



(APROBACIÓN PROVISIONAL)



**AYUNTAMIENTO
CORIA DEL RIO**

AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO. (Sevilla)

INNOVACIÓN Nº 1, MEDIANTE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORIA DEL RIO. (Sevilla) FINCA "LA ESTRELLA", llamada "Ampliación de La Estrella"

ARQUITECTA: MARÍA JOSÉ SORO BERNALDEZ

FEBRERO DE 2009

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento consta de una memoria de 34 hojas, un informe socio-económico de 12 hojas, dos anexos y 9 planos, ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por acuerdo plenario de 18 de junio de 2009.

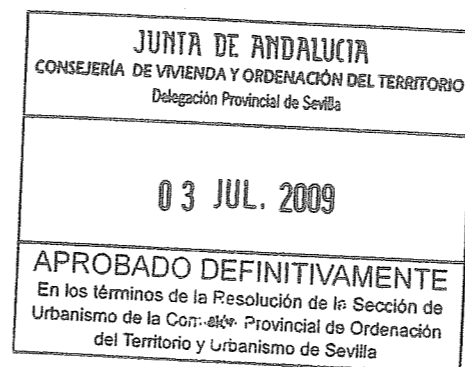
Coria del Río, 30 de junio de 2009

El Secretario Acctal.,



-José Avelino Villegas-

INNOVACIÓN N° 1 MEDIANTE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORIA DEL RÍO, LLAMADA "AMPLIACIÓN DE LA ESTRELLA".



OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL

MARZO 2009



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Con. ex. Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla

MEMORIA



APROBACIÓN PROVISIONAL

INNOVACIÓN Nº 1 MEDIANTE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORIA DEL RÍO, LLAMADA "AMPLIACIÓN DE LA ESTRELLA"

Arquitecta: María José Soro Bernáldez.

1.- NATURALEZA DEL DOCUMENTO.

El presente documento es la INNOVACIÓN Mediante Modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Coria del Río, aprobadas definitivamente el 27 de abril de 2001.

La INNOVACIÓN tiene como objetivo la clasificación del nuevo Suelo como Urbanizable Sectorizado. El uso característico será industrial y terciario.

El ámbito de actuación de la INNOVACIÓN, se sitúa en la zona noroeste del núcleo urbano actual, apoyado en la carretera local SE-656 de Coria del Río a Palomares del Río, como continuación al Polígono Industrial La Estrella, hasta el trazado de la futura SE-40.

2.- ENCUADRE.

Los terrenos como ya hemos descrito se encuentran colindantes con el Polígono Industrial La Estrella.

La presente innovación se encuadra en la conjunción de intereses Municipales para el desarrollo urbanístico de dichos suelos junto con la iniciativa de los actuales propietarios.

Ambas iniciativas se han traducido en la firma de un convenio urbanístico donde se pormenorizan los distintos condicionantes y una de sus estipulaciones es la redacción del presente documento como base fundamental de cualquier desarrollo urbano.

3.- ÁMBITO.

Queda reflejado en la documentación gráfica.

De forma concreta y exacta los límites de este ámbito respecto al núcleo urbano en su sector norte, se establece entre el mencionado límite del término y el trazado de la futura SE-40, siendo su límite por Este la carretera comarcal SE-656 de Coria del Río a Palomares del Río y por el Oeste la Vía Pecuaria Colada del Callejón de la Magdalena. Abarca una superficie de 415.377 m2.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

La figura de planeamiento que se adopta para la alteración de las determinaciones expuestas es pues la INNOVACIÓN mediante la modificación de las Normas Subsidiarias Municipales.

En la Sección Segunda, artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), se define los parámetros entre lo que se deberán mover los Convenios Urbanísticos de Planeamiento y en el artículo 36 se define el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento y se establece que:

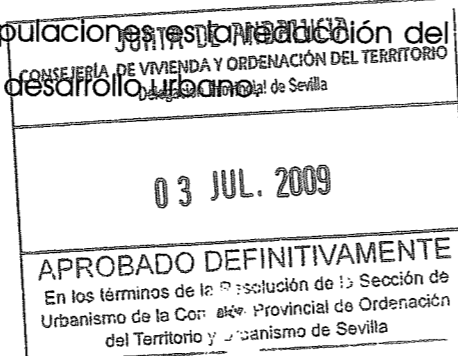
"La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación....."

La innovación es por tanto aquella alteración de la ordenación que no supone transformación de la estructura territorial diseñada anteriormente, que no afecta a parámetros fundamentales de la misma y que no supone una diversa zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres establecidos en el plan.

En el caso que nos ocupa concurren cambios no sustanciales de la calificación como en clasificación del suelo. Su consideración de cambios no sustanciales y por tanto la inalterabilidad del modelo urbano-territorial y, en definitiva, de la Estructura General y Orgánica del Territorio de las Normas Subsidiarias se sustenta en los siguientes aspectos:

1.- Estructura General y Orgánica que define las actuales Normas Subsidiarias asume perfectamente las alteraciones introducidas.

2.- Los elementos integrantes de la Estructura General Orgánica del Territorio (Los Sistemas Generales) cumplen una funcionalidad urbana concreta y específica que hasta la fecha ha estado cumpliendo: la de servir de soporte estructural a los diferentes ámbitos





zonales de la ciudad, de forma que ésta pueda ser entendida como un hecho global y único. Los Sistemas Generales que contemplan las Normas Subsidiarias no se alteran sólo se incorpora un nuevo viario, asumiéndose la función estructurante de introducir modificaciones en los existentes.

Así, tanto la conexión a las redes generales de infraestructura del Municipio como la comunicación entre los diferentes sectores resultantes de la Modificación está garantizada.

3.- No existe aumento del techo poblacional a consecuencia de la aparición del nuevo sector industrial.

4.- El modelo de localización de actividades y población en el territorio de Coria del Río no se ve sustancialmente alterado, al contrario, la INNOVACIÓN persigue adecuar este modelo a las directrices municipales en cuanto a manteniendo la población, conseguir crear áreas de actividad y conseguir un Municipio con menor densidad poblacional.

5.- ALCANCE, CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN.

La presente INNOVACIÓN mediante la Modificación de las Normas Subsidiarias, operan en las siguientes direcciones:

- a). Control arqueológico de los Yacimientos de Buenavista y Pozoblanco referenciados por la "Revisión del Inventario de Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Coria del Río", determinándose las coordenadas UTM que los delimitan. Para ello se ha contratado a D. David J. Govantes Edwards, como arqueólogo y para que redacte el correspondiente proyecto de prospección arqueológica del Yacimiento Buenavista.
- b). Se encuentra redactado el Estudio de Impacto Ambiental. (Se adjunta)
- c). Se plantea conexión con el actual polígono industrial La Estrella, mediante un viario que se considera Sistema General adscrito.
- d). Resolver el nudo de conexión con la carretera comarcal SE-656 de Coria del Río a Palomares del Río, mediante nudo que resolverá el impacto de tráfico que se producirá en dicho punto como carga del sector.
- e). Mantener fuera de la ordenación la Vía Pecuaria Colada del Callejón de la Magdalena.

f) Calificación de zona de uso global industrial de la zona de cautela definida por el Plan de Transporte Metropolitano para la SE-40.

Para garantizar que este uso es compatible con los objetivos asignados a esta zona de cautela por el referido Plan Metropolitano, se adjunta un Estudio de Tráfico, sobre el impacto de la ampliación del parque empresarial La Estrella de Coria del Río (Sevilla) en la movilidad y en el tráfico, elaborado por Steer Davies Gleave.

g) El aprovechamiento de la zona libre de cautela, asignado por el Plan de Transporte Metropolitano a la SE-40, como espacios libres vinculados a la propuesta. Dado que, según el referido Plan de Transporte Metropolitano, esta zona de cautela debe estar destinada al mantenimiento y posibles obras de ampliación de la SE-40, es necesario garantizar que su uso como parte del Sistema de espacios libres de la propuesta se mantendrá en el futuro.

h) Previsión de la acometida a una nueva subestación eléctrica y el trazado de nuevas líneas de Alta y Media Tensión para garantizar el suministro al nuevo sector delimitado, según informe de Sevillana Endesa, para lo cual se adjunta en el Anexo a este documento copia del convenio firmado entre Ayuntamiento de Puebla del Río, Ayuntamiento de Coria del Río y Endesa distribución eléctrica S.L. para la electrificación de actuaciones urbanísticas a desarrollar los dos municipios.

i) Se mantiene la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, no incrementando éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, estableciéndose las medidas compensatorias en el convenio urbanístico firmado con la propiedad de los terrenos.

j) El entubado del arroyo Carrascalejo es externo al Sector delimitado por lo que dicha obra no correspondería como carga al mismo. Aún así a la hora de proyectar el planeamiento de desarrollo se negociará con Emasesa y se proyectarán las obras necesarias para acometer

k) La zonificación de usos establecida no es vinculante, es orientativa.

l) Vinculación de la estructura viaria propuesta. Se fijan viales de localización obligatoria.

m) Ordenación estructural y pormenorizada. Programación y gestión.

n) Limitación de la superficie edificable destinada a grandes superficies comerciales y superficie edificable máxima destinada a uso terciario.

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

María José Soro Bernáldez. Arquitecta



o) Justificación de la ordenación propuesta con lo establecido en el art. 9 de la ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía y en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Norma 45 "Modelo Ciudad").

5.1. Ordenación de los terrenos.

La unidad denominada "LA ESTRELLA", tiene una superficie de 415.377,95 m², y el uso para el que se clasifica es el industrial o terciario, el aprovechamiento máximo objetivo será el de 0,7 m²/m²., con un total de 290.764,56 m², t.

La presente INNOVACIÓN determina para el planeamiento de desarrollo, la situación y la cuantía mínima de espacios libres de carácter local, zonas deportivas y servicios de interés público y social.

Así pues, el suelo se clasifica de urbanizable sectorizado industrial y terciario y el desarrollo y la ejecución se realizarán mediante una única unidad de ejecución y un único Plan Parcial. El sistema de actuación será el de Compensación.

6.- FICHAS DE PLANEAMIENTO. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Las determinaciones de la única acción de planeamiento definida se concreta en el siguiente cuadro resumen:

A.P.	FIGURA	INICIATIVA	USO	EDIFICABILIDAD	ETAPA GESTIÓN	SUPERFICIE
1	Plan Parcial	Particular	Terciario e Industrial	0,7 m ² /m ²	Única Compensación	415.377,95 m ²
PROGRAMACIÓN						
Aprobación 3er año		Inscripción 4º año		Recepción 6º año		
		Licencias 6º año				

Otras determinaciones.

- Se fija la ubicación y cuantía mínima del sistema de espacios libres de carácter local.
- Se fija la ubicación y calificación de una parcela para uso deportivo.
- Se fija la ubicación y calificación de una parcela para uso SIPS.

- El suelo para el viario de conexión con el actual Polígono Industrial La Estrella, es público en la actualidad, por lo que su obtención no supondría carga al sector. El suelo para la rotonda que hay que ejecutar en la carretera de Palomares se obtendrá mediante la correspondiente expropiación, siendo por tanto una carga externa al sector.

- Dotación para Sistema General

Al ser un suelo industrial-terciario es difícil determinar el nº de habitantes del sector por ello para determinar la superficie de Sistema General de reserva, se considera la proporción media de todos los sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias vigentes, que responde al 4,5% de la superficie bruta aproximadamente, o lo que es lo mismo 138.992 m² de S.G. para una superficie total de 3.094.056 m².

Aplicando este porcentaje al sector que nos ocupa para una superficie bruta de 415.377,95 m², sale una reserva para Sistema General de 18.692 m² (Teniendo en cuenta que para los sectores industriales las Normas Subsidiarias vigentes no prevén reserva de suelo para Sistemas Generales).

- Dotaciones para Sistemas Locales.

Según Reglamento de Planeamiento:

- Sistema local zona verde (10% sup. Bruta descontado el Sistema Gra) 39.668,59 m²
- Sistema local SIPS: 4% 15.867,43 m²

Según Innovación:

- Sistema general: 23.414,25 m² > 18.692 m². Cumple.
- Sistema local zona verde: 39.668,59 m² (10% s. bruta). Cumple.
- Sistema local SIPS: 21.266,98 m² > 15.867,43 m². Cumple

Para el cálculo del aprovechamiento se utilizan los siguientes coeficientes de ponderación de los diferentes usos lucrativos y tipologías respecto del característico

Residencial media densidad de renta libre (el cual no existe en el ámbito) que se le asigna el valor unidad.	1,00
Residencial media densidad libre.....	1,00
Industrial.....	0,85

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Sevilla
03 JUL. 2009
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Delegación Provincial de Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio



Terciario..... 1,20

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial de desarrollo, localizará las manzanas de uso terciario, se fijará un máximo del 20% de la superficie edificable total del sector asignado a este uso (58.152,91 m²), siendo ésta la superficie edificable potencial máxima susceptible de instalación de grandes superficies comerciales.

Total aprovechamiento objetivo máximo:

Industrial: 290.764,56 m² x 0,8 x 0,85 = 197.719,90 m² UTC

Terciario: 290.764,56 m² x 0,2 x 1,20 = 69.783,49 m² UTC

Total..... 267.503,39 m² UTC

Esta quedará definida como Suelo Apto para urbanizar industrial-terciario, Área de Reparto 8 SAUR/8-AR8, hasta que se desarrolle el Plan General de Ordenación Urbana previsto. Dicho sector se considerará sectorizado no existiendo diferencia de aprovechamiento con otros sectores de similares características.

La unidad deberá obtener el suelo para la rotonda prevista en la carretera A-8051 de Coria del Río a Palomares, externa a la delimitación del sector mediante la correspondiente expropiación. La cual deberá estar terminada para la recepción municipal de la urbanización completa.

El Sistema General de zona verde y las dotaciones para sistemas locales de zona verde y SIPS, se cederán al Ayuntamiento una vez se aprueben el Plan Parcial y proyecto de reparcelación correspondientes, encontrándose dentro del ámbito del sector.

7.- TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

Según el artículo 11 de la Ley 7/94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, "estarán sometidos al requisito de Evaluación de Impacto Ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, que se lleven a cabo en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía y que se hallen comprendidas en el anexo de la presente Ley".

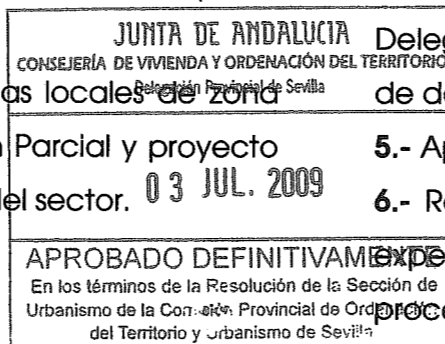
En el citado Anexo, en su apartado 20 se establece que los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como sus revisiones y modificaciones deberán estar sometidos a la Evaluación de Impacto Ambiental.

Por ello, se ha iniciado, al mismo tiempo la formulación del oportuno Estudio de Impacto Ambiental en aplicación de lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Impacto Ambiental.

Esto va a provocar un proceso de tramitación conjunta de ambos documentos (el urbanístico y el ambiental) que pasamos a describir:

- 1.- Presentación del Documento junto al Estudio de Impacto para su Aprobación Inicial del Documento por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Coria del Río.
- 2.- Exposición al público, de un mes. El anuncio de la información deberá contener manifestación expresa de que tiene por objeto el Estudio de Impacto Ambiental, a fin de que se puedan presentar las alegaciones que se estimen oportunas.
- 3.- El documento de Planeamiento y el Estudio de Impacto Ambiental se remitirán a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente en el plazo de 10 días desde el acuerdo de Aprobación Inicial. Concluido el trámite de información pública, se completará el expediente con la remisión de las alegaciones presentadas.
- 4.- Remitido el expediente completo, incluyendo el resultado de la información pública, la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente procederá, en el plazo máximo de dos meses, a formular la Declaración Previa.
- 5.- Aprobación Provisional del Documento de Planeamiento.
- 6.- Remisión, una vez aprobado provisionalmente, y en el plazo máximo de 10 días, del expediente completo a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente que procederá, en el plazo máximo de un mes, a formular la Declaración de Impacto Ambiental.
- 7.- Remisión a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes del expediente, con la Declaración de Impacto Ambiental incorporada al mismo, para que proceda a la Aprobación Definitiva.

Una vez producida la Aprobación Inicial, se han solicitado los informes sectoriales a





los organismos pertinentes.

A continuación relacionamos las indicaciones y su propuesta de incorporación al Documento para su Aprobación Provisional.

Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

"Situación entre vial de circunvalación y la vía pecuaria una zona verde que actúe como elemento de transición."

Se incorpora dicha franja al Documento.

Delegación Provincial de la Consejería de Cultura."

"La protección del yacimiento de cualquier uso que no implique remoción de tierras en el ámbito delimitado más un perímetro de 10,00 metros a su alrededor."

Se fija el ámbito total de Protección.

Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

"Es conveniente incorporar en la memoria del Proyecto, la estructura comercial existente"

Se acompaña **ANEXO** con Informe Socioeconómico y Comercial.

Área de Infraestructura y desarrollo rural de la Diputación de Sevilla.

"En la redacción del correspondiente Plan Parcial, la línea de edificación deberá situarse como mínimo a una distancia de 25,00 metros, del borde exterior de la calzada de la Carretera Provincial SE-656."

Se tendrá en cuenta en la redacción del Plan Parcial.

EMASESA y Sevillana ENDESA.

Se tendrán en cuenta en la redacción del Plan Parcial. Se adjunta convenio entre Sevillana y Ayuntamientos de Puebla del Río y Coria para electrificación de nuevas actuaciones urbanísticas de ambos municipios.

8.- Justificación de la ordenación propuesta con lo establecido por el art. 9 de la Ley

7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ordenación proyectada en la innovación propuesta, opta por un modelo que asegura la correcta funcionalidad de la ciudad ya existente atendiendo a su reequipamiento y a su cualificación.

El nuevo desarrollo urbanístico propuesto, se integra con la ciudad ya consolidada, mejorando su ordenación estructural, localizándolo por su uso industrial, fuera del entorno del núcleo ya consolidado residencial y se ubica de forma coherente como continuidad de la zona industrial del municipio y como ampliación de ésta, en su lado Norte, y separados físicamente de zonas residenciales consolidadas o clasificadas como tal por la autovía Sevilla-Puebla del Río, por la carretera Coria del Río-Palomares del Río y un colchón verde paralelo a ambas.

Por otro lado se mantienen las tipologías edificatorias, y las edificabilidades vigentes en la ciudad consolidada, en lo que se refiere a su zona industrial, propiciando la mejora de aparcamientos tan necesarios para satisfacer la demanda existente para vehículos de gran tamaño.

Justificación de la ordenación propuesta con lo establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Norma 45 "Modelo de Ciudad")

El área donde se localiza la zona industrial objeto de la presente innovación se encuentra colindante con la actual zona industrial del municipio, siendo su zona natural de expansión. Se encuentra anexa al propio municipio, sin que entre la misma y éste se encuentren vacíos urbanos que dificulten la movilidad e integración funcional del espacio industrial propuesto consiguiendo así un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada.

El área se encuentra igualmente colindante con la futura ronda de circunvalación de Sevilla-S40, de esta manera se garantiza una fluidez en la movilidad, tanto intramunicipal a través de los servicios y dotaciones públicas locales, como metropolitana a través de la citada vía.

El modelo de ciudad compacta se preserva con esta ordenación manteniendo las características y valores propios de ese tipo de ciudad y dotando de infraestructuras

JUNTA DE ANDALUCÍA
 DELEGACIÓN PROVINCIAL DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Sevilla
 03 JUL. 2009
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de
 Urbanismo de la Cor. de la Provincia de Ordenación
 de Territorio y Urbanismo de Sevilla.



capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica.

Esta forma de desarrollo económico no implica un consumo excesivo de suelo, protegiendo la imagen paisajística del municipio, ya que se desarrolla como continuidad del sector industrial ya existente.

La dimensión del crecimiento propuesto supone un incremento de suelo urbanizable muy inferior al 40% del suelo urbano existente, no suponiendo incremento de población al tratarse de un uso industrial.

Coria del Río, lleva tiempo con su suelo industrial consolidado y agotado, existiendo sólo una oferta de suelo en trámite para este uso que está permitiendo la especulación exagerada del mismo, y que no termina de desarrollarse, por lo que la demanda se incrementa considerablemente con el paso del tiempo, propiciando el traslado de las industrias a otros municipios colindantes. Con el planeamiento vigente en Coria del Río, según se deduce del informe socioeconómico y comercial que se adjunta en el documento, el suelo industrial que se plantea corrige la desviación porcentual de oferta y demanda que se encuentra entre el -15% y el +15%, resolviendo la demanda, ya sea local como metropolitana de nuevas industrias o crecimiento de las ya implantadas. La presente innovación pretende solventar dicha circunstancia y atender la propia demanda local, favoreciendo la implantación de nuevas empresas dada la situación estratégica del nuevo polígono, colindante con el municipio y las nuevas grandes infraestructuras viarias previstas, potenciando de esta manera el empleo local.

9. SINTESIS DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

9.1 ACTUACIÓN OBJETO DEL ANÁLISIS.

El presente Estudio de Impacto Ambiental se realiza a petición de AGLESA SL y ESTACADA DEL RASO SL, como consecuencia de la propuesta de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla). En la propuesta se reclasifica el suelo, de no urbanizable a urbanizable para desarrollar mediante Plan Parcial.

El suelo objeto de estudio se enmarca al norte del término municipal, en la plataforma o meseta del Aljarafe, en las fincas de La Estrella y Roalabota, colindante con el núcleo urbano de Coria del Río, y con la carretera a Palomares de Río. Se compone por las

parcelas catastrales 19, 20 y parte de la 4 del polígono 19, según la Oficina Virtual del Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda. La superficie total del terreno afectado es de 411.500 m², rectificado posteriormente según mediciones más exactas en el documento de innovación a 415.377,95 m².

El límite norte del sector viene dado por la línea de edificación establecida en el Proyecto de Autovía de Circunvalación del Área Metropolitana de Sevilla, denominada SE-40. Al Este linda con la carretera SE-656 de Coria a Palomares del Río y con el Polígono Industrial La Estrella. Al sur linda con el Polígono Industrial Coria. El límite Oeste lo forma la vía pecuaria Colada del Callejón de la Magdalena.

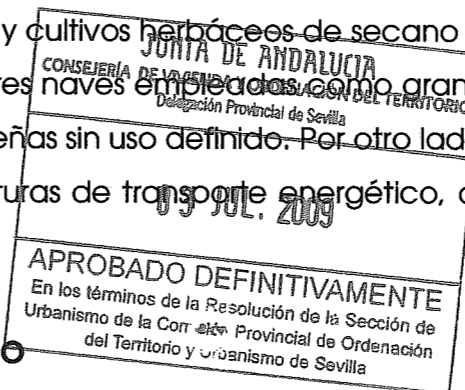
El sector está dedicado a uso agrícola en su mayor parte, tierra arable para cultivo de girasol, y cultivos herbáceos de secano en invierno. La parcela 19 del Polígono catastral contiene tres naveas empleadas como granja avícola. También hay un chalet y otras naveas más pequeñas sin uso definido. Por otro lado, dentro de los límites del sector existen diversas infraestructuras de transporte energético, como un gaseoducto, un oleoducto y tendidos eléctricos.

9.2 EL MEDIO

La zona objeto de este Es.I.A se localiza en la Comarca del Aljarafe, al Noroeste del núcleo urbano de Coria del Río, colindante con El P.I. La Estrella y la carretera SE-656 hacia Palomares del Río.

Geológicamente, el sector está en la margen derecha del Guadalquivir, constituyendo la unidad geológica y morfológica del Aljarafe. Su origen es del Mioceno Superior compuesto por sedimentos de edad andaluclense. Se sitúa sobre la conocida Formación Amarilla (TsBc12), compuesta por una serie de arenas limoso-arcillosas, que ocasionalmente llevan cantidades importantes de pectínidos y ostreidos. Son arenas limo-arcillosas con pasadas muy locales (20 cm) y poco frecuente de areniscas fuertemente cementadas por un cemento calcáreo y con cantidades variables de glauconita. Se trata de una facies muy litoral, a reconocer por la microfauna presente.

Desde el punto de vista geomorfológico, el ámbito de estudio se integra en la plataforma o meseta del Aljarafe, unidad geo-estructural de origen terciario caracterizada





por su altitud moderadamente elevada con respecto a la llanura del río, de la que constituye el borde oeste. La topografía es alomada excepto en el contacto con la Vega, en el que se forma un escarpe con terrenos de fuerte pendiente.

Dentro de la parcela el relieve desciende en sentido noroeste - sureste, teniendo las cotas más bajas en el contacto con el P.I. Coria. Las mayores cotas se dan al norte de las naves avícolas, en el límite norte de la parcela.

Los suelos son de la Unidad 58, asociación de Luvisoles cálcicos con Cambisoles cálcicos, Luvisoles crómicos y Regosoles calcáreos. Son los suelos rojos o pardo-rojizos mediterráneos, presentes sobre todo en áreas de terrazas y glacis de erosión, tanto del Valle del Guadalquivir como de otras depresiones y cuencas andaluzas importantes.

Aún estando dedicada estas tierras a cultivos temporales, la zona no presenta riesgos de erosión, principalmente debido a la suavidad del relieve y a las características edafológicas. Según la Oficina de Planificación Hidrológica (2003) de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en el ámbito de estudio el nivel de erosión es 1, el menor existente en la cuenca. Los principales efectos erosivos se dan en la cercana zona del Arroyo Río Pudío debido al régimen torrencial e intensa acción erosiva en los periodos de mayor pluviosidad y en los terrenos con más pendiente de la Cornisa del Aljarafe.

Dentro de la parcela, la red de drenaje se dirige hacia el P.I. Coria, donde existe un colector que recoge dichas aguas y las conduce al sistema general de alcantarillado.

En función de la tipificación biogeográfica, bioclimática y edáfica del territorio, la zona se incluye en el Dominio climático de la encina: Serie termomediterránea-betula-basófila de la encina (*Oleo sylvestris* - *Querceto rotundifoliae* S.)

La intensa actividad agrícola a la que se ha visto sometida el territorio históricamente, junto a otras actuaciones de carácter antrópico, ha determinado la desaparición de las primeras etapas de degradación de las series. Tan solo resta algunas áreas correspondientes con pastizales muy degradados, donde dominan especies nitrófilas y ruderales.

El sector viene delimitado por el polígono industrial en la zona sur y este, y en parte por la Urbanización La Estrella al norte. La zona más importante desde el punto de vista de la Visibilidad, es la abarcable desde la carretera SE-656 que une Coria del Río con

Palomares del Río así como la futura circunvalación de Sevilla SE-40, límite norte futuro del sector.

Socio-económicamente, Coria del Río se caracteriza por ser un municipio con gran desarrollo empresarial, principalmente en el sector de la construcción y de talleres.

El sector objeto de modificación puntual incluye o se sitúa colindante con diferentes elementos patrimoniales y cercano a otros.

Según la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura existe el yacimiento arqueológico denominado "Pozo Blanco" en las coordenadas (Huso 30) 1. 229134 / 4132714; 2. 229180 / 4132699; 3. 229043 / 4132642; 4. 229068 / 4132677.

En el documento de las Normas Subsidiarias Municipales de Coria del Río se cita la existencia de un yacimiento catalogado en la finca denominado Buenavista cuyas coordenadas (Huso 29) son: 760700 / 4132100.

Dentro de la finca La Estrella, pero fuera de los terrenos cuya modificación se propone, se localiza la Hacienda la Estrella, edificio singular catalogado en el Patrimonio Inmueble de Andalucía del Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico.

Los límites del Sector objeto de modificación no se encuentran incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla, aunque a una distancia de unos 250 metros en dirección Norte comienzan los límites de la Cornisa del Aljarafe, cuyo interés paisajístico ha sido reconocido por el "Plan Especial del Medio Físico de la Provincia" al catalogarlo como "Paisaje Sobresaliente" y otorgarle un régimen urbanístico de especial protección. Constituye uno de los fondos visuales más característicos de dicha área y conserva un buen nivel de calidad paisajística, al no estar urbanizada, y contener áreas de arbolado -sobre todo la situada sobre la hacienda Teatinas de gran significación visual.

Respecto a las Vías Pecuarias del municipio de Coria del Río, la denominada Colada del Callejón de la Magdalena actúa de límite oeste del sector objeto de modificación. Se trata de una vía pecuaria de anchura variable entre 9 y 21 metros desde el paso bajo la carretera en el Polígono Industrial de Coria hasta su conexión con el Cordel de Ugena. En el interior de la vía existe un camino de uso agrícola que discurre dejando a ambos lados tierras de cultivo y olivar.

Por la Colada del Callejón de la Magdalena y por el Cordel de Ugena está

AYUNTAMIENTO DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Palomares del Río, Sevilla
03 JUL 2009
MEDIANTE
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla



proyectado el Corredor Verde del Área Metropolitana de Sevilla en su tramo 1, cuyo objetivo es la creación de una Vía Verde de conexión de los Parques Metropolitanos así como integrarse en el entramado de carriles bici ya existentes y los proyectados en la ciudad de Sevilla y Aljarafe Sevillano, sin desdeñar su función de espacio lineal de uso turístico y recreativo.

9.3 IMPACTOS.

VALORACIÓN DEL IMPACTO GLOBAL DEL PROYECTO

Del análisis de la matriz se deduce que las principales acciones impactantes son el desbroce, los movimientos de tierra y los movimientos de maquinaria y la ocupación del suelo. Los factores del medio que reciben los impactos negativos más importante son el aire, la vegetación y el paisaje.

Durante la fase previa de modificación del régimen del suelo, lo más destacable es la generación de empleo para la elaboración de los proyectos de urbanización.

En la fase de explotación del polígono los efectos más destacables son los consecuentes del desarrollo de la vegetación, que mejorará la calidad paisajística y la diversificación de hábitat, aunque sean asociados a zonas antropizadas. Además, la actividad que conlleva un polígono industrial de estas características generará un importante volumen de empleo y negocio para la comarca.

Por la suma del impacto producido sobre los distintos factores que componen cada medio se obtiene el impacto sobre éste. Por último la suma de los impactos producidos sobre los distintos medios permite obtener el Valor del Impacto Global del proyecto.

En el presente caso, los valores obtenidos al aplicar el método de análisis a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales referida a este sector de Coria del Río dan como resultado un Impacto Global del proyecto de -10.18.

Analizando los datos, se deduce que el Proyecto objeto del presente Estudio de Impacto Ambiental produce un impacto compatible con el medio ambiente. Esto se debe a que la zona objeto de estudio se encuentra colindante a núcleo urbano y que sufre una fuerte antropización. Además, los efectos positivos de la generación de empleo y renta que

conlleva la actividad industrial propuesta contrarrestan las acciones negativas de la actuación en la valoración global.

10.- PRESCRIPCIONES DE CORRECCIÓN, CONTROL Y DESARROLLO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO.

Medidas protectoras y correctoras.

Las medidas protectoras y correctoras deben ir encaminadas a reducir el impacto producido por el cambio de uso en la superficie afectada, mediante la incorporación en el proyecto de directrices de carácter general y específico que habrán de tomar forma de norma en la versión definitiva de las figuras de desarrollo que se establecen.

Medidas generales

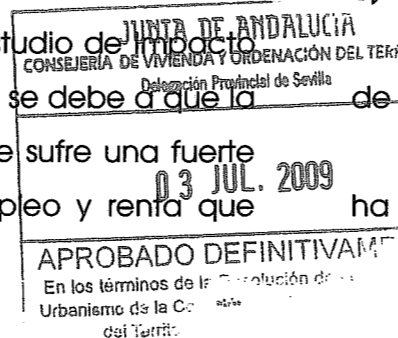
1) Las medidas protectoras y correctoras que deben incorporarse al Proyecto de Urbanización han de hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad, además de incluirse como una unidad de obra aquellas medidas que sean presupuestables. Para las medidas que no puedan presupuestarse se exigirá que se incluyan en los pliegos de condiciones técnicas y, en su caso, económico-administrativas, de obras y servicios.

2) El Proyecto de Urbanización tendrá que contener un Plan de Gestión y Restauración, ambiental y paisajístico de la zona de actuación, que abarque:

- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas.
- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas.
- c) Control de vertidos y emisiones fortuitas.

3) El Plan de Restauración deberá ejecutarse antes de la emisión del acta provisional de recepción de la obra.

4) El tráfico de maquinaria pesada que se va a producir en la fase de construcción, ha de planificarse contando con la presencia de agentes municipales que controlen el

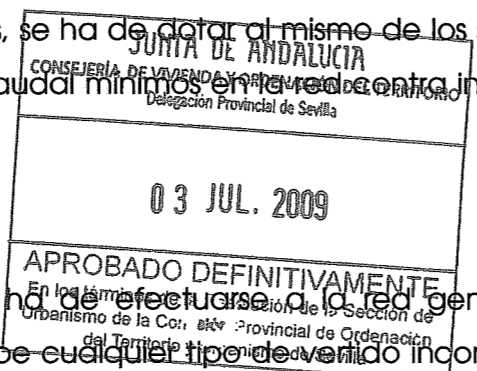




tráfico, limitando a su vez la velocidad máxima a fin de minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

5) En el caso de aparición de restos arqueológicos durante la fase de urbanización o de implantación de actividades, se paralizarán de inmediato las obras, poniéndolo en conocimiento de los Organismos Administrativos competentes en la materia, para los efectos oportunos, tal y como se recoge en el artículo 50.1 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

6) Atendiendo a las características de la red de abastecimiento de agua a las diferentes Actuaciones de Planeamiento previstas, se ha de dotar al mismo de los sistemas que garanticen permanentemente la presión y caudal mínimos en la red contra incendios y la suficiente autonomía exigibles.



Referente a vertidos y saneamiento

1) Cualquier vertido de aguas residuales no de efectuarse a la red general de saneamiento proyectada. En todo caso, se prohíbe cualquier tipo de vertido incontrolado directo o indirecto a cauce público.

2) La infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar el abastecimiento de agua potable y la evacuación de las aguas residuales, mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hidráulicos suficientes.

3) Las redes de abastecimiento y saneamiento se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las áreas urbanizables o actuaciones programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

4) La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm entre las generatrices más próximas, siempre que no exista peligro de contaminación. Además, ambas redes han de instalarse en zanjas diferentes.

5) En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local,

quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. De esta forma la infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen conectando obligatoria y exclusivamente con la red municipal de saneamiento.

6) Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de la presente modificación.

7) Durante la fase de ejecución del proyecto, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

8) En previsión de la variedad de actividades que puedan instalarse en el sector industrial, no se permitirá el vertido directo de las aguas residuales a la red de saneamiento sin tratamiento previo en las instalaciones industriales. En este sentido, deberán quedar garantizados unos niveles de DBO, metales pesados, conductividad, etc., asumibles por los sistemas convencionales de depuración de aguas residuales urbanas. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

Referente a residuos sólidos

1) Se ha de garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de las diferentes actuaciones de planeamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

2) Cualquier residuo tóxico o peligroso que pueda generarse en alguna de las fases del proyecto (uno o varios) debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre



este tipo de residuos.

3) Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de obras y ejecución de los sectores serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

4) Los residuos sólidos generados durante la ejecución de los sectores y los que se deriven de sus futuros usos serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

5) El Ayuntamiento de Coria del Río asumirá la limpieza viaria y la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar. En cualquier caso, todas las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertederos se desarrollarán conforme al régimen jurídico establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.

6) La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la orden de 28 de febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas. En este sentido, queda prohibido todo vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc), bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a gestor autorizado para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

7) 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.

8) Conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda del Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y teniendo en cuenta que en los suelos objeto de la presente modificación incluidos en el futuro sector industrial podrán localizarse instalaciones generadoras de residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente

para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. En todo caso, la gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos.

1. Referente al suelo

1) Se han de garantizar la inexistencia de afecciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores.

2) Las obras de infraestructuras y construcción de edificaciones, en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear, han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos.

Referente al tratamiento paisajístico

1) Por todo el sector se deberán instalar papeleras en los trazados lineales de los viales y en las zonas de descanso.

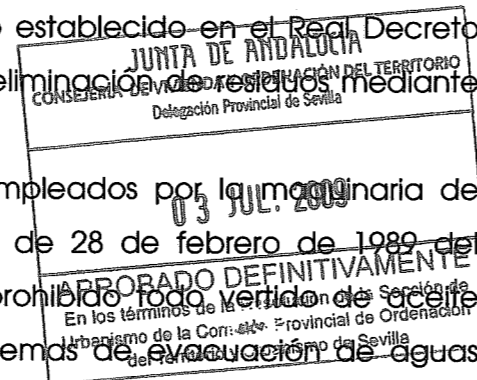
2) Las tierras, escombros y demás materiales sobrantes generados durante la fase de ejecución del sector, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados.

3) Se tendrá especial cuidado en la no afección a la Vía Pecuaría colindante al sector, la Colada del Callejón de la Magdalena.

Referente al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía

1) En cuanto a las aguas superficiales, se deberá recoger en la Modificación Puntual la necesidad de garantizar la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que atravesase a la zona a ordenar. Este punto deberá considerarse cuidadosamente, sobre todo en lo referente a la recogida de aguas pluviales, ya que la zona de actuación presenta una pendiente suave, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas para garantizar la rápida evacuación de las aguas de escorrentía, y evitar el encharcamiento de las zonas más bajas durante épocas de lluvia.

2) Cualquier obra o actuación en la zona de Dominio Público Hidráulico (artículos 126 y ss del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, RDPH en adelante), o en la zona de policía de cauce público (artículos 78 y ss del RDPH) requiere autorización de la





Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, para ello deberá solicitarse ante el organismo de Cuenca dicha autorización, adjuntando la documentación que establece el RDPH. Asimismo, en la zona de servidumbre para uso público será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7 del RDPH, y en especial lo referente a la prohibición de edificar sobre ella sin obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca.

3) A fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el artículo 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir, los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las zonas inundables, definidas en el artículo 14.3 del RDPH, que son aquellas delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años, para lo cual, y de acuerdo con el artículo 28.2 del Plan Hidrológico Nacional (ley 10/2001 de 5 de julio), las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitarán dichas zonas inundables.

4) Las obras de terceros que afecten al cauce, o a sus márgenes, deberán dimensionarse para evacuar sin daños la avenida de 500 años de periodo de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe.

5) Se recuerda que los predios inferiores están obligados a recibir las aguas de escorrentía, que no se pueden hacer obras que desvíen ni impidan esta servidumbre y que tampoco en los predios superiores se podrán realizar obras que la agraven.

6) Deberá garantizarse mediante la correspondiente concesión administrativa o autorización el abastecimiento público de agua potable de la nueva zona a ordenar. Para toda captación de aguas independiente de la propia red de distribución de agua potable del municipio, deberá ser solicitada ante el Organismo de Cuenca la correspondiente concesión administrativa o autorización, bajo alguna de las diversas figuras que la Ley de Aguas contempla para asignar o inscribir recursos provenientes del Dominio Público Hidráulico, considerando para el caso de las aguas subterráneas que el acuífero del Alfarafe se encuentra declarado sobreexplotado o en riesgo de estarlo, en aplicación del artículo 56 del Texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 01/2001 de 20 de julio y artículo 171 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En dicha zona quedan paralizados todos los expedientes de autorizaciones de investigación,

de concesión o de modificación de características de las concesiones, excepto cuando las aguas a alumbrar se destinen a abastecimiento a poblaciones. Asimismo, para la apertura de nuevas captaciones con consumos inferiores a 1000 m³/año, al amparo del artículo 54.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, será necesaria autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que necesitará el informe de la Comunidad de usuarios que le afecte, en caso de existir, o de la Junta de Gobierno cuando aún no esté constituida dicha comunidad.

7) La red de alcantarillado que se proyecte y desarrolle conectará a la red urbana existente y de tal forma que se garantice la rápida evacuación de aguas residuales sin fisuras ni filtraciones, adoptándose las correspondientes medidas constructivas que impidan fugas en la red.

8) Durante la ejecución de los trabajos deberán realizarse las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de aguas de escorrentía, evitando los procesos de erosión-sedimentación.

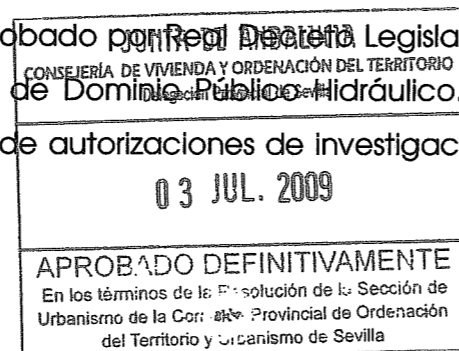
9) Si algunos pozos o sondeos existentes en el entorno se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios, según lo dispuesto en el artículo 184 del RDPH.

10) Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del Dominio Público Hidráulico (artículos 100 a 108 de la Ley de Aguas, RDL 1/2001 de 20 de julio).

11) No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial ni a cauces ni a fosas, por lo que habrán de someterse a depuración previa en la propia industria de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración generales.

12) Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles podrán verter directamente a la red de saneamiento con sifón hidráulico interpuesto.

13) El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y





dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto. Ello no evita que pueda ser modular con el fin de adaptarse a las necesidades concretas de utilización.

14) Los cauces deberán ser respetados a su paso por las zonas urbanas, sin la ejecución de encauzamientos ni embovedados, a no ser que los técnicos de la Comisaría de Aguas del Organismo de Cuenca informen lo contrario por su poco interés medioambiental.

Referente a la protección del dominio público pecuario

1) Discurriendo colindante a la parcela objeto de la presente modificación la vía pecuaria denominada "Colada del Callejón de la Magdalena", cuyo deslinde fue aprobado por Resolución de 27 de octubre de 2003, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente, se respetarán en todo momento sus límites de forma que no se altere el tránsito ganadero por la misma ni se impidan los usos compatibles y complementarios establecidos en la normativa sectorial.

2) En los bordes de contacto con la vía pecuaria colindante se han dispuesto, sistemas de espacios libres amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

Referente a la protección del Patrimonio Histórico

1) Según consta en el Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía, dentro de la zona de actuación se localiza el yacimiento arqueológico denominado "Pozo Blanco", siendo las coordenadas UTM que lo delimitan las siguientes: 1.229134/4132714; 2.229180/4132699; 3. 229043/4132624; 4. 229068/4132677.

2) Atendiendo a lo informado por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Sevilla en relación con la modificación puntual que nos ocupa, y para la preservación de este sitio arqueológico, en el área delimitada para el yacimiento más un perímetro de protección de 10 m. a su alrededor no se podrán llevar a cabo actividades que impliquen movimientos de tierra y se atenderá a lo establecido en el artículo 7.5.4. "Protección de bienes de interés cultural y de yacimientos arqueológicos" de la normativa urbanística vigente de Coria del Río, donde se regulan las actividades permitidas, autorizables y prohibidas en suelos urbanizables y aptos para urbanizar afectados por la



existencia de yacimientos arqueológicos.

3) En todo caso, se establecerá un procedimiento cautelar para el hallazgo casual de restos arqueológicos durante las fases de urbanización y edificación. A este respecto, se recuerda la obligación de comunicar la aparición de restos arqueológicos a la Consejería de Cultura, establecida en el artículo 50 de la Ley 1/1991 del Patrimonio Arqueológico de Andalucía.

Referente al ruido

Se garantizará la inexistencia de afecciones sobre las personas por emisión de ruido y vibraciones. Para ello, las condiciones de implantación del sector industrial habrán de adecuarse a las "Normas de calidad acústica" establecidas en el Título III del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía, aprobado por Decreto 326/2003 de 25 de noviembre. En particular y para la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo establecido en el Título IV "Normas de prevención acústica" del citado Reglamento.

Medidas protectoras y correctoras adicionales

1) Durante la fase constructiva se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales, especialmente los producidos por la maquinaria pesada (aceites, combustibles, etc.).

2) Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas y a los cultivos colindantes, 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.

3) El Ayuntamiento de Coria del Río deberá asumir, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar.

4) Las condiciones de ordenación del sector deben garantizar, mediante un diseño



adecuado de las rotondas y carriles de servicio necesarios, la fluidez del tráfico en el polígono.

5) Los espacios libres se diseñarán dando preferencia al empleo de especies arbóreas y arbustivas autóctonas sobre el uso de especies de carácter ornamental.

6) Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán de manera que se evite una sobresaturación de las redes y problemas por modificaciones en las escorrentías.

7) El proyecto de urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

8) La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

9) Durante la fase de obras de urbanización se adoptarán las siguientes medidas:

- 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 obras de ajardinamiento de los espacios libres.

- 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 las tierras.

10) Durante las obras se efectuarán las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentía.

11) Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.

12) El tráfico de maquinaria pesada deberá planificarse de forma que se produzcan las mínimas molestias sobre la población cercana. Para ello, la maquinaria de obra estará dotada de los silenciadores necesarios y efectuará los desplazamientos a través de las rutas que resultan menos molestas.

13) Los horarios en que se lleven a cabo los trabajos deberán evitar las molestias a la

población ajustándose al horario convencional de la jornada laboral.

14) Las áreas de manipulación de los aceites, combustibles y lubricantes empleados por la maquinaria serán impermeabilizadas a fin de evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

15) Para el ajardinamiento de los espacios libres y zonas verdes se utilizarán especies vegetales en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

16) La concesión de las licencias municipales procedentes para las actividades e instalaciones a implantar en estos terrenos queda condicionada al cumplimiento del trámite de prevención ambiental correspondiente. Los criterios a considerar en dichos procedimientos serán los contemplados en el Estudio de Impacto Ambiental y documento urbanístico.

Programa de control y vigilancia ambiental

Una vez realizada la propuesta de medidas protectoras y correctoras de la modificación parcial, se debe establecer un sistema que garantice el cumplimiento de éstas, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 11 del R.D. 1131/88, de 30 de Septiembre; la Ley 7/94, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Decreto 292/95, de 12 de Diciembre.

Se debe diseñar una serie de criterios técnicos que permitan realizar un seguimiento y control por la Administración de las medidas establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental. Estos criterios facilitarán un posterior análisis en el desarrollo de la modificación del planeamiento, que permitirá observar en qué medida se cumplen las previsiones efectuadas y, si fuera necesario, rediseñar algunas de las medidas establecidas o si se deben de adoptar nuevas medidas no previstas.

El presente Programa de Vigilancia Ambiental se diseña en base a las siguientes premisas:

a) Con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo IV del R.D. citado anteriormente, la Ley 7/94 y el Reglamento correspondiente, el seguimiento y vigilancia del cumplimiento de lo que establezca la Declaración de Impacto Ambiental, se realizará por los órganos competentes por razón de la materia facultados para la autorización del planeamiento, sin

JUNTA DE ANDALUCÍA
 DEPARTAMENTO DE CULTURA Y PATRIMONIO
 Delegación Provincial de Sevilla
 03 JUL 2009
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Sevilla



perjuicio de la vigilancia que realice el organismo ambiental.

b) Se entiende que son dos los órganos que intervienen: por un lado, el Ayuntamiento de Coria del Río, que es quién lo aprueba inicial y provisionalmente; por otro, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, órgano colegiado que lo aprueba definitivamente.

c) Todos los órganos que tengan competencias atribuidas en materia urbanística, deberán velar por el cumplimiento de las medidas e indicaciones establecidas en el presente Estudio que afecten a las determinaciones de la Modificación Parcial, como la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

d) Se estructura el Programa de Vigilancia Ambiental en función de los tipos de medidas correctoras y protectoras propuestas. Para cada uno de ellos se deberán establecer los fines de la vigilancia, acciones a realizar, su/s responsable/s, su frecuencia, el momento de realizarla y los indicadores de base, siempre que sea posible.

En base a todo lo anterior, resulta lo siguiente:

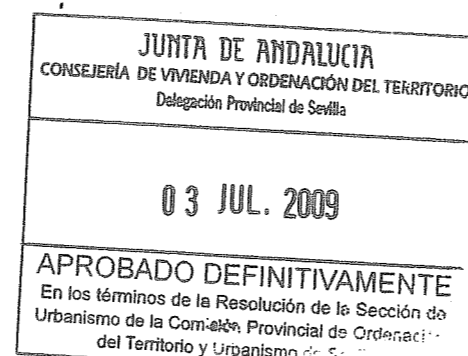
1) Vigilancia de las medidas a incluir en los documentos de desarrollo de la modificación puntual: se deberá verificar la adopción y adecuación de tales medidas en los documentos citados y certificar el cumplimiento de todos los condicionados

ambientales incluidos en el capítulo de medidas correctoras del E.I.A. y en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental. La responsabilidad de esta acción recae en el Ayuntamiento.

2) Vigilancia de las medidas que deberán adoptarse durante las fases de realización y finalización de las obras de urbanización y edificación, comprobando su eficacia. Deberá realizarse por parte del Ayuntamiento de Coria del Río y por la CPOTU.

3) Vigilancia de las medidas relativas a residuos sólidos urbanos, controlando la inexistencia de depósitos o vertidos incontrolados y corrigiendo posibles impactos negativos. Se realizará mediante inspecciones periódicas de la Mancomunidad de residuos.

Finalmente ha de aclararse que, independientemente de los órganos establecidos como responsables de la vigilancia, la Delegación de la Consejería de Medio Ambiente podrá ejercerla igualmente, con arreglo a lo dispuesto en el Art. 25 del R.D. 1131/88, de 30 de septiembre.





ANEXO FOTOGRAFICO

Vista de la parcela desde el camino asfaltado que atraviesa la finca La Estrella, y que conecta la hacienda con el mismo nombre con la carretera de Coria a Palomares



Vista de la Hacienda La Estrella

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla
03 JUL. 2009
APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Com. ~~de~~ Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla

Vista de las construcciones existen en el sector (naves avícolas y otras)

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Prescripción de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla



Vista de la linde del sector colindante a la Vía Pecuaría Colada del Callejón de la Magdalena, y del camino que ocupa dicha vía pecuaria

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla



Vista del Sector desde el polígono industrial con la hacienda al fondo

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla
03 JUL. 2009
APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla



Vista de la parcela en primer plano y del polígono industrial La Estrella al fondo

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
03 JUL. 2009
APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla



11. NORMAS URBANÍSTICAS

1.- RELACIÓN E INCIDENCIA CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La normativa urbanística de las Normas Subsidiarias será aplicable en el ámbito de la presente innovación en aquellas determinaciones que no contradigan el contenido de los apartados siguientes.

2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE MODIFICACIÓN.

a). El desarrollo de la INNOVACIÓN tiene por objeto la concreción de sus especificaciones mediante Plan Parcial. A tal fin se delimita el correspondiente ámbito para la formulación de la correspondiente acción de planeamiento.

b). Conjuntamente con la redacción del Plan Parcial, se procederá a la delimitación de las unidades de ejecución que corresponderán con el propio ámbito de actuación del planeamiento. El sistema de actuación será siempre compensación.

c). Con carácter previo a la aprobación de cualquier planeamiento de desarrollo, se recabará de las compañías suministradoras la acreditación sobre la capacidad de las distintas redes de infraestructuras, indicando los plazos de conexión previstos.

d). Se establecerá un procedimiento cautelar para la aparición de restos arqueológicos. En el área delimitada para el yacimiento más un perímetro de protección de 10 m. a su alrededor no se podrán llevar a cabo actividades que impliquen movimientos de tierra y se atenderá a lo establecido en el art. 7.5.4. de las Normas Subsidiarias vigentes. (Se adjunta copia del mismo)

e) Se establece la obligatoriedad de constituir una entidad urbanística de conservación, con una vigencia hasta el otorgamiento de licencias de apertura del 80% de las actividades a implantar en el polígono industrial.

3.- NORMAS DE PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO.

3.1. Calificación de Suelo.

A los efectos de la regulación de las condiciones de parcelación y uso se establecen en el ámbito de la Modificación dos calificaciones de suelo; Industrial y Terciario, además de las dotaciones locales establecidas por el Reglamento de Planeamiento.

Asimismo se calificará de viario, el sistema general adscrito al Plan Parcial.

3.2. Calificación Industrial.

a). Uso admisible es el industrial en todas sus categorías.

b). Usos compatibles: Se admitirán también aquellos otros usos que sean compatibles y por ello son usos autorizables:

- El uso dotacional privado.
- Hospedaje.
- Comercial oficinas.
- Garajes.
- Y otros usos asimilables a los anteriores.

c). El Plan Parcial precisará la ubicación, frentes mínimos, ocupación, altura, etc.

3.3. Calificación Terciario.

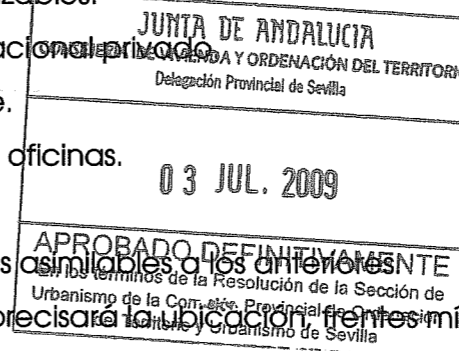
a). Uso exclusivo terciario en todas sus subcategorías, no permitiéndose la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

b). Se permiten los usos dotacionales así como los servicios públicos.

c). Usos compatibles: Se admitirán también aquellos otros usos que sean compatibles y por ello son usos autorizables.

- El uso industrial.

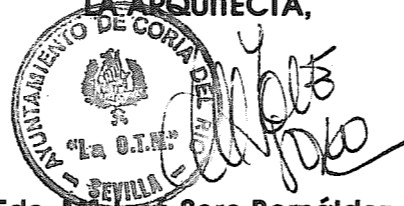
d). El Plan Parcial precisará ubicación, frentes mínimos, ocupación, altura, etc.



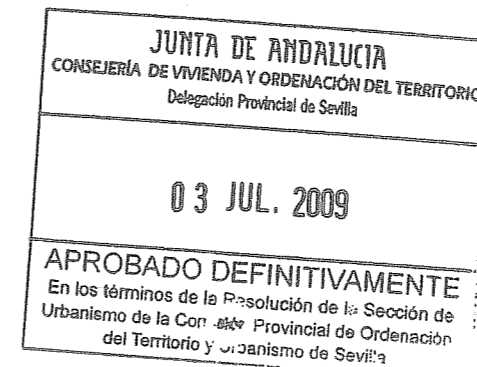


Sevilla, Noviembre de 2006.

LA ARQUITECTA,



Fdo. M. José Soro Bernáldez.

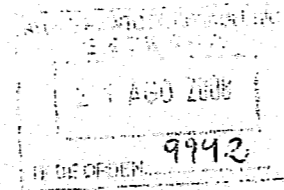


ANEXOS

Convenio Ayuntamientos Puebla del Río y Coria del Río y Sevillana Endesa
Convenio urbanístico Ayuntamiento de Coria del Río y propiedad del suelo.



ADDENDA



AL CONVENIO ENTRE AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO Y ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA PARA LA ELECTRIFICACIÓN DE DIVERSAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS A DESARROLLAR POR VARIOS PROMOTORES EN EL MUNICIPIO DE LA PUEBLA DEL RÍO Y CORIA DEL RÍO (SEVILLA).

En Sevilla, a 14 de julio de 2008

REUNIDOS

De una parte:

DON JULIO ÁLVAREZ GONZÁLEZ, Alcalde Presidente del AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DEL RÍO, con domicilio a estos efectos en Avda. Blanca Paloma, 2 CP 41130 - LA PUEBLA DEL RÍO (Sevilla), actuando en nombre y representación del citado Ayuntamiento, en ejercicio de la atribución que para ello le otorga el Art. 21.1.b) de la Ley 7/ 1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Y DON JOSÉ VICENTE FRANCO PALENCIA, Alcalde Presidente del AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO, con domicilio a estos efectos en Calle Cervantes, 69 CP 41100 - CORIA DEL RÍO (Sevilla), actuando en nombre y representación del citado Ayuntamiento, en ejercicio de la atribución que para ello le otorga el Art. 21.1.b) de la Ley 7/ 1.985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

De otra parte:

DON CELESTINO IZQUIERDO MANSILLA actuando en representación de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L. (Unipersonal) con CIF: B-82846817, en adelante SEVILLANA ENDESA, domiciliada en Barcelona, Avda. del Paralelo 51, Código Postal 08004, y con domicilio a efectos de notificaciones en Sevilla, Avda. Diego Martínez Barrio nº 2, C.P. 41013, en calidad de Director del Departamento Sevilla y según poder otorgado ante Notario Santiago Rubio Liniers con fecha 28 de Febrero de 2.003 y nº 407 de su protocolo.

Todas las partes se reconocen con capacidad suficiente para suscribir el presente CONVENIO, cuyo objeto es definir las condiciones para atender el suministro eléctrico a diversas actuaciones urbanísticas y establecer el reparto de costes de ejecución y aprovechamiento de las mismas.

EXPONEN

PRIMERO.- Que para atender el desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales en trámite en el municipio de La Puebla del Río, el sector R3/AR3 en el municipio de Coria del río y la solicitud de suministro eléctrico para dos estaciones de bombeo de aguas residuales en La Puebla del Río, el Excmo. Ayuntamiento de La Puebla del Río y Sevillana Endesa han suscrito el "CONVENIO



PARA LA ELECTRIFICACIÓN DE DIVERSAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS A DESARROLLAR POR VARIOS PROMOTORES EN EL MUNICIPIO DE LA PUEBLA DEL RÍO (SEVILLA)" de fecha 24 de mayo de 2007, en adelante CONVENIO de 24 de mayo de 2007.

SEGUNDO.- Que posteriormente al CONVENIO de 24 de mayo de 2007, el Excmo. Ayuntamiento de Coria del Río a través de los contactos mantenidos con Sevillana Endesa, ha informado del desarrollo de las Normas Subsidiarias Municipales de Coria del Río en trámite de desarrollo, en las que se deben reflejar la dotación de infraestructura eléctrica para atender la demanda correspondiente a los nuevos usos del suelo previsto en dichas Normas y en concreto para los sectores incluidos en el anexo I.

Asimismo el Ayuntamiento de Puebla del Río ha informado de la ampliación de la superficie industrial edificable del Plan Parcial Cortijo Mulero.

TERCERO.- Que la suma de las potencias solicitadas para las actuaciones urbanísticas de Coria del Río indicadas en el expositivo anterior, que finalmente quedarían adscritas en BT a las viviendas, locales, garajes, parcelas y resto de usos, asciende a 12.528 KW y 2.391 KW la potencia solicitada por la ampliación de Puebla del Río.

Por tanto, la nueva demanda prevista de las actuaciones urbanísticas a desarrollar en los municipios de La Puebla del Río y Coria del Río asciende a 51.417 KW en BT, de los que:

- > 36.498 KW en BT corresponde a actuaciones urbanísticas según el CONVENIO de fecha 24 de mayo de 2007
- > y 14.919 KW en BT corresponden a los nuevos desarrollos incorporados al convenio anterior, según se detalla en el ANEXO I.

CUARTO.- Que a tenor de lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en la Ley 8/2007 de 28 de mayo de Suelo, en la ley del Sector Eléctrico (Ley 54/1997, de 27 de noviembre) y en el Reglamento por el que se regulan las actividades de Transporte, Distribución, Comercialización, Suministro y procedimientos de Autorización de Instalaciones de Energía Eléctrica (R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre), se hace necesario definir el desarrollo y planificación de las instalaciones de transporte y distribución de energía eléctrica y en particular las Infraestructuras eléctricas comunes de las actuaciones urbanísticas descritas en el anexo I.

QUINTO.- Que según lo estipulado en el artículo 45.3 del R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre, se indica "el propietario deberá ejecutar a su costa, de acuerdo tanto con las condiciones técnicas y de seguridad reglamentarias, como con las establecidas por la empresa distribuidora y aprobadas por la Administración competente, la infraestructura eléctrica necesaria, incluyendo la red exterior de alimentación y los refuerzos necesarios".

Así mismo, en el art. 51 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/02, se establece la obligación de los propietarios de suelo urbanizable ordenado de costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

Finalmente, en el art. 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/02 corresponde legalmente al propietario del suelo asumir los costes de urbanización, entre los que se encuentran las obras para la instalación y funcionamiento de los servicios para el suministro de la energía eléctrica, además de las infraestructuras precisas para la conexión a las redes generales municipales o supramunicipales, así como las necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas. No obstante, los propietarios tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las



entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento del servicio de suministro de energía eléctrica, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

SEXTO.- Que, para el suministro eléctrico de las actuaciones urbanísticas indicadas en el anexo I y partiendo de los datos de la demanda prevista aportados por los Ayuntamientos de La Puebla del Río y Coria del Río, y una vez considerada la simultaneidad correspondiente, Sevilla Endesa ha realizado los oportunos estudios técnicos, concluyéndose la necesidad de ejecución de las infraestructuras eléctricas indicadas en el CONVENIO de 24 de mayo de 2007 y que consisten en:

- Ejecución de una subestación de transformación eléctrica de 66/15(20) KV con dos transformadores de 30 MVA y posiciones convencionales de simple barra en AT y doble barra blindada en MT, alimentada mediante línea aérea de alta tensión 66 KV en doble circuito conectada mediante entrada-salida a la línea 66 KV Palomares-Isla y línea subterránea de alta tensión 66 KV en simple circuito de conexión de las subestaciones "Puebla" y "Palomares".

No obstante, teniendo en cuenta el avance de desarrollo urbanístico de algunos sectores incluidos en el anexo I, Sevilla Endesa ha definido la mejor solución técnico-económica para dicho suministro, concluyéndose la posibilidad de ejecución de las instalaciones en dos fases:

- **PRIMERA FASE:** Construir una subestación de transformación eléctrica de 66/15(20) KV instalando inicialmente un transformador para una potencia de 20 MVA, posiciones convencionales de doble barra de 66 KV en AT y doble barra blindada en MT, conectada mediante entrada salida a la línea aérea de alta tensión de 66 KV Palomares-Isla.
- **SEGUNDA FASE:** Ampliación de la nueva subestación "Puebla" indicada en el punto anterior mediante la instalación del segundo transformador de 30 MVA de potencia, sustitución del transformador de 20 MVA instalado en la primera fase por uno de 30 MVA y ejecución de nueva línea simple circuito subterránea a 66 KV desde barras de 66 KV de la subestación Palomares a barras de la nueva subestación construida.

Asimismo se hace necesaria la ejecución de una nueva subestación 220/66 KV en la zona, que permita la conexión a la red de 66 KV de la ampliación de potencia de la subestación 66/MT "Puebla" con garantías de continuidad y calidad de servicio, participando en los costes, proporcionalmente a la potencia solicitada.

SÉPTIMO.- Que debido a la coincidencia temporal de las necesidades de suministro de las actuaciones mencionadas y a la proximidad físicas de las mismas, se considera conveniente planificar una única infraestructura eléctrica común para todas las referidas promociones de manera que al compartir los costes de las infraestructuras entre las mismas la repercusión económica en conjunto sea notablemente más baja respecto a las soluciones consideradas como peticiones aisladas y no concurrentes. Así mismo, ante la dificultad de coordinar la ejecución de las infraestructuras eléctricas comunes entre todas las promociones involucradas, es conveniente que dicha ejecución se lleve a cabo por una sola entidad.

OCTAVO.- Que los Ayuntamientos de La Puebla del Río y Coria del Río, de acuerdo con los estudios y conversaciones previas entre las partes, manifiesta su intención de que Sevilla Endesa ejecute las instalaciones expuestas en el expositivo sexto, asumiendo los costes los distintos promotores de la zona y actuando los Ayuntamientos como coordinadores de los distintos promotores y/o solicitantes de las actuaciones urbanísticas de los municipios de La Puebla del Río y Coria del Río, según se relaciona en el anexo I.



NOVENO.- Que Sevilla Endesa está interesada en la construcción de estas instalaciones, en los términos que se recogen en el presente convenio, y a proceder a la integración de las mismas con las actuales para optimizar el servicio en toda la zona.

DÉCIMO.- Que de acuerdo con el Art. 45.6 del R.D. 1955/2000 y la modificación del R.D. 1454/2005 de 5 de diciembre, todas las instalaciones destinadas al suministro de más de un consumidor tendrán la consideración de red de distribución, debiendo ser cedidas a la empresa distribuidora de la zona, quien responderá de la seguridad y calidad del suministro. Conforme a este requisito, dichas instalaciones pasarán a ser propiedad de Sevilla Endesa, previa inspección y comprobación de su ajuste a la normativa eléctrica vigente, a sus Normas Técnicas de Construcción y Montaje así como criterios establecidos para este tipo de actuaciones.

Conforme a este requisito, dichas instalaciones pasarían a ser propiedad de SEVILLANA ENDESA, previa inspección y comprobación del cumplimiento de sus Normas Particulares y Condiciones Técnicas y de Seguridad, así como del resto de la normativa eléctrica vigente y de los criterios técnicos habituales establecidos por dicha empresa para este tipo de actuaciones.

De este modo, reconociéndose todas las partes la capacidad legal de suscripción de la presente addenda al convenio de 24 de mayo de 2007 suscrito entre el Ayuntamiento de La Puebla del Río y Sevilla Endesa, y la representación con que intervienen, acuerdan por el presente documento las siguientes modificaciones al mismo, con la inclusión de las actuaciones urbanísticas de Coria del Río y el nuevo reparto económico que le corresponde a cada una de los sectores incluidos en el presente convenio (anexo 1), y la suscriben con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Las actuaciones urbanísticas objeto del presente convenio y las potencias adscritas máximas a demandar de cada una de las actuaciones, se detalla en el anexo I.

Se ha estimado una potencia unitaria de 9.200 W/vivienda para los sectores residenciales y 50 W/m² para la superficie comercial, terciaria, industrial y de equipamientos sin uso definido.

SEGUNDA.- Los Ayuntamientos de La Puebla del Río y de Coria del Río exigirán en el desarrollo de los respectivos planes parciales, proyectos de urbanización u otros instrumentos de ordenación urbanística precisos de los sectores de su municipio indicados en el anexo I, de acuerdo con los informes que Sevilla Endesa ha emitido o haya de emitir, la necesidad de la ejecución, previa o simultánea a las edificaciones proyectadas, de las siguientes infraestructuras eléctricas:

1. **Primera Fase.-** Para las actuaciones urbanísticas relacionadas en el anexo I, que se adhieran a este convenio conforme a la estipulación octava y hasta una potencia total solicitada en baja tensión de 14.400 KW:

- Construir una subestación de transformación eléctrica de 66/15(20) KV con capacidad para dos transformadores de potencia eléctrica 30 MVA, instalando inicialmente un transformador de 20 MVA, posiciones convencionales de doble barra de 66 KV y doble barra blindada de 15 KV, conectada, mediante entrada salida y conductor LA-455, a la línea aérea de alta tensión de 66 KV Palomares-Isla.



Tras la firma de este acuerdo, en el plazo máximo de 90 días, se comunicará a la mayor brevedad, a los solicitantes de suministro eléctrico del anexo I que en el plazo de 60 días se identifiquen cuales son los interesados en formar parte de la primera fase de 14,4 MW (en BT) y acepten las condiciones técnico-económicas aplicando el ratio de reparto de 260,15 €/kW, asumiendo dicha obligación de pago conforme a la estipulación octava.

Si trascurrido el plazo establecido, los solicitantes que se adhieran a esta addenda solicitan una potencia menor o igual a 14,4 MW (en BT), para que se inicie la primera fase deberán pagar el coste de la misma de forma íntegra y proporcional a su potencia y se firmará un convenio de resarcimiento a su favor. Si por el contrario suponen más potencia de 14,4 MW (en BT) se procederá a estudiar la mejor solución técnica y económica o si procede, se planteará también la ejecución de la segunda fase. Para ello, los convenios adheridos deberán suponer al menos el 75 % del valor de la inversión total de esta fase.

SÉPTIMA.- La cantidad a abonar en la proporción que corresponda del total y la forma de pago se plasmarán en acuerdo a realizar entre los respectivos solicitantes y/o promotores de las actuaciones urbanísticas indicadas en el anexo I y Sevillana Endesa, se hará efectiva mediante transferencia bancaria a la cuenta 00491173012110139750 del Banco Santander Central Hispano, enviando justificante del ingreso mediante fax dirigido a Sevillana Endesa - Nuevos Suministros Sevilla, (fax número 954635208). Salvo acuerdo en contrario, la fórmula de pago que se establecerá en el acuerdo responderá a las siguientes cantidades y plazos:

NÚMERO DE PLAZOS	MOMENTO DE PAGO	IMPORTE
Primer Plazo	A la firma del acuerdo	20 % del total
Segundo plazo	A la aprobación proyecto subestación	30 % del total
Tercer plazo	Al inicio de las obras	30 % del total
Cuarto plazo	Al finalizar las obras de la 1ª fase	20 % del total

En cualquiera de los casos, el resto de importe desde cada pago hasta el 100% de la inversión total deberá estar garantizado mediante aval bancario o fórmula equivalente consensuada entre las partes con expresa renuncia a los beneficios de excusión división y otros que pudieran corresponderle, constituido a favor de ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA S.L.U. por los promotores o/y el Ayuntamiento, antes del inicio de las obras necesarias, por una validez temporal superior en 3 meses a la fecha del otorgamiento de las correspondientes Actas de Puestas en Explotación que deberán ser expedidas por la Administración Autónoma correspondiente.

En el último plazo se regularizará el importe en función del coste final de las obras de infraestructuras eléctricas.

OCTAVA.- El suelo necesario para la instalación de la subestación ha sido reservado por el Ayuntamiento de La Puebla del Río en el Ámbito de Planeamiento de Desarrollo del Polígono Industrial El Prado de ese municipio, una parcela con una superficie de aproximadamente 2.900 m² (50 x 58 metros) puesta a disposición de SEVILLANA ENDESA en concepto de cesión de uso, no computado a efectos de volumetría y no figurando por tanto en el presupuesto total de las instalaciones según acuerdo que se incorpora a este documento. Los terrenos necesarios para ubicar la subestación dentro de la referida parcela, serán puestos a disposición de SEVILLANA ENDESA desde la firma de este convenio.

Los pasillos para las líneas de alta y media tensión serán definidos y reservados por el Ayuntamiento de La Puebla del Río, en el ámbito de los planes parciales objeto de este documento y puesto a disposición de SEVILLANA ENDESA, no computado a efectos de volumetría y no figurando por tanto en el presupuesto total de las instalaciones. Así mismo el personal de



SEVILLANA ENDESA deberá tener acceso, libre e independiente, a la subestación desde la vía pública para realizar las operaciones de mantenimiento que sean necesarias, debiendo establecerse las correspondientes servidumbres de paso de líneas eléctricas que se elevarán, junto con el documento de cesión, a escritura pública.

Así mismo, el suelo necesario para locales de centros de transformación será aportado por cada promotor, en concepto de cesión de uso, no computado a efectos de volumetría, definidos como servicios dotacionales e infraestructuras básicas de suministro.

NOVENA.- El punto de conexión del resto de las infraestructuras eléctricas en media tensión necesarias individualmente para cada una de las diferentes actuaciones urbanísticas a que se hace referencia en el presente convenio, que no forman parte del mismo, será las salidas de las celdas de media tensión (15/20 KV) de la nueva subestación construida.

Las infraestructuras eléctricas en media tensión necesarias individualmente para cada uno de los sectores del ámbito de este convenio (instalaciones eléctricas de tensión inferior a 36 KV), se desarrollarán de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo 2 del Título III del R.D. 1955/2000, no estando por tanto incluidas en este Convenio.

DÉCIMA.- En general, los Excmos. Ayuntamientos de La Puebla del Río y Coria del Río condicionarán la aprobación de cualquier planeamiento, así como la concesión de las licencias de obras para los que aún no las han obtenido y de primera ocupación para los que hayan iniciado la edificación correspondiente a los sectores y unidades de ejecución definidos en el anexo I, a la firma y pago de la aportación correspondiente a cada uno de ellos, en la forma establecida en la estipulación anterior.

UNDÉCIMA.- En el caso de que la potencia prevista en alguno de los sectores varíe de forma sustancial respecto a la información facilitada originalmente a SEVILLANA ENDESA, se podrá proceder al reestudio de las condiciones técnico-económicas, y al recálculo de los importes a satisfacer por cada uno de los promotores de las actuaciones urbanísticas incluidas en el presente convenio, siempre que dichas modificaciones se constate que hayan quedado recogidas por el planeamiento urbanístico del municipio.

DUODÉCIMA Este documento entrará en vigor y se aplicará desde la fecha de su firma por las partes, manteniendo su vigencia hasta la conclusión de todas las actuaciones urbanísticas incluidas el anexo I, salvo que se modifiquen las disposiciones vigentes, o se resuelva con cualquier otra disposición o acuerdo más favorable, comprometiéndose las partes a cumplirlo a todos sus efectos.

El incumplimiento por alguno de los promotores de las actuaciones objeto del presente acuerdo en cuanto a los compromisos de pago establecidos podrá dar lugar a la resolución del presente acuerdo. En tal caso, si alguna de las partes solicita a SEVILLANA ENDESA nuevas condiciones técnico económicas para atender los suministros, ésta contestará conforme a lo establecido en el R.D. 1955/2000 en dicho momento.

DECIMOTERCERA.- El plazo de ejecución de las instalaciones de la primera fase se estima en 18 meses a partir del ingreso de las cantidades asignadas a los sectores adheridos a dicha fase y una vez obtenido la consecución de los correspondientes permisos y autorizaciones administrativas.

Los plazos de ejecución de las instalaciones de la segunda fase queda supeditada y por tanto aplazada a que la demanda de potencia eléctrica por desarrollo de las nuevas actuaciones urbanísticas requieran la ampliación de la subestación ejecutada en la primera fase.



DÉCIMO CUARTA.- Las partes abajo firmantes se comprometen a prestar la máxima colaboración con todos sus medios, tanto personales como técnicos, para la consecución de lo citado en este acuerdo.

DECIMOQUINTA.- Jurisdicción y Conflictos. Las partes, con renuncia expresa a su propio fuero, se someten para la resolución de cualquier clase de discrepancia o duda en la interpretación y ejecución del presente acuerdo a los Tribunales de Sevilla.

Y como prueba de conformidad con lo anteriormente expuesto y estipulado, los comparecientes firman el presente documento por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en lugar y fecha indicada en el encabezamiento.

Por Sevillana Endesa ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.L. Departamento Sevilla	Por Ayto. Coria del Río AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO	Por Ayto. Coria del Río
D. Celestino Izquierdo	Don Julio Álvarez González	Don José Vicente Franco Palencia



CONVENIO URBANÍSTICO DE COLABORACIÓN SUSCRITO ENTRE LAS ENTIDADES AGLESA S.L. Y ESTACADA DEL RASO S.L. CON EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO.

En Coria del Río, a trece de mayo de dos mil cuatro.

REUNIDOS

De una parte, **DON. JOSÉ VICENTE FRANCO PALENCIA, ALCALDE-PRESIDENTE** del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO (Sevilla).

De otra, **DON ÁLVARO GARCÍA-CARRANZA GARCÍA**, mayor de edad, casado, abogado, vecino de Sevilla, con domicilio en Huerta del Rey, 22 H, piso noveno, letra D, y con DNI 27.766.569-A.

Asiste, **D. LUIS ENRIQUE FLORES DOMÍNGUEZ**, Secretario General del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO a los efectos previstos en el artículo 2,h del R.D. 1174/1987, de 18 de septiembre.

INTERVIENEN.-

I. **DON. JOSÉ VICENTE FRANCO PALENCIA**, en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Coria del Río, sujetándose su intervención a la posterior aprobación del Pleno del Ayuntamiento en los términos que se exponen en el presente convenio.

II. **DON ÁLVARO GARCÍA-CARRANZA GARCÍA**, en nombre y representación de las siguientes entidades, manifestando la vigencia de los poderes con los que actúa:

A) **AGLESA S.L.**, de nacionalidad española, de duración indefinida y domicilio en Sevilla, calle Virgen de Luján 49,1ºC, que fue constituida mediante escritura otorgada por el notario D. Luis Giménez Rodríguez, el 7 de Septiembre de 1.992, con número de Protocolo 2.257, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al folio 154, del tomo 1600, hoja SE-9.542, inscripción primera. Con CIF B-41.560137. Sus facultades derivan de su condición de administrador único de la misma.

b) **ESTACADA DEL RASO, S.L.**, de duración indefinida, con domicilio en Sevilla, en Virgen de Luján 49, que fue constituida mediante escritura otorgada en esta capital, el 9 de Agosto de 2001, ante el notario D. Antonio Rueda Redondo, con el número 76 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de esa provincia, al folio 171 del tomo 3.319 general de Sociedades, hoja SE-45391 inscripción primera. Sus facultades derivan de su condición de apoderado general de la misma.

Las partes reconociéndose plena capacidad jurídica para obrar en función de la representación que ostentan,

EXPONEN

PRIMERO.- Las vigentes Normas Subsidiarias del municipio de Coria del Río fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 27 de abril de 2.001. A pesar del corto período transcurrido desde su entrada en vigor el modelo territorial plasmado en las mismas está presentando ya síntomas de agotamiento por el importante grado de desarrollo seguido en estos tres años, motivado por el auge de la construcción que se está produciendo en todo el entorno metropolitano y también por el lento proceso seguido para su aprobación que originó una paralización del sector de la construcción durante varios años.

Este agotamiento del modelo presenta un perfil más acusado en lo que respecta al suelo industrial del que prácticamente no existe oferta disponible, suponiendo un freno al desarrollo económico de la localidad que exige la adopción de medidas urgentes para evitar la deslocalización de empresas y la captación de nuevos recursos.

Es intención del actual equipo de gobierno potenciar el desarrollo industrial del municipio como instrumento clave en la generación de empleo. Para ello resulta imprescindible disponer de suelo apto para acoger nuevas empresas y posibilitar la ampliación de las existentes, resulta necesario crear suelo industrial de calidad que esté conectado con el actual tejido industrial y en una ubicación de fácil accesibilidad que no genere tensiones en el actual casco urbano.

SEGUNDO.- La Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su disposición transitoria segunda, apartado 2, establece un plazo de cuatro años desde su entrada en vigor durante el que podrán tramitarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural. Transcurrido dicho plazo necesariamente habrá de estar adaptado el planeamiento general a las disposiciones de la Ley o resultará inviable cualquier modificación.

Esta previsión normativa obliga a los municipios a iniciar los procesos de revisión de los Planes Generales o a su elaboración en el caso, como sucede en Coria del Río, que no se disponga de esta figura de planeamiento. De la conjunción de las ideas expuestas en el exponendo primero junto con este plazo fijado por la Ley se alcanzan las siguientes conclusiones:

1ª La necesidad de acometer la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley, siendo esta una tarea que requiere unos plazos que pueden prolongarse en el tiempo.



2ª La necesidad de disponer de suelo industrial, que no puede depender de los plazos que requiere la elaboración de un planeamiento general que afecte a todo el territorio, siendo necesario articular un procedimiento específico y más ágil de modificación parcial.

TERCERO.- la entidad **AGLESA S.L.** es titular de la siguiente finca registral

DESCRIPCIÓN.- Rústica- Hacienda denominada Nuestra Señora de la Estrella, con caserío, su mobiliario y ornamentación, elementos anejos, aperos, pozo y dependencias, en términos de Coria del Río y Palomares del Río, destinada al cultivo de cereal seco, formada por las parcelas nombradas Raso de Roalabota, Raso del Cerrado, Grande, Raso de la Estacada Nueva, El Chinarral, Estacada Nueva, Estacada del Raso, Cuarto de las Yeguas, Cañada Guerrero, Cuarto de la Encina, Roalabota, La Tiñosa, Manzanillar, Hinojal Gaviria, Cañavades y Nuevavista, enclavadas en el primero, y Raso de Ugena, Ugena, Fuente de Ugena, La Ramona, La Choza, Estacada del Raso, Cuarto de las Yeguas y Cañada Guerrero, enclavadas en el segundo, a los sitios de Ugena, Roa La Bota, Corral de Las Pilas, Cañada de Juan de Hoyos, Buenavista y otros.

Linda: al Norte, carretera de Almensilla a Palomares, finca Zarza de Collado, de Don Antonio Gómez Velázquez, finca Casa Alegre, de herederos de Don Álvaro García-Carranza, olivar Pinganilla, del Señor Japón, y finca La Choza; al Este, con carretera de Coria del Río a Palomares y finca Río Grande; al Sur, camino de Coria del Río a Nuestra Señora de Regla, fincas de Doña Gertrudis Barrera Sánchez, Don José Pérez y otros, y parcela segregada; y al Oeste, con parcelas segregadas y vendidas a la Sociedad Anónima de Promociones y Don Rafael Sánchez Cubero, Hacienda Nuestra Señora de Regla, de Don Manuel Negrón, y camino de la Vereda Real a Palomares. Está atravesada, de Este a Oeste, por la línea divisoria de los términos donde está enclavada.

Tiene una superficie de ciento cuarenta y siete hectáreas, sesenta y cuatro áreas, sesenta y seis centiáreas, de las cuales, ciento trece hectáreas, sesenta y ocho áreas, veintiocho centiáreas están enclavadas en término de Coria del Río, y el resto en término de Palomares del Río

TITULO.- El de aportación efectuada en la escritura de ampliación de capital otorgada en esta Capital, el 15 de Marzo de 1 993, ante el Notario Don Luis Gimenez Rodríguez con el numero 875 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN - En el Registro de la Propiedad numero Tres de Sevilla, al folio 149 del tomo 1.147, libro 23, finca 1.342, inscripción segunda, y en el Registro de la Propiedad número Uno de Sevilla, al folio 204 del tomo 1 008, libro 178, finca 7.010 inscripción tercera.

CARGAS.- Se encuentra gravada:

Por su procedencia, con tres censos muy antiguos por sí, con una servidumbre permanente de paso a favor de la Compañía Arrendataria del Monopolio de Petróleos, S.A., CAMPSA, en una franja de cinco metros de anchura a lo largo de novecientos noventa y cuatro lineales, por donde discurrirá enterrada a una profundidad mínima de un metro la tubería y accesorios que se requieran, y que estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) Prohibición de efectuar trabajos de arada, cava o similares, a una profundidad superior a setenta centímetros, así como de plantar árboles o arbustos de tallo alto en la franja de cinco metros de la servidumbre.*
- b) Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, ni efectuar acto alguno que pueda dañar o perturbar el buen funcionamiento del oleoducto y sus elementos anejos, a una distancia inferior a diez metros del eje del trazado a uno y otro lado del mismo.*
- c) Libre acceso de personal y elementos necesarios para poder vigilar, mantener, reparar y renovar las instalaciones.*

La servidumbre atraviesa la finca en dirección Oeste-Este y queda señalizada sobre el terreno con hitos situados sobre el lindero Oeste, a ciento ochenta metros de la cañada y sobre el lindero Este, a treinta y ocho metros del lindero Norte, constituyendo una línea recta. -

ARRENDAMIENTOS.- la finca descrita no se encuentra arrendada,

Tras reciente segregación efectuada la superficie de la finca matriz queda reducida a ciento cuarenta y una hectáreas, sesenta y cuatro áreas, sesenta y seis centiáreas, de las que ciento siete hectáreas, sesenta y ocho áreas, veintiocho centiáreas se encuentran enclavadas en el término municipal de Coria del Río y el resto se encuentra enclavado en término municipal de Palomares del Río, conservando sus mismos linderos, a excepción de por el Sur y Este, que además de sus linderos anteriores pasa a hacerlo ahora también con la fracción segregada.

CUARTO.- la entidad **ESTACADA DEL RASO S.L.** es titular de la siguiente finca registral:

Rústica.- Parcela de terreno en término de Coria del Río, procedente de la Hacienda denominada Nuestra Señora de la Estrella, con caserío, su mobiliario y ornamentación, elementos anejos, aperos, pozo y dependencia en términos de Coria del Río y Palomares del Río, destinada al cultivo de cereal seco, formada por las parcelas nombradas Raso de Roalabota, Raso del Cerrado, Grande, Raso de la Estacada Nueva, El Chinarral, Estacada Nueva, Estacada del Raso, Cuarto de las Yeguas, Cañada



Guerrero, Cuarto de la Encina, Roalabota, La Tiñosa, Manzanillar, Hinojal Gaviria, Cañavades y Nuevavista, enclavadas en el primero, y Raso de Ugena, Ugena, Fuente de Ugena, La Ramona, La Choza, Estacada del Raso, Cuarto de las Yeguas y Cañada Guerrero, enclavadas en el segundo, a los sitios de Ugena, Roa La Bota, Corral de Las Pilas, Cañada de Juan de Hoyos, Buenavista y otros.

Tiene una superficie de seis hectáreas.

Linda: por el Norte y Oeste, con finca matriz de la que se segrega; Sur, con camino de Coria del Río a Palomares del Río; y Oeste con Polígono Industrial La Estrella y parcela de Botfon, S.L.

TITULO: escritura de segregación y compraventa otorgada ante el Notario de Sevilla Miguel Muñoz Revilla el día 25 de septiembre del año 2001 con el número 860 de su protocolo.

INSCRIPCIÓN: Se encuentra inscrita en el registro de la propiedad número tres de Sevilla al tomo 1184, libro 308, folio 45, finca 14.427.

CARGAS: La finca se encuentra libre de cargas y gravámenes así como de arrendatarios e inquilinos.

La finca en cuestión presenta unas características que la hacen idónea para los fines a los que se refiere la presente exposición, por las siguientes razones:

1ª El trazado previsto de la carretera SE-40 la divide en dos zonas perfectamente diferenciadas, de fácil acceso y con posibilidad de articular un desarrollo urbanístico armónico y que colmate el crecimiento de la localidad en esa zona.

2ª Una parte de la finca linda con la bolsa de suelo industrial más importante actualmente en la localidad, por lo que resulta idónea para crear nuevo suelo industrial que vendría a prolongar el existente, teniendo acceso desde la Ctra. de Palomares y sin que genere problemas de tráfico o tensiones en el casco urbano.

3ª La otra parte, situada al otro lado de la SE-40, resulta conveniente que sea ordenada con clara vocación residencial separada de la zona industrial por la propia carretera. Con ello quedaría definitivamente resuelta la ordenación urbanística de esta zona del término municipal al prolongarse hasta el término de Palomares.

QUINTO.- El artículo 30.2 de la Ley 7/2002 permite que los Ayuntamientos suscriban con cualesquiera personas relativas a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento, con el sólo efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidades concretas de ordenación,

sin que en ningún caso queden vinculadas las potestades públicas que corresponden a la Administración.

En el presente caso el convenio que se suscribe pretende una doble finalidad: de un lado, y con carácter inmediato, preparar la innovación, mediante modificación, de las vigentes Normas Subsidiarias a los fines de creación de suelo industrial; de otro, y a medio plazo, preparar la formación del nuevo planeamiento general, respecto del que el actual equipo de gobierno tiene intención de ir propiciando acuerdos con los propietarios afectados para que la ordenación responda a los mayores criterios de consenso.

SEXTO.- Hay que significar que la acción urbanística en general, y muy especialmente la potestad de planeamiento, genera una serie de plusvalías de las que, además del concreto propietario del suelo, debe beneficiarse la colectividad por imperativo del mandato constitucional contenido en el artículo 47 CE, y por exigirlo expresamente el artículo 3.1.g) de la Ley 7/2002. En este sentido en el presente convenio también se contemplan las cesiones que realiza el propietario para asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que genera esta concreta actuación urbanística.

En base a los antecedentes expuestos, siendo concurrente el interés de las partes y estimándose la viabilidad de celebrar el presente convenio, lo suscriben con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES.-

PRIMERA. OBJETO.

El presente convenio tiene por objeto:

- a) Preparar la innovación, mediante modificación, de las vigentes Normas Subsidiarias de Coria del Río para la reclasificación de parte de finca La Estrella, descrita en el exponendo tercero, con la finalidad de crear suelo industrial (zona A del plano que se acompaña al presente convenio y que firman las partes).
- b) Establecer los criterios generales a incorporar en la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Coria del Río respecto de la parte de finca La Estrella que se define como zona B en el plano que se acompaña.
- c) Fijar las compensaciones que recibe el Ayuntamiento como consecuencia de las plusvalías generadas por esta actuación urbanística.

SEGUNDA. DE LA INNOVACIÓN, MEDIANTE MODIFICACIÓN, DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- El Ayuntamiento promoverá una innovación, mediante modificación, de las vigentes Normas Subsidiarias al amparo de lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 7/2002 de los terrenos definidos como zona A en el plano adjunto con una superficie aproximada total de 307.691 m²., según medición realizada en plano adjunto.



2.- Las determinaciones básicas que se incorporarán al documento de modificación son las siguientes:

- A. Clasificación Urbanística: los terrenos se clasificarán dentro de las categorías de Suelo Urbanizable preferentemente sectorizado u ordenado.
- B. Instrumento para el establecimiento de la ordenación pormenorizada: preferentemente mediante ordenación directa en las normas subsidiarias. En otro caso, mediante Plan Parcial de Ordenación.
- C. Usos: industrial y comercial.
- D. El aprovechamiento urbanístico subjetivo patrimonializable atribuible a la unidad será de 0,7 m²/m².
- E. Densidad edificatoria: la parcela mínima en la unidad será de 250 m².
- F. Sistema de Actuación: Compensación.
- G. Determinaciones relativas al Área de Reparto: los terrenos objeto del presente convenio formarán una sola área de reparto y unidad de actuación dentro del suelo urbanizable.

3. Las obras de urbanización del Proyecto de Urbanización del Sector en el que se incluyan los terrenos objeto del presente Convenio deberán contemplar las siguientes actuaciones:

- Interiores al sector: Infraestructuras y servicios (Saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía, etc.); viales, aparcamientos; adecuación y ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras tendrán el alcance precisado en las Normas Urbanísticas del Plan General para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar.
- Exteriores al sector: únicamente la conexión a las infraestructuras y servicios generales, tales como redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas y sistema de comunicaciones que resulten necesarias para la funcionalidad del Sector.

4.- El resto de las determinaciones se establecerán en el documento de modificación y en el Plan Parcial de desarrollo, debiendo garantizarse que la ordenación resultante cree un suelo industrial de calidad y acorde con las necesidades actuales de este tipo de usos.

5. Respecto a la programación de los terrenos del Sector: Las actuaciones urbanísticas se realizarán en los siguientes plazos:

- **ESTACADA DEL RAZO, S.L. y AGLESA S.L.** en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Convenio deberá presentar en el Ayuntamiento el documento de modificación acompañado del correspondiente Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental.

El Ayuntamiento impulsará de oficio todos los trámites con celeridad y gestionará ante los organismos competentes los informes y autorizaciones preceptivas para conseguir la aprobación definitiva de la modificación.

- Presentación del planeamiento de desarrollo: En el caso de que sea necesario por tratarse de un sector sin ordenación pormenorizada el Plan Parcial deberá presentarse en el plazo máximo de 1 año a contar desde la aprobación definitiva de la modificación de las normas vigentes de planeamiento.

- Presentación del Proyecto de Urbanización: en los plazos en que establezca el instrumento de planeamiento de la ordenación pormenorizada. En todo caso, dicho plazo no será superior a un año desde la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento.

- Inicio y finalización de las obras de urbanización: los que establezca el instrumento de planeamiento que ordene de forma pormenorizada los terrenos.

- Constitución Junta de Compensación o declaración de innecesariedad de la misma: 1 año desde la aprobación del instrumento de planeamiento que ordene de forma pormenorizada los terrenos.

- Proyecto de Reparcelación: 1 año desde la finalización del plazo anterior.

TERCERA.- DE LAS DETERMINACIONES DEL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

1.- El Ayuntamiento de Coria del Río, asume el compromiso de incluir en los documentos del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Coria del Río correspondientes a las distintas fases de su tramitación que han de ser objeto de acuerdos municipales previos a su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, las siguientes determinaciones urbanísticas para los terrenos identificados como zona B en el plano adjunto, con una superficie total aproximada de 777.803 m², según medición realizada en el plano.

2.- Las determinaciones básicas que se incorporarán al nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Coria del Río son:

- A. Clasificación Urbanística: los terrenos se clasificarán dentro de las categorías de Suelo Urbanizable preferentemente sectorizado u



ordenado.

- B. Instrumento para el establecimiento de la ordenación pormenorizada: preferentemente mediante ordenación directa en el propio Plan General. En otro caso, mediante Plan Parcial de Ordenación.
- C. Usos: Residencial
- D. El aprovechamiento urbanístico subjetivo patrimonializable será de 150 m²/vivienda.
- E. Densidad edificatoria: El número máximo de viviendas será de 45/50 viviendas/hectáreas.
- F. Usos pormenorizados predominantes en la zona: residencial. El instrumento de la ordenación pormenorizada, de conformidad con lo previsto en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, calificará el 30% del aprovechamiento urbanístico objetivo del sector con destino a viviendas de protección oficial o sujeta a otro régimen de protección pública.
- G. Usos compatibles en el sector de uso global residencial: comercial, oficinas, hotelero, servicios y equipamientos privados.
- H. Sistema de Actuación: Compensación.
- I. Determinaciones relativas al Área de Reparto: los terrenos objeto del presente convenio formarán una sola área de reparto y unidad de actuación dentro del suelo urbanizable.

3. Las obras de urbanización del Proyecto de Urbanización del Sector en el que se incluyan los terrenos objeto del presente Convenio deberán contemplar las siguientes actuaciones:

- Interiores al sector: Infraestructuras y servicios (Saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía, etc.); viales, aparcamientos; adecuación y ajardinamiento de zonas verdes. Estas obras tendrán el alcance precisado en las Normas Urbanísticas del Plan General para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar.
- Exteriores al sector: únicamente la conexión a las infraestructuras y servicios generales, tales como a las redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, así como al Sistema Comunicaciones que resulten necesarias para la funcionalidad del Sector.

4.- El resto de las determinaciones se establecerán en el Plan General y Plan Parcial de desarrollo.

5. Respecto a la programación de los terrenos del Sector: Las actuaciones urbanísticas se realizarán en los siguientes plazos:

- El Ayuntamiento se compromete a iniciar la elaboración y tramitación del nuevo Plan General durante el presente mandato.

La tramitación del Plan se llevará a cabo con criterios de celeridad, estando supeditados los plazos al cumplimiento de los trámites legales y al grado de participación de los interesados.

- Presentación del planeamiento de desarrollo: En el caso de que sea necesario por tratarse de un sector sin ordenación pormenorizada el Plan Parcial deberá presentarse en el plazo máximo de 1 año a contar desde la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Coria del Río.

- Presentación del Proyecto de Urbanización: en los plazos en que establezca el instrumento de planeamiento de la ordenación pormenorizada. En todo caso, dicho plazo no será superior a un año desde la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento.

- Inicio y finalización de las obras de urbanización: los que establezca el instrumento de planeamiento que ordene de forma pormenorizada los terrenos.

- Constitución Junta de Compensación o declaración de innecesariedad de la misma: 1 año desde la aprobación del instrumento de planeamiento que ordene de forma pormenorizada los terrenos.

- Proyecto de Reparcelación: 1 año desde la finalización del plazo anterior.

CUARTA.- EQUIPAMIENTOS.-

El Ayuntamiento deberá soportar los sistemas generales y equipamientos que deban incluirse en cada uno de los sectores objeto del presente convenio en un porcentaje exclusivamente referido al 40% del aprovechamiento lucrativo que se le atribuye en compensación no obligatoria.

QUINTA.- LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS MUNICIPALES. COMPENSACIONES PARA LA ADQUISICIÓN DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES Y OTRAS OBLIGACIONES.

V.1. Innovación, mediante modificación, de las vigentes Normas

Subsidiarias.

1.- El Ayuntamiento recibirá en concepto de cesiones legalmente dispuestas el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico completamente urbanizado.

2.- Además, el Ayuntamiento recibirá el 40 por 100 del aprovechamiento urbanístico correspondiente al sector, en este caso sin urbanizar, siendo de su cuenta los gastos de urbanización.

3.- Al propietario corresponderá el 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico que corresponda al sector.



V.2. Plan General de Ordenación Urbana.

- 1.- El Ayuntamiento recibirá en concepto de cesiones legalmente dispuestas el 10 por 100 del aprovechamiento urbanístico completamente urbanizado.
- 2.- Además, el Ayuntamiento recibirá el 40 por 100 del aprovechamiento urbanístico correspondiente al sector, en este caso sin urbanizar, siendo de su cuenta los gastos de urbanización.
- 3.- Al propietario corresponderá el 50 por 100 del aprovechamiento que corresponda al sector.

V.3. Disposición común.

Los aprovechamientos se distribuirán de un modo homogéneo tanto territorialmente como en relación a las tipologías resultantes.

SEXTA. - GASTOS.-

VI.1.- Innovación, mediante modificación, de las vigentes Normas Subsidiarias.

1.- Corresponde a ESTACADA DEL RAZO, S.L. y la entidad AGLESA S.L. asumir los gastos de elaboración del documento de modificación de las Normas Subsidiarias, los derivados de la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental, así como los gastos de elaboración del Plan Parcial. Los restantes gastos tanto de desarrollo como de ejecución de la presente innovación se pagarán por las partes conforme al aprovechamiento que le corresponda en la unidad.

VI.2.- Plan General de Ordenación Urbana

1.- Los gastos de elaboración y tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana serán de cuenta del Ayuntamiento.

SEPTIMA.- AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN.

Los compromisos y obligaciones asumidos por los propietarios en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de la futura Revisión se generasen en aquéllos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos o parte de ellos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos, la Propiedad se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y de cualquier otra obligación asumidas por la propiedad en el presente Convenio.

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 77.1 a) de la Ley 7/2002 el presente convenio se hará constar en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas por los medios previstos en la legislación hipotecaria. A tal efecto el titular registral en virtud de este acto consiente expresamente el acceso al citado registro.

OCTAVA. TRAMITACIÓN DEL CONVENIO.

- 1.- El convenio, una vez suscrito por las partes, deberá ser ratificado por el Pleno del Ayuntamiento en el plazo de un mes.
- 2.- Previo depósito en el Registro Municipal de instrumentos urbanísticos, el convenio aprobado será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia.

NOVENA.- EFICACIA Y CAUSAS DE RESOLUCION.-

- 1.- El presente convenio quedará sin efecto, sin que las partes tengan nada que reclamarse, por los siguientes motivos:
 - a) La no aprobación por el Pleno.
 - b) La denegación de la aprobación definitiva de la modificación por el órgano competente o, en su caso, la aprobación con modificaciones sustanciales que no sean aceptadas posteriormente por la propiedad.

En el supuesto de que no se apruebe, ya sea por el pleno municipal o por el órgano autonómico competente para la aprobación definitiva, la innovación de las normas de planeamiento prevista en este convenio quedará sin efecto el presente convenio tanto en lo que respecta a la mencionada innovación como a la posterior modificación del Plan General.

En el supuesto de que se apruebe con carácter definitivo la innovación prevista en el presente convenio y, por el contrario, lo que no se apruebe sea la revisión del Plan General. El presente convenio quedará sin efectos solamente en lo que se refiere a esto último quedando vigente, por el contrario, en lo que se refiere a la innovación de las normas generales de planeamiento del municipio.

En el supuesto que en la aprobación definitiva se introduzcan modificaciones respecto de las determinaciones fijadas en el presente convenio, y afectaran al equilibrio pactado, se reajustarán las obligaciones mutuas al resultado de dicha aprobación, conforme al cuadro que se incorpora como Anexo al presente convenio y que suscriben las partes. Si de la aprobación definitiva resultara una densidad inferior a 20 viviendas/ha. la propiedad únicamente vendrá obligada a cumplir las cesiones obligatorias que disponga la legislación urbanística al momento de la aprobación.

2.- De igual forma, el presente convenio quedará resuelto y sin efecto si en el plazo de 2 años desde la aprobación plenaria del presente Convenio no se aprobase definitivamente la modificación puntual de las normas previstas en el mismo o si en el plazo de tres años no se aprobase el avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

DECIMA.- CASA CORTIJO.-

- 1.- De la Casa Cortijo que se ubica en la zona B del plano adjunto se computará como aprovechamiento efectivo los metros construidos que tenga actualmente.



2.- Dicha casa se le adjudicará al Excmo. Ayuntamiento asignándosele a la propiedad el aprovechamiento que ahora mismo tenga la mencionada casa cortijo; el cual se adicionará al 50% del aprovechamiento que según este convenio le corresponde.

DECIMOPRIMERA. POSESIÓN DE LA FINCA.

La propiedad retendrá la posesión y disfrute de las fincas a que se refiere el presente convenio hasta el momento en que se proceda a ejecutar el planeamiento resultante.

DUODÉCIMA. JURISDICCIÓN.

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

DECIMOTERCERA.- ENTRADA EN VIGOR.-

El presente convenio entrará en vigor al día siguiente de su publicación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento,
El Alcalde,

Por la propiedad,

[Handwritten signatures of José Vicente Franco Palencia and Alvaro García-Carranza García]

Fdo.- José Vicente Franco Palencia

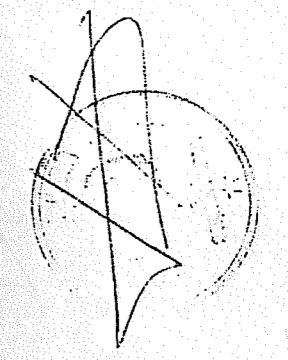
Fdo.- Alvaro García-Carranza García

El Secretario,



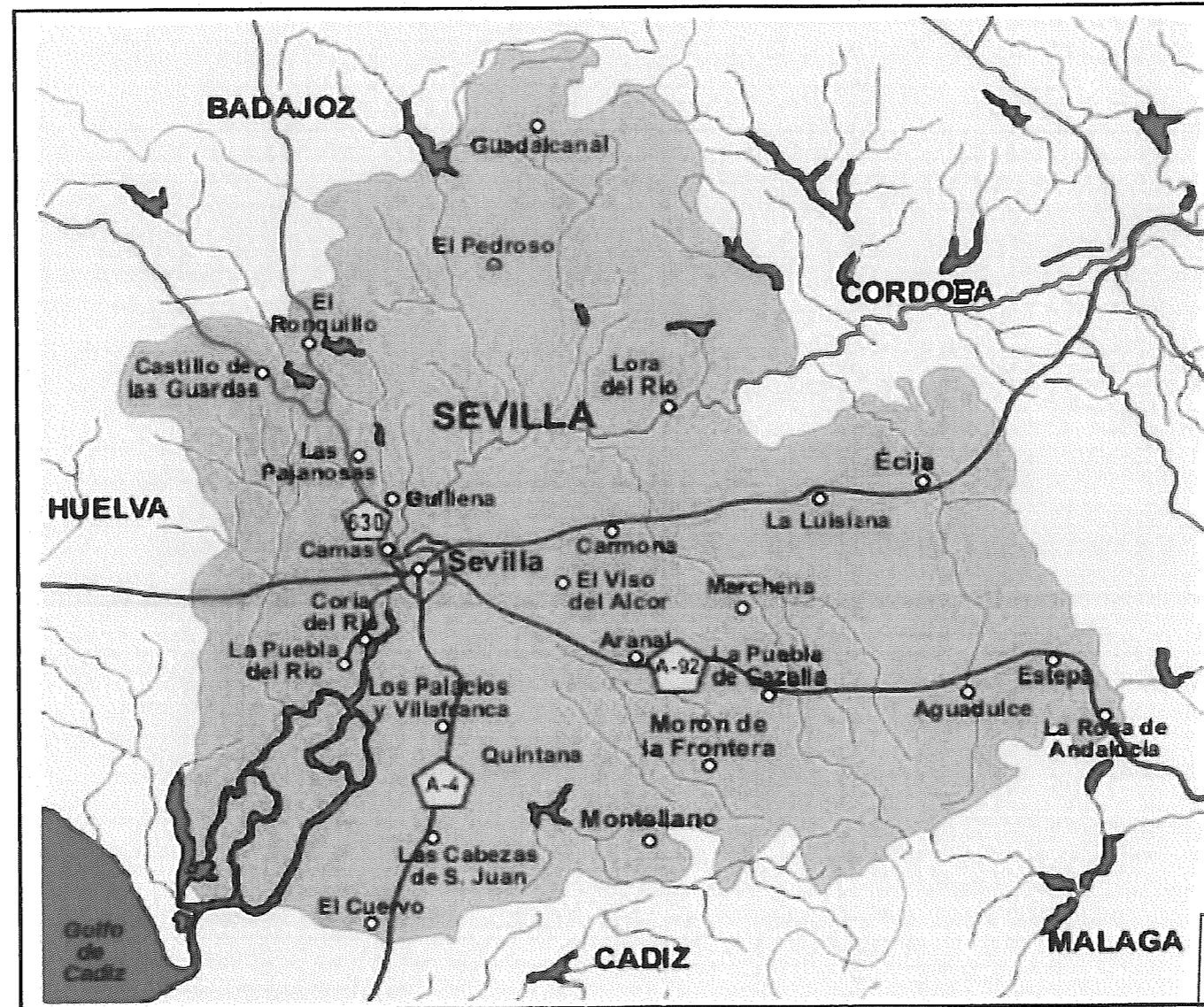
Fdo.- Luis Enrique Flores Domínguez

			ayuntam.	aglesia	ayunt.	aglesia
50	107	5350	2.675	2.675	50%	50%
49	107	5243	2.622	2.622	50%	50%
48	107	5136	2.568	2.568	50%	50%
47	107	5029	2.515	2.515	50%	50%
46	107	4922	2.461	2.461	50%	50%
45	107	4815	2.408	2.408	50%	50%
44	107	4708	2.354	2.354	50%	50%
43	107	4601	2.301	2.301	50%	50%
42	107	4494	2.247	2.247	50%	50%
41	107	4387	2.194	2.194	50%	50%
40	107	4280	2.140	2.140	50%	50%
39	107	4173	2.087	2.087	50%	50%
38	107	4066	2.033	2.033	50%	50%
37	107	3959	1.980	1.980	50%	50%
36	107	3852	1.926	1.926	50%	50%
35	107	3745	1.873	1.873	50%	50%
34	107	3638	1.765	1.873	49%	51%
33	107	3531	1.658	1.873	47%	53%
32	107	3424	1.551	1.873	45%	55%
31	107	3317	1.444	1.873	44%	56%
30	107	3210	1.337	1.873	42%	58%
29	107	3103	1.230	1.873	40%	60%
28	107	2996	1.123	1.873	37%	63%
27	107	2889	1.016	1.873	35%	65%
26	107	2782	909	1.873	33%	67%
25	107	2675	802	1.873	30%	70%
24	107	2568	695	1.873	27%	73%
23	107	2461	588	1.873	24%	76%
22	107	2354	481	1.873	20%	80%
21	107	2247	374	1.873	17%	83%
20	107	2140	267	1.873	12%	88%
19	107	2033	203	1.830	10%	90%



ANEXO 1

[Handwritten signature]



INFORME SOCIO-ECONÓMICO Y COMERCIAL DE CORIA DEL RÍO. ÁREA DE DESARROLLO LOCAL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO.

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Corporación Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla



ÍNDICE

1. Ámbito de actuación	2
2. Aspecto geográfico	3
3. Ámbito socio-económico	5
4. Valoración comercial de Coria del Río	7
4.1. Análisis sectorial	9
4.1.1. Construcción y Servicios	9
4.1.1.1. Construcción	9
4.1.1.2. Servicios	9
4.2. Estructura sectorial y funcional	12
5. El suelo empresarial de Coria del Río	15
6. Incidencia del desarrollo urbano previsto sobre la oferta comercial del municipio	16
7. Situación comercial de la zona del Plan Andaluz de Orientación Comercial	18
8. Clasificación comercial	19
9. Límite de la superficie edificable susceptible de instalación de grandes superficies comerciales	21
10. Localización de las grandes superficies comerciales	22
11. Licencia comercial para las grandes superficies	23

ANEXO 1

ANEXO 2

1. **Ámbito de Actuación**

El objeto de este documento es la innovación mediante modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Coria del Río, aprobadas definitivamente el 27

de abril de 2001.

La referida innovación tiene como objeto la clasificación del nuevo suelo como urbanizable sectorizado, siendo su uso característico el industrial y terciario.

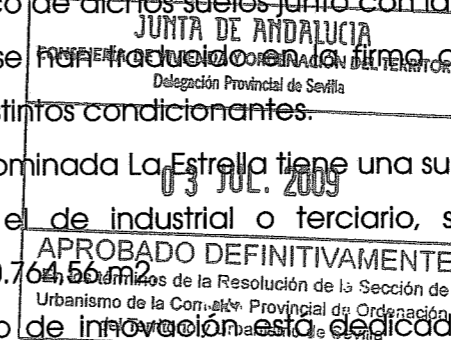
El ámbito de actuación de la innovación se sitúa en la zona noroeste del núcleo urbano actual apoyada en la carretera local SE-656 de Coria del Río a Palomares del Río como continuación al Polígono Industrial La Estrella, hasta el trazado de la futura SE-40.



La presente innovación se encuadra en la conjunción de intereses municipales para el desarrollo urbanístico de dichos suelos junto con la iniciativa de los actuales propietarios, iniciativas éstas que se han concretado en la firma de un convenio urbanístico donde se pormenorizaran los distintos condicionantes.

La unidad denominada La Estrella tiene una superficie de 415.377 m² y el uso para el que se clasifica es el de industrial o terciario, siendo el aprovechamiento máximo patrimonizable de 290.764,56 m².

El sector objeto de innovación está dedicado actualmente a uso agrícola en su mayor parte, tierra arable para cultivo de girasol y cultivos herbáceos de secano en invierno, existe una parcela que contiene tres naves empleadas como granja agrícola, existiendo también un chalet y otras naves más pequeñas sin uso definido.





2. Aspecto Geográfico

El municipio de Coria del Río se encuentra aproximadamente a 12 kilómetros al sur de Sevilla, bañado por el río Guadalquivir. Su término municipal, de 62,8 Km² ocupa terrenos de tres comarcas diferentes como son el Aljarafe, la Ribera y la Marisma, aunque el fraccionamiento natural del municipio y uno de sus rasgos más significativos, viene dado por el Río Guadalquivir que divide el término municipal en dos márgenes bien diferenciadas, la derecha que equivale al 16,4% es donde se asienta la población y la izquierda, la más extensa en superficie, es donde se extienden los terrenos agrícolas representando el 83,6% del territorio.



Plano de situación

La localidad está limitada por los términos municipales de La Puebla del Río por el Sur y Suroeste, los municipios de Almensilla y Palomares del Río por el Oeste y el Norte respectivamente, con Dos Hermanas al Este y Noroeste a lo largo de la margen izquierda y las Marismas del Guadalquivir por el Sur y Suroeste.

El núcleo urbano principal del municipio se asienta en la margen derecha del río, siendo otros núcleos de población la urbanización de Los Carramolos en la carretera de Palomares del Río y también la zona de la carretera de Almensilla, inmediatamente después del cruce de la variable y de la zona calificada como urbana.

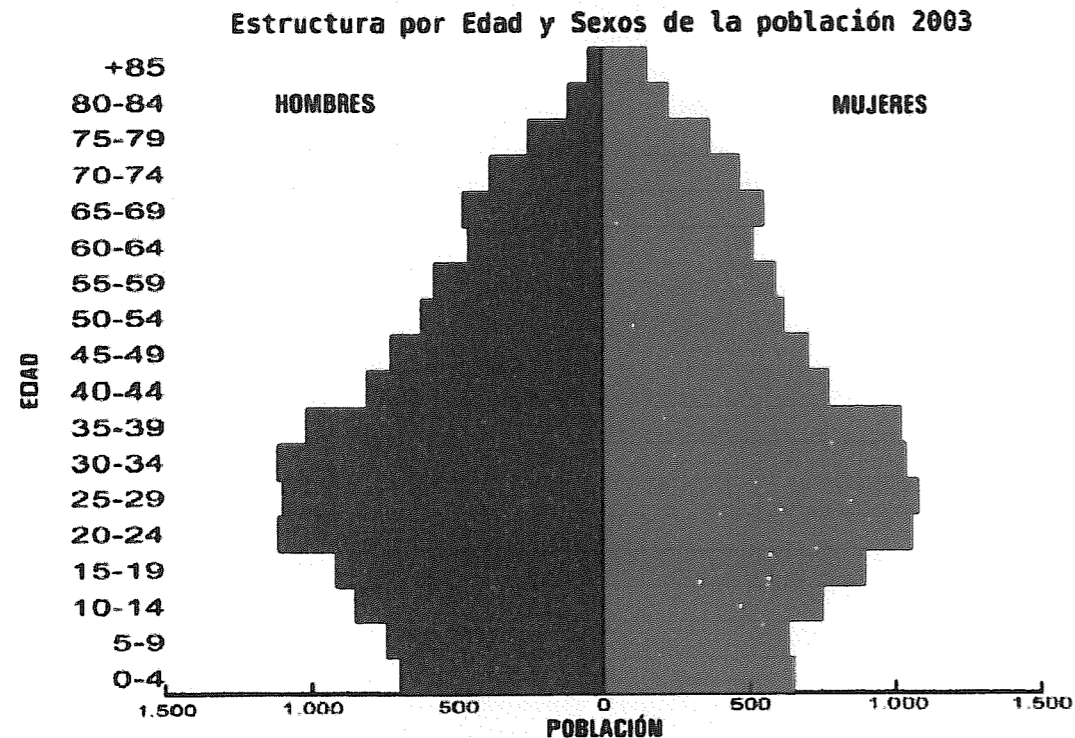
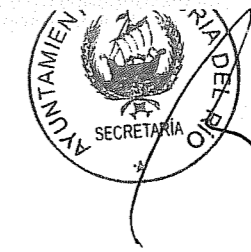
Asimismo, existe dentro del término municipal una pequeña parte de la urbanización Río Grande que fundamentalmente pertenece al término municipal de Palomares del Río, junto a las urbanizaciones La Estrella, La Laguna y La Cerca.

3. Ámbito Socioeconómico

La población de Coria del Río se compone de 25.735 habitantes.

La evolución de la población en el municipio queda marcada por unos fuertes crecimientos en la década de los años 60 y 70 (23,42 % y 27,44% respectivamente), que se ralentiza fuertemente en la siguiente década y en los momentos actuales, siendo esta evolución distinta a la que se produce en Sevilla y sólo en la década de los 70 tiene un comportamiento similar. La provincia sigue, sin embargo, una evolución distinta sin un crecimiento tan acentuado, y con crecimientos globales menores que ponen de manifiesto los movimientos de migración desde el medio rural a la capital y desde aquel a otras regiones de mayor renta en aquellos momentos.

<p>JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Delegación Provincial de Sevilla</p>
<p>03 JUL. 2009</p>
<p>APROBADO DEFINITIVAMENTE En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla</p>



Fuente: IEA - Revisión del padrón municipal de habitantes a 1 de enero de 2003

De estos gráficos se deduce que Coria del Río cuenta con una población relativamente joven baja tasa de fecundidad, que se ha visto compensada por los fenómenos de inmigración, situándose el grueso de la población en los grupos de edad de 20 a 35 años.

La población ocupada en el municipio se encuadra sobremano en el sector de la construcción, seguido muy de cerca de las actividades comerciales y de taller, éste último junto con la industria manufacturera componen el grueso de actividades desarrolladas en los polígonos industriales.

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Población ocupada por actividad económica 2003																	
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
Almetsilla	113	0	0	114	10	218	151	38	70	31	91	195	104	66	46	12	2
Bollullos de la M.	208	1	0	152	15	349	290	106	97	30	80	145	97	60	38	34	0
Coria del Río	753	8	5	825	43	1622	1533	320	465	97	345	552	251	366	215	387	0
Gelves	53	2	1	335	17	271	501	160	179	58	265	349	199	178	105	80	0
Palomares del Río	74	0	0	141	8	184	227	63	79	41	102	185	149	115	69	52	0
La Puebla del Río	370	2	1	289	18	700	644	139	175	50	126	252	91	115	84	144	0

La clasificación de actividades que se realiza se basa en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93):

Sección A: Agricultura, ganadería, caza y selvicultura.

Sección B: Pesca.

Sección C: Industrias extractivas.

Sección D: Industria manufacturera.

Sección E: Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua.

Sección F: Construcción.

Sección G: Comercio, reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico.

Sección H: Hostelería:

Sección I: Transporte, almacenamiento y comunicaciones.

Sección J: Intermediación financiera.

Sección K: Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales.

Sección L: Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria.

Sección M: Educación.

Sección N: Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social.

Sección O: Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad, servicios personales.

Sección P: Hogares que emplean personal doméstico.

Sección Q: Organismos extraterritoriales.

4. Valoración Comercial de Coria del Río

La característica principal del comercio coriano es que la mayoría de los



establecimientos en el municipio están regidos por empresarios individuales o autónomos (Persona física), representando aproximadamente el 53,6 %, mientras que la mayor parte del empleo se concentra en establecimientos organizados en forma de sociedad, lo cual da una primera idea de la importante atomización empresarial y de la presencia de una fuerte polarización, en el sentido de que coexisten muchas empresas de dimensión muy reducida, y muy pocas, de mayor dimensión que concentran la mayoría del empleo

Según el censo de población hay 878 personas en Coria del Río empleadas en el sector industrial, lo que representa el 11,5 % de la población ocupada, porcentaje similar al del total provincial, éste número de personas empleadas en el sector empresarial representan el 1,2% del empleo industrial en la provincia.

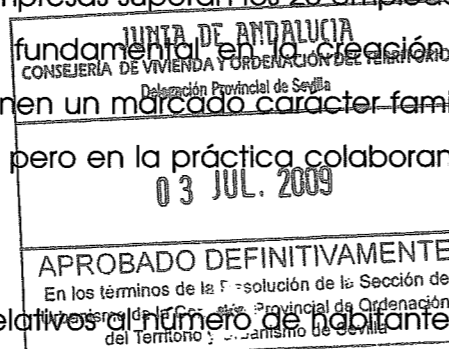
	Tramo de empleo						
	Sin empleo conocido	De 0-5	De 6-19	De 20-49	De 50-99	≥ 100	Total
Sociedad Anónima y SA. laboral	1	19	9	7	0	0	36
Sociedad Limitada	79	325	64	7	3	0	478
Sociedad en Comunidad de Bienes	2	1	0	0	0	0	3
Sociedad en Cooperativa	2	18	0	0	0	0	20
Sociedad Civil	36	51	4	2	0	0	93
Persona Física	0	728	4	1	0	0	733
Otras formas jurídicas	0	1	1	0	0	0	2
Total	120	1.143	82	17	3	0	1.365

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía. Consejería de Economía y Hacienda.

industrial en el municipio.

Al igual que ocurre a escala nacional y regional, según los últimos datos ofrecidos por Sevilla Siglo XXI, ahora Prodetur, la gran mayoría de la empresas radicadas en Coria del Río no supera los cinco trabajadores (83,7%) y sólo 20 empresas superan los 20 empleados. Las pequeñas empresas, juegan por tanto un papel fundamental en la creación de empleo, aunque en muchas ocasiones las empresas tienen un marcado carácter familiar, de manera que oficialmente trabaja sólo su propietario pero en la práctica colaboran en el negocio más miembros de la unidad familiar.

La dimensión del tejido empresarial en términos relativos al número de habitantes se encuentra muy cercana a la media provincial. El sector empresarial ha experimentado un ritmo de crecimiento sostenido en los últimos años, habiéndose incrementado el número de licencias municipales de actividad en 410 empresas durante el período 1992-2002.



Tipo de actividad empresarial	Número de establecimientos
TOTAL INDUSTRIA	124
1. Energía y agua	2
162. Fabricación de hielo para la venta	2
2. Extracción y transformación de minerales no energéticos	22
231. Extracción materiales de construcción	3
241. Fabricación productos de tierras cocidas para la construcción	2
243. Fabricación materiales construcción	6
244. Industrias de la piedra natural	3
246. Industria del vidrio	2
247. Fabricación de productos cerámicos	1
253. Fabricación productos químicos para la industria	1
255. Fabricación de otros productos químicos	4
3. Industrias transformadoras de metales	36
314. Fabricación de productos Metálicos estructurales	21
315. Construcción de grandes depósitos	1
316. Fabricación de herramientas	5
319. Talleres mecánicos independientes	3
324. Constr. Máquina para Industrias Alimenticias	1
330. Constr. máquina oficina y ordenadores	1
353. Fabricación aparato electrónico señalización, control y programación	1
355. Fabricación Aparatos Receptores sonido e imagen	1
371. Construcción naval	1
392. Fabricación de material Médico-quirúrgico	1
4. Otras industrias manufactureras	64
413. Sacrificio Ganad., preparación y conservación Carne	4
417. Fabricación de productos de molinería	1
419. Industria del pan, bollería, pastelería, y galletas	8
420. Industria del azúcar	1
421. Industria del cacao y productos de confitería	1
422. Industria productos para alimentación animal	3
423. Elaboración de productos alimenticios diversos	3
428. Ind. de aguas minerales, gaseosas y otras	1
431. Industria del algodón y sus mezclas	1
442. Fabricación artículos de cuero y similares	2
453. Confección en serie toda clase prendas vestir y complementos	2
454. Confección a medida prendas vestir y complementos	2
455. Confección de otros artículos	3
463. Fabricación en serie piezas carpintería, parquet y estr. madera para constr.	6
465. Fabricación objetos diversos de madera excepto muebles	3
468. Industria del mueble de madera	13
474. Artes gráficas	2
475. Actividades anexas a las artes gráficas	1
476. Edición	1
482. Transformación de materias plásticas	2
491. Joyería y bisutería	1
493. Laboratorios fotográficos y cinematográficos	2
495. Industrias manufactureras diversas	1

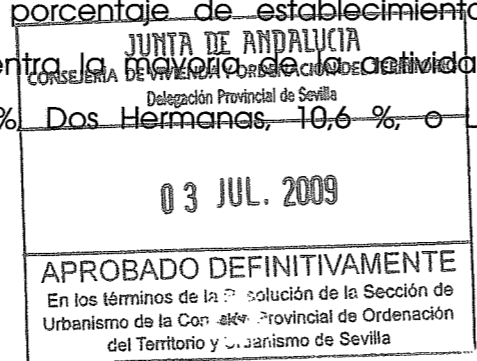
Fuente: "Empresas obligadas al pago del IAE", OPAEF, Diputación Provincial de Sevilla.



4.1 Análisis Sectorial

Según el impuesto de actividades económicas, en Coria del Río había en el año 2005 un total de 1561 establecimientos empresariales, entre actividades empresariales, profesionales y artísticas, de los que 124 eran actividades empresariales industriales. De ellas, dos estaban clasificadas en el grupo "Energía y Agua" siendo las dos Fabricación de hielo para la venta. La mayoría, el 51,6%, están incluidas en "otras industrias manufactureras" siendo las más abundantes las "Industrias del mueble de madera", 13, y las "industrias del pan, bollería, pastelería y galletas", 8. Existen 36 establecimientos de Industrias transformadoras de metales, de las que más de la mitad se dedican a la "Fabricación de productos metálicos estructurales". Por último, 22 actividades son de "extracción y transformación de minerales no energéticos"

Según los datos de número de establecimientos según actividad económica que aparecen en el Anuario Estadístico de la provincia de Sevilla 2004, los establecimientos empresariales del municipio de Coria del Río en 2003 representaban el 9,6 % del total de los establecimientos, no incluyéndose los agrícolas y ganaderos, porcentaje superior al de la AUS (7,9%), pero sin embargo es muy superior al porcentaje de establecimientos empresariales en los municipios en los que se concentra la mayoría de la actividad industrial en la provincia: Alcalá de Guadaíra, 19,1%, Dos Hermanas, 10,6 %, o La Rinconada, 13,6%.



4.1.1 Construcción y Servicios.

4.1.1.1. Construcción

El sector de la construcción se ha convertido en uno de los pilares básicos del crecimiento económico experimentado por la Comunidad Autónoma Andaluza desde 1985.

4.1.1.2. Servicios

El sector servicios es el que sigue manteniendo un mayor peso en la economía coriana igual que sucede en el conjunto de la provincia., Andalucía en su conjunto y España. El 80,7 % de los establecimientos empresariales en Coria del Río pertenecen al

sector servicios, destacando de una manera muy importante el comercio, que supone más del 60% del sector, y casi la mitad del total de establecimientos. Se trata de un sector que se caracteriza, además de por su amplitud, por la diversidad de actividades que alberga, características ambas que posibilitan la prestación de servicios a la población de Coria del Río. El comercio minorista responde más a las necesidades de la propia población del municipio que a la potencia de su área de mercado, que se encuentra muy limitada por la proximidad de Sevilla.

Las actividades de restauración y hospedaje están directamente relacionadas con el subsector turístico, debiendo ser consideradas infraestructuras básicas para el desarrollo de dicho subsector. En este sentido cabe destacar que Coria del Río cuenta con tres servicios de hospedaje entre hoteles, hostales y pensiones. La oferta de servicios de restauración, la localidad dispone de un total de 140 actividades, de las cuales más del 80% son cafés y bares.

Las siguientes actividades de servicios en orden de importancia por su número son las pertenecientes al área de Instituciones Financieras y Seguros. Aquí hay que tener en cuenta que este municipio actúa como cabecera en muchas de estas actividades, atrayendo la instalación de oficinas bancarias y de compañías de seguros que quieren establecerse en esta zona para abarcar un conjunto amplio de población, no sólo del propio municipio sino también de los municipios cercanos. (Ver Anexo 1)

Según los datos de la Consejería de Economía y Hacienda, en 2001 había 1.102 establecimientos pertenecientes al sector servicios en Coria del Río, de los que más de la mitad (el 58,6 %) presentaban la forma jurídica de persona física, lo cual lleva a que la mayor parte de los establecimientos estén dentro del tramo de empleo de 0 a 5 trabajadores, siendo la siguiente forma jurídica más utilizada la Sociedad Limitada.

Número de establecimientos de servicios por tramo de empleo y forma jurídica.

	Sin empleo conocido	Tramo de empleo					Total
		De 0-5	De 6-19	De 20-49	De 50-99	100 y más	
S.A. y S.A. Laboral	1	19	6	3	0	0	29
Sociedad limitada	67	229	34	0	1	0	331
Sdad en emdad de bienes	2	1	0	0	0	0	3
Sociedad en cooperativa	2	11	0	0	0	0	13
Sociedad civil	33	41	4	0	0	0	78
Persona física	0	642	3	1	0	0	646
Otras formas jurídicas	0	1	1	0	0	0	2
Forma jurid desconocida	0	0	0	0	0	0	0
Total	105	944	48	4	1	0	1.102

Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía, Consejería de Economía y Hacienda.



Según el número de establecimientos con actividad empresarial, se podría decir que Coria del Río es un municipio de tipo medio-alto en comparación con su entorno (la aglomeración urbana de Sevilla), ya que de los 22 municipios que componen la Aglomeración, Coria del Río ocupa la séptima posición. Pero, la realidad es que al haber una concentración tan fuerte en municipios tan significativos como Sevilla, Dos Hermanas y Alcalá de Guadaíra, el ocupar una séptima posición supone, en este caso, que Coria del Río sólo posee el 2,1 % de los establecimientos empresariales de la AUS y el 1,5 % de la provincia.

En Coria del Río, según los datos ofrecidos por el Directorio de Establecimientos con Actividad Empresarial, el número de establecimientos se incrementó durante el período 1998-2003 en 255, un 3,2 % del total de la AUS, hasta alcanzar los

1.561 actuales, que representan el 1,5 % del total provincial y el 2,2% de la AUS. Este aumento del número de establecimientos en Coria del Río ha sido, en términos relativos, superior a la media provincial y de la AUS. De este modo, el aumento relativo en Coria del Río a lo largo del período ha sido de un 23% (frente al 15 % provincial y 14,7% de la AUS), lo que supuso una tasa de variación acumulativa del 4,2%, superior a las medias de la provincia y de la AUS, ambas del 2,8%.

Evolución en el número de establecimientos empresariales, 1998-2003.

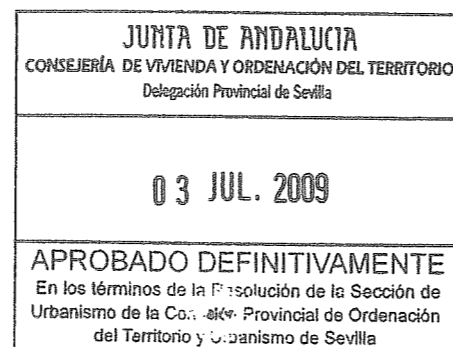
	Coria del Río		A.U.S.		Provincia
	Nº establecimientos	% AUS	Nº establecimientos	% provincia	Nº establecimientos
1998	1.110	2'1	54.054	66'6	81.130
1999	1.187	2'1	57.855	66'6	86.826
2000	1.320	2'2	61.344	66'3	92.525
2001	1.185	2'1	56.545	67'2	84.196
2002	1.187	2'1	55.881	67'3	83.020
2003	1.365	2'2	61.977	66'5	93.263
% Variación 98-03 ¹	23'0%		14'7%		15'0%
TMVA ²	4'2%		2'8%		2'8%

Nota: 1.- Variación relativa o tasa de variación. 2.- Tasa Media de Variación Acumulada.
Fuente: Elaboración propia a partir del Directorio de Establecimientos con Actividad Empresarial, IEA.

4.2. Estructura Sectorial y Funcional

La distribución sectorial de la población ocupada en los municipios de la Aglomeración Urbana de Sevilla muestra como el caso de Coria del Río es algo particular, ya que, aunque comparte en general las características comunes, como el escaso peso del sector primario y el predominio de las actividades de servicios, en el caso de Coria del Río están menos acentuadas estas dos características. Así, el sector primario, pese a tener menor peso que el resto, y al haber ido perdiendo importancia relativa en las últimas décadas, aún representa un porcentaje de la población ocupada muy superior a la media de la AUS (aproximadamente cuatro veces más, al ser el 9,8% en Coria del Río, frente al 2,5 % de la AUS). Por su parte, el sector servicios, pese a ser el de mayor peso, con más de la mitad de la población ocupada (58,2) está bastante lejos de su peso en el total de la AUS (75,8%). Por último, quizás lo más destacable es la importancia de población ocupada en el sector de la población ocupada en el sector de la construcción, que representa algo más del doble de la media de la AUS.

Sin embargo, esta división por sectores no es representativa en la actualidad, puesto que dentro del sector terciario o servicios se incluyen una gran variedad de actividades muy heterogéneas, que van desde actividades banales, en el sentido de su escasa





productividad, intensivas en mano de obra, muchas veces de baja cualificación (servicios de limpieza, cuidado de personas mayores, etc.), hasta las actividades más dinámicas, innovadoras y competitivas (las denominadas Servicios Avanzados a las Empresas, como los de Informática, Marketing, Ingeniería, etc).

Desde distintos ámbitos se han propuesto otras clasificaciones de las actividades económicas, más acordes con las características productivas de esta era, denominada de la globalización, mundialización, Era de la información, etc.-. Así por ejemplo, la *Communauté d'Études pour l'Aménagement du Territoire* (CEAT) distingue cuatro funciones con las siguientes características: servicios relacionados con el nivel de bienestar individual alcanzado. Aquí estarían las actividades de comercio, reparaciones, educación, sanidad, ocio, cultura y hostelería.

- La **función de producción** incluye aquellas actividades cuya finalidad es la extracción de recursos naturales y su posterior transformación. En este epígrafe estarían contenidas, por tanto, las actividades agrarias y pesqueras, las mineras, las industriales y las relacionadas con la construcción y obras públicas.
- La **función de distribución** engloba aquellas actividades encargadas de poner esos bienes a disposición de la población, incluyendo los

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

-La **función de circulación** es la más compleja y estratégica, pues incluye las actividades que actúan como insumos intermedios y dinamizan el sistema productivo originando flujos materiales (mercancías, personas) e inmateriales (capital, información, tecnología) necesarios para el funcionamiento de las restantes funciones. Incluye por tanto las actividades de transporte y comunicación, las finanzas, seguros y los servicios a la

producción.

-Por último, la **función de regulación** identifica aquellas actividades encargadas del mantenimiento, reglamentación, control y gestión del sistema: administración pública, tanto civil como militar, organismos internacionales y organizaciones privadas.

El grueso de las actividades empresariales de Coria del Río se encuadra dentro de la función de distribución (65,2 del total de actividades), distribuyéndose el resto a partes iguales entre la función de producción y la de circulación.

En lo referente a las funciones de distribución, éstas suelen estar estrechamente relacionadas con la localización de la población. Así, la mayor parte de las actividades del municipio se centran en el comercio, que representa los 40,4% del total de actividades, en su día obligadas al pago del extinto IAE. De ellas, el 82,5% son actividades de comercio al por menor, es decir, destinado a los ciudadanos. Por su parte, en la misma línea, los servicios de cafetería, restauración, etc., también destinados principalmente al consumo y servicio de los ciudadanos, representan el 9,4% del total de actividades económicas del municipio. Es decir, entre comercio al por menor y bares y cafeterías, se engloban casi la mitad de las actividades de Coria del Río.

Entre las actividades que cumplen la función de circulación, que son las que pueden asumir el papel de organizar los flujos y, por tanto, adquieren especial importancia en el "espacio de redes" cuya lógica es considerada dominante actualmente, destacan en el municipio las relacionadas con la actividad inmobiliaria (promoción inmobiliaria y servicios relativos a la propiedad inmobiliaria e industrial).

Dentro de la función de circulación, aunque en número parece que su importancia no sea tanta, sí la es considerando su carácter estratégico y de intermediación con el resto de actividades económicas, habría que destacar el papel de las actividades de finanzas y seguros. La mayoría son empresas nacionales, pero al instalarse en esta zona, pueden decantarse por Coria del Río como cabecera de una serie de municipios próximos, Puebla del Río, Palomares del Río, Almensilla, etc...

Ahora bien, una de las actividades en la que en estos últimos años parece que Coria



del Río está alcanzando una cierta especialización es la relacionada con el sector de la Automoción: concesionarios oficiales de distintas marcas, vehículos de ocasión, etc., y todas las actividades relacionadas con el mismo, como reparación de vehículos, repuestos, etc.

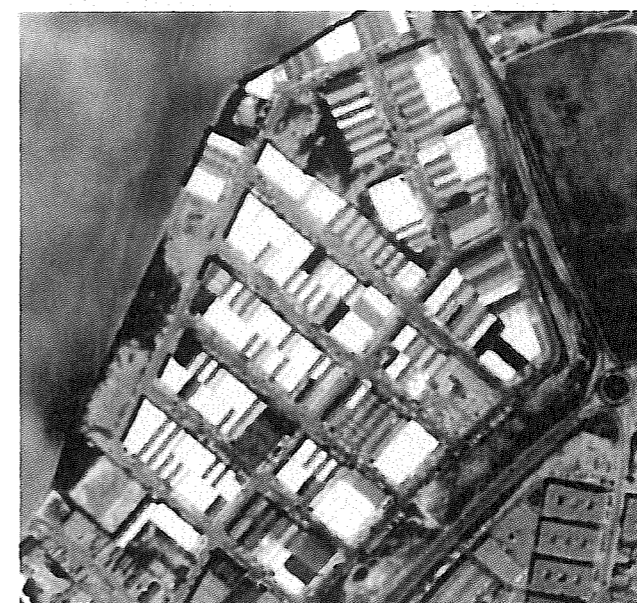
5. El suelo empresarial de Coria del Río

Además del suelo industrial y/o empresarial objeto de este documento se pasa a referir el suelo destinado a suelo industrial existente en el municipio y las mejoras que en él se van a llevar a cabo para adaptarlo a las nuevas instalaciones del futuro Parque Empresarial de la Estrella. (Ver Anexo 2)

El Ayuntamiento y las asociaciones de comerciantes de la localidad han firmado un Protocolo de Colaboración por el que se ha puesto en marcha un proyecto de Regeneración que afectará a los dos principales Polígonos Industriales de la localidad, "Coria" y "La Estrella". Este ambicioso plan de reformas, pretende reformar ambos complejos industriales, colindantes y situados junto a la autovía de Sevilla-Puebla del Río, con vistas a la mejora de todos sus servicios y su embellecimiento.

Este notable plan de regeneración supondrá la mejora física de ambos parques industriales en aspectos como la habilitación de nuevas zonas de aparcamiento y la ampliación de las existentes, las reformas en el acerado y el pavimento en todas sus calles con la eliminación de las barreras arquitectónicas y la creación de una nueva señalización en el nuevo recinto empresarial. El consistorio también realizará labores de urbanización e iluminación en algunas zonas verdes en todo el complejo industrial, además se está proyectando una valla perimetral que cerrará ambos polígonos, asimismo se establecerán unos nuevos servicios de limpieza, recogida de residuos y vigilancia.

Asimismo ya han comenzado las obras de construcción del nuevo Centro de Innovación y Desarrollo Tecnológico destinado a la creación y promoción de nuevas empresas en actividades innovadoras y de nuevas tecnologías, y la formación de los empresarios y técnicos que impulsen el desarrollo de dichas empresas.



6. Incidencia del desarrollo urbano previsto sobre la oferta comercial del municipio

Es evidente que el crecimiento del municipio ya analizado con anterioridad va a forzar que la oferta comercial que se oferte desde la propia localidad vaya en aumento, y que está se diversifique tanto en productos como en tipos de comercios, ya que en su mayoría los existentes en el municipio son minoristas, en relación a su superficie, y no tienen la consideración de Gran Superficie según la Ley 1/1996, de 10 de enero de Comercio Interior de Andalucía.

Las medidas que se adoptaran con respecto a la integración de establecimientos sometidos a licencia en la estructura comercial del municipio se adaptaran a lo previsto en el artículo 38 de la Ley 1/1996, de 10 de enero de Comercio Interior de Andalucía, y estarán orientadas en la siguiente línea:

- Que el crecimiento de la estructura comercial se lleve a cabo de manera gradual y equilibrada.
- Que se produzca una introducción progresiva y compensada de nuevos conceptos, fórmulas y esquemas comerciales.
- Que se preserve la integridad y viabilidad comercial de los centros urbanos.
- Se establecerán vías de diálogo entre los empresarios de los distintos formatos

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 03 JUL. 2009
 APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de l.
 Urbanismo de la C. de



comerciales para acordar actuaciones de interés común.

Según el artículo 38 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, la Consejería competente en materia de comercio analizará la integración del gran establecimiento comercial que en su caso se pueda proponer a fin de corregir el impacto que la instalación pudiera ocasionar al comercio ya establecido en la zona de influencia, fundamentalmente respecto a los pequeños y medianos comerciantes.

Entre otras medidas y para intentar conciliar los formatos tradicionales y las nuevas fórmulas comerciales y siempre que esté al alcance de la Corporación Local, los promotores tenderán a:

La reserva de espacios y/o bonificación de los precios de su alquiler o venta para posibilitar la incorporación preferente de los comerciantes locales y de la zona de impacto en los nuevos establecimientos que se pudieran proponer.

La incorporación de servicios comunes para los comerciantes en grandes establecimientos de carácter colectivo de tal forma que se les facilite el acceso a herramientas de soporte para la mejora de la gestión de sus establecimientos y de los servicios a clientes, a las que difícilmente podría acceder de forma individual. Estas actuaciones estarían relacionadas, entre otras, con:

Logística, transporte, distribución.

Acceso a redes compartidas para el uso de las nuevas tecnologías.
Formación en común para lograr conjuntamente mayores cuotas de competitividad.

En aras de fomentar la dinamización de la actividad económica del área de influencia los promotores deberán adoptar medidas encaminadas a potenciar las actividades ya existentes con actuaciones tales como:

Acuerdos para la comercialización y distribución de los productos de la zona.

Incorporación de artesanos locales en el recinto del establecimiento.

Con este tipo de medidas se lograría una mayor personalidad de estos nuevos equipamientos comerciales que reflejarían las costumbres e idiosincrasia coriana, no perdiéndose la imagen del comercio tradicional coriano con la posible instalación de este tipo de establecimientos comerciales.

La sostenibilidad medioambiental es un aspecto fundamental e innovador a tener en cuenta en cualquier edificación y de igual forma se tendrán en consideración si se produce la construcción de algún gran establecimiento comercial en Coria del Río.

Los proyectos deberían contemplar entre otras medidas:

La incorporación de sistemas de recogida selectiva de residuos.

El uso de energías renovables.

La gestión eficiente de la energía.

La depuración de aguas.

La realización de campañas de sensibilización medioambiental.

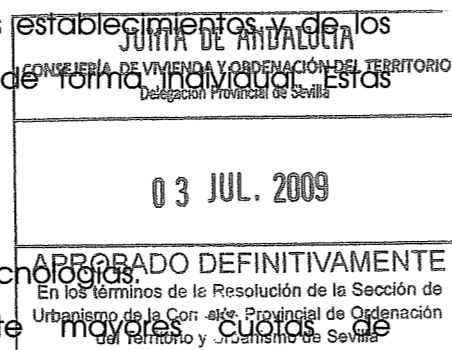
7. Situación Comercial de la zona del plan andaluz de orientación comercial (PAOC)

La zona PAOC en la que estaría encuadrada Coria del Río sería Sevilla y su anillo metropolitano, siendo ésta a su vez su área de influencia o marco territorial de análisis de la oferta y de la demanda comercial. Los municipios incluidos en la zona PAOC de Sevilla son La Algaba, Almensilla, Bormujos, Gines, Castilleja de Guzmán, Coria del Río, Dos Hermanas, Gelves, Gerena, Camas, Guillena, Mairena del Aljarafe, Palomares del Río, La Puebla del Río, La Rinconada, San Juan de Aznalfarache, Santiponce, Sevilla, Tomares, Valencina de la Concepción e Isla Mayor.

Se considera que una zona no presenta desajuste económico entre oferta y demanda comercial cuando la desviación porcentual de la oferta respecto de la demanda comercial se encuentra entre el -15 % y el +15%, en la zona objeto de estudio el equilibrio entre oferta y demanda comercial es de -1% por lo que no existe ningún tipo de desajuste comercial y con la actuación que se prevé realizar en Coria del Río se tenderá a compensar aún más si cabe.

8. Clasificación Comercial

El artículo 4.2.5. de las normas subsidiarias de Coria del Río y más concretamente en su categoría 3ª Comercial se incluyen actividades que van a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo local, o a prestar servicios a los particulares, diferenciándose en cuatro grados:





- Local Comercial.
- Agrupación Comercial
- Medias superficies Comerciales
- Grandes Superficies Comerciales.

Existen diversas clasificaciones atendiendo según a qué criterios se atengan las distintas actividades comerciales y /o empresariales de un municipio. Entre ellas nos encontramos las que se reflejan o recogen en la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía y que distinguen entre actividades comerciales minoristas y actividades comerciales mayoristas, clasificación esta que se regula en los artículos 3 y 4 de la citada ley. Asimismo y dentro de esta clasificación y en el apartado de actividades comerciales minoristas habría que distinguir entre gran establecimiento comercial y pequeños establecimientos.

Se entiende como actividad comercial minorista, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su posterior venta al consumidor final.

No tendrían la condición de actividad comercial de carácter minorista:

La venta por fabricante, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.

La venta directa por agricultores y ganaderos de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.

La venta realizada por los artesanos de sus productos en su propio taller.

Se entiende, por el contrario, como actividad comercial mayorista, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su posterior venta a:

- Otros comerciantes minoristas o mayoristas.
- Empresarios industriales o artesanos para su transformación.

Asimismo también añade la ley de Comercio Interior en su artículo 4 que se mantendrán las calificaciones antes señaladas aunque se someta a la mercancía a procesos de transformación, tratamiento o acondicionamiento que sean usuales en el comercio.

La actividad comercial mayorista no podrá ejercerse con el minorista en un mismo

establecimiento, salvo que sean diferenciadas y se respeten las normas aplicables a cada una de estas modalidades de distribución.

Según la Ley de Comercio Interior de Andalucía, tienen la consideración de gran establecimiento comercial, todo establecimiento en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a:

2.500 metros cuadrados, en municipios de más de 25.000 habitantes.

1.300 metros cuadrados en municipios con una población de entre 10.000 y 25.000 habitantes.

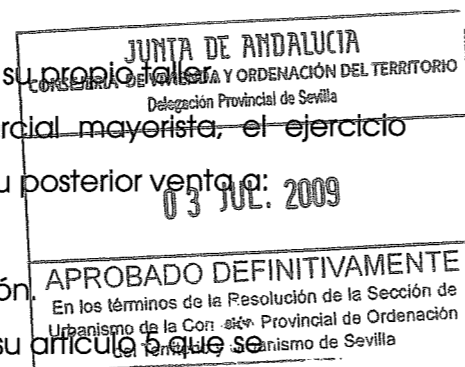
1.000 metros cuadrados, en municipios de menos de 10.000 habitantes. Según esta última calificación en Coria del Río tendrán la consideración de gran superficie, las actividades comerciales minoristas con más de 2.500 m²

Atendiendo a la primera calificación de establecimientos citada en este apartado y ciñéndonos a la localidad objeto de este análisis, Coria del Río, el porcentaje de comercio minoristas es abrumador con respecto a los mayoristas.

En total y dentro del apartado comercio, habría un total de 552 comercios al por menor o minoristas y 49 comercios al por mayor o mayoristas. Esto supondría un 91,85 % de comercios al por menor y 8,15 al por mayor.

Como se refirió al principio de este apartado las normas subsidiarias de la localidad incluyen en su clasificación comercial, por tanto, las grandes superficies comerciales, por tanto, y con respecto a la instalación de Grandes Superficies en la localidad de Coria del Río, ésta se tendrá que ceñir a lo aquí estipulado siguiendo las condiciones mínimas estipuladas en la Ley Interior de Comercio de Andalucía.

En relación a la prohibición recomendada y en relación con el epígrafe 2 "Uso de servicio terciario" correspondiente al apartado 4.2.4 de la Sección 2ª del título IV se remitirá a los servicios jurídicos y técnicos municipales, para que en caso de que proceda se establezca la recomendación" no se permitirán la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente".





9. Límite de la superficie edificable susceptible de instalación de grandes superficies comerciales.

Se aprecia en el informe de la Dirección General de Comercio la posibilidad de que se pudiera utilizar la totalidad de la superficie edificable para la instalación de un gran establecimiento comercial, puesto que no existe limitación alguna para este tipo de instalación.

La intención del Ayuntamiento de Coria del Río es con esta nueva actuación urbanística-industrial fomentar el comercio de la zona de influencia (PAOC) y no colmatar la zona con uno o varios grandes establecimientos comerciales de la envergadura que se cita en el informe de referencia.

En principio no está prevista la implantación de grandes establecimientos comerciales en la zona de actuación, aunque esta opción no se desdeña y se estará a lo que dicte la oferta y demanda comercial de la zona en concordancia con la Ley Interior de Comercio de Andalucía.

10. Localización de las grandes superficies comerciales

Como se ha apreciado en el informe, no está prevista, en principio, la ubicación de un gran establecimiento comercial en la zona, aunque este aspecto no es desdeñable.

Pero en aras de que la ubicación de alguna gran superficie no cause ningún tipo de inconveniente de difícil solución se tendrán en cuenta para su posible implantación zonas de fácil acceso al tráfico para que no causen aglomeraciones innecesarias y molestas, siendo éstas entre otras las siguientes:

Acceso desde la vía de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.

Aparcamientos privados.

Servicios para los clientes.

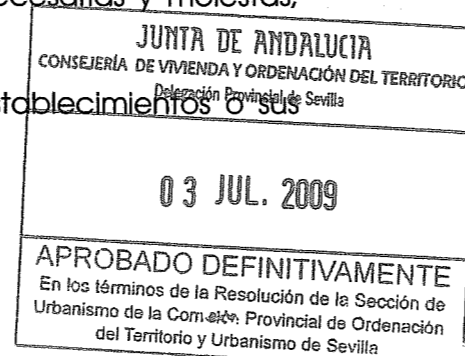
Imagen comercial común.

Perímetro común delimitado.

En el supuesto de que este hecho aconteciera se procedería a la agregación de las parcelas correspondientes.

11. Licencia Comercial para las grandes superficies

Independientemente a todo lo anterior la instalación de un gran establecimiento comercial en Coria del Río, al igual que en cualquier otro municipio, deberá cumplir los requisitos que se recogen en el título IV de la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía.





ANEXO 1

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de
 Urbanismo de la Com. Provinc. de Ordenación
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla

Tipo de actividad	Nº establecimientos
6. Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	843
612. Com. al por mayor mat. primas agrarias	34
613. Com. al mayor textiles, confección, etc.	3
614. Com. al mayor prod. farmac. y del hogar	7
615. Com. al mayor art. de consumo duradero	7
616. Com. al mayor interindustr. de minería	3
617. Otro com. al por mayor interindustrial	6
619. Otro com. al por mayor no especificado	6
621. Com. al mayor chatarra y metales de desecho	2
622. Com. mayor otros prod. de recuperación	1
623. Recuper. y com. residuos fuera de establ. permanente	1
631. Intermediarios del comercio	8
641. Com. menor frutas, verduras, hortalizas y tubérculos	11
642. Com. al menor carnes y despojos, etc.	27
643. Com. al menor pescados y prod. Pesca	21
644. Com. al menor pan, pastelería y similar	35
645. Com. menor vinos y bebidas todas clases	2
646. Com. al menor labores tabaco y art. fum.	21
647. Com. al menor prod. Alimentic. Y bebidas	94
651. Com. al menor de prod. Textiles, etc.	70
652. Com. al menor medicam. y prod. Farmac.	34
653. Com. al menor art. Hogar y construcción	89
654. Com. al menor de vehic. terrestres, etc.	51
655. Com. al por menor de combustibles, etc.	7
659. Otro comercio al por menor	60
661. Com. mixto o integrado grandes superfic.	2
662. Comercio mixto o integrad. al por menor	21
663. Com. al por menor fuera establ. perman.	10
671. Servicios en restaurantes	3
672. En cafeterías	2
673. En cafes y bares, con o sin comida	122
674. Serv. Espec. De rest., cafet. Y café-bar	13
677. Serv. Prestad. (mirar clasificación)	5
681. Serv. de hospedaje en hoteles y moteles	1
682. Serv. de hospedaje en hoteles y pensiones	2
691. Repat. de art. eléctricos para el hogar	54
692. Reparación de maquinaria industrial	5
699. Otras reparaciones n.c.o.p.	3



9. Otros servicios	134
911. Servicios agrícolas y ganaderos	14
921. Serv. de saneamiento de vías públicas	6
922. Servicios de limpieza	6
931. Enseñanza reglada	5
932. Enseñanza no reglada de formación	2
933. Otras actividades de enseñanza	7
942. Otros establecimientos sanitarios	2
943. Consultas y clínicas de estomatología y odontología	5
945. Consultas y clínicas veterinarias	1
951. Asist y serv soc niños, jóv, dism fis y ancianos en centros residenciales	2
961. Prod. y serv. relac. con pelíc. cinemat.	2
963. Exhibición de películas cinematográficas	1
964. Serv de radiodifusión, telev. y enlace	6
965. Espectáculos	1
966. Bibliotecas, archivos, museos, etc.	1
967. Instalaciones deportivas y escuelas	4
969. Otros servicios recreativos	14
971. Lavanderías, tintorerías y serv. simil.	2
972. Salones de peluquería e inst. de belleza	31
973. Serv. Fotográficos y serv. de fotocopias	12
975. Servicios de enmarcación	1
979. Otros servicios personales	6
989. Otras act. relac. con espect. Y turismo	2
999. Otros servicios n.c.o.p.	1
2.-Actividades profesionales	
0. Profesionales relacionados agricultura	2
13. Veterinarios	1
22. Ing. Téc. Agrícolas e Ing. Téc. Forest.	1
1. Prof. relac. Energía, agua, miner., etc.	0
2. Prof. relac. con aeronáutica y telecom.	0
3. Prof. relac. Industrias manufactureras	3
321. Ing. Téc. Indust., Text., Avud. y Perit.	3
4. Prof. relac. Con la construcción	20
411. Arquitectos	7
421. Arquitectos técnicos y aparejadores	11
431. Delineantes	1
499. Otros prof. rel. construcción, n.c.o.p.	1

7. Transporte y comunicaciones	29
722. Transporte de mercancías por carretera	15
733. Transp. de cabotaje y por vías interior.	2
751. Activid. Anexa al transporte terrestre	6
754. Depósitos y almacenamiento de mercanc.	1
755. Agencias de viaje	5
8. Instituciones financieras, seguros	117
811. Banca	4
812. Cajas de ahorro	7
821. Entidades aseguradoras de vida y capitalización	2
822. Entid aseguradoras de enfermedad y riesgos diversos	3
823. Otras entid asegurad (montepíos, caja de pensiones,...)	1
832. Auxiliares de seguros	10
833. Promoción inmobiliaria	43
834. Serv relativos a ppadad inmobiliaria e industrial	11
841. Servicios jurídicos	1
842. Serv financieros y contables	4
843. Servicios técnicos	4
844. Serv publicidad, relaciones peas y similares	2
845. Explotación electrónica por cuenta de terceros	1
849. Otros servicios prestados a la empresa	5
851. Alquiler maquinaria y equipo agrícola	2
852. Alquiler maquinaria y equipo para la construcción	3
8541. Alquiler automóviles s/conductor	3
856. Alquiler de bienes de consumo	10
859. Alquiler otros b. muebles n.c.o.p. (sin personal permanente)	1

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Delegación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla



5. Prof. relac. Comercio y hostelería	13
511. Agentes comerciales	9
599. Otros prof. relac. Comercio y Hostelería	4
6. Prof. relacionados transporte y comunicaciones	1
699. Otros prof. rel. transp. y comunicacion.	1
7. Prof. rel. Act. Financieras y jurídicas	66
712. Agentes represent. y corredores seguros	24
721. Agentes prop. industrial e inmobiliaria	1
722. Gestores administrativos	1
723. Administradores de fincas	1
724. Intermediarios promoción edificaciones	1
726. Graduados sociales	1
727. Agentes o intermediarios en préstamos	1
731. Abogados	23
732. Procuradores	2
733. Notarios	1
741. Economistas	2
747. Audit. de cuentas y Censores jurados	1
771. Agentes cobradores de facturas, etc.	1
776. Doct. y Lic. Cienc. Polit., Soc., etc.	2
777. Especialistas en asuntos de personal	3
799. Otros prof. rel. act. financ., n.c.o.p.	3

8. Prof. relacionados con otros servicios	51
811. Prof. que prestan servicios de limpieza	1
826. Personal docente de enseñanzas diversas	4
831. Médicos de Medicina General	9
832. Médicos Especialistas	5
833. Estomatólogos	2
834. Odontólogos	5
835. Farmacéuticos	2
836. Ayudantes Técnicos Sanitarios y Fisiot	6
837. Protésicos e Higienistas dentales	2
838. Ópticos-Optometristas y Podólogos.	4
839. Masajistas, bromat. y aux. de enfermería	1
861. Pintor., escultor., ceramist. y similar.	2
871. Expended. oficiales de loterías, etc.	4
882. Guías de turismo	1
887. Maquilladores y esteticistas	2
899. Otros prof. rel. con serv. de esta Div.	1
3.- Actividades artísticas	
15. Operadores de cámaras cine, TV y vídeo	1
32. Intérpretes de instrumentos musicales	1
33. Cantantes	1
39. Otras act. relac. música, n.c.o.p.	2
52. Rejoneadores	1

Fuente: "Empresas obligadas al pago del IAE", OPAEF, Diputación Provincial de Sevilla.

JUNTA DE ANDALUCÍA
 CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de
 Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
 del Territorio y Urbanismo de Sevilla



ANEXO 2

Evolución del suelo productivo en polígonos, parques y zonas, 1991-2003.

Municipio	Suelo productivo 1991 (Has.)	% sobre total	Suelo productivo 2003 (Has.)	% sobre total	Crecimiento absoluto 1991-2003	Crecimiento relativo 1991-2003
Alcalá de Guadaíra	458,32	27,71	512,20	19,77	56,88	12,3%
Alcalá (La)	-	-	4,30	0,17	4,30	-
Bormujos	-	-	1,24	0,07	1,24	-
Corua	14,40	0,88	17,50	0,68	3,10	21,56%
Coria del Río	-	-	27,62	1,07	27,62	-
Das Hermanas	430,68	26,48	517,30	19,67	86,62	19,8%
Gelves	-	-	11,80	0,44	11,80	-
Gines	-	-	3,00	0,15	3,00	-
Marzana del Aljarafe	-	-	45,00	1,74	45,00	-
Puebla del Río	-	-	15,80	0,60	15,80	-
La Rinconada	8,70	0,53	15,300	0,59	6,600	1.058,6%
Sabera	-	-	47,60	1,84	47,60	-
Sanpascual	-	-	30,00	1,16	30,00	-
Sevilla	667,28	40,61	1.083,89	41,84	416,61	62,4%
Tomares	11,10	0,68	60,90	2,32	49,80	446,5%
Valencia de la Concepción	19,62	1,20	20,00	0,28	0,38	1,9%
Total	1.643,10	100,00	2.593,35	100,00	-	-

Fuente: Elaborada a partir de los datos de Carayara, 1991 y SI-SPA, 2003.

Nombre del polígono	Superficie	Sector	Tipología nave
P.I. Coria del Río (P.P.3)	48.190 m ²	Oeste, A-49 Huelva y Aljarafe	Aisladas y Adosadas
P.I. La Estrella	199.480 m ²	Oeste, A-49 Huelva y Aljarafe	Aisladas y Adosadas
La Ladrillera	12.000 m ²	Oeste, A-49 Huelva y Aljarafe	Adosadas
P.I. El Rocio	16.872 m ²	Oeste, A-49 Huelva y Aljarafe	Adosadas

Fuente: SI-SPA. Lista de espacios productivos.

Polígono Industrial Coria (P.P.3)

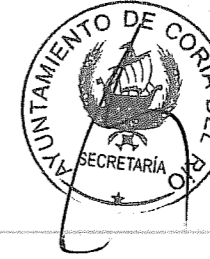
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Dirección postal:	Ctra. Sevilla-Puebla del Río, Polígono P.I. La Estrella
Municipio:	Coria del Río
Provincia:	Sevilla
Entidad titular:	D. Juan Bosco Costero
Persona contacto:	Tº Nº Jola Macar - Urbilago
Sociedad Gestora:	No hay sociedad proveedora
Dirección:	No procede
Persona de contacto:	No procede
Teléfono:	No procede
	e-mail: No procede

DISTRIBUCIÓN DE SUELO	
Superficie Total:	48.190 m ²
Superficie parcelaria:	26.711 m ²
Tamaño medio parcela:	entre 60-240 m ²
Precio medio parcela:	8,70
Precio medio nave:	8,70
Anchura viarios:	25 m
Superficie destinada a Equipamiento social:	403 m ²
Zonas verdes:	3.030 m ²
Superficie Urbanizada:	48.550 m ²
Nº Total de Parcelas:	53
Parcelas sin edificar:	6
Parcelas edificadas:	53
Porc. parcelas vendidas:	100,00%
Equipamiento deportivo:	806 m ²
Otros:	403 m ²

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Corporación Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla



Otros datos:
 Previsión de ampliación: No
 Ayudas: No

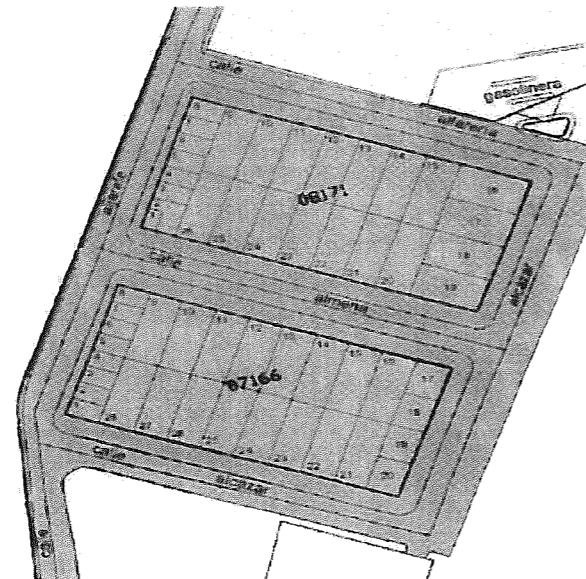
Observaciones:
 El precio estimado de alquiler de las nuevas viviendas entre 150 y 400 €/mes

INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras Básicas		
Red de abastecido público	Si	No
Red de agua potable	Si	No
Red de hidrantes contra incendios	Si	No
Red de alcantarillado	Si	No
Sistema de depuración	Si	No
Viales y accesos	Si	No
Señalización	Si	No
Otras Infraestructuras	Si	No

Infraestructura de comunicaciones		
Red de telefonía	Si	No
Red local de datos	Si	No

SERVICIOS			
Recogida de Basuras	Si	Estafeta de Correos	Si
Vigilancia	Si	Cafetería	Si
Entidades Financieras	No	Supermercado	No
Aparcamientos	No	Hidrantes	Si
Coordinación	Si	Centro de Empresas	No
Transporte público	No	Asistencia Sanitaria	No
Otros servicios	No		



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

Polígono Industrial El Rocío

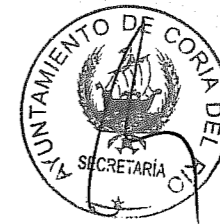
DATOS IDENTIFICATIVOS	
Dirección postal:	Calle de Alameda, Coria del Río
Municipio:	Coria del Río
Entidad local:	Polígono Industrial El Rocío
Persona contacto:	D. Juan Crespo
Persona contacto Ayto.:	D. Juan Crespo
Sociedad Gestora:	S. Juan Crespo
Dirección:	C/ Trazadero, 389 41100 Coria del Río
Persona de contacto:	D. Juan Crespo
Teléfono:	954 477 90 90
Código Postal:	41100
Teléfono:	954 477 90 90

COMUNICACIONES			
Comunicación con:	Punto de Referencia	Distancia	Tiempo Estimado
Aeropuerto / Avión	Sevilla	129 km	10 min
Carretera Nacional	Sevilla	42.9 km	30 min
Carretera Comarcal	Sevilla	14.4 km	12 min
Ferrocarril	Sevilla	10 km	15 min
Aeropuerto	Sevilla	20 km	30 min
Puerto	Sevilla	10 km	15 min
Parque de Bomberos	Coria del Río	15 km	15 min
Hospital	Sevilla	30 km	15 min

DISTRIBUCIÓN DE SUELO	
Superficie Total:	16.812 m ²
Superficie Urbanizada:	16.812 m ²
Datos de la Superficie Urbanizada	
Superficie parcelaria:	12.254 m ²
Tamaño medio parcela:	250 m ²
Precio medio parcela:	2.111
Precio medio m ² :	2.111
Análisis viarios:	S. T. 1
Superficie destinada a:	
Equipamiento social:	0 m ²
Zonas verdes:	0 m ²
Equipamiento deportivo:	
Otros:	0 m ²

Otros datos:
 Previsión de ampliación: No
 Ayudas: No

Observaciones:
 El precio estimado de alquiler de las nuevas viviendas entre 400 y 600 €/mes



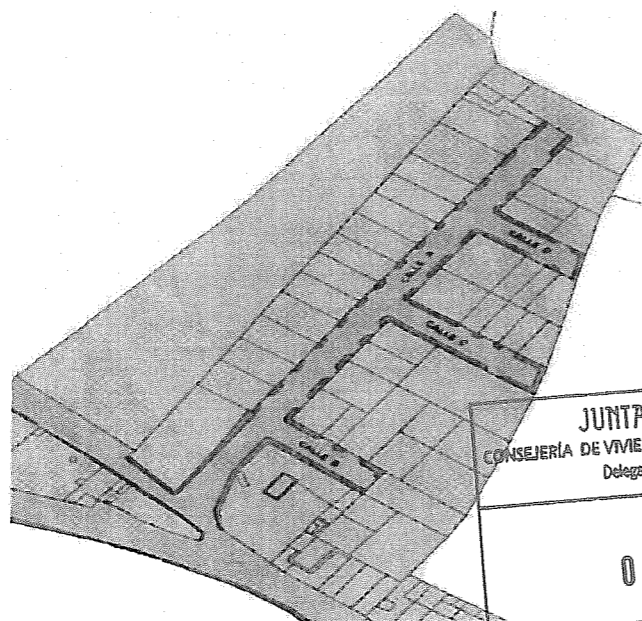
INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras Básicas:	
Red de alumbrado público:	Si
Red de agua potable:	Si
Red de hidrantes contra incendios:	Si
Red de alcantarillado:	Si
Sistema de depuración:	No
Vialidad y accesos:	Si
Señalización:	Si
Otras Infraestructuras:	No
Infraestructura de comunicaciones:	
Red de telefonía:	Si
Red local de datos:	No tiene

Recogida de Basuras:	Si
Vigilancia:	No
Emplazamiento:	No
Aparcamiento:	Si
Gasolina:	No
Transporte público:	No
Otros servicios:	No

SERVICIOS

Estafeta de Correos:	Si
Cafetería:	Si
Supermercados:	No
Hidrantes:	Si
Centro de Empresas:	No
Asistencia Sanitaria:	No



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

Polígono Industrial La Estrella

DATOS IDENTIFICATIVOS

Dirección postal:	41011 Coria del Río, Sevilla	Código Postal:	41011
Municipio:	Coria del Río		
Provincia:	Sevilla		
Entidad titular:	D. Antonio López Romero		
Persona contacta Ayto.:	D.ª María Mercedes Hidalgo	Teléfono:	95 477 92 50
Sociedad Gestora:	No procede		
Dirección:	N/A	correo:	N/A
Persona de contacto:	D. Antonio López Romero		
Teléfono:	95 477 92 29		

COMUNICACIONES

Comunicación con:	Punto de Referencia	Distancia	Tiempo Estimado
Autopista / Autovía	A-49	12,9 Km.	10 min.
Carretera Nacional	N-104	10,0 Km.	8 min.
Carretera Comarcal	C-174	10,1 Km.	7 min.
Ferrocarril	Sevilla	10 Km.	11 min.
Aeropuerto	Sevilla	20 Km.	16 min.
Bus	Sevilla	10 Km.	15 min.
Parque de Bomberos	Coria del Río	0 Km.	0 min.
Hospital	Sevilla	10 Km.	15 min.

DISTRIBUCIÓN DE SUELO

Superficie Total:	100.000 m ²	Superficie Urbanizada:	100.000 m ²
Datos de la Superficie Urbanizada:			
Superficie parcelaria:	125.124 m ²	Nº Total de Parcelas:	287
Tamaño medio parcela:	436 m ²	Parcelas sin edificar:	211
Precio medio parcela:	66.11 €/m ²	Parcelas edificadas:	76
Precio medio m ² :	N. D.	Parcelas vendidas:	81
Anchura viarios:	N. D.		
Superficie destinada a:			
Equipamiento social:	2.074 m ²	Equipamiento deportivo:	4.068 m ²
Zonas verdes:	28.346 m ²	Otros:	2.954 m ²
Otros datos:			
Previsión de ampliación:	Se prevé una ampliación de 4.938 m ²		
Ayudas:	No		

INFRAESTRUCTURAS

Infraestructuras Básicas:	
Red de alumbrado público:	Si
Red de agua potable:	Si
Red de hidrantes contra incendios:	Si
Red de alcantarillado:	Si
Sistema de depuración:	No
Vialidad y accesos:	Si
Señalización:	Si
Otras Infraestructuras:	No



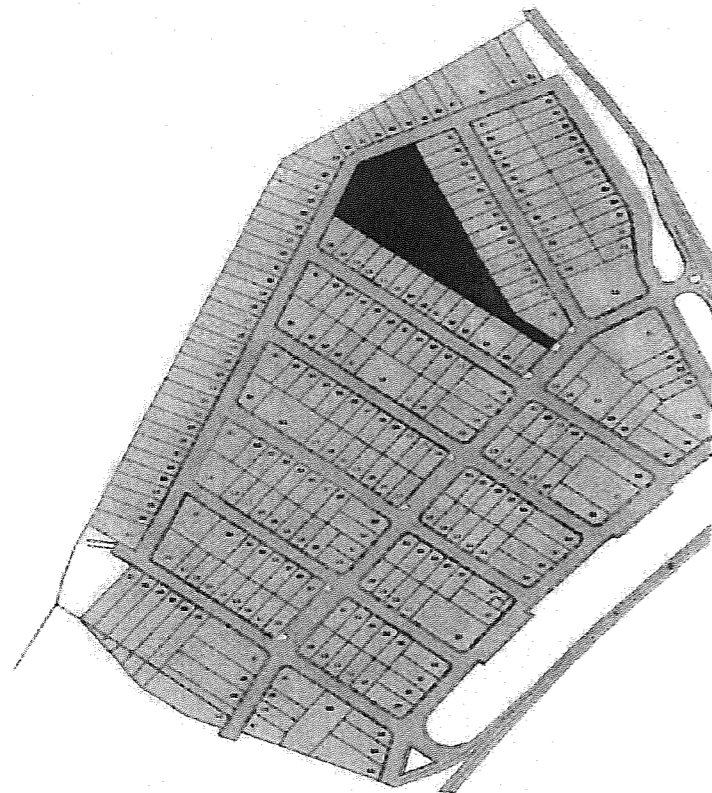
Infraestructuras de comunicaciones
Red de telefonía:
Red local de datos:

Recogida de Basuras	Si
Vigilancia	Si
Entidades Financieras	No
Aparcamiento	Si
Gasolinera	Si
Transporte público	No
Otros servicios	No

SERVICIOS

Estafeta de Correos	Si
Cafetería	Si
Supermercados	No
Hidroantes	Si
Centro de Empresas	No
Asistencia Sanitaria	No

RTE
 Señalización



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 En los términos de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla

Polígono Industrial La Ladrillera

DATOS IDENTIFICATIVOS

Dirección postal:	Avda. Blas Infante	Código Postal:	41100
Municipio:	Coria del Río	Telefono:	95 177 92 90
Entidad local:	Privada		
Entidad matriz:	No procede		
Persona contacto Asent:	D.º M.ª Julia Muñoz Hidalgo		
Sociedad Gestora:	No hay sociedad gestora		
Dirección:	No procede		
Persona de contacto:	No procede		
Telefonos:	No procede		
		e-mail:	No procede

COMUNICACIONES

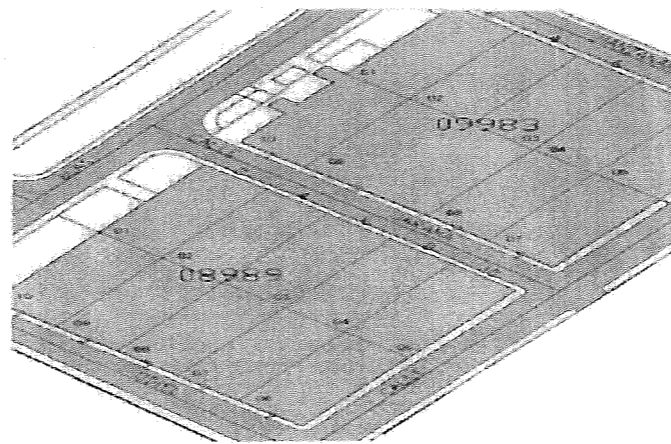
Comunicación con:	Punto de Referencia	Distancia	Tiempo Estimado
Autopista / Autovía	A-10	12,9 Km	10 min
Carretera Nacional	N-100	10,1 Km	9 min
Carretera Comarcal	A-424	16,1 Km	12 min
Ferrocarril	Sevilla	10,5 Km	15 min
Aeropuerto	Sevilla	38,6 Km	30 min
puerto	Sevilla	10,4 Km	11 min
Parque de Bomberos	Coria del Río	0,4 Km	0 min
Hospital	Sevilla	10,5 Km	15 min

DISTRIBUCIÓN DE SUELO

Superficie Total:	12.748 m ²	Superficie Urbanizada:	12.748 m ²
Datos de la Superficie Urbanizada:		Nº Total de Parcelas:	20
Superficie parcelaria:	7.956 m ²	Parcelas con edificios:	9
Tamaño medio parcela:	150 m ²	Parcelas edificadas:	20
Precio medio parcela:	76,10	Porcentaje parcelas vertedadas:	100,00%
Precio medio m ² :	84,10		
Anchuras variables:	8,10		
Superficie destinada a:		Equipamiento deportivo:	0 m ²
Equipamiento social:	0 m ²	Otros:	0 m ²
Zonas verdes:	489 m ²		
Otros datos:			
Previsión de emplazamiento:	No		
Ayudas:	No		

SERVICIOS

Recogida de Basuras	Si	Estafeta de Correos	Si
Vigilancia	No	Cafetería	Si
Entidades Financieras	No	Supermercados	No
Aparcamiento	Si	Hidroantes	Si
Gasolinera	Si	Centro de Empresas	No
Transporte público	No	Asistencia Sanitaria	No
Otros servicios	No		



JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Provincial de Sevilla

03 JUL. 2009

APROBADO DEFINITIVAMENTE
En los términos de la Resolución de la Sección de
Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo de Sevilla