehabilitación del antiguo mercado de Abastos, para su utilización como edificio público de usos múltiples como sala de conferencias, reuniones, etc.

4.6. REHABILITACION INTEGRADA

Fruto de la actual preocupación por la recuperación de la ciudad, es este estudio previo que se ha realizado y que hemos denominado Rehabilitación integrada de El Coronil. Dicho estudio puede tener las características de un "Precatálogo" para la posterior realización de un Plan Especial de Protección y Conservación del conjunto urbano de El Coronil, que se inscribirá dentro de los Planes Especiales previstos por el Artículo 17 y siguientes de la Ley del Suelo de 1.975 y los Artículos 73, 181, 182 y 98.3 del Reglamento de Planeamiento y del 14.11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los objetivos que se pretenden alcanzar con la Rehabilitación son los siguientes:

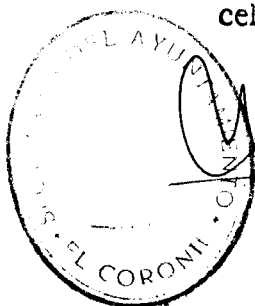
- Proteger del deterioro el patrimonio edificado de El Coronil y recuperarlo para sus habitantes.
- Reforzar la idea de la necesidad de la intervención pública contra el proceso de deterioro urbano de nuestras ciudades.
- Fomentar al máximo el mantenimiento de los elementos característicos de la arquitectura de los edificios, que contribuyen al ambiente urbano de la ciudad, ejecutando en ellos las obras necesarias para su recuperación, frente al despilfarro que suponen las acciones constructivas.
- Establecer un marco de actuación a partir de las posibilidades que la legislación vigente ofrece. Para ello será necesario el establecimiento de una normativa, que complete las que se darán con estas Normas Subsidiarias, que este documento...

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento...

por el Pleno del Ayuntamiento de El Coronil, en sesión celebrada el día 18 de marzo de 1991.

EL SECRETARIO,

Maria F. Leguiz



1115/90

4.7. ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Se proponen las siguientes actuaciones en suelo apto para urbanizar:

S.1.- Actuación de planeamiento en suelo apto para urbanizar que se sitúa detrás de la calle San Ignacio de Loyola. Se plantea el inicio de la nueva expansión del pueblo, dado que en él concurren una serie de características que lo hacen idóneo para el futuro crecimiento planteadas en las estrategias y objetivos del Plan.

Se abren las calles que se consideran indispensables para hacer permeable dicha zona, basando su estructura en una actuación fundamental, la ronda de tráfico que conectará la carretera de Morón con la zona industrial através del S-2 que permite su utilización como alternativa a la actual travesía y completa el sistema de rondas que se ha iniciado con la de los Barros y la de Cerropalo.

S.2.- Actuación de planeamiento en suelo apto para urbanizar que se sitúa detrás de la zona de colegios y polideportivo, reforando la idea de extensión del pueblo saltando esa barrera de equipamientos. Esta actuación se apoya directamente en el S.1. sin el que este sector carecería de sentido.

Su estructura está basada en dos actuaciones fundamentales, la primera es un paseo bulevar central u otro diseño similar que separa la zona residencial de los equipamientos y alojará necesariamente el aparcamiento que estos necesitan. La segunda, más importante es la ronda de tráfico rodado que conectará la iniciada en el S.1. con la zona industrial quedando completo el sistema de rondas.

S.3.- Actuación en suelo apto para urbanizar consistente en la ampliación de la zona industrial existente.

S.4.- Actuación en suelo apto para urbanizar situada en la zona colindante con la nueva feria y la Ronda de Cerropalo. El objetivo de la actuación es la ampliación residencial de El Coronil junto a la ampliación iniciada con el P.D.S.U.

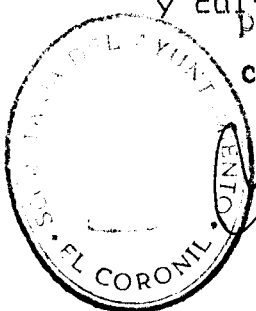
S.5.- Actuación en suelo apto para urbanizar alrededor de la antigua cantera de la calle Torbillo consistente en el reequipamiento de la zona a nivel municipal, previéndose un gran parque público y un centro deportivo. Igualmente se pretenden controlar las tensiones que generará la nueva variante.

Está en la idea de las Normas que esta actuación sea un foco atractivo para la población de El Coronil, fortaleciendo la imagen de la Ermita, incluyendo algunas zonas de recreo, estancia y culturales.

por el Pleno de la Junta de Gobierno Local de El Coronil, en sesión celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

Marina G. Esquivel 58 -



5.- PROPUESTA DE ORDENACION Y PROTECCION DEL SUELO NO URBANIZABLE

5.1. ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

Se detallan en este apartado las líneas de ordenación territorial que se deducen del conocimiento del término y que han sido reflejados en los correspondientes capítulos de la información urbanística.

Se divide en dos bloques: Por un lado la propuesta de condiciones generales de ordenación que hace referencia al régimen legal común del suelo no urbanizable en todo el territorio municipal, y de otro lado, una serie de disposiciones particulares que afectan a zonas discriminadas de dicho territorio, en las que se ha desarrollado una ordenación singular en función de sus características.

5.1.1. Condiciones generales para el suelo no urbanizable

A.- Concepto de núcleo de población, condiciones que pueden dar lugar a su formación y garantías del carácter aislado de la edificación en suelo no urbanizable:

La definición de estos parámetros es sumamente importante a la hora de poder concretar una ordenación detallada de los supuestos edificatorios contemplados en el punto anterior.

La única definición estratégica posible del núcleo de población es la de señalar como tales aquellos para los que las Normas Subsidiarias reserva la clasificación de urbano. (y apto para urbanizar en su caso).

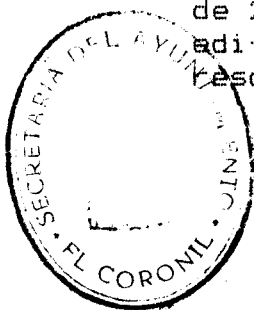
Caso distinto es la expresión de medidas que eviten la formación de futuros núcleos de población o que consolidar tendencias ya existentes. El modelo de asentamiento tradicional en El Coronil ha sido claramente concentrado. No obstante, es necesario diseñar medidas objetivas que imposibiliten la aparición de núcleos en general, tanto por procesos de planificación conscientes, como por acumulación de actuaciones sucesivas.

Aún cuando en un modelo territorial determinado, las simplificaciones geométricas pueden resultar poco convincentes no cabe duda que el establecimiento de condiciones de no formación de núcleos de población con estas características tiene la virtud fundamental de asegurar una fácil gestión de supuestos conflictivos. En este sentido se proponen como medidas que imposibiliten la formación de un nuevo núcleo de población las siguientes: distancias mínimas entre edificaciones residenciales de 200 m., distancias a linderos de 50 metros, densidad de edificación en ningún caso superior a dos por cada 10 Has., resolución individualizada de accesos a infraestructuras, etc.

celebrada el día 18 FEB 1991.....

EL SECRETARIO,

- 59 -



Maria Teresa

Estas medidas hacen referencia tanto a impedir la formación de núcleos como a asegurar el carácter aislado de las posibles edificaciones en suelo no urbanizable.

Además en determinadas zonas se excluye cualquier actividad edificatoria con carácter genérico, por cuanto pueden reforzar un crecimiento anárquico del núcleo existente, así se produce una distancia mínima de 1 Km. respecto a los perímetros de suelos urbanos o aptos para urbanizar, en los que quedará excluida cualquier actividad edificatoria. Y en otras que por sus especiales características se protegen especialmente.

B.- Condiciones generales que deberán cumplir las actividades sometidas a licencia urbanística:

1) Vivienda familiar aislada. La regulación de este tipo de edificaciones se basa en los siguientes criterios:

- Sólo se admitirá la vivienda familiar que se encuentre efectivamente ligada a la explotación agraria. ~~En consecuencia, la vivienda de segunda residencia se considera uso incompatible, independientemente de que cumpla las condiciones señaladas en el apartado anterior~~ *⊗ Cumplimiento Resolución (dp 27/1/93)*

- Para hacer efectiva la regulación anterior deberán diseñarse procedimientos adicionales de tramitación que aseguren la vinculación efectiva del promotor a las actividades agropecuarias y la necesidad de su implantación.

- La definición de la parcela afectada se establece según zonas.

- La implantación, excepcional en cualquier caso, de usos residenciales no debe comportar un agravamiento de los problemas medioambientales del término. Para ello se establecen cautelas muy estrictas, y en especial la prohibición de sistemas y formas actualmente utilizadas con repercusiones muy negativas: fosas sépticas sin previsión de filtros, ~~inyección directa al acuífero~~, acumulación de puntos de captación y vertido, etc. *27 JUL 1992*

2) La regulación de las construcciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas se detalla más adelante en el apartado dedicado a los suelos calificados como protección de infraestructura.

3) Construcciones agrarias.

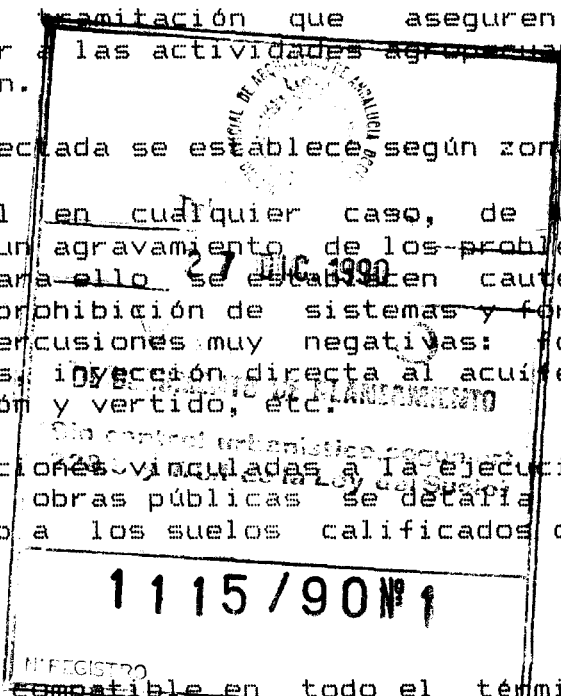
- Es un uso que se considera ~~compatible en todo el término~~, exceptuando aquellas zonas que tengan la consideración de no urbanizable de especial protección. Interesa especialmente acotar el concepto de construcción, para lo que más adelante se ha intentado definir una tipología indicativa de construcciones según los distintos usos discriminados en el término.

por e. celebrada el 18 FEB 1991

EL SECRETARIO



Mervia Hepner
4



- Para la asignación de una dimensión de parcela razonable adaptada a este tipo de construcciones se han considerado los siguientes baremos generales: en zonas de huertas 3 Has., en el resto del término de 5 a 10 Has.

- Las construcciones ganaderas no ligadas a la tierra deberán tener un tratamiento especial, diferenciando vacuno y porcino, especialmente en lo que respecta a las garantías medioambientales.

4) Construcciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

- Regulación del carácter excepcional. Se considera, al igual que la edificación para vivienda, que debe hacerse un tratamiento muy restrictivo de los supuestos incluidos en este concepto, precisando el carácter excepcional que en cualquier caso debe tener una implantación de este origen.

- Regulación de concesión de licencias. Se propone que sólo pueda otorgarse licencia en aquellos casos en que se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

* El carácter de utilidad pública e interés social venga así definido por legislación sectorial.

* Se justifique la necesaria implantación en el suelo no urbanizable.

* No exista suelo clasificado en las Normas que pueda acoger dicha actividad.

* La actividad no tenga carácter contaminante de ningún tipo, o en su caso resuelva anteriormente los problemas de vertidos, emisiones atmosféricas, residuos, etc. de acuerdo con las normas medioambientales generales.

Además de las anteriores actividades se propone que pueda considerarse en el supuesto de utilidad pública aquellas directamente asociadas con el aprovechamiento y mejora de los recursos del medio agrario (investigación agraria, ganadera, energética), pero que en todo caso deberán cumplir los requisitos antes señalados exceptuando la consideración a la legislación o competencia sectorial, y las instalaciones que tengan como fin primordial la resolución del saneamiento ambiental (depuradoras, reciclaje de residuos sólidos, etc...).

5) Parcelaciones urbanísticas.

- El control urbanístico de estos actos permite la supervisión y conocimientos de aquellas segregaciones que pueden tener una finalidad no agraria a la vez que coadyuva al objetivo del mantenimiento de unidades de explotación viables.

celebrada en el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

- 61 -



[Handwritten signature]

- El nivel en que se considera deseable este control varía según zonas y tipo de actividad: parcelas inferiores a 2 Has. en zonas de huerta, 5 Has. en suelos de regadío y 10 Has. en el resto del suelo no urbanizable.

6) Apertura de nuevos caminos rurales.

- El sometimiento a la licencia de la apertura de nuevos caminos o viales es un instrumento fundamental de control de procesos no deseados en suelo no urbanizable. Estos actos, sólo deberán ser autorizados cuando se encuentren incluidos dentro de un programa de actuaciones agrarias.

7) Movimientos de tierra y actividades extractivas.

- Es una actividad que con carácter general se considera compatible en todo el término municipal (salvo lo señalado especialmente en algunas zonas) siempre que se cumplan determinadas precauciones medioambientales, en especial las garantías suficientes de restauración del espacio afectado tras el cese de la explotación. Además deberán contar con previa autorización de las autoridades competentes en materia de yacimientos arqueológicos.

8) Tala de árboles.

- El control afectará a todas las especies arbóreas a excepción de las integradas en plantaciones agrícolas (olivar, frutales, etc.). Como criterio general, los usos deberán adaptarse a las condiciones específicas de los terrenos en que se sitúen respetando la vegetación arbórea preexistente. Sólo excepcionalmente, y por causa debidamente justificada, podrá autorizarse la tala, y en dicho caso el promotor deberá obligarse a reponer un número superior y proporcional al de individuos talados.

9) Publicidad exterior.

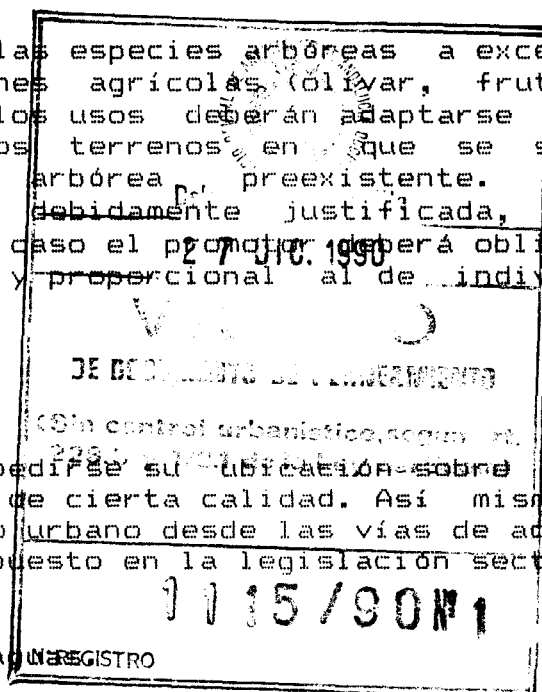
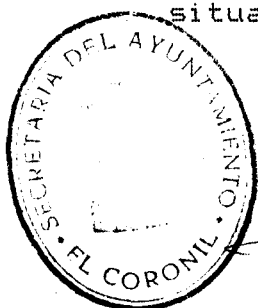
- En cualquier caso deberá impedirse su ubicación sobre áreas emisoras de vistas panorámicas de cierta calidad. Así mismo, se protegerán las vistas del núcleo urbano desde las vías de acceso. En lo demás, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

10) Obras para la captación de aguas.

- Con carácter general, y dada la ausencia de un régimen general de explotación, deberá cumplir los requisitos señalados en la Ley de Aguas respecto a distancias entre captaciones. Por lo que respecta a la regulación del recurso de base, para evitar situaciones de sobreexplotación, se considera oportuno hacer celebrada el día 18 FEB 1991.....

EL SECRETARIO,

Maria J. Espino



extensivas las determinaciones del Plan Especial de Protección del medio físico y catálogo de espacios y bienes protegidos.

5.1.2. Tipos de Suelo

Se distinguen tres tipos diferentes en función de la protección, que por sus características propias, se establecen para cada uno de ellos:

I.- suelo no urbanizable de Carácter General

Está constituido por la mayor parte del territorio del término, una vez excluidas las zonas de especial protección.

II.- suelo no urbanizable de Protección Especial formado por:

- Suelo de protección ambiental.

Se protegen con esta calificación las áreas o elementos singulares de gran valor ecológico, paisajístico o ambiental: márgenes del Guadalete, Entorno del Castillo de Aguzaderas, márgenes del arroyo Salado, zonas acuíferas en general y zonas puntuales del territorio.

- Suelo de protección de yacimientos arqueológicos.

Se protegen no sólo las zonas de yacimientos reconocidos, sino también aquellas en las que existen indicios, marcando en torno al punto excavado un perímetro cautelar.

III) Suelo no urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios.

Constituido por las zonas de contacto, protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas y de energía, pasos de ganado, etc.

5.2. ZONIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

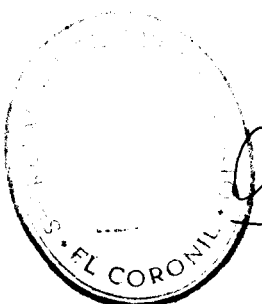
Las condiciones generales de uso del suelo expuestas en el apartado anterior tienen necesariamente un carácter genérico. No cabe duda, que a pesar de la escasa variedad del término municipal, ésta es suficiente para no adaptarse a un patrón unificador. Como se ha visto en la Información Urbanística, el territorio de El Coronil no es un soporte homogéneo existiendo diferencias en los aspectos físicos, ahora bien, en lo que se refiere a usos sociales sí se adapta a esta homogeneidad.

Se califican las siguientes zonas:
por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión

celebrada el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

Mano V. Resque



5.2.1. Zona regable y secano con aptitud de riego

En esta calificación se agrupan las áreas que actualmente son de regadío y aquellas otras, que aunque se están cultivando en secano, tienen claras aptitudes para poder ponerlas en regadío.

Los usos que se consideran compatibles para estas zonas son las construcciones agrarias ligadas a la explotación, la vivienda familiar sobre supuestos de parcela mínima de 5 Has., y usos recreativos cuya tipología se precisa en el documento de Normativa.

5.2.2. Resto de suelo agrícola productivo: Olivar y Secano

Bajo este epígrafe se incluyen los restantes suelos productivos no incluidos en la anterior categoría. Sobre estos suelos pueden localizarse los usos ordinarios y excepcionales (edificaciones de utilidad pública o interés social y viviendas familiares), que ineludiblemente deban ubicarse en el medio rural, así como usos recreativos cuya tipología se precisará en el documento de normativa.

La parcela mínima afectada por la edificación no podrá ser inferior a 10 Ha.

5.2.3. Zonas de protección de infraestructura

Definidas por referencia a la legislación sectorial, se han considerado dos: Carreteras y ferrocarriles, representándose en el plano de ordenación (1:10.000) las diferentes estimaciones de afección. Interesa especialmente acotar ~~en~~ ^{27 de Agosto 1990} el concepto de edificación al servicio de la carretera, que deberá entenderse exclusivamente para estaciones de servicio y puestos de socorro.

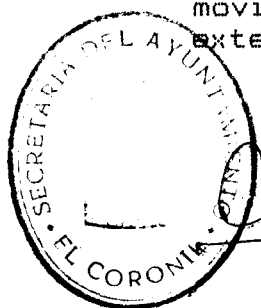
Otros usos de márgenes de carretera ~~deberán~~ ^{deberán} tramitarse por los procedimientos que correspondan a cada tipo de actividad. En el caso de las ventas, merenderos y acondicionamientos recreativos de márgenes deberán considerarse usos compatibles.

5.2.4. Zonas de protección ambiental

Son áreas de protección de elementos singulares por su valor ecológico, paisajístico o su singularidad física. No cabe duda que en estas zonas deben primar los aspectos de conservación y regeneración sobre cualquier otro posible uso.

Se consideran, por tanto, incompatibles las edificaciones y construcciones de cualquier tipo, las extractivas y los movimientos de tierras, la apertura de vías y la publicidad exterior.

celebrada el día 18 de Mayo de 1991
EL SECRETARIO,



Maria Teresa

Sólo son admisibles las actividades encaminadas a las regeneración o mejora de estos espacios y aquellas actuaciones encaminadas a reforzar el carácter de uso público recreativo en el caso que tuviesen esta cualidad.

Se han considerado en este apartado las siguientes zonas: Márgenes del río Guadalete, márgenes del arroyo Salado, el entorno del Castillo de las Aguzaderas y las mínimas zonas de vegetación natural que existen en el término.

5.2.5. Zonas de protección ambiental privadas.

Nos referimos al entorno del arroyo del Carretero que se sitúa en la parte trasera de la hacienda Siret y se utiliza como área privada de expansión.

Se considera que es necesario el establecimiento de medidas legales para que la zona se conserve, respetando su uso privado puesto que se encuentra enclavado en un lugar que cuenta con zona de sierra que puede cubrir sobradamente las necesidades de este extremo sur del municipio, en cuanto a vegetación se refiere.

Por todo lo anterior se considera incompatibles las edificaciones y construcciones de cualquier tipo, las actividades extractivas y los movimientos de tierra, así como la apertura de nuevos viales y la publicidad exterior.

5.2.6. Zona de protección de yacimientos arqueológicos.

Se protege especialmente estas zonas, dotándolas de un diámetro cautelar en el que se consideran incompatibles las edificaciones y construcciones de cualquier tipo, así como la apertura de nuevos caminos rurales y la publicidad exterior. Sólo serán posibles las actividades necesarias para rescatar las piezas arqueológicas y siempre que éstas estén patrocinadas por un organismo público para fines culturales.

5.2.7. Vías pecuarias.

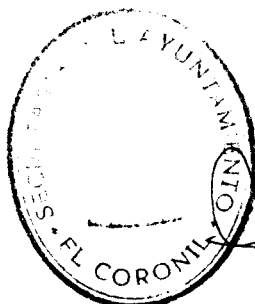
La precariedad de estos elementos territoriales, que ya ha sido diagnosticada en la memoria informativa, hace establecer medidas de ordenación muy exigentes, que por otra parte no hacen sino remarcar la protección que por la ley sectorial les corresponde.

Es preciso en primer lugar reafirmar su condición de bienes de dominio público, en el que no es posible autorizar sino ocupaciones temporales debidamente reglamentadas por el organismo competente.

per el Pleno de la Corporación, en sesión

celebrada el día 18 de mayo de 1991

EL SECRETARIO.



[Handwritten signature]

En consecuencia deben considerarse incompatibles todos los usos enunciados como sometidos al trámite de licencia urbanística, incluyendo los movimientos de tierra.

Como usos compatibles deben señalarse los de adecuación recreativa en todas las formas que favorezcan su uso y disfrute público. Esta última afirmación lleva implícito lógicamente la necesidad de establecer actuaciones concretas que refuercen dicha posibilidad.

5.2.8. Zonas de edificación aislada

Las construcciones y edificaciones actualmente existentes en el término adquirirán la consideración de uso aislado en el suelo no urbanizable.

Las parcelas así zonificadas en forma discontinua se someterán a todos los efectos del régimen jurídico del suelo no urbanizable.

Las Normas Subsidiarias, pues reconoce y asume dichas situaciones, aún cuando se exceptúan determinados usos que se encuentran en franca incompatibilidad o contradicción con los fines de ordenación en suelo no urbanizable.

En estos edificios y construcciones podrán permitirse las obras necesarias de reforma, mantenimiento y ampliación. Las solicitudes correspondientes se realizarán de acuerdo con el carácter de la construcción, por los procedimientos habituales de concesión de licencias en suelo no urbanizable.

La asunción en las Normas Subsidiarias de estas edificaciones se entiende en su uso actual. Cualquier obra que implique transformación o cambio de dichos usos deberá ser tramitada y valorada ateniéndose a los criterios generales expuestos en los apartados anteriores.

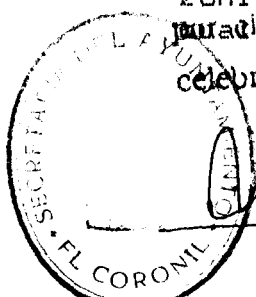
En cualquier caso, los edificios y construcciones a que hace referencia este apartado se verán obligados al estricto cumplimiento de las disposiciones generales de carácter ambiental que se señalan más arriba.

La Corporación municipal inventariará, inspeccionará y requerirá un plazo a determinar, el cumplimiento de dichas cláusulas medioambientales y especialmente en el caso de establecimientos industriales la concordancia con estas Normas y las sectoriales que incidan en los siguientes aspectos: emisiones atmosféricas, eliminación de vertidos líquidos y depósito y tratamiento de residuos sólidos.

DECLARACIÓN: Para hacer constar que este documento, en cumplimiento de dichas normas mínimas a partir de una plazo a determinar, podrá suponer la suspensión del régimen especial de zonificación discontinua y, por consiguiente la denegación de cualquier acto de los genéricamente autorizados más arriba.

celebrada el día 18 de mayo de 1989

EL SECRETARIO,



Las villas y haciendas aisladas en suelo no urbanizable que han sido incluidas en catálogo se regularán según el régimen especial que más adelante se detalla.

5.3. ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Independientemente de las medidas de ordenación y regulación, en gran parte cautelares, en suelo no urbanizable que se han señalado, existen determinadas problemáticas identificadas en la memoria informativa para las que son necesarias algún tipo de medidas positivas de actuación. Medidas que pueden tomar muy diferentes formas según los objetivos que se traten: restauración y regeneración de espacios, fomento de las actividades productivas compatibles, mejora de comunicaciones agrarias, etc.

La intención es, en este apartado de las Normas ofrecer una relación, no jerarquizada de actuaciones de mejora del medio.

Siguiendo este criterio se han seleccionado las siguientes propuestas:

5.3.1. Actuaciones en vías pecuarias.

Dado el gran número de ellas que atraviesa el municipio de El Coronil y su mal estado de conservación, ya que unas veces se hallan cortadas por las carreteras, otras cultivadas y todas reducidas de tamaño, los objetivos básicos se centran en la conservación de las mismas.

Por ello no se prevén más actuaciones que las de limpieza de las mismas y el mantenimiento de las anchuras legalmente establecidas. No obstante, y debido a la dificultad del control de estas actuaciones proponemos que por parte de la administración regional se hagan estos proyectos de conservación en base a un profundo estudio de las mismas y las necesidades reales de su existencia.

5.3.2. Actuaciones en vertederos.

En el municipio de El Coronil existen dos vertederos. El más cercano al núcleo urbano es el que sirve a la población, éste se sitúa muy próximo a la zona de protección espacial de Aguzaderas y sobre el acuífero que suministra agua potable al núcleo urbano, con el grave riesgo de contaminación por las filtraciones de agua de lluvia que alimentan a dicho acuífero. Por ello, se propone cambiar su emplazamiento para evitar riesgo y males mayores. (1)

El segundo vertedero del término está situado en torno a la carretera SE-445, y sirve a la población de Montellano. No presenta problemas de contaminación en gran escala, pero se estima

para hacer constar que es

celebrada el 18 de mayo de 1991.

EL SECRETARIO,



(1) ... que reúne un
requisito mínimo
técnico que garantiza
la protección del medio
ambiente y la salud de la población

conveniente cambiarlo de situación y situarlo en el término municipal de Montellano.

Las actuaciones que se deben llevar a cabo en las zonas donde han estado enclavados los vertederos para su recuperación, son muy simples y perfectamente asumibles por la Administración Local. Incluye medidas tales como:

- Retirada de escombros, materiales de construcción, etc.
- Explanación y compactación del resto de materiales (materia orgánica etc.)
- Señalamiento expreso de la prohibición de verter en todos los perímetros de estas zonas depósitos (carteles).
- Elevación de multas por vertidos del máximo permitido por la Ley.
- Medidas de policía urbanística (integrable dentro de los servicios municipales de control urbanístico en suelo no urbanizable).

Estas medidas, a la vez de actuación y gestión, como decimos, fácilmente ejecutables en cuanto los puntos conflictivos, se encuentran identificados en los planos 27^o y 28^o de ordenación del término y no se trata de grandes superficies (aproximadamente 10.000 m² por cada uno de ellos).

Así mismo hay que resolver el proceso de relocalización de vertederos de El Coronil y su control ya que se acepta la necesidad real de su existencia, y su situación se encuentra indicada en los planos de ordenación del término.

5.3.3. Actuaciones de mejora en caminos rurales

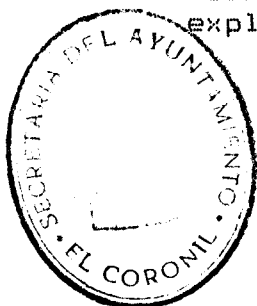
Tiene un carácter complementador de las propuestas de actuación sobre la red viaria interurbana y de acceso a El Coronil.

Su principal objetivo es completar la malla de la red viaria local, actuando como eje principal de acceso desde la red urbana a las explotaciones agrarias. Esta adecuación de las características físicas de la red rural debe tener como fin primordial el evitar la intransitabilidad de los caminos durante las épocas de lluvias. Para ello, se deben realizar obras de acondicionamiento subterráneo en los puntos más importantes de intersección con la red natural de drenaje. Otro elemento ordenador de la red de caminos rurales debe ser la pavimentación de los caminos de la red rural principal. Estas obras de acondicionamiento facilitarán el drenaje de la red viaria y mejorarán notablemente la accesibilidad a las explotaciones agrarias.

celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

Maria Teresa



5.3.4. Zonas de protección ambiental en el suelo no urbanizable

En el capítulo anterior se habló de este tema, ahora nos centramos sobre las propuestas concretas que se exponen en este sentido.

Ante todo hay que señalar la ausencia total en todo el término de una zona forestal amplia que pueda servir de expansión y recreo a la población. Es por ello por lo que nos hemos fijado en las pequeñas zonas naturales existentes y ver las posibilidades reales de poder ser futuros parques naturales de ciertas dimensiones que sean capaces de cubrir las necesidades de la población coronileña.

En total se proponen cuatro zonas de interés natural o histórico susceptibles de un aprovechamiento colectivo mayor del que tienen actualmente. Estas zonas son las siguientes:

- Aguzaderas

El principal elemento de la zona es de interés histórico-artístico, se trata del Castillo de las Aguzaderas. No es necesario insistir en el valor histórico y arquitectónico del mismo, solamente resaltamos sus posibilidades de convertirse en zona de recreo.

El Castillo podría servir para potenciar la hostelería de El Coronil, la cual debe promocionarse por su excelente calidad. Sería interesante el establecimiento de un restaurante gestionado desde el Ayuntamiento, sería una política similar y a nivel local de lo que son los Paradores Nacionales.

En el recinto interior al aire libre se podría organizar actividades puntuales y concretas de tipo provincial o regional.

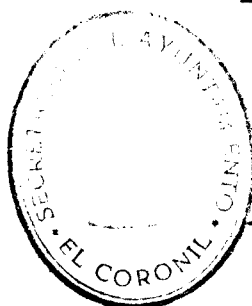
Así mismo, debe conservarse y reutilizarse su entorno. En pro de la salvaguarda de éste deben prohibirse todo tipo de nuevas edificaciones y a ser posible eliminar las que tienen sus obras detenidas. Por otra parte, el entorno del arroyo puede adaptarse para la creación de un pequeño parque natural, aunque no sería éste por sí sólo, capaz de cubrir las necesidades de la población.

La adaptación y conservación de esta zona puede realizarse a través de un plan especial capaz de sacar el máximo aprovechamiento de la zona, además de protegerla de las posibles agresiones y tensiones.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento es auténtico y legalmente

- Entorno del Arroyo Salado en sesión celebrada el día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



Maria F. Figueroa

Es una zona de borde de río con abundante vegetación natural de tipo mediterráneo y localizada entorno al cauce del río, apareciendo el palmito, especie muy adecuada a las condiciones naturales del término y que debe ser objeto de protección y conservación, así como su replantación en otras zonas.

Existe una pequeña zona de eucaliptos, variedad poco adecuada, dado los deterioros que produce en el entorno medioambiental.

Proponemos la ampliación de esta zona y dotarla adecuadamente para procurar su uso por la población mediante la creación de una zona arbolada que se use por la población.

Para mejorar la zona se contemplan las siguientes medidas:

* Replantar la zona del eucaliptal con otras especies más aptas para la región y más apropiadas para un área de expansión y ocio.

* Limpieza del cauce y petición a los municipios afectados de la instalación de depuradoras en sus vertidos al arroyo.

* Restauración del pequeño puente de piedra y su conservación como elemento simbólico del área.

* Adecuación de todo el entorno de la "venta" a la nueva situación de parque natural.

* Reforestación de los aledaños del río.

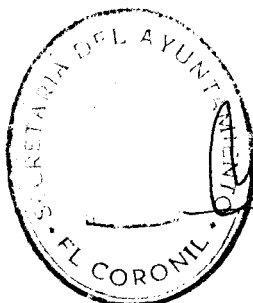
Estas actuaciones convertirían la zona en un pequeño parque forestal o natural que cubriría las necesidades del municipio en este sentido. Por ello se propone la actuación en la zona mediante un plan especial que estudie las posibilidades reales de la zona para pasar a convertirse en parque natural.

- Entorno del río Guadalete

Es una zona alargada con características similares al anterior. Se combina con zonas de cultivo intensivo en regadío. Es la zona de mayor entidad como área natural del municipio, sin embargo por su situación, se escapa a las posibilidades reales de gestión por parte del Ayuntamiento.

Su estudio, aprovechamiento y conservación debe realizarse por parte de las Diputaciones provinciales afectadas (Sevilla y Cádiz) **DILIGENCIA** para hacer constar que este documento ha sido **REVISADO** por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el **18 FEB. 1991**.

EL SECRETARIO,



- Entorno del Arroyo del Carretero

Se trata de una pequeñísima mancha de vegetación situada en la propiedad de la Hacienda Siret, con una variedad de árboles poco habitual en la zona es usada como zona privada de ocio.

Al igual que en el caso anterior, se hace difícil su tratamiento por ser de propiedad privada.

Sería conveniente dotarla de medidas de protección y conservación, aún manteniéndose como uso privado.

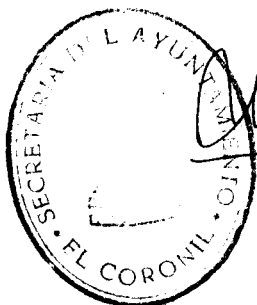
- Arroyo Pilar de El Coronil

Este arroyo nace en El coronil y aporta agua al pantano torre del Aguila. Se trata, pues, de crear una zona de parque forestal junto al núcleo urbano a continuación del Baranco. Ello debe venir apoyado por la limpieza del cauce del arroyo, depurando los vertidos que a él confluyen.

17 312.1990	
DEB	
11 15 / 90	

DILIGENCIA: Este documento es un este
documento es un este documento es un este
por el este documento es un este documento es un este
celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



(conceder la obligatoriedad de
elaborar EIA para determinados
c. tr. de la. (Anexo I y II) y

00071

además de la
11-6-88 J.V.

6. ADECUACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AL PLANEAMIENTO SUPRAMUNICIPAL

6.1. EL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y CATALOGO DE ESPACIOS Y BIENES DE LA PROVINCIA DE SEVILLA.

Este documento, formulado al amparo de lo establecido en el artículo 76.3 b del Reglamento de Planeamiento, ha sido aprobado definitivamente por Resolución del Consejero de Política Territorial de 7 de Julio de 1.986. El artículo 4.4 de sus normas dispone que:

"Los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Complementarias o Subsidiarias de planeamiento y demás instrumentos de planeamiento urbanístico, con excepción de los Planes Directores Territoriales de Coordinación que se aprueben con prioridad a la entrada en vigor de este Plan Especial deberán respetar las limitaciones de uso impuestas por éste, así como adecuarse, en general, al resto de las determinaciones contenidas en el mismo."

A los efectos que ahora interesan el Plan Especial contiene tres bloques de diferenciados preceptos:

a) Normas protectoras de determinados espacios, que se deslindan en la documentación gráfica del Plan Especial. Son los preceptos relativos a los espacios catalogados y a aquellos a los que se les aplica significados niveles de protección Especial, Compatible y Cautelar.

Este bloque es intrascendente para las Normas Subsidiarias de El Coronil, ya que no hay ningún espacio dentro del término municipal que esté catalogado ni que tenga estos niveles de protección.

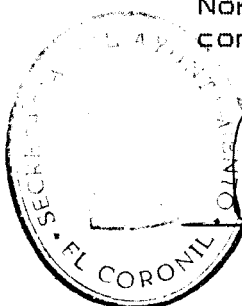
b) Normas generales de regulación de usos y de actividades y normas de disciplina urbanística.

Las disposiciones que integran este bloque son de directa aplicación, sin perjuicio de lo que puedan establecer los Planes Generales. Su incidencia en las NN.SS. de El Coronil es, por tanto, relativa. No obstante, sería importante ofrecer una buena y armoniosa lectura de ambos textos en las cuestiones afectadas por estos preceptos, que lógicamente conduce a que las Normas urbanísticas y la documentación de las NN.SS. se estructure y formalice teniendo en consideración los preceptos del Plan Especial.

c) Y por último hay que tener en cuenta un tercer bloque de preceptos que contiene también en el Título II del Plan Especial, Normas Generales de regulación de usos y actividades dirigidas con carácter específico al planeamiento municipal, bien para que

18 FEB 1991

EL SECRETARIO.



7. LEGISLACION SECTORIAL.

La concurrencia de normas urbanísticas y sectoriales actualmente no es conflictiva, reduciéndose de hecho a una superposición de preceptos reguladores de determinados usos, espacios y edificaciones, ya sea por razones de estricta protección, ya sea por tratarse de un dominio público cualificado. En uno y otro caso y salvo la notable excepción de la Ley 13/85, de 25 de Julio del Patrimonio Histórico Español, la concurrencia de normas se resuelve en la forma apuntada por el artículo 27 del Reglamento de Planeamiento: la normativa urbanística complementa a la sectorial, de modo que una y otra se aplicarán simultáneamente.

7.1. LEY DEL PATRIMONIO HISTORICO ESPAÑOL.

Ley 16/1.985, de 25 de Junio

la determinación de la incidencia de la Ley del Patrimonio Histórico en la Revisión es una operación jurídica compleja, tanto por las características del nuevo régimen protector, como por la forma en que se ha articulado la transitoriedad con la antigua Ley del Tesoro de 1.933.

La disposición Adicional primera de la nueva Ley del Patrimonio determina que los bienes que con anterioridad hubieran sido declarados histórico artístico pasan a tener la consideración de Bienes de Interés Cultural y, por tanto, están sometidos al régimen jurídico que para esos bienes fija la Ley. La Disposición Transitoria Sexta, por su parte, establece que la tramitación y efectos de los expedientes sobre declaración de bienes inmuebles de valor histórico artístico incoados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley se ~~continúa~~ ^{regula} por la Normativa en virtud de la cual han sido incoados ~~228.87~~ ^{228.87} y su resolución se efectuará en todo caso mediante Real Decreto y con arreglo a las categorías previstas en la actualmente vigente.

7.2. OTRAS NORMATIVAS SECTORIALES.

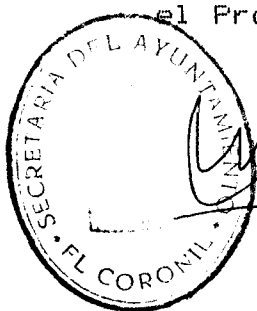
a) Carreteras

El régimen de los usos de las zonas contiguas a este tipo de vías de comunicaciones viene establecida con carácter general en la Ley 25/1.988 de 29 de Julio de 1.988 de 29 de Julio de 1.988 publicada en el BOE de 30 de Julio de 1.988.

b) Vías pecuarias

La red de vías pecuarias se describe con bastante minuciosidad en el Proyecto de Calificación de vías pecuarias realizado en 1.959 celebrada en día 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

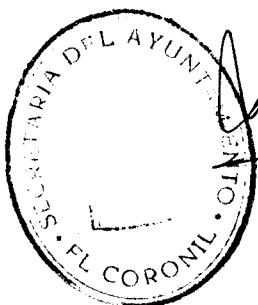
tengan en consideración determinados criterios en la clasificación o edificación de suelo, bien para imponerle la obligación de incorporar concretas medidas de protección

En los términos establecidos en el apartado 4 de la Norma 4 del Plan Especial, el contenido de este bloque es vinculante para las Normas Subsidiarias. Sus disposiciones hacen referencia tanto a la protección de ciertos recursos -hidrológicos, forestales, medio ambientales, paisajístico, yacimientos de interés- y del dominio público -cauces, vías pecuarias, etc.- como a la regulación de actividades -infraestructuras extractivas, agropecuarias, industriales, turísticas y recreativas, vertedero y residenciales.-

En el término municipal de El Coronil no existen espacios catalogados.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento es una copia auténtica del original, por el Sr. Secretario de Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **18 FEB. 1991**

EL SECRETARIO,



Maria Teresa
u

	
27 DIC. 1990	
1115/90 Nº 1 NÚMERO DE REGISTRO	

por el Ministerio de Agricultura, las determinaciones legales que les afecta se recogen en la Ley 22/1974 de 27 de Julio.

c) Otras normativas sectoriales.

En relación con la protección de espacios naturales.

- Ley 4/1989 de 27 de Marzo, Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, e inventario de Espacios Naturales de Andalucía 21.89 de 18 de Junio.

- Orden de 13 de Enero de 1983, sobre zonas Prohibidas y restringidas al vuelo.

- Ordenes de 26 de Mayo de 1983 y 30 de Junio de 1987 y Resolución de 27 de Mayo de 1987 de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía sobre limitación de uso de Productos fitosanitarios.

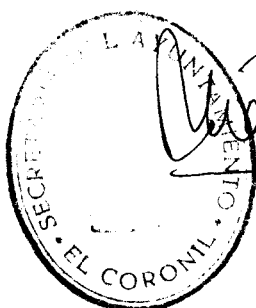
- Ley 91/1978 de 28 de Diciembre, sobre protección y regulación de los recursos hídricos.

- Ley de 8 de Junio de 1957 y Decreto 485/1962 de 22 de Febrero sobre declaración de utilidad pública.

- Ley 29/1985 de 2 de Agosto de Aguas y Reglamento del dominio público hidráulico CRD. 849/1986 de 11 de Abril.

INDICACIONES de la Junta de Andalucía
donde se ha acordado el presente
por el Consejo de Gobierno en sesión
celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



Antonio Oteiza

	
27 DIC. 1990	
1115/90#1	

ANEXOS A LA MEMORIA

A.- LA REHABILITACION INTEGRADA DE EL CORONIL.1. CONSIDERACIONES PREVIAS

Entendemos por Rehabilitación Integral al conjunto de actuaciones coherentes y programadas, destinadas a potenciar los valores socioeconómicos, ambientales, edificatorios y funcionales de determinadas áreas urbanas y rurales con la finalidad de elevar la calidad de vida de la población residente en la misma, mediante medidas para la mejora de las condiciones de habitabilidad y uso y la dotación de los equipamientos comunitarios, servicios y espacios libres de uso público necesarios.

Como método operativo tiene que poder concretarse; La consideración del casco histórico e incluso todo el núcleo urbano dentro de su contexto territorial y dentro de su planificación general

En muchos casos de núcleos urbanos desde el estado físico de patrimonio edificado no podemos hablar de degradación, como sucede en las áreas urbanas, ya que en otras épocas éste no llegó a estar en mejores condiciones, pero sí se puede decir objetivamente, que no se han adecuado a las nuevas necesidades creadas, y por tanto se encuentra muy por debajo de los mínimos que en la actualidad debería satisfacer.

Por tanto, la rehabilitación urbanística y edificatoria en este área, habría que situarla dentro del conjunto de su estructura productiva, y por tanto, considerando el patrimonio urbanístico y edificatorio como un bien más que posee la comunidad y al que debe darsele el uso más adecuado posible, y por supuesto, asumiendo el hecho de que la rehabilitación de este patrimonio no va a afectar profundamente al conjunto de la estructura socioeconómica, mientras que de la rehabilitación de éste, no sólo va a depender el estado de su patrimonio, sino la propia supervivencia del núcleo como tal.

Por otra parte, se reclama para la rehabilitación el carácter predominante dentro de la obra a realizar, y cual no excluye que se lleven a cabo operaciones de conservación y consolidación, e incluso de restauración y reestructuración, pero básicamente se quiere poner a funcionar a nivel adecuado un patrimonio existente, explotando sus potenciales mediante la rehabilitación.

2. MECANISMOS PARA EL DESARROLLO Y GESTION DE LA REHABILITACION

Queremos apuntar en este apartado una serie de conceptos y criterios que encaucen y permitan una serie de actuaciones municipales en materia de rehabilitación. Creemos pues, que en

celebrada el 18 FEB. 1991.....

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

un núcleo de este tamaño y con unas condiciones técnicas reducidas es el planeamiento general el que debe marcar estas líneas de desarrollo y no esperar a que un planeamiento especial, de difícil posibilidades en El Coronil, lo haga.

También hay que dejar claro que estos criterios son ampliamente compartidos y reiteradas veces expresados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

2.1. Rehabilitación de iniciativa pública.

Los tipos genéricos de intervenciones públicas establecidos por la Dirección General de Arquitectura y Vivienda conllevan la necesidad de obtener previamente la propiedad pública de los inmuebles o áreas, ya sea mediante compra directa o expropiación por el Ayuntamiento para hacer beneficiaria a la Junta de Andalucía, al objeto de realizar Rehabilitación de Promoción Pública directa.

Estos tipos genéricos son los siguiente:

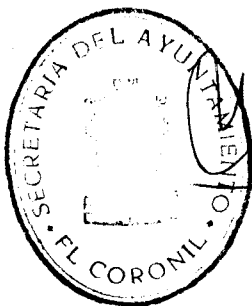
- Áreas urbanas, manzanas o barrios, etc,... de necesaria rehabilitación de iniciativa pública. Se trataría de áreas extremadamente deterioradas donde efectuarse una rehabilitación intensiva, que puede llevar aparejada la vivienda de nueva planta, equipamientos, etc. Se aconseja la actuación mediante expropiación.
- Edificios catalogados que sean aptos para usos públicos, no residenciales o equipamientos, en función de las necesidades municipales.
- Actuaciones de remodelación o mejora de espacios públicos (también actuaría la EPSA, Empresa Pública de Suelo de Andalucía, adscrita a la Consejería de Obras Públicas y Transportes).
- Construcción de viviendas de nueva planta promoción pública.
- Otras actuaciones que requieran iniciativa pública cuyos efectos de mejora sean interesantes para el núcleo (pintura, limpieza de fachadas, p. ej.).

En la línea de la colaboración que la Consejería de Obras Públicas y Transportes viene prestando a las Corporaciones Locales figura la orden de 14 de Abril de 1989, B.O.J. nº 33 del 26 de Abril, por la que se regula la "Concesión de ayudas a las Corporaciones Locales en materia de arquitectura y vivienda".

Los tipos de intervenciones que se refieren en esta Orden se refieren a:

El Pleno de la Junta de Andalucía, en sesión celebrada el día 18 FEB 1991

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

a) "Realización de actuaciones singulares en materia de vivienda que manifiesten un interés social y arquitectónico o urbanístico reseñables". Por sus objetivos se dirigirán a:

- . Mejora de las condiciones físicas o de la habitabilidad de las viviendas.
- . Eliminación de núcleos de infravivienda.
- . Operaciones de remodelación y reforma interior.
- . Rehabilitación de tramas urbanas consolidadas o Cascos históricos.
- . Atención a colectivos de marcada insolvencia económica o minorías étnicas.
- . Zonas o barrios concretos del núcleo urbano.

b) "Reparaciones extraordinarias de viviendas propiedad de Corporaciones Locales".

- . Ayuda máxima del 60% del presupuesto total de la reparación.
- . Vivienda de protección oficial de propiedad de las Corporaciones Locales con más de 10 años de antigüedad.

c) "Ayudas a la construcción de viviendas".

- . Cuando el Ayuntamiento disponga de los terrenos y pretenda hacer con las características de VPO.
- . Ayuda máxima del 60% del presupuesto total y como máximo 1,5 millones/viv.

d) "Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico que integren el Patrimonio Público.

- . para edificios del patrimonio público que tengan interés arquitectónico.
- . Máxima ayuda del 60% del presupuesto general.

Estas ayudas se pueden conceder directamente o mediante Convenios con obligaciones recíprocas. En estos casos son las Corporaciones Locales, los Ayuntamientos fundamentalmente, los que llevarán a cabo la iniciativa si bien los tipos de intervenciones previstos en a) y d) son similares a los ya descritos como intervenciones directas de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda.

Las obras de restauración en monumentos declarados, tienen en cuenta el Plan General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura.

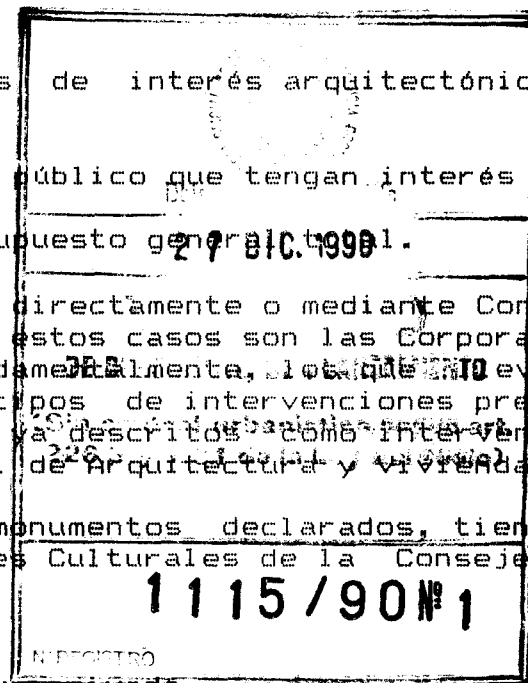
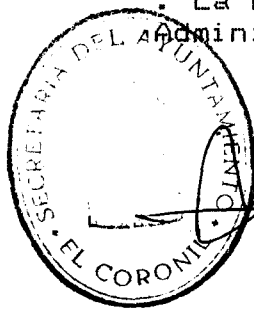
2.2. Rehabilitación de iniciativa privada.

También aquí habrá que hacer una distinción previa entre:

- . La rehabilitación libre.
- . La rehabilitación protegida, que podrá contar con ayudas de la Administración siempre y cuando los edificios de una parte, y los

celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,



propietarios de otra, cumplan una serie de condiciones establecidas en los distintos instrumentos previstos:

Decretos del MOPU: RD 2329/85 de 28 de Julio
RD 1494/87 de 4 de Diciembre que deroga el anterior.
Decreto de la J.A: Decreto 238/85, modificado por el Decreto 213/88 de 17 de Mayo, BOJA nº 45.

. Requiere la declaración previa del municipio (Todo o parte) como de actuación prefente en rehabilitación.

. Es un Decreto de "rehabilitación ligera", para obras cuyo presupuesto no supere las 900.000 ptas. a las cuales se les subvenciona el 50% así como el proyecto y dirección de la obra. Las solicitudes deben ser informadas por el Ayuntamiento.

De todo lo anterior se deduce que es imprescindible realizar un estudio complementario sobre el estado de conservación de la edificación y características socio-económicas de los residentes, de modo que pueda deducirse la necesidad de rehabilitación privada y tipos posibles (Decreto del MOPU o de la Junta) así como la necesidad de expropiación o compra de edificios, etc...).

El Ayuntamiento deberá ir definiendo su propia política de rehabilitación, inscrita en una política municipal de vivienda con carácter general para toda la ciudad. En este sentido deberá crear una Oficina Municipal de Rehabilitación o en su defecto, como es nuestro caso, dotar del suficiente personal cualificado y los medios necesarios para la gestión de estas medidas de fomento y ayuda a la iniciativa privada así como a la ejecución de las actuaciones públicas.

La actuación pública en rehabilitación se debería complementar con una ordenanza municipal en la que se regulen las ayudas que el propio Ayuntamiento pueda destinar a la rehabilitación privada (subvención de un porcentaje sobre el presupuesto, reducción de tasas de licencia,...) en función de sus propios presupuestos municipales.

A continuación se relacionan los distintos Decretos sobre Rehabilitación:

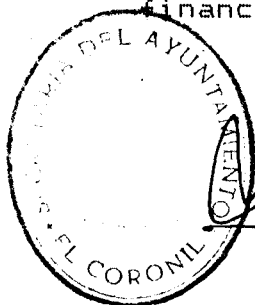
- Real Decreto 2329/83 de 28 de Julio de 1.983 (Presidencia). Viviendas. Protección Oficial a la Rehabilitación.

- Orden de 30 de Noviembre de 1.983 sobre las áreas de rehabilitación integrada reguladas en el R.D. 2329/83, de 28 de julio de Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial Urbano.

- Real Decreto 1494/1.987, de 4 de Diciembre sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda.

celebrada en 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO



- Orden de 12 de Febrero de 1.988 sobre tramitación de las medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda establecidas en el RD 1494/1.987, de 4 de Diciembre.
- Decreto 238/1.985, de 6 de Noviembre, por el que se regulan ayudas para obras de conservación y mejora de viviendas en municipios de actuación preferente en rehabilitación.
- Decreto 213/1.988, de 17 de mayo, por el que se modifican determinados artículos del Decreto 238/1.985, de 6 de Noviembre, por el que se regulan ayudas para obras de conservación y mejora de viviendas en municipios de actuación preferente en rehabilitación.
- Orden de 14 de Abril de 1.988, por la que se regula la concesión de ayudas a las Corporaciones Locales en materia de arquitectura y vivienda.
- Convenio Marco de Cooperación entre la Consejería de Obras públicas y Transportes y el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real en materia de vivienda, para las actuaciones públicas de nueva planta y rehabilitación, y el fomento de la rehabilitación privada.
- Ordenanza reguladora de la ayuda municipal a la rehabilitación de edificios residenciales en el ámbito del Plan Especial Villa de Madrid.

3. POSIBLES GRADOS DE INTERVENCION

Las obras de rehabilitación son aquellas cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanear con otras obras propias de restauración y recuperación, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse dos tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original, según su incidencia mayor o menor en él, y aproximándose a las técnicas de la restauración con recuperación o a la simple reestructuración.

a) Modernización, que además de la restauración, permite las siguientes intervenciones combinadas:

I.- Redistribución, o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios sin afectar a las estructuras resistentes del edificio.

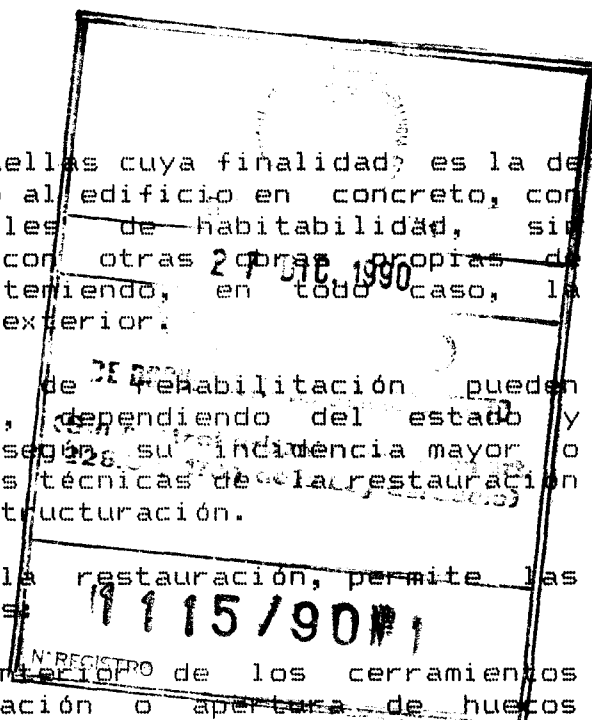
II.- Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afectan a la estructura portante.

celebrada el 18 FEB 1991

EL SECRETARIO,



Mariola



III.- Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

b) Reforma, que además de las obras anteriores permite:

I.- Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente y la inspección técnica municipal lo autorizase.

II.- Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble, ni dividida los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará por sí sólo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente.

III.- Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujiás, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las ordenanzas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

4. EDIFICIOS EN LOS QUE SE ESTIMA NECESARIA LA INTERVENCION

En este capítulo, sólo se ha pretendido dar una visión general y a grandes riesgos de la necesidad de intervención en la edificación de El Coronil.

Este estudio se realizó através de los datos que se recogieron en trabajos de campo, pero su profundidad y análisis, son someros mostrándose como un ejemplo de lo que podría ser un estudio profundo del tema, para llegar a una concreción mucho mayor.

Ahora bien, este estudio ha servido para cuantificar, tanto la calidad como el tipo de las intervenciones y poder comprobar la rentabilidad económica y social del mismo.

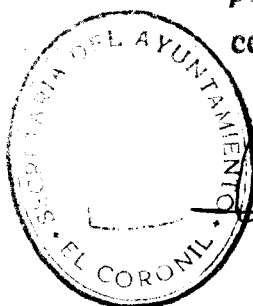
Hemos clasificado los edificios según el tipo de lesiones que en él se han observado, que grandes rasgos son:

por el tipo de lesiones que se observan en sesión

celebrada el 18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

Maria Helena



1.- ELEMENTOS ESTRUCTURALES

A) CIMENTACION. No se han observado lesiones en la cimentación.

B) MUROS DE CARGA. Existen dos tipos de muro de carga, el de piedra, que en general no tiene ningún tipo de caño, y el de tierra apisonada, que aparece en algunos casos desplomados, con humedades, etc.

C) PILARES. Las viviendas con pilares, son de nueva planta, o reformadas, y no presentan problemas en este sentido.

2.- FORJADOS

Pueden existir lesiones de dos tipos:

A) Daño en las vigas, que pueden ser, pudrición de las cabezas o flechas mayores a las admisibles y en algún caso, pero con menor frecuencia, aparecen atacadas por insectos.

B.- Daño en el entrevigado, debido en la mayoría de los casos al movimiento de las vigas, que hacen que rompan.

3.- PARTICIONES

A) Aparecen, en algún caso, desplomes en las medianeras.

B) Otro problema detectado es la altura que alcanza la tabiquería, que en muchos casos no llega al techo.

4.- CUBIERTA

Se ha observado un gran número de viviendas con problemas de cubierta, estos daños pueden ser por:

A) Lesiones en las vigas, que pueden ser producidas por pudrición, flechas excesivas, ataque de insectos. 27 DIC. 1990

B) Lesiones en el entrevigado, que si es de madera puede consistir en la pudrición del mismo por la entrada de agua, igualmente ocurre si es de cañizo; por otra parte, si es de tablero de ladrillo, el ladrillo aparece roto, debido al movimiento de las vigas.

C) Cubiertas de fibrocemento en lugares y estancias vivideras de la casa.

Es necesario aclarar que los forjados y las cubiertas, en que se han observado daños son de madera.

5.- INSTALACIONES

A) ABASTECIMIENTO. En general el problema viene derivado de la falta de este tipo de instalaciones, pues en toda la vivienda se

celebrada

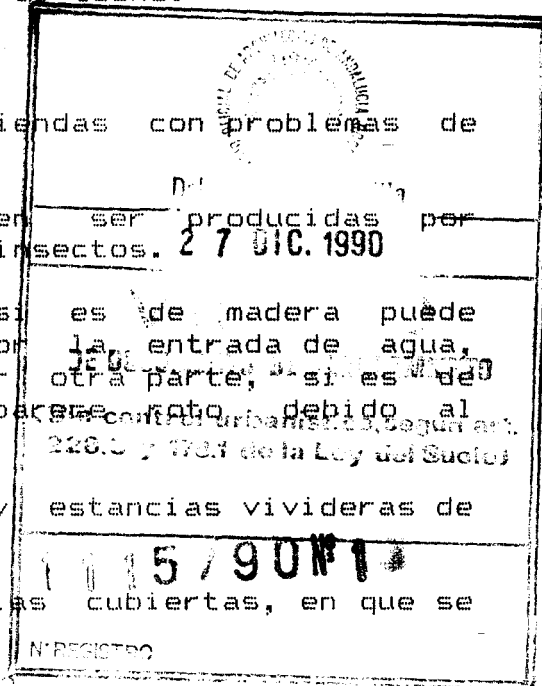
18 FEB. 1991

EL SECRETARIO.

82 -



Maria Teresa



dispone de un grifo, bien en la entrada de la misma, o bien en el patio.

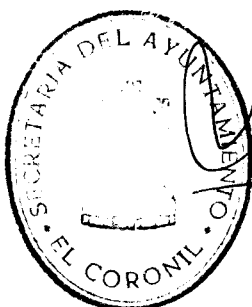
B) SANEAMIENTO. El problema existe debido a la carencia del mismo.

C) CUARTO DE BAÑO. Así mismo, hay numerosos casos en los que no existe. Tan sólo la instalación de un inodoro en un habitáculo construido a tal fin en el patio, sin puerta y con cubierta de fibrocemento, es el único aparato sanitario.

Este somero estudio se completaría con el análisis de todos y cada uno de los casos recogidos en la información recogida a través de trabajos de campo de la que es un resumen los cuadros adjuntos.

DILEC...
de...
por...
celebrada... **18 FEB 1991**...

EL SECRETARIO,



Mano de la firma

27 DIC 1990
1115/90Nº1

ESTADO Y CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA

CALLE	Nº DE VIV.	ESTADO Y CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA					
		VACIAS		SOLARES	VIV. EN CONST.	MAL ESTADO Y RUINA	HACINAMIENTO
		EST B.	EST M..				
Avd. ANDALUCIA	48		3		1	4,10	1
C/ ATAHONAS	70	2				7,8,10,12,14,22,35,37,48 54,55,57.	5
Brd. COCA DE LA PIÑERA	55				2		5
Brd. LLANOS DE S. SEBASTIAN	67			9	9		
C/ DEL BOSQUE	38						2
CALLEJON DE ALMAGRO	-						
CALLEJON DEL SANTO	10					11.	
CALLEJON UNO	-						
CALLEJON DOS	-						
CALLEJON TRES	-						

SECRETARIA DE VIVIENDAS Y OBRAS PUBLICAS
EL CORONIL
48

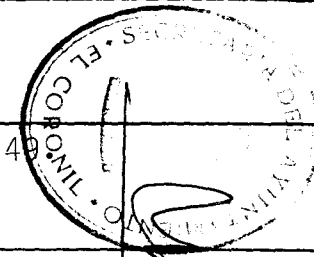
celebrada en
EL SECRETARINNO.
18 FEB. 1991

1115/90

27 DIC. 1990

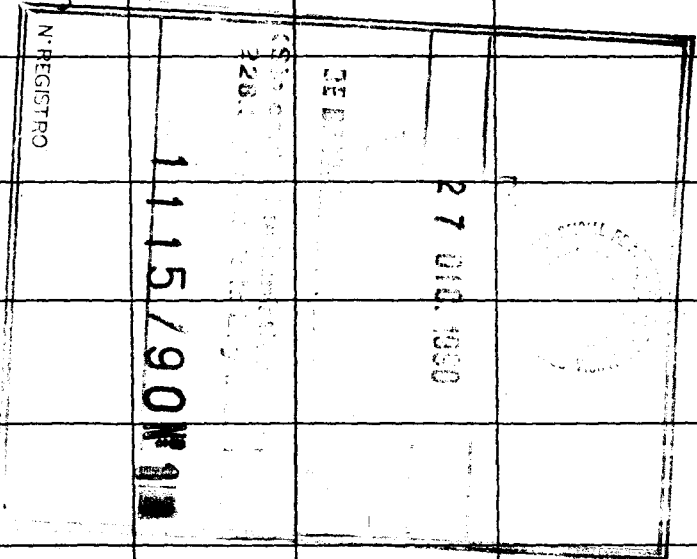
N.º REGISTRO

00033



Mano de la Oficina

celebrada en EL SECRETARIADO, 18 FEB. 1991



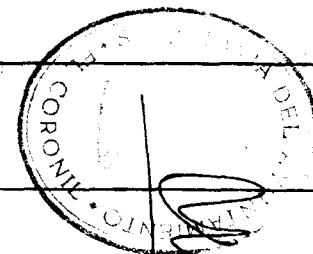
00033

ESTADO Y CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA

CALLE	Nº DE VIV.	VACIAS		SOLARES	VIV. EN CONST.	MAL ESTADO Y RUINA	HACINAMIENTO
		EST. B.	EST. M.				
CALLEJON CUATRO							
CALLEJON CINCO							
CALLEJON SEIS							
CALLEJON SIETE	1						
CALLEJON OCHO							
CALLEJON NUEVE							
CALLEJON DIEZ	1						
Ctra. DE ALCALA DE GUADR.							
Crta. DE MORON DE LA FRA.	16					10,19.	
C/ CORREDERAS	13	2					

1115/90

27 DEC 1990



Manuel Elgueta

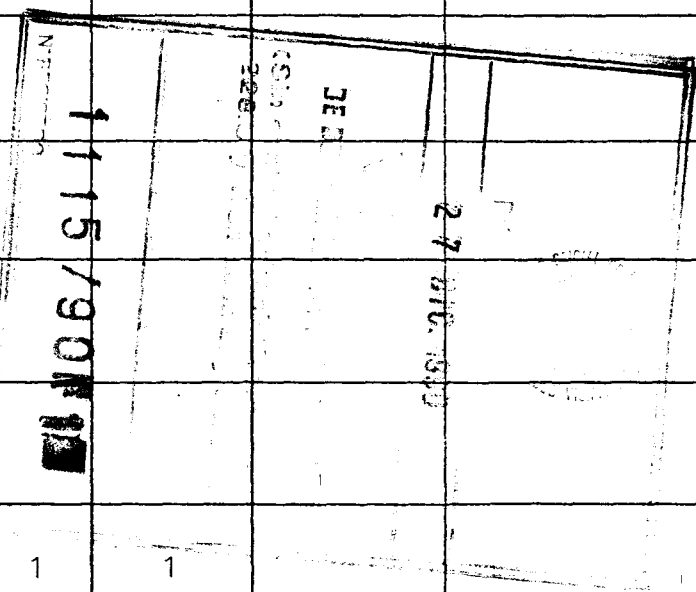
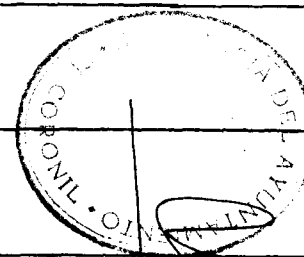
EL SECRETARIO,

18 FEB. 1991

00062

ESTADO Y CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA

CALLE	Nº DE VIV.	VACIAS		SOLARES	VIV. EN CONST.	MAL ESTADO Y RUINA	HACINAMIENTO
		EST. B.	EST. M.				
C/ CUESTA DE LA MINA	26	3	1				3
C/ CRUZ	21	1	3			9,12,15,56	
C/ CURA BARRANCO	34		1			3,8,23,24.	1
C/ DAOIZ	15		1			17.	
C/ DOCTOR ESCASSI	101	3	3				
C/ EJIDO - ATAHONAS							
C/ EJIDO - Dctr. ESCASSI	3					51,81,88,93,97.	
C/ ERMITA							
C/ FEDERICO GARCIA LORCA	14						
C/ HIGUERAS	44	1	1			8,30,32.	

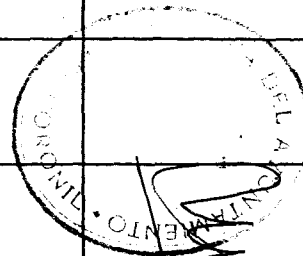


DIJOS
donde
4
por
celebrada
EL SECRETARIO.
1991
sesión

00000

ESTADO Y CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA

CALLE	Nº DE VIV.	VACIAS		SOLARES	VIV. EN CONST.	MAL ESTADO Y RUINA	HACINAMIENTO
		EST. B.	EST. M.				
C/ IGLESIA	8	1					
C/ INDUSTRIA	8	2		2			1
C/ MARTINEZ BENJUMEA	5						
C/ MOLINOS DE ABAJO	3						
PLAZA DEL CONVENTO							
PLAZA DE HERNAN CORTES	12		2			4, 10, 13.	1
PLAZA DE LA V. DE LOS REMEDIOS	4	1					
C/ DEL PALOMAR	139	4	2		2	3, 15, 53, 68, 132, 134, 136, 140, 142, 144, 170.	5
C/ 1º DE MAYO	207	8	6	2	4	4, 6, 12, 18, 14, 24, 44, 46, 48, 50, 54, 56, 58, 62, 72, 73, 80, 92, 96, 142, 186, 222, 231, 232, 244, 248, 251, 262.	15
C/ REAL	54	1	11	1	1	2, 3, 10, 11, 14, 17, 19, 33, 34, 35, 37, 44, 46, 48, 50, 54, 60	



18 FEB. 1991

1115/90M13

00005

CALLE	Nº DE VIV.	ESTADO Y CONDICIONES GENERALES DE LA VIVIENDA					
		VACIAS		SOLARES	VIV. EN CONST.	MAL ESTADO Y RUINA	HACINAMIENTO
		EST. B.	EST. M.				
C/ RICARDO CAN-DAU	11	1	3		1	1,3,5.	
C/ S. FRANCISCO	34	4			1	5,20,22,40,44	
C/ S. IGNACIO	17	1		2	2	6,12,13,14,15.	
C/ S. ROQUE	21						1
C/ S. SEBASTIAN	249	9	6		2	21,74,94,117,138,139,147,194,201,226,257,258,265,271,277	
C/ SEVILLA	27	1	2	2	1	2,16,26,38.	
C/ SOL	23						
C/ TORBI	18	2		1	3		
C/ VEREA	75	4		1			

5. PROPUESTAS PARA UN PLAN DE REHABILITACION DE VIVIENDAS (PRV).

En este apartado queremos hacer una propuesta concreta en materia de vivienda para conseguir y asegurar unas condiciones dignas y adecuadas de habitabilidad tanto para las viviendas antiguas como las de nueva construcción.

Este plan de Rehabilitación de Vivienda irá íntimamente ligado a la política general de vivienda que se marque el Ayuntamiento, pero en cualquier caso deberá incluir:

- Un estudio pormenorizado basado en los correspondientes documentos de información de las presentes NN.SS. sobre el estado de la edificación, describiendo los deterioros más extendidos, materiales utilizados, etc.

- Una valoración global media por vivienda de las reparaciones necesarias para conseguir el "nivel de habitabilidad objetivo". Esta valoración podrá servir para planificar posibles actuaciones públicas en este sentido.

- Definir las condiciones de "habitabilidad" objetiva marcando incluso dos niveles, uno para las viviendas de antigua construcción y otros para las de nueva construcción. En estas condiciones delimitará las dimensiones de los accesos y sus características; los sistemas constructivos a utilizar o mínimos; la geometría, condiciones y dimensiones de cada una de las piezas; definición de cada habitación en función de sus características; equipo necesario de agua corriente, aguas residuales, energía eléctrica o alternativa, equipo higiénico mínimo, etc.

- Definir las ordenanzas que rijan la tramitación y obtención de la Licencia de Ocupación, para viviendas antiguas, o bien de primera o posterior ocupación. Es decir, marcará unos plazos, condiciones técnicas y jurídicas, y características para expedir periódicamente y de forma renovable esta Licencia de Ocupación. De esta forma se podrá asegurar que todas las viviendas de El Coronil cumplen con un mínimo de habitabilidad, y en caso contrario se puedan poner de forma automática mecanismos necesarios para conseguirlo.

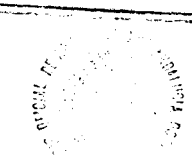
En definitiva, este P.R.V. debe inscribirse dentro del "Plan de Rehabilitación Integral" y conseguir, marcando y definiendo todos los caminos y normativas básicas, que el gran costo social y económico que supone que el patrimonio edificado que toda una población se mantenga en unas condiciones aceptables en cada momento, independientemente de la población que en cada período de tiempo lo utilice.

No queremos, por otra parte, que el P.R.V. se convierta en un nuevo mecanismo de control interminado que complejice aun más la actividad urbanística de las ciudades en general y del Coronil en particular.

EL SECRETARIO,

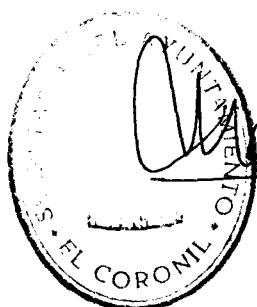
Ayuntamiento en particular, antes al contrario deberá formarse como un establecimiento de normas y soluciones inmediatas y sencillas que faciliten a los habitantes de El Coronil el mantenimiento del parque de viviendas. En este sentido, el Ayuntamiento llegará a acuerdos con las entidades financieras para activar la rehabilitación privada, dispondrá al servicio del pueblo del personal cualificado que contribuya al buen discurrir de todo el mecanismo técnico-burocrático, facilitará e informará periódicamente y convenientemente a todos y cada uno de los ciudadanos, implicará y gestionará ante todos los organismos oficiales, estableciendo convenios a corto y largo plazo para que a la vez que se intensifican las labores de reforma y mantenimiento, se construyan viviendas de nueva planta para evitar que se hagan inversiones en viviendas sin solución e infraviviendas.

En definitiva, es necesario hacer un esfuerzo de acoplamiento entre propietarios o inquilinos y Ayuntamiento para entender y hacer de "todos" la labor de rehabilitación y mantenimiento de la edificación del núcleo urbano y de todo este municipio.

	
27 DIC. 1990	
DE RETENCIÓN DE PLANEAMIENTO	
1.º El Ayuntamiento, según art. 2.º de la Ley del Suelo	
90N1	

Diligencia: Para hacer constar
 documento de...
 por el...
 celebrada el... **18 FEB. 1991**.....

EL SECRETARIO,



B.- EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor de estas Normas está compuesto por los siguientes profesionales:

Auxiliadora Calvo Egido
Juan Manuel García Blanco

Arquitecta
Arquitecto

Juan Ignacio González Gómez
M. Carmen Cruz Ferrera
Auxiliadora Caro Crespillo
M. Regla Hidalgo López

Geógrafo
Delineante
Delineante
Mecanógrafa

Colaboradores:

Pedro Cervantes
José M. Arenas
Antonio José Gutiérrez
Manuel Porras Chacón
Ana Plá Cuevas
José M. Barquín Cortés

M. Carmen Peñalosa Gómez
Santiago Vahí Maqueda
Carmen Troncoso

Jesús Jiménez Morago

Geógrafo
Ing. Caminos
Delineante
Delineante
Mecanógrafa
Estudiante
Arquitect.
Mecanógrafa
Reprografía
Licenciada en
Bellas Artes
Psicólogo

1115/90N1

Sevilla, 30 de Noviembre de 1.990

Fdo. Auxiliadora Calvo Egido Fdo. Juan Manuel García Blanco

DILIGENCIADO para poder constar en el documento
por el que se celebró en sesión

18 FEB. 1991

EL SECRETARIO,

Maria Olfurz 91 -

