

Durante el plazo de quince días, contados a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, para el caso de los trámites de Audiencia y la apertura de plazos, los interesados podrán comparecer en los expedientes, aportar cuantas alegaciones, documentos o informaciones estimen conveniente y en su caso proponer prueba, concretando los medios de los que pretendan valerse; para las notificaciones de las Resoluciones los interesados cuentan con un plazo de un mes en los mismos términos señalados arriba para interponer el recurso de alzada contra dicho acto por conducto de esta Delegación Provincial ante la Exma. Consejera de Obras Públicas y Transportes, así como ejercer cualquier acción que corresponda al momento procedimental en que se encuentre el expediente. Lo que se hace público a efectos de lo dispuesto en los artículos 59.4 y 61 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Almería, 7 de febrero de 2006.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de Normas Subsidiarias, Sector «Viña de los Pinos», del municipio de El Coronil (Sevilla) (Expte.: SE-699/04), y el contenido de sus Normas Urbanísticas.*

Para general conocimiento se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, en su sesión de fecha 19 de octubre de 2005, aprobó definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias, Sector «Viña de los Pinos», del municipio de El Coronil (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 14 de noviembre de 2005, y con el número de registro 839, se ha procedido al depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de octubre de 2005, por la que se aprueba definitivamente la Modificación de las Normas Subsidiarias, Sector «Viña de los Pinos», del municipio de El Coronil (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

«Visto el proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio de El Coronil (Sevilla), Sector «Viña de los Pinos», así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vistos la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás legislación urbanística aplicable.

#### H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto clasificar como suelo urbanizable ordenado con uso

característico industrial unos terrenos de 49.421,08 m<sup>2</sup> de superficie, actualmente clasificados como suelo no urbanizable común, situados en el entorno sur, a 1,5 km de distancia del núcleo urbano. Los terrenos cuentan con acceso rodado desde el denominado «Camino Viña de los Pinos».

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido, con fecha 21 de septiembre de 2005, informe sobre solicitud del Ayuntamiento de El Coronil para autorización de circulación de vehículos motorizados por el «Camino Viña de los Pinos», pronunciándose sobre su viabilidad, con carácter provisional hasta tanto no recaiga resolución aprobatoria de desafectación, dado que este tramo se incluye en la propuesta de cambio de trazado solicitada por el Ayuntamiento de El Coronil de «El Cordel de Arcos a Arahál».

Por su parte, dicha Delegación Provincial ha emitido, con fecha 8 de agosto de 2005, la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se declara viable, a los efectos ambientales, la Modificación de referencia de las Normas Subsidiarias de El Coronil, siempre que se cumplan las especificaciones indicadas en la Modificación propuesta, Normas Subsidiarias vigentes, Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental.

b) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir ha informado, con fecha 15.9.05, que los terrenos descritos y objeto de actuación no son inundables.

c) La Delegación Provincial de Cultura informa que en la zona soporte del proyecto, según el Diagnóstico Arqueológico en el «Área Viña de los Pinos» y a la vista de las características de los restos documentados, será suficiente con que las actuaciones a realizar en el sector cuyas coordenadas se detallan en el informe, incluyan un control arqueológico de los movimientos de tierra, actividad que deberá atenderse al Decreto 168/2003, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

d) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, informa que en aplicación del R.D. 1955/2000, los promotores del proyecto deberán ejecutar las instalaciones de extensión necesarias de acuerdo con las condiciones técnicas derivadas del Reglamento y de la compañía. El punto de conexión para atender a la demanda será la línea de media tensión 15/20 kV denominada Montellano de la subestación de Morón, siempre que se cumplan una serie de requisitos; así mismo el resto de potencia solicitada hasta 2.500 kW deberá ser atendida en conjunto con el resto de las actuaciones previstas en el municipio de El Coronil y que se encuentran recogidas en el Convenio entre el Ayuntamiento de El Coronil y Sevillana Endesa, para la ejecución de Infraestructuras Eléctricas en nuevas zonas industriales, residenciales y de servicios en el municipio de El Coronil.

e) La Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes ha emitido con fecha 13 de julio de 2004, informe sobre solicitud del Ayuntamiento de El Coronil para la autorización de las obras del cruce de carretera con tubería, en la carretera A-376 de Sevilla a Ronda, p.k. 45.400, ambas márgenes, estableciendo las condiciones para su autorización.

f) El Consorcio del Huesna, empresa responsable de la red de saneamiento y de abastecimiento de agua, informa sobre la viabilidad de las acometidas siempre que se cumplan los condicionantes establecidos en dicho informe. El proyecto de Urbanización definitivo deberá ser presentado para proceder al informe del mismo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de El Coronil para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede su aprobación debiéndose incorporar a sus determinaciones las condiciones especificadas en los informes sectoriales que constan en el expediente.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 193/2003, esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## HA RESUELTO

Aprobar definitivamente el proyecto de Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de El Coronil (Sevilla), Sector "Viña de los Pinos", aprobado provisionalmente por el Pleno Municipal con fecha 20 de junio de 2005, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los términos especificados en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta Resolución.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se puede ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

## 5. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS AFECTADAS POR LA MODIFICACION

## ORDENANZAS REGULADORAS DEL SECTOR

Las Ordenanzas Reguladoras de la Modificación Puntual con ordenación detallada, sobre el sector industrial «Viña de los Pinos» de suelo urbanizable programado, que establece como uso global el industrial, tiene por objeto reglamentar el uso de los terrenos y la edificación en que se materializarán las determinaciones de los diferentes documentos, de manera que se permitan la ordenación pormenorizada y la ejecución de la misma.

Serán también de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y el vigente Reglamento de planeamiento, así como las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Coronil junto con las Modificaciones Puntuales posteriores ya aprobadas, que afecten a este sector en cuestión.

Igualmente son de obligado cumplimiento cuantas prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental se exponen en el Estudio de Impacto Ambiental de este sector.

El objetivo básico de este documento es establecer las condiciones de ordenación con el suficiente grado de pormenorización para poder desarrollar un sector de Suelo Urbanizable Ordenado que representa una firme apuesta de consolidación del ámbito oeste del núcleo como zona de extensión industrial.

Las presentes ordenanzas, como instrumento de formalización urbana, pretenden establecer las condiciones en que deben desarrollarse los usos y las edificaciones de este sector de planeamiento, introduciendo el máximo de flexibilidad posible, a fin de que los diferentes instrumentos de desarrollo de las mismas (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Parcelación y Proyecto de Edificación) cuenten con la suficiente libertad de expresión, para poder aportar lo que es propio a su ámbito de actuación de cara a materializar la imagen de ciudad inducida en la ordenación de este documento.

Los artículos de las NN.SS. de El Coronil, que se verían afectados tras la aprobación de estas modificaciones puntuales serán los artículos 11.102.C), 11.106, y 11.115, pasando a redactarse de la siguiente forma:

- Artículo 11.102. Criterios de composición.

C) Espacios libres. No se exigirá el deber de conservar una superficie libre en la parcela.

Si por el contrario se deja, ésta se destinará a aparcamiento exterior, circulación de vehículos y peatones, y a zonas verdes.

- Artículo 11.106. Ocupación de suelo.

La ocupación máxima de la parcela será del 100% de la superficie neta de la misma.

- Artículo 11.115. Reserva de aparcamiento.

En el interior de cada parcela se exigirá una reserva de aparcamiento privado para motos y automóviles en proporción mínima de un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>, o fracción de edificación. Asimismo, se dotará de las superficies necesarias para la carga y descarga de las mercancías y materiales, así como el estacionamiento de camiones, según necesidades.

## Ordenanzas Reguladoras

El sector "Viña de los Pinos" quedará regido por las Ordenanzas Reguladoras que marcan las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El Coronil, junto con las Modificaciones Puntuales posteriores ya aprobadas que afecten a dicho sector.

## 5.1. NUEVO ARTICULADO

## TITULO I: GENERALIDADES

## Artículo 1. Ambito territorial.

El ámbito territorial de aplicación de las presentes Ordenanzas Reguladoras es el nuevo sector de Suelo Urbanizable Ordenado «Viña de los Pinos» de uso global industrial definido en este documento.

## Artículo 2. Vigencia y modificaciones.

La vigencia de las determinaciones de la Modificación Puntual es indefinida ajustándose a lo establecido en el artículo 36 de la ley 7/02 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 3. Documentación de la Modificación Puntual con ordenación detallada.

La Modificación Puntual con ordenación detallada de dicho sector, consta de la siguiente documentación:

- Memoria de Información.
- Memoria de Ordenación.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Documentación complementaria.

En caso de contradicción entre los documentos de la Modificación Puntual, el criterio de interpretación será el de la prevalencia de lo establecido en la Memoria de Ordenación del mismo sobre el resto de documentos.

## Artículo 4. Terminología de conceptos.

Los conceptos utilizados en el desarrollo de las presentes Ordenanzas Reguladoras son los que a continuación se relacionan:

- Parcela: Es la superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.
- Linderos: Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
- Superficie de parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.
- Alineación: Es la determinación gráfica contenida en el Plano Red Viaria, de Alineaciones y Rasantes del documento que separa los suelos destinados a viales y espacios libres del destinado a las parcelas.
- Línea de Edificación: Es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.
- Retranqueo: Es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación y la línea de edificación.
- Área de Movimiento de la Edificación: Es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.
- Rasante: Es la línea que señala el Planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas tomada en el eje de las mismas.
- Ocupación: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
- Cociente de Ocupación: Es la relación entre la superficie ocupable por la edificación en una parcela y la superficie de la parcela. Se expresa en porcentaje.
- Cociente de Edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta. Se indicará mediante una fracción que exprese la relación de metros de superficie edificada total por metro cuadrado de la superficie neta de parcela.

- Altura máxima: Es la dimensión vertical del sólido capaz, medida desde la rasante en el punto medio hasta la cara superior del último forjado.

- Altura libre de planta: Es la distancia vertical entre la cota de pavimentación y la cara inferior del forjado de techo de dicha planta.

- Planta: Es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

- Sótano: Es la planta situada por debajo del suelo de la planta baja.

- Planta baja: Su suelo podrá situarse por encima de la rasante del terreno, medida en el punto medio de la fachada, hasta un máximo de 1 metro si la edificación dispone de sótano, y de 50 cm en caso contrario.

- Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

- Atico: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las rasantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

- Patio: Es todo espacio no edificado limitado por fachadas interiores del edificio.

- Cuerpo saliente: Cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

- Elemento saliente: Son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

## TITULO II: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

## Artículo 5. Calificación del suelo.

El suelo de este sector de planeamiento se califica en diferentes usos y tipologías pormenorizados:

1. Suelo destinado a uso industrial incluido en las manzanas M1, M2, M4, M5, M6 y M7.
  - Tipología: Nave industrial entre medianeras.
2. Suelo destinado a dotaciones públicas (SIPS-1, SIPS-2 y SIPS-3) incluidas en las manzanas M4, M7 y M8.
3. Suelo destinado a Sistema de espacios libres de dominio y uso público compuesto por las parcelas ZV-1 y ZV-2 de uso pormenorizado «Jardín» y «Áreas de recreo», incluidas en las manzanas M3 y M5.
4. Suelo destinado a red de viales públicos.

## Artículo 6. Estudios de Detalle.

Sobre las manzanas industriales definidas en este documento podrán redactarse Estudios de Detalle que ordenen los volúmenes de las mismas, definan las tipologías a implantar y reajusten las alineaciones definidos con el fin de que aparezcan espacios libres interiores que realizarán según lo dispuesto en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, y serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas para las Actuaciones Edificatorias Unitarias sobre manzanas industriales.

## Artículo 7. Parcelaciones.

Las manzanas y parcelas definidas en este documento son divisibles cumpliendo las condiciones de parcela mínima que se establece en las presentes Ordenanzas Reguladoras para cada una de las zonas de calificación pormenorizada.

Los proyectos de parcelación que necesariamente se redacten con carácter previo a los proyectos de edificación tendrán en cuenta lo dispuesto en el Título XI, Capítulo V, «Normas Urbanísticas de carácter particular del Uso Industrial».

Será de aplicación la vigente legislación urbanística.

#### Artículo 8. Proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización se formulará de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, desarrollando las determinaciones establecidas en este Plan Parcial en lo que a obras de urbanización se refiere.

Su ámbito de aplicación será la totalidad de los terrenos incluidos dentro de la delimitación del sector.

El proyecto de urbanización incorporará un proyecto de acondicionamiento para el Sistema de Espacios Libres previsto; el diseño y utilización de elementos vegetales se adaptará a lo especificado en el Estudio de Impacto Ambiental, debiéndose seguir el planeamiento de ubicación de los mismos establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental.

Contemplará, además del desarrollo de las infraestructuras básicas del Sector, las conexiones a las redes de servicios generales del municipio de El Coronil.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactará el proyecto de urbanización son las siguientes:

##### 1. Red viaria.

Las calzadas se ejecutarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achafalnados para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado, si bien se pavimentarán con baldosa hidráulica.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme a las Recomendaciones para el Diseño y Proyecto de Vialidad Urbana del MOPT y las condiciones de urbanización de las NN.SS.

##### 2. Alcantarillado.

Se proyectarán las instalaciones dando cumplimiento a la vigente legislación sectorial de aguas y especialmente al Texto refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004); Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por el R.D. 606/2003, de 23 de mayo); Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998, de 24 de julio) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio).

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

- Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 100 cm; serán preferentemente de PVC o polietileno.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros, excepto en Emisario.
- La profundidad mínima de la red será de 1,50 metros.
- Las conducciones irán bajo zona de servicios o bajo las aceras.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora de Aguas del Huesna, S.A.

##### 3. Red de abastecimiento.

Se proyectarán las instalaciones dando cumplimiento a la vigente legislación sectorial de aguas y especialmente al Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Acompañamiento de los Presupuestos Generales del Estado para 2004); Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril, modificado por el R.D. 606/2003, de 23 de mayo); Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/1998, de 24 de julio) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio).

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

- Presión mínima de trabajo en las tuberías: 20 m.c.a.
- Velocidad máxima admisible: 2 m/s.

- Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas.
- La dotación de agua base para el cálculo es de  $10^{-4}/\text{sg} \times \text{m}^2$ .
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes de incendio.

Estas condiciones serán fijadas por la Compañía Suministradora, Aguas del Huesna, S.A.

##### 4. Red de suministro de energía eléctrica.

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

- El consumo medio a considerar para el cálculo de la instalación será el resultado de aplicar 100 W por cada  $100 \text{ m}^2$  construidos.
- La red de alta tensión será aérea con conductores de aluminio-acero.
- La red de baja tensión será subterránea.
- Los centros de transformación se construirán preferentemente prefabricados para entradas y salidas subterráneas aunque se admitan otros tipos normalizados por la compañía distribuidora.
- La tensión en AT será la normalizada por la Compañía en la zona y en BT las de 380/220 v.

##### 5. Alumbrado público.

Los proyectos de alumbrados públicos se ajustarán a las condiciones siguientes:

- La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V bajo tubo de PVC, hormigón, fibrocemento ligero, etc.
- Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 ó 4 mm de espesor; preferentemente tendrán una altura de 4 a 6 metros según la anchura de las calles.
- Las luminarias serán cerradas con cierre antivandálico o muy resistente.
- Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.
- Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía y apagando una lámpara sí otra no mediante circuitos diferentes.

#### TITULO III: PRESCRIPCIONES MEDIOAMBIENTALES

##### Artículo 9. Preservación del sistema hidrológico.

El planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a los terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas deprimidas, evitándose además procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentía de los predios inferiores.

Habrán de respetarse las zonas inundables, y tenerlas en consideración a efectos de posibles restricciones que sobre el uso puedan establecerse.

Toda captación independiente de la red municipal de abastecimiento habrá de ser solicitada ante el organismo de cuenca.

Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afectación de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de maquinaria habrá de realizarse en parque habilitado al efecto, y en caso de vertido accidental de sustancias contaminantes,

se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado.

Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas. Asimismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.

Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades a instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertidos admisibles habrán de someter sus efluentes a depuración previa.

Para el vertido de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico será necesaria la autorización previa del organismo de cuenca.

Si existiesen actividades ganaderas deberán disponer necesariamente de elementos que garanticen el no vertido a la red de saneamiento de los excrementos y desechos de limpieza superficial de las fincas.

#### Artículo 10. Medidas durante el proceso de urbanización.

Antes del inicio de las obras se deberá prever la retirada de la capa superior de suelo fértil. Su acopio se realizará en montones no superiores a los dos metros de altura, quedando esta tierra disponible para el ajardinamiento.

Se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras.

Los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) habrán de proceder de explotaciones y actividades legalmente establecidas.

#### Artículo 11. Otorgamiento de licencias de apertura.

No se podrán otorgar las licencias de apertura a actividades en tanto la red de la nueva zona industrial no cuente con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento. Respecto a esta última, en caso de no existir conexión de la red del polígono con la municipal establecida en el núcleo urbano, habrá de optarse por la adecuación de un nuevo punto de vertido previa depuración, que deberá ser autorizada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### Artículo 12. Control de desechos y residuos.

Los instrumentos de desarrollo del sector deben incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:

Los residuos sólidos generados durante el desarrollo del sector y los que se deriven de su futuro uso, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

El Ayuntamiento de El Coronil asumirá la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

En cumplimiento de la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la

revisión del Plan de Residuos Peligrosos de Andalucía, se garantizará por el Ayuntamiento, mediante su inclusión en el planeamiento de desarrollo consecuente, la provisión de la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

#### Artículo 13. Condiciones acústicas.

Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos y vibraciones; para ello, las condiciones de implantación del sector habrán de adecuarse a los Objetivos de Calidad Acústica (límites admisibles de ruidos y vibraciones en el interior y hacia el exterior de las edificaciones) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía. Las Normas de Prevención Acústica del mismo (Estudio Acústico, Normas de Prevención de Actividades Específicas, etc.) habrán de ser tenidas en cuenta en los procedimientos de Calificación Ambiental para las actividades compatibles con el uso comercial y de ocio, así como en las licencias de actividad a implantar; para ello se aplicarán las condiciones acústicas particulares en actividades donde se generen niveles de ruido establecidas en el art. 29 del citado Decreto.

Las condiciones acústicas exigibles a los diversos elementos constructivos que componen la edificación serán las determinadas en el Capítulo III de la Norma Básica de Edificación sobre Condiciones Acústicas en los Edificios (NBE-CA.81) y sus modificaciones (NBE-CA.82 y NBE-CA.88).

Habrà de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se afectarán en espacios habilitados al efecto (zona de carga/descarga) para evitar interferencias con la circulación en la vía pública, estableciéndose las limitaciones de horario pertinentes.

#### Artículo 14. Procedimiento cautelar para el caso de aparición de restos arqueológicos.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos en cualquier punto deberá ser notificada inmediatamente a las Consejerías de Cultura y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de El Coronil, quien dará traslado a dichas Consejerías en el plazo de cinco días.

## 5.2. TITULO VI. DE LAS ORDENANZAS VIGENTES

En cumplimiento de las estipulaciones de la declaración previa se incluye copia de la sección de la normativa urbanística vigente de las NN.SS., relativa al régimen de usos característicos y compatibles.

## TITULO VI. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE

### CONDICIONES GENERALES

#### Artículo 6.1. Uso del suelo y la edificación.

Se clasifican en:

- Uso de vivienda unifamiliar entre medianeras aisladas y colectivas.
- Uso de garaje-aparcamiento y servicios del automóvil.
- Uso de industria y almacenes.
- Uso comercial, de oficinas y hostelería.
- Uso público: Parques y jardines, docente y cultural, deportivo, sanitario-asistencial, religioso, espectáculos y servicios especiales.
- Usos y actividades primarias.

## Capítulo I. Residencial

### Artículo 6.2. Tipología residencial.

1. Se entiende por Vivienda Unifamiliar Entremedianeras la situada en parcela independiente, aislada con respecto a otros edificios y por lo tanto distanciada de los lindes de su parcela, con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Se entiende por Vivienda Unifamiliar Aislada la situada en parcela independiente, aislada con respecto a otros edificios y por lo tanto distanciada de los lindes de su parcela, con acceso exclusivo desde la vía pública.

3. Se entiende por Vivienda Colectiva la situada en edificios con accesos comunes para varias residencias.

4. Se entiende por Apartamento la vivienda de superficie reducida, no menor de 30 m<sup>2</sup> útiles.

## Capítulo II. Garaje-aparcamiento y servicios del automóvil

### Artículo 6.3. Aparcamiento, garajes y servicios del automóvil.

1. Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2. Estarán adscritos a este uso las superficies y espacios necesarios en base al cumplimiento de lo dispuesto en estas Ordenanzas.

3. Se entiende por Estación de Servicio toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburantes.

4. Se consideran Talleres de Automóvil los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la apertura de garajes y servicios del automóvil en aquellas fincas situadas en vías que por sus condiciones geométricas, urbanísticas o de tráfico, así lo aconsejen.

## Capítulo III. Industrias y almacenes.

### Artículo 6.4. Industrias y almacenes.

1. Se establecen cuatro categorías:

I. Pequeños talleres artesanales y actividades de servicios:

- Superficie menor de 200 m<sup>2</sup>.
- Potencia máxima instalada: 8 c.v. y 12 kW.
- Ruidos máximos: 30 db A (decibelios escala A, medidos a metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan).
- Situación: En plantas bajas de zona residencial de edificación tradicional y en edificio exclusivo de las zonas de uso exclusivo industrial.
- No producirán olores ni humos.

II. Talleres, Industria pequeña y Servicios:

- Superficie menor de 600 m<sup>2</sup>.
- Potencia máxima instalada 15 c.v. y 20 kW.
- Ruidos máximos: Igual que categoría I.
- Situación: En zona de tolerancia industrial y en zona de uso exclusivo industrial. El Ayuntamiento podrá autorizar su instalación en zonas residenciales valorando cada caso concreto.

III. Industrias ligeras y medias:

- Superficie superior a 600 m<sup>2</sup>.
- Ruidos máximos: 45 db A.
- Situación: En zona de uso exclusivo industrial.
- No producirán olores ni humos.

IV. Industria molesta y grande:

1. Situada en edificio aislado en suelo no urbanizable, y siempre fuera de las zonas protegidas del término municipal.

El Ayuntamiento podrá denegar la autorización en el caso de que origine algún perjuicio ecológico, agrícola, paisajístico o ambiental, no existan garantías de depuración de vertidos o cualquier otra que el Ayuntamiento pueda estimar a la luz del caso concreto. En ningún caso podrá situarse en estas condiciones más de 3 industrias. La separación entre ellas será mayor de 2 km.

En caso de mayor demanda de suelo para esta categoría de industria procederá una modificación de las Normas, con el fin de calificar un polígono exclusivo para este uso en lugar adecuado, que debería situarse siempre según la dirección de los vientos dominantes y siempre fuera de cualquier zona de protección. En cualquier caso, se sujetará a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente.

2. Se prohíbe taxativamente el empleo de la vía pública para operaciones de carga y descarga, depósito de materiales, arreglo de vehículos y cualquier otra similar que conlleve el entorpecimiento de la circulación rodada o peatonal y la suciedad o falta de decoro de la vía pública.

3. Los ruidos expresados en decibelios en la escala A, (db A) se medirán en el eje de la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos y en los locales o dependencias a los lados o encima de dicha industria.

4. Quedan prohibidas las actividades insalubres, nocivas y peligrosas dentro del suelo urbano, consintiéndose las molestas, con correcciones en edificios aislados y las nocivas debidamente corregidas, ambas en la categoría III, de conformidad con la clasificación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

### Artículo 6.5. Industrias toleradas.

1. En suelo urbano se toleran talleres e industrias pequeñas o ligeras de categorías I y II ya establecidas o ampliaciones de la misma, siempre que cumplan con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2. Las industrias «fuera de ordenación» no se podrán ampliar o traspasar. Permitiéndoseles su continuidad con las correcciones necesarias o su traslado a zona de uso exclusivo industrial.

3. Se estará en todo a lo dispuesto con carácter general en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás legislación vigente de protección del Medio Ambiente.

## Capítulo IV. Usos comerciales, de hostelería y de oficinas

### Artículo 6.6. Uso comercial.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio al público destinados a la compra-venta comprendidos en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67 y 97 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo las superficies de almacenamiento anexas al establecimiento.

2. Los comercios al por mayor rúbricas 61 y 62 CNAE serán asimilados a almacenes industriales, admisibles en las situaciones de la categoría II del artículo 6.4.

3. Los restantes usos comerciales al por menor y servicios personales (64, 67, y 97 CNAE) se dividirán en dos grupos:

I. Comercio diario: Alimentación, bebida y tabaco (641).

II. Comercios ocasionales: Los restantes incluidos en las rúbricas 642 a 648, 679 y 97 del CNAE.

4. A cada uno de los dos grupos anteriores se les impondrán limitaciones para su ubicación, apertura o traslado, según los criterios del artículo 6.9.

### Artículo 6.7. Uso de hostelería.

1. Se divide en dos grupos:

III. Servicios de restaurantes, cafés, bares, etc.: Con o sin espectáculos (651 a 653 CNAE).

IV. Servicios de hospedaje: Es el uso que corresponde a un servicio público destinado al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, garajes, etc. (654 y 66 CNAE).

2. Los usos del Grupo III se diferencian en la existencia o no de espectáculos o música grabada para baile, con actividad susceptible de producir molestias al vecindario (discotecas, bailes, pubs, etc.) o de generar centros de contacto social en la calle (bares).

3. Los usos del Grupo IV constituyen un uso público que debe protegerse en general, allí donde existan actualmente.

4. Las distintas actividades del uso genérico de hostelería se regulan en cuanto a ubicación o traslado, en el artículo 6.9.

#### Artículo 6.8. Uso de oficinas.

1. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, gestor y de profesionales liberales o despachos privados (63, 775, 756 y la división B entera del CNAE). Se exceptúa la rúbrica 91 de la agrupación de servicios administrativos oficiales.

2. Se diferencian, por razones de control de uso y movilidad de instalación:

V. Oficinas e Instituciones Financieras: Abiertas al público (755, 756, 81 y 85 CNA).

VI. Servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios (83, 84 y 86 CNAE).

#### Artículo 6.9. Regulación de estos usos.

1. Se establecen medidas de control de los usos generadores de congestión urbana, mediante la necesaria solicitud de licencia de apertura de locales, o por inspección municipal directa de los alquileres, compraventas e instalaciones de los servicios en función de sus actividades pormenorizadas y de la zona y calles en que se trate de desconcentrar o contar ante dichas actividades en beneficio de una más racional utilización del espacio urbano.

2. Las actividades del Grupo I no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a situación.

3. Las actividades del Grupo II deberán demostrar que disponen, en lugar distinto de la vía pública, de zonas de aparcamiento, carga y descarga y almacenamiento, suficientes para las características y entidad de la actividad de que se trate; con carácter preferente se situarán en las zonas destinadas a convertirse en ejes generadores de actividades urbanas de esa zona.

4. Las actividades del Grupo III sin espectáculos ni música de baile, no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a su situación. En el caso de existencia de espectáculos o música de baile se tratará de situarlo en parcela no colindante con viviendas y en todo caso garantizar que no se producirán molestias al vecindario de ruidos, luces de colores, etc.

Asimismo deberán cumplir la reglamentación existente para este tipo de espectáculos en lo referente a instalaciones contra incendios y demás medidas de seguridad, situándose en calles a las que pueda acceder el servicio municipal contra incendios.

5. Las actividades de Grupo IV no tienen ningún tipo de limitación en cuanto a situación. Debiendo de cumplir en su propia parcela o en otras situada a no más de 50 metros, las reservas de aparcamiento obligatorias según estas Normas.

6. Las actividades del Grupo VI no tienen ningún tipo de limitación.

8. Con carácter general para todos los grupos mencionados en los artículos 6.6, 6.7 y 6.8, existen las siguientes normas en relación con la tipología de edificio en que se pretende situar:

- En vivienda unifamiliar no podrán ocupar más del 50% de la planta baja si funciona como accesoria independiente

del edificio. En caso contrario, es decir, que el local forme parte del mismo edificio por ser regentado por los mismos habitantes de la vivienda, podrán ocupar el 100% de la superficie edificada de la planta baja.

- En vivienda colectiva se puede ocupar el 100% de la superficie construida en planta baja y de la planta primera, respetándose la situación en planta baja de las plazas o jardines interiores.

- Las actividades de los grupos IV y VI podrán situarse en cualquier planta. Las demás sólo lo podrán hacer en la planta baja y/o primera.

9. Los usos existentes a la entrada en vigor de las Normas que no cumplan las condiciones anteriores, no quedarán incompatibilizados para realizar traspasos con el mismo uso.

10. Sin embargo a los usos a que se refiere el número anterior no se le permitirán ampliaciones.

#### Capítulo V. Uso público para dotaciones de equipamiento comunitario

Artículo 6.10. Clasificación y conservación de los usos públicos.

1. En este uso genérico los terrenos de uso público y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado) que comprenden exclusivamente:

- Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.
- Zonas deportivas.
- Centros culturales y docentes.
- Centros asistenciales.
- Centros sanitarios.
- Centros religiosos.
- Centros de equipamiento de zonas.
- Espectáculos en general.
- Servicios públicos especiales.

2. En el concepto genérico de espectáculos se incluyen los servicios recreativos y culturales (963 y 965 CNAE). En «Servicios públicos especiales» se incluyen los servicios generales de energía, luz, agua y alcantarillado. En el concepto de «Centros de equipamiento de zona» se incluyen servicios culturales, deportivos, culturales y docentes, asistencial o sanitarios según estime oportuno la Corporación en cada caso y momento.

3. Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, los centros de equipamiento de zona y los servicios públicos especiales, serán necesariamente de uso y dominio público.

4. Las zonas deportivas, centros culturales y docentes, centros asistenciales y centros sanitarios serán de uso público y dominio público o subsidiariamente privado.

5. Los centros religiosos y espectáculos en general serán de uso público y dominio privado.

6. Todo solar o inmueble que contuviese actualmente cualquiera de los usos públicos anteriores, los conservará con el mismo o complementario carácter del actual uso público específico dentro de los señalados y con superficie útil equivalente a la actual, aunque transformase su construcción. Se consentirá un aprovechamiento privado complementario en el mismo solar hasta completar, en su caso, el derecho edificable que le corresponda según las Ordenanzas de volumen de estas Normas; sin menoscabo de otros usos. Si se cediese libre de cargas al dominio público, su aprovechamiento será transferible y acumulable con arreglo a las presentes Ordenanzas. Se exceptúan los servicios públicos especiales que podrán transformarse en cualquiera de los usos públicos anteriores.

Artículo 6.11. Usos públicos de dominio privado.

1. Como tales usos públicos les afectan plenamente el artículo 5.10 anterior.

2. Los usos públicos de dominio privado podrán ocupar solares no especificados explícitamente para este uso siempre que no se trate de una zona industrial o de tolerancia industrial, y que cuente con la aprobación de la Corporación. No vendrán obligados a efectuar ninguna de las cesiones de suelo que les pudiera corresponder.

3. Los aprovechamientos correspondientes a solares en que se puedan ubicar los usos públicos a que se hace referencia en el número anterior, no serán autoacumulables ni transferibles a otro solar.

Artículo 6.12. Cesión de los usos de dominio público.

1. Las cesiones obligatorias y gratuitas a que se refiere el artículo 83.4 LS y las que las Normativas señalan como uso para notaciones y Equipamientos Comunitarios, se obtendrán mediante la delimitación de unidades de actuación reparcelatoria, continuas o discontinuas, que permitan al menos la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación, o por cualquiera de los otros sistemas que establece la Ley del Suelo.

2. Todas las zonas de uso para Dotaciones y Servicios Comunitarios señaladas dentro de los Estudios con carácter previo a la concesión de diligencia una vez aprobado de E.D. y su proyecto de Urbanización si corresponde, serán de la autoacumulación de su aprovechamiento y en su caso de la reparcelación que comportarán incluyéndose en el respectivo proyecto de compensación, de reparcelación, donde se localizarán y conforme al cual se cederán a favor de la Administración.

#### Capítulo VI. Condiciones de seguridad e higiene de las edificaciones o actividades

Artículo 6.13. Condiciones de las instalaciones.

1. En las edificaciones y obras que se refieren en este capítulo, toda clase de instalaciones, subidas de humo, chimeneas, conducciones, desagües, maquinarias, etc., se realizarán en forma que garanticen tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc., de conformidad con la Ley de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y demás disposiciones complementarias.

Artículo 6.14. Aislamientos.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, acústico, contra el fuego y vibraciones.

Artículo 6.15. Seguridad contra incendios.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se dispondrá la seguridad contra incendios mediante el cumplimiento de la reglamentación vigente.

#### Capítulo VII. Usos y actividades primarias

Artículo 6.16. Definición y clasificación.

1. Se entiende por usos y actividades agrarias, o actividades productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, silvicultura, caza y pesca y los servicios complementarios adecuados a la producción contenidos en la agrupación O1 al O6 del CNAE.

Las actividades de extracción, elaboración o procesamiento y almacenamiento de los productos agrarios se incluyen en las actividades industriales (uso B).

2. Se dividen en 5 usos pormenorizados o grupos de actividades:

I. Productos agrícolas: Comprende la producción y cultivos de cereales, leguminosas, hortalizas y frutas, plantas indus-

triales, agríos, olivo, vid, forraje, cultivos hidropónicos, praderas artificiales, incluyéndose el tratamiento «in situ» de estos productos, creación y mantenimiento de parques y jardines, producción de semillas, excluyéndose los viveros de explotaciones forestales (agrupación O1).

II. Producción ganadera y avícola: Comprende la explotación de ganado ovino (O21), ovino y caprino (O22), porcino, apicultura, servicultura, caza en cautividad, pieles brutas de animales, miel y cera. Incluyéndose los jardines zoológicos (967), cuadras de caballos de carreras, tiro o equitación y galgos (968) ni exposiciones de animales (969) (agrupación O2).

III. Servicios agrícolas y ganaderos: Comprende las actividades para prestar servicios a la agricultura y ganadería realizados en la misma explotación (siega, trilla, descortezado y pelado, tala de árboles, recogida y embalaje de frutas y productos hortícolas, administración del riego, esquilado de animales, inseminación, etc.) (grupo O3).

IV. Caza y pesca: Comprende las unidades dedicadas a la caza y repoblación cinegética de animales, a la pesca y piscicultura, explotación de criaderos y recogida de plantas acuáticas, con fines lucrativos, incluyéndose los servicios de proyección, repoblación y vigilancia, excluyéndose la caza y la pesca con fines deportivos (grupos O4 y O6). Estas actividades están controladas y limitadas por legislación específica.

V. Silvicultura y servicios forestales: Comprende las actividades de plantación, repoblación y conservación de bosques, incluso viveros, plantaciones de protección, recolección de productos forestales (corcho, resinas, etc.) y pastos naturales, incluyéndose la construcción de caminos forestales, el descortezo, la tala de árboles, desbastados en campamentos forestales, cartón vegetal y las luchas contra plagas y defensa forestal (agr. 5).

Artículo 6.17. Condiciones de los usos e instalaciones.

1. Todos los usos primarios podrán generarse, en principio, en el suelo no urbanizable sin más limitaciones tanto para crearse por primera instalación como para alterarse o transformarse los ya existentes, sin más limitación que las condiciones exigidas en cada zona del territorio señaladas expresamente en las normas y en los planos, por razones de protección específica del mismo.

2. Los usos o actividades primarias que también pueden admitirse en el suelo urbano y en los núcleos rurales, salvo las limitaciones específicas por el Reglamento de Actividades y de cada zona concreta. Son los ganaderos (grupo II) y agrícolas (grupo I) en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que son propias. En suelo urbano o urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse los usos de los grupos I y II en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que sean usos provisionales y no compatibles con ninguna zona urbana.

3. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores, contraincendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochineas, almacenes, silos, etc., acomodarán sus materiales, alturas, colores, textura, posición geográfica, en cualquier caso a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas jurídicas urbanísticas y estéticas del Título V. En cualquier circunstancia el Ayuntamiento podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural, en virtud de los artículos 73 LS y 98.3 RF.

Sevilla, 30 de enero de 2006.- El Delegado, Jesús Lucrecio Fernández Delgado.



*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Sevilla, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de 16 de diciembre de 2005, en relación con la Modificación núm. 13 de las Normas Subsidiarias del municipio de Pilas (Sevilla) (Expte. SE-482/04).*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptada en su sesión de fecha 16 de diciembre de 2005, en relación con la Modificación núm. 13 de las Normas Subsidiarias del municipio de Pilas (Sevilla).

#### TEXTO DE LA RESOLUCION

«Visto el proyecto de Modificación núm. 13 de las Normas Subsidiarias del municipio de Pilas (Sevilla) para la creación de un sector industrial y un sector residencial en el ámbito «La Pila», así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación urbanística aplicable.

#### HECHOS

Primero. El presente documento fue ya sometido a la consideración de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla que, en su sesión de fecha 19.10.2005, acordó la suspensión de su aprobación definitiva para que por el Ayuntamiento de Pilas se procediera a corregir las deficiencias puestas de manifiesto por la resolución de la Comisión Provincial.

El Ayuntamiento de Pilas, en sesión plenaria de fecha 14.12.2005, ha aprobado un Texto Refundido de la Modificación que tiene por objeto subsanar las deficiencias manifestadas por la aludida resolución.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 193/2003 por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuyen.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Pilas para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. El documento aprobado por el Pleno municipal en su sesión de 14.12.2005 subsana la mayor parte de las

deficiencias puestas de manifiesto por la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 19 de octubre de 2005. No obstante, se observan aún las siguientes deficiencias:

a) No se aporta el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir que acredite la no inundabilidad de los terrenos que constituyen el nuevo sector residencial SUS-R, por lo que no queda justificada la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable, en relación con lo que se establece por el artículo 46.1.i) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) El exceso de superficie de dotaciones que presenta el sector industrial no se considera adecuado para garantizar por la Modificación en su conjunto el cumplimiento de lo establecido en el artículo 36.2.a) 2.ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. En este sentido, debe garantizarse igualmente desde la Modificación la superficie dotacional en el sector residencial SUS-R precisa para el cumplimiento de lo establecido en el referido artículo 36.2.a) 2.ª con respecto a mantener la proporción existente entre la superficie dotacional y la superficie lucrativa en el municipio.

c) Las áreas libres previstas en la ordenación pormenorizada del sector calificado con usos industriales no cumplen en su conjunto con las especificaciones dimensionales establecidas por el Reglamento de Planeamiento, dado que, en su mayor parte, no puede inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro.

Esta deficiencia ha sido corregida por el Ayuntamiento aportando un plano en el que las áreas libres se diseñan adecuadamente, corrigiendo igualmente las superficies de las manzanas de los demás usos. Este plano no ha sido aprobado por el Pleno municipal.

d) Tal como se exponía en la resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, de fecha 19.10.2005, en el municipio de Pilas es de aplicación el Plan de Ordenación del Territorio del Ambito de Doñana y su Entorno, estando incluidos los terrenos soportes de esta Modificación en la denominada Zona C «Limitaciones generales a las transformaciones de usos». Como norma general este Plan Subregional sólo posibilita la clasificación de suelos urbanizables residenciales en los casos que sean colindantes con suelos urbanos o urbanizables de los núcleos existentes, circunstancia ésta que no concurre en el caso que nos ocupa. Excepcionalmente, el referido Plan Subregional, en su artículo 19.2, posibilita la implantación de usos residenciales dispersos siempre que estos se sitúen a una distancia superior a 1.500 m de los núcleos urbanos, circunstancia que tampoco se da en este caso.

Para solventar este incumplimiento, en el Documento aprobado el 14.12.2005 por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Pilas se señala la existencia de una Modificación de las Normas Subsidiarias, que actualmente está en tramitación, que tiene por objeto clasificar un nuevo sector residencial que se situaría colindante con el núcleo urbano y con el sector residencial que se propone clasificar por la presente Modificación, de forma que el conjunto de ambos sectores sí estaría integrado en el referido núcleo urbano, cumpliéndose así lo establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Doñana y su Entorno. No obstante, debe entenderse que tal integración sólo se produzca en el momento en el que se produzca la aprobación definitiva de los planeamientos que crean estos sectores, circunstancia que no se da en este momento.

Quinto. A la vista de que el nuevo Documento aprobado por el Pleno municipal el 14.12.2005 subsana adecuadamente las deficiencias que se pusieron de manifiesto por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión de 19.10.2005 en relación con el nuevo sector industrial, procede la aprobación definitiva de