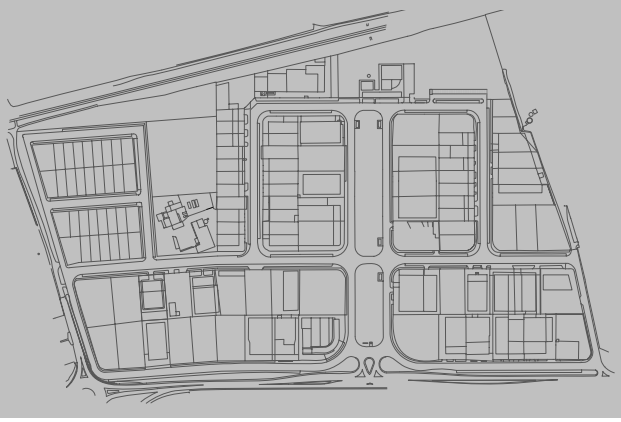
INNOVACIÓN Nº 6 DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE DEL MUNICIPIO DE SANLÚCAR LA MAYOR. CONJUNTO PARQUE INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS SOLÚCAR



Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor.

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES.

José Manuel Aboza Lobatón. Arquitecto

FEBRERO 2013. DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

ÍNDICE

Memoria

I. INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES

1. Identificación
2. Iniciativa
3. Redacción
4. Fundamentación
5. Objeto de la Modificación
6. Antecedentes
7. Naturaleza, conveniencia y oportunidad de la modificación
8. Información Urbanística

II. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

9. Objetivos de la modificación
10. Modificación propuesta
11. Estudio económico financiero
12. Infraestructuras
13. Determinaciones relativas a la protección del Patrimonio Histórico
14. Afecciones derivadas de la legislación sectorial
15. Conclusiones, plazos y tramitación
16. Medidas y actuaciones para el fomento de la participación ciudadana

Anexo

- Extracto de documento de Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar
- Extracto de Estudio de Detalle correspondiente a la Ampliación del Polígono Industrial Solúcar
- Extracto de Reformado de Plan Parcial Polígono Industrial y de Servicios Solúcar

Planos

Información

01. Localización
02. Clasificación
03. Calificación vigente
04. Usos y categorías

Modificación propuesta

05. Calificación
06. Usos y categorías

MEMORIA

I. INFORMACIÓN Y ANTECEDENTES

1. IDENTIFICACIÓN

La presente Innovación por modificación del planeamiento de vigente del municipio, compuesto las Adaptación Parcial a la LOUA Normas Subsidiarias de Planeamiento de Sanlúcar la Mayor (asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA), así como sus diversas modificaciones aprobadas definitivamente en su periodo de vigencia y los diferentes planeamientos de desarrollo definitivamente aprobado, se tramita por iniciativa del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor como único competente, dentro de las determinaciones del planeamiento.

Se enmarca el presente documento dentro de lo que dictaminan los Artículos 36 y 38 de la Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. INICIATIVA.

La presente documentación se redacta por iniciativa municipal del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, con domicilio a efectos de notificaciones en la Plaza de la Virgen de Los Reyes sin número, Sanlúcar la Mayor, 41800 Sevilla

Se trata, pues, de una Modificación de Planeamiento general vigente, sometiéndose al criterio y dictamen de la Corporación del Ayuntamiento.

3. REDACCIÓN.

El presente documento ha sido redactado por el Arquitecto José Manuel Aboza Lobatón , colegiado nº 4.834 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, D.N.I. 28.754.185 E y domicilio profesional a efectos de notificaciones en Plaza Virgen de los Reyes nº 8 en Sanlúcar la Mayor, (41800) Sevilla.

4. FUNDAMENTACIÓN

La modificación propuesta y por tanto el presente documento se fundamenta en los artículos 36 y en concreto 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en concreto:

"Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas

propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél."

y el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo,

"Art. 154 R.P.-

(...)

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General."

La Innovación es de carácter no estructural al afectar a la calificación de parcelas y localización de dotaciones locales de carácter público , no afectando a ninguno de los aspectos definidos como estructurales en el art.10.1 de Ley 2/2012 de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Según lo establecido en el mismo artículo, y no concurriendo por tanto en ninguno de los puntos antes señalados, resulta adecuada la tramitación de este documento como innovación del Planeamiento General Vigente.

5. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene como objeto dar viabilidad urbanística a la posible implantación de dotaciones de carácter local que, de manera conjunta, den servicio al conjunto del Polígono Industrial y de Servicios Solúcar, conformado por el ámbito del Plan Parcial original y su posterior ampliación.

6. ANTECEDENTES

El ámbito del Parque Industrial Solúcar, cuyo planeamiento de desarrollo fue llevado a cabo en los años 1994-95, mediante modificación del planeamiento vigente (Normas Subsidiarias año 1982) y posterior desarrollo de Plan Parcial que definía la ordenación pormenorizada del sector. Posteriormente el 23 de septiembre de 2011 se aprueba inicialmente el documento "*Reformado del Plan Parcial de Ordenación del Parque*

Industrial y de Servicios Solúcar", con objeto de conseguir una correcta ordenación pormenorizada del ámbito acorde con la realidad urbana existente, sin menoscabo de la obligatoriedad de cesión de los correspondientes espacios de dotaciones de carácter local.

En el proceso de tramitación de dicho documento se lleva a cabo la recepción de la urbanización del sector correspondiente a la ampliación del citado Polígono Industrial (acuerdo de Junta de Gobierno Local de 23 de Septiembre de 2011), cuyo ordenación y desarrollo venía determinado a su vez por el documento "*Modificación Normas Subsidiarias Municipales Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar*" aprobado el 04 de septiembre de 2006, así como el posterior "*Estudio de Detalle de manzana de dotaciones y cesiones en Ampliación P. Industrial y de Servicios Solúcar*" aprobado en julio de 2007.

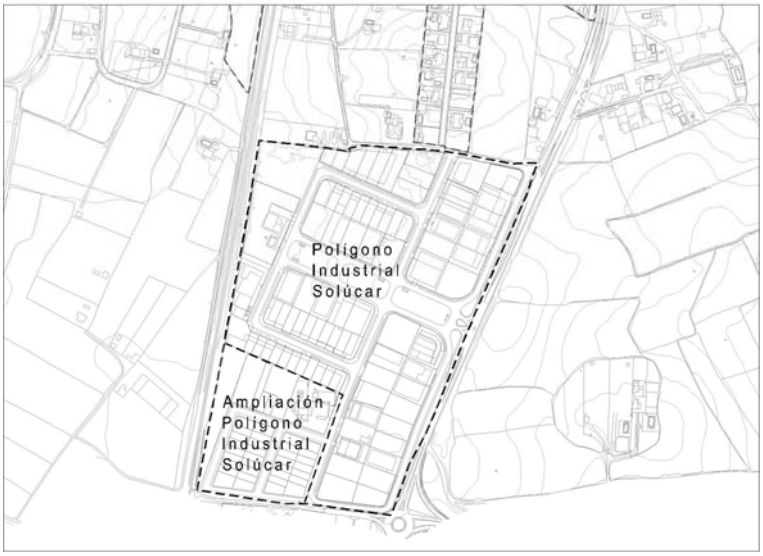


Imagen 1: Esquema de los sectores que conforman el ámbito de la modificación

Del conjunto deriva una estructura dispersa de las dotaciones de carácter público, principalmente en el ámbito de la ampliación del Polígono, que resulta inadecuada para el desarrollo de actuaciones de interés público vinculadas al uso industrial de la zona, y que deriva en la existencia de este suelo sin desarrollar. En concreto, la escasa superficie de la parcela de uso deportivo (550 m2s, cuya configuración de 10m de fachada x 55 m de impide una estructura de complejo o espacio deportivo al uso), comercial (275 m2s) y social (275m2s) dificultan su desarrollo más allá que en el de actuaciones de escasa entidad sin repercusión de servicios al ámbito. Todo esto conlleva la propuesta de agrupación de las citadas dotaciones, unidas a las propias del Polígono Industrial Solúcar que no se encuentran en uso de servicio público, de manera que se obtenga una parcela de suficiente entidad susceptible de ser destinada a una diversa posibilidad de actuaciones que den lugar al desarrollo de la misma (p.e. Punto Limpio Municipal, Servicio Técnico de Inspección de vehículos u otros).

7. NATURALEZA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La naturaleza y conveniencia radica en generar una parcela dotacional funcional y adecuada a las necesidades del Conjunto del Polígono Industrial Solúcar

8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El 16 de Diciembre de 1.982 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de la Delegación de Obras Públicas y Transportes el documento de Normas Subsidiarias Municipales. Con fecha de 2 de febrero de 2010, se aprobó por parte del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor el documento PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, que desarrolla el planeamiento municipal vigente en base a los contenidos de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley de 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que clasifica el sector como suelo urbano consolidado.

El Planeamiento de desarrollo del sector es el que a continuación se define:

Ámbito	Denominación	Aprobación Oficial
Polígono Industrial Solúcar	Modificación Normas Subsidiarias Municipales PP17	21-12-1993
	Plan Parcial nº17 "Solúcar"	13-4-1994
	Reformado del Plan Parcial de Ordenación del Parque Industrial y de Servicios Solúcar	2-7-2012
Ampliación Polígono Industrial Solúcar	Modificación Normas Subsidiarias Municipales Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar	4-10-2006
	Estudio de Detalle de manzana de dotaciones y cesiones en Ampliación P. Industrial y de Servicios Solúcar	13-12-2007
	Proyecto de Reparcelación (reformado) de la Modificación Normas Subsidiarias Municipales Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar	18-01-2007

Tabla 1: Planeamiento urbanístico aprobado definitivamente en el ámbito objeto de la modificación

II. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

9. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta se basa en la agrupación de las parcelas dotacionales del conjunto conformado por el sector "Polígono Industrial Solúcar" (PP17) y "Ampliación Polígono Industrial Solúcar, de manera que del conjunto de 4 parcelas de diferentes superficies y geometría se pase a una única parcela dotacional de geometría regular anexa al Sistema General existente, conformando un conjunto de dotaciones que de servicio al Polígono Industrial.

10. MODIFICACIÓN PROPUESTA

10.1. Descripción de la propuesta de modificación de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado

La propuesta se realiza en el suelo urbano consolidado del municipio. A efectos de cuantificación de las dotaciones se establece el ámbito definido en la modificación coincidente con la zona de ordenanzas establecida en el planeamiento general vigente, documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor.

Se propone la modificación de la localización de las dotaciones de planeamiento, de manera que se agrupe el conjunto de dotaciones de carácter local en una única parcela, de la manera siguiente:

Imagen 2: Esquema de las dotaciones de carácter local objeto de modificación

Parcelas originarias:

Denominación (localización imagen 2)	Lindero frontal a viario	Profundidad de Parcela	Superficie
Uso público y social (Parque de Bomberos)-(no se modifica)	-	-	3.972,60 m2s
Uso público y social (1)	25,35 m	44,75 m	1.135,28 m2s
Deportivo D (2)	8,2 m	67,2 m	550 m2s
Social S (3)	10,0 ,	27,5 m	275 m2s
Comercial C (4)	10,0 ,	27,5 m	275 m2s
Total			**6.207,88 m2s**

Tabla 2: Parcelas del sistema local de dotaciones objeto de modificación (ver plano 04)

Imagen 3: Localización original de dotaciones en planeamiento vigente

De este modo la parcela resultante queda con las condiciones que se expresan en la tabla a continuación:

Parcelas resultantes:

Denominación	Lindero frontal a viario	Profundidad (media)	Superficie
Uso público y social (Parque de Bomberos)-(no se modifica)	-	-	3.972,60 m2s
Uso público y social SI	33,57 m	66,57 m	2.235,28 m2s
Total			**6.207,88 m2s**

Tabla 3: Parcelas dotacionales resultantes de la modificación (ver plano 06)

Imagen 4: Localización de sistema local de dotaciones en modificación propuesta

La actuación alteran las superficies de dotaciones de carácter local del conjunto. En el caso concreto de este ámbito, definido como zona de ordenanzas independiente en el documento de Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, se considera necesario no disminuir el ratio de dotaciones locales, al entender que es un ámbito autónomo y segregado del núcleo urbano principal, no existiendo la posibilidad de que otras superficies dotacionales suplieran un posible déficit, como no es el caso.

La modificación propuesta altera la configuración de dos parcelas de uso industrial con aprovechamiento lucrativo. Ambas parcelas son de propiedad municipal y no se altera el aprovechamiento del conjunto de ambas, al asignar ambos sectores la misma edificabilidad neta por parcela (1 m2/m2).

10.2. Descripción de las parcelas resultantes

Las parcelas resultantes de la modificación son las siguientes:

- Parcela Dotacional social (Uso público y social SI)

  Parcela dotacional público de carácter local, de uso social, denominada SI en la documentación gráfica, de forma irregular, que linda al Oeste con la parcela Sistema General de Equipamientos en 67,9 metros, al norte con parcela industrial en 33,7 m, al este con parcela industrial I4 en 65,2 metros y al sur con viario público en 33,57 m. Su superficie es de 2.235,28 m2s
- Parcela lucrativa (I4)

  Parcela con aprovechamiento lucrativo, de uso industrial, denominada I4 en la documentación gráfica, de forma irregular, que linda al oeste con la parcela dotacional social en 65,22 m, al norte con parcela industrial en 12,6 m, al este con parcela industrial en 64,3 m y al sur con viario público en 12,6 m. Su superficie es de 814,72 m2s. Parcela destino patrimonio municipal de suelo (PMS)
- Parcela lucrativa nº 19 del Polígono Solúcar[1]

[1] Se corresponde con la parcela dotacional SIPS en P.I. Solúcar de 1.135,28 m2s definida en la tabla 2

Esta parcela no modifica su geometría, únicamente su uso. Parcela destino Patrimonio Municipal de Suelo (PMS)

10.3. Modificación del art. 32 del documento de ordenanzas de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales "Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar"

Con objeto de la modificación propuesta, se ajusta el contenido de las ordenanzas de aplicación sobre las parcelas dotacionales del conjunto.

El texto original:

Articulo 32.Sistemas locales

1.- Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de éste Plan Parcial.

2.- Por su función y naturaleza son:

a) Sistema viario y de infraestructuras.

Contempla el espacio destinado a viales incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos. Así mismo todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc...

b) Sistemas de zonas verdes y áreas libres.

Incluye los jardines, áreas de juego y estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1.000 m2, pudiéndose inscribir en ellos un círculo de 30 m. de diámetro.

c) Sistema de equipamiento comunitario.

Incluyen los suelos para los siguientes equipamientos:

Deportivo: Uso deportivo de carácter público.

Social: Usos de carácter público tales como culturales, sanitarios y residencias de ancianos.

Comercial: Centro consorciado.

3.- El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá generalmente mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la proporción que establece este Plan y siempre como mínimo cumpliendo lo determinado al respecto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Se sustituye por:

Articulo 32.Sistemas locales

1.- Son los que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en el ámbito de éste Plan Parcial.

2.- Por su función y naturaleza son:

a) Sistema viario y de infraestructuras.

Contempla el espacio destinado a viales incluyendo las zonas de tránsito rodado y aparcamientos. Así mismo todas las infraestructuras de alcantarillado, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, gas, etc...

b) Sistemas de zonas verdes y áreas libres.

Incluye los jardines, áreas de juego y estancia al aire libre que tenga una superficie superior a 1.000 m2, pudiéndose inscribir en ellos un círculo de 30 m. de diámetro.

c) Sistema de equipamiento comunitario.[2]

Incluyen los suelos para los siguientes equipamientos:

Servicios de Interés Social: Usos de carácter público

3.- El suelo con destino a sistemas locales se obtendrá generalmente mediante cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en la proporción que establece este Plan y siempre como mínimo cumpliendo lo determinado al respecto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

10.4. Modificación de los arts. 71, 72 y 79 del documento de ordenanzas de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales "Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar"

El texto original:

CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS. SOCIAL Y COMERCIAL.

Artículo 71. Delimitación

Esta zona es la delimitada por los espacios S, C y SG en el plano de proyecto.

Artículo 72. Carácter.

Las zonas comercial C, social S y el sistema general SG tienen carácter público.

Articulo 79. Condiciones de uso

Uso determinado: Comercial 1ª y 2ª categoría. Interés Social en todas sus categorías.

Uso complementario: Oficinas.

Habrá de disponerse al menos UNA plaza de aparcamiento dentro de cada una de las parcelas S, C y SG.

Se sustituye por:

CAPITULO 4º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS. SERVICIOS DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 71. Delimitación

Esta zona es la delimitada por los espacios SI y SG en el plano de proyecto.

Artículo 72. Carácter.

Las zonas Servicios de Interés Social SI y el sistema general SG tienen carácter público.

Articulo 79. Condiciones de uso

Uso determinado: Servicios de Interés Social en todas sus categorías.

[2] Se incluye para el documento de aprobación definitiva la frase "*c) Sistema de equipamiento comunitario*" omitida por error material en el documento de aprobación inicial, lo que derivaba en una incorrecta lectura del artículo 32 de nueva redacción

Uso complementario: Oficinas.

Habrá de disponerse al menos UNA plaza de aparcamiento dentro de la parcela SG y DOS plazas de aparcamientos en la parcela de Interés Social.

10.5. Arts. 67, 68, 69 y 70 de la Modificación Normas Subsidiarias Municipales Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar relativos a la parcela de Equipamiento Deportivo

Quedan sin efecto los arts. 67, 68, 69 y 70 de la Modificación Normas Subsidiarias Municipales Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar al no existir en el ámbito la categoría de Equipamiento Deportivo.

11. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

11.1. Sostenibilidad económica

Las determinaciones derivadas de la aprobación del presente documento no alteran las superficies dotacionales ni disminuyen los aprovechamientos lucrativos, por lo que no inciden en una variación del Patrimonio Municipal de Suelo.

No son necesarias actuaciones de urbanización o cualquier otro gasto derivado de obra civil para llevar a cabo las actuaciones planteadas en la modificación, por lo que no se generan gastos de la misma.

La actuación planteada por tanto es sostenible en cuanto a su diferencia de generación de ingresos y gastos, no planteando ningún incremento de los mismos. El planteamiento de agrupación de las parcelas persigue el objetivo de viabilizar una actuación, bien mediante concesión, derechos de superficie o cualquiera de los que en virtud de la legislación vigente corresponda, que genere tanto mayor actividad económica en el ámbito, pudiendo ser un elemento impulsor de la actividad industrial del mismo. Las determinaciones del presente documento no alteran las previsiones de programación y gestión del municipio.

11.2. Justificación de la existencia de suelo

El suelo resultante es en su totalidad de propiedad municipal, tanto en su categoría de bien demanial (sistemas locales de equipamientos) como privativo (cesiones de suelo con aprovechamiento lucrativo)

11.3. Previsión comparativa de costes-ingresos derivados de la acción urbanizadora

La acción urbanizadora es inexistente en el caso de la presente innovación, por lo que no se generan gastos derivados de la misma. Al contrario, la posible edificación que se planteara bajo estas condiciones generaría a la Administración Municipal, como mínimo, los ingresos derivados de tasas e impuestos, resultando en cualquier caso un saldo positivo.

Como estimación, suponiendo una edificabilidad sobre las parcelas objeto de la modificación de 1.525 m2t (supuesto de agotar al menos el 50% de la edificabilidad de las parcelas de equipamientos de carácter local y parcela I4) y un valor de coste de 378 €/m2, se obtendría un resultado positivo destinado a las arcas municipales (tasas e ICIO) aproximado (estimado en 4%) de 23.058 €

12. INFRAESTRUCTURAS

La presente modificación no incide en modo alguno sobre las infraestructuras, existentes o propuestas.

13. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

No procede, al no existir bienes patrimoniales o afecciones derivadas de los mismos en el ámbito de actuación.

Según la información de la Carta Arqueológica del municipio de Sanlúcar la Mayor, no existen yacimientos en el ámbito, si bien dado el caso de que durante las obras de urbanización reflejaran la existencia de los mismos, se establece la obligación de comunicar la aparición de restos arqueológicos a la Consejería de Cultura, según contempla el art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

14. AFECCIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL

El ámbito conformado por ambos sectores de suelo, Polígono Industrial Solúcar y su ampliación, se encuentran afectados en su límite oeste por la zona de afección de la red ferroviaria. Sin embargo, el límite de dicha zona no alcanza a ninguna de las parcelas objeto de la modificación, no siendo por tanto aplicable la legislación sectorial a tal efecto en las parcelas mencionadas.

Imagen 5: Parcelas objeto de modificación y zona de afección de red ferroviaria

Igualmente ocurre en el caso de la red viaria existente correspondiente con la carretera A-473 de acceso al municipio, cuya zona de afección no alcanza a las parcelas objeto de la presente modificación.

Imagen 6: Parcelas objeto de modificación y zona de afección de red viaria

15. CONCLUSIONES, PLAZOS Y TRAMITACIÓN

Cuanto se ha considerado en todos los epígrafes de este Documento ha sido con la finalidad de argumentar la característica fundamental de la modificación que se propone, así como su naturaleza que no afecta a la ordenación estructural, por lo que su aprobación corresponde al Ayuntamiento con informe de la Administración competente en la materia.

Las determinaciones incluidas en esta innovación de planeamiento entrarán en vigor en el momento de su aprobación definitiva y posterior publicación, previos las preceptivas aprobaciones municipales y los informes favorables de los demás órganos y entidades administrativas que deban intervenir.

16. MEDIDAS Y ACTUACIONES PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente documento deberá contar con el pertinente periodo de información pública, en el que serán recogidas cuantas alegaciones se presentaran.

El Ayuntamiento propiciará el conocimiento de la actuación prevista por los medios de comunicación propios (página web, contactos con vecinos, radio, etc.) así como cuanto considere oportunos para el mejor conocimiento del proyecto por parte de los habitantes del municipio.

En Sanlúcar la Mayor, febrero de 2.013

Fdo.

José Manuel Aboza Lobatón. Servicios Técnicos Municipales. Arquitecto COAS 4.834

ANEXO

LÍMITE EDFICACIÓN. PROTECCIÓN RENFE = 25 m	
ALINEACIÓN DE LA EDIFICACION	
ALINEACION DE VIAL	

	USOS GLOBALES / Zonas	Manzanas	SUP. DEL PLAN m²	% polig.	DESTINO Público/Privado Art. 43.2 R d P
	Jardines	V1	2.750 m2	10,77%	Público
	Total		2.750 m2	10,77%	
SISTEMAS INTERIORES	Equipamiento comercial	C	275 m2	1,08%	Público
	Equipamiento social	S	275 m2	1,08%	Público
	Parque deportivo	D	550 m2	2,15%	Público
	Total		1.100 m2	4,31%	
	Red rodada		3.112 m2	12,19%	Público
	Red peatonal		2.328 m2	9,12%	Público
	Aparcamientos		1.557 m2	6,10%	Público
	Total		6.997 m2	27,41%	
	Industrial				
	Industria I1	I1	3.640 m2	14,26%	Privado
	Industria I2	I2	4.113 m2	16,11%	Privado
	Industria I3	I3	4.975 m2	19,49%	Privado
	Industria I4	I4	1.950 m2	7,64%	Público
	Total		14.678 m2	57,50%	
TOTAL DEL SECTOR			25.525 m2	100,00%	
			14.747 m2	53,67%	Total Público
			12.728 m2	46,33%	Total Privado
	Sistema General de Equipamiento	SG	1.950 m2		Público
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA			27.475 m2		

ZONIFICACIÓN SECTOR INDUSTRIAL

PRIVADO	I	INDUSTRIAL
PÚBLICO	I4	INDUSTRIAL
	C	EQUIP. COMERCIAL
	S	EQUIP. SOCIAL
	D	PARQUE DEPORTIVO
	SG	SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS
	V1	ESPACIOS LIBRES
		VIARIO
		ACERADO
		APARCAMIENTOS
NOTA	LAS PARCELAS SE REPRESENTAN ÚNICAMENTE A TÍTULO ORIENTATIVO	

0 5 10 20 30 40 50

ESCALA GRÁFICA

PLANO nº P.4

MODIFICACIÓN de las NORMAS SUBSIDIARIAS del MUNICIPIO de SANLÚCAR LA MAYOR

Ampliación Parque Industrial y de Servicios Sodelúcar

Sanlúcar la Mayor, Sevilla

PLANO: ORDENACIÓN

ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS

ESCALA: 1:1000

FECHA: diciembre 2005

420.02.1

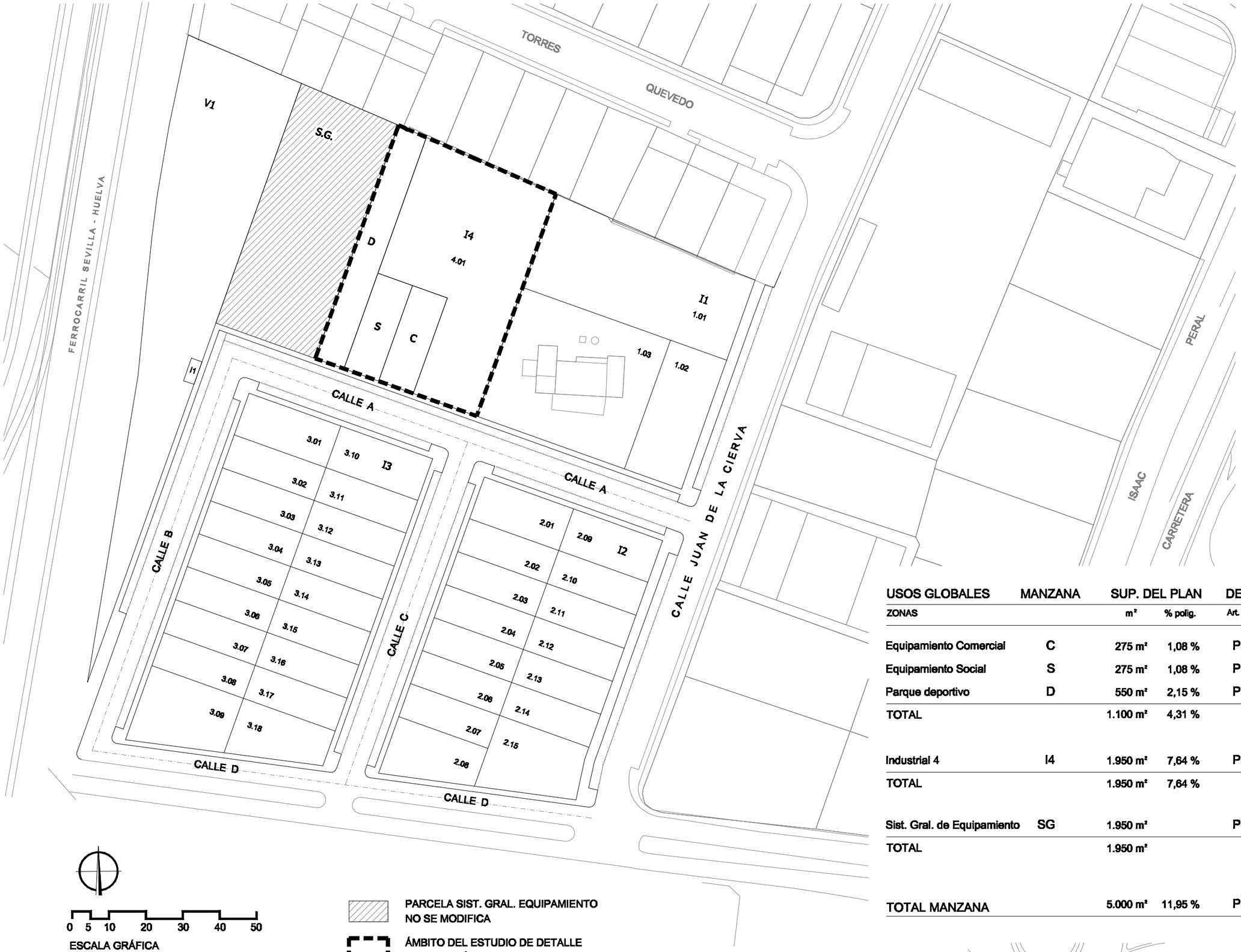
PROMOTOR : Excelentísimo Ayuntmiento de Sanlúcar la Mayor

ARQUITECTO : Fernando Valdés Morillo

SOLÚCAR

LLC.LIS - SOLIS

d2 estudio de arquitectura y urbanismo



USOS GLOBALES	MANZANA	SUP. DEL PLAN		DESTINO
ZONAS		m²	% polig.	Art. 48.2 R d P
Equipamiento Comercial	C	275 m²	1,08 %	Público
Equipamiento Social	S	275 m²	1,08 %	Público
Parque deportivo	D	550 m²	2,15 %	Público
TOTAL		1.100 m²	4,31 %	
Industrial 4	I4	1.950 m²	7,64 %	Público
TOTAL		1.950 m²	7,64 %	
Sist. Gral. de Equipamiento	SG	1.950 m²		Público
TOTAL		1.950 m²		
TOTAL MANZANA		5.000 m²	11,95 %	Público

FIRMA

PLANO Nº

p.1

ORDENACIÓN. ESTADO REFORMADO

ZONIFICACIÓN. USOS PORMENORIZADOS

ESCALA 1/1000

FECHA JULIO/07

ESTUDIO DE DETALLE de la MANZANA DE DOTACIONES Y CESIONES

AMPLIACIÓN DE P. INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS SOLÚCAR

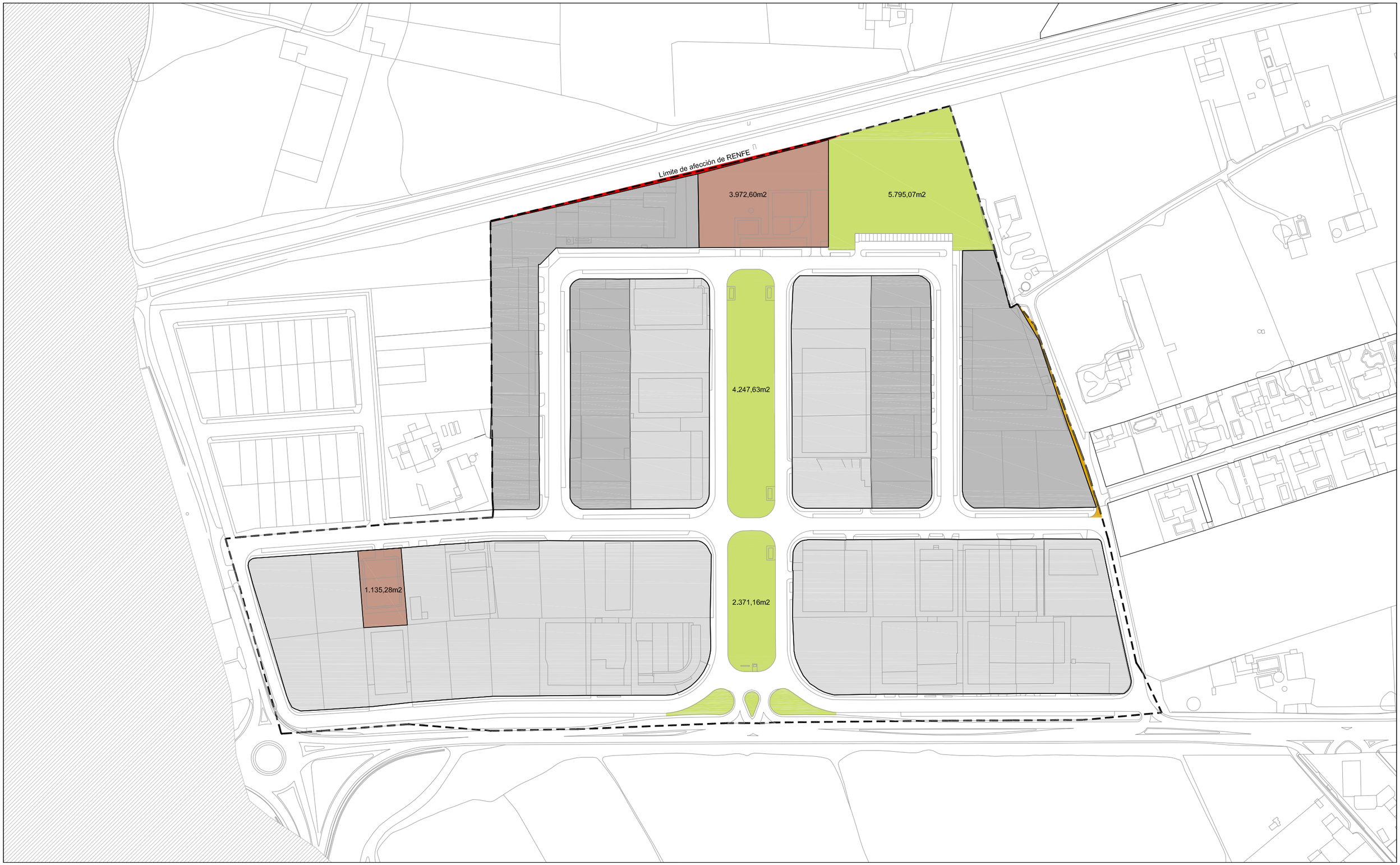
SANLÚCAR LA MAYOR. SEVILLA

PROMOTOR

EXCMO AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR

ARQUITECTO

MIGUEL ÁNGEL CALLEJAS GUTIERREZ



LEYENDA:

- LÍMITE DEL ÁMBITO
- PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES
- VIARIOS Y APARCAMIENTOS
- ZONAS VERDES Y JARDINES
- ZONA DE AFECCIÓN DE RENFE

ZONAS

- Z1 PARQUE DEPORTIVO EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y SOCIAL
- Z2 USO INDUSTRIAL I-1
- Z3 USO INDUSTRIAL I-2

Norte

Escala 1/2000

0 10m 100m

REFORMADO PLAN PARCIAL 17 SOLUCAR

Promotor:
Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

Redactor:
José Manuel Aboza Lobatón. Arquitecto COAS 4.834.

Fecha
Abril 2012

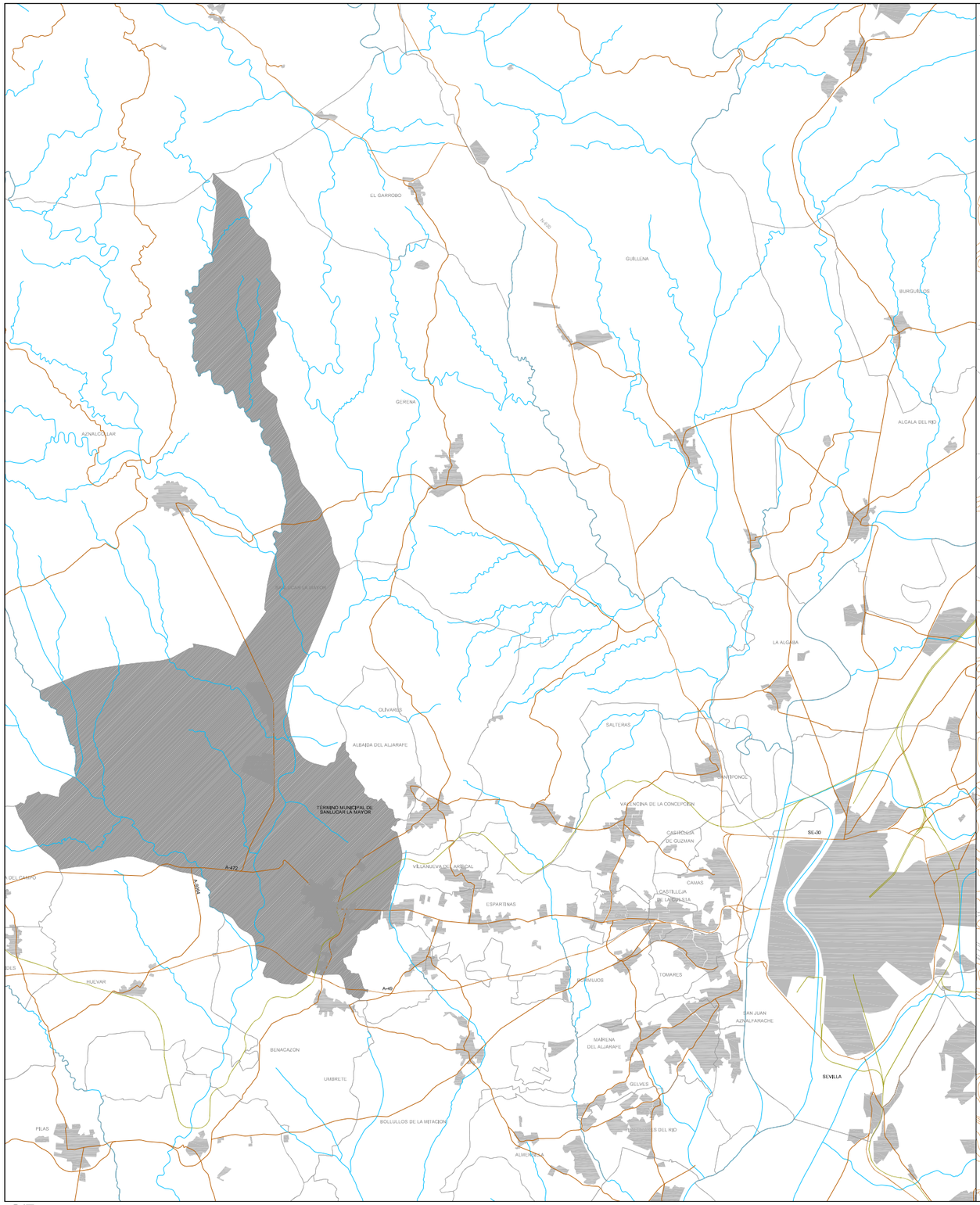
Plano
06

AYUNTAMIENTO SANLÚCAR LA MAYOR SEVILLA

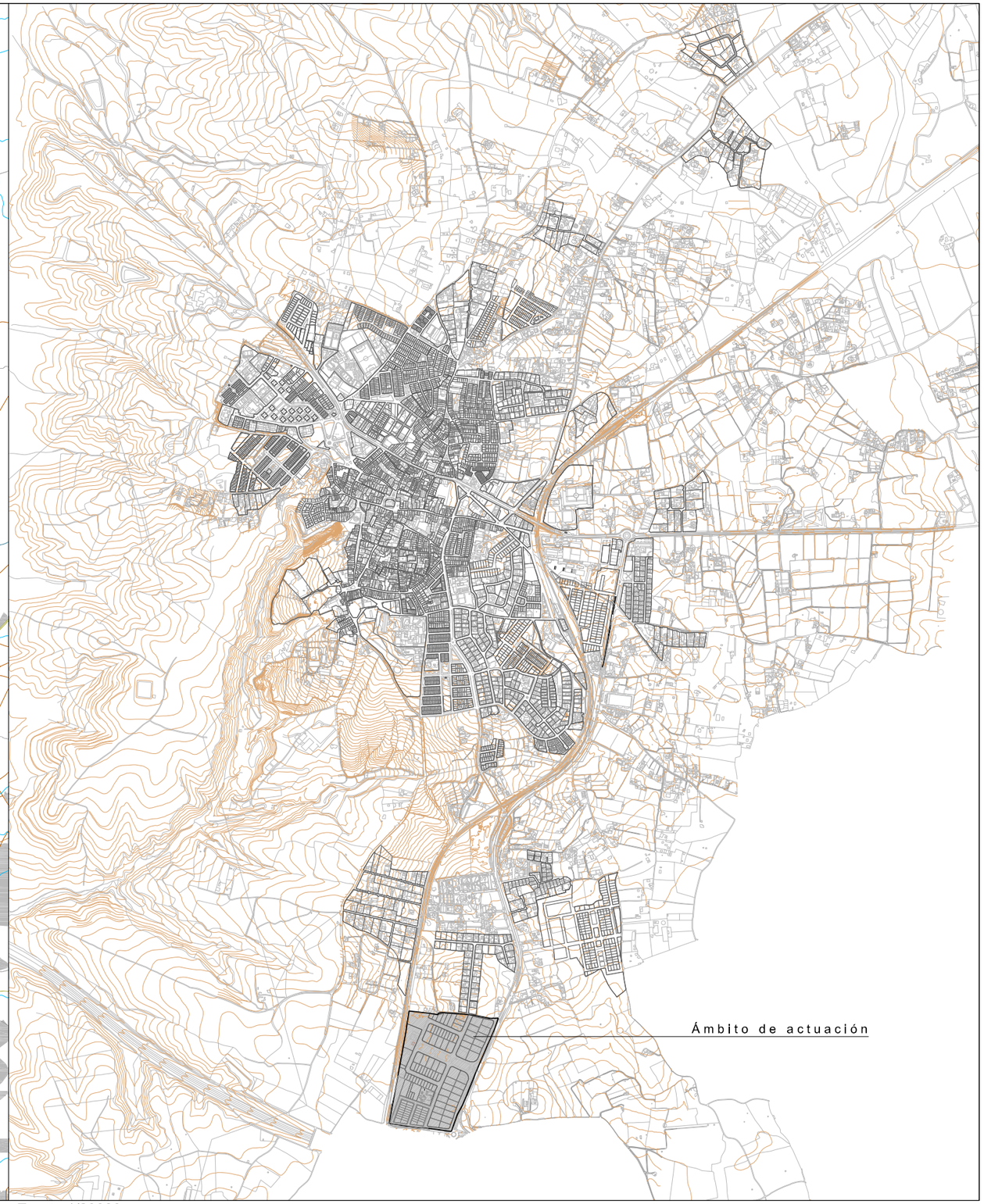
Modificación propuesta

ZONIFICACIÓN Y RESERVAS

PLANOS



S/E



Escala 1/20000

Norte

0 100m 1000m

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO CONJUNTO POLÍGONO INDUSTRIAL SOLUCAR

Promotor:
Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

Redactor:
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Información
LOCALIZACIÓN

Fecha
Febrero 2013

Plano
01

AYUNTAMIENTO
SANLÚCAR LA MAYOR
SEVILLA

DESARROLLO DE PLANEAMIENTO EN EL ÁMBITO OBJETO DEL DOCUMENTO

Polígono Industrial Solúcar

- Modificación Normas Subsidiarias Municipales (aprobado 21-12-1993)

- Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial y de Servicios Solúcar (aprobado 13-4-1994)

- Reformado del Plan Parcial de Ordenación del Polígono Industrial y de Servicios Solúcar (aprobado 2-7-2012)

Ampliación Polígono Industrial Solúcar

- Modificación Normas Subsidiarias Municipales Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar (4-10-2006)

- Estudio de Detalle de manzana de dotaciones y cesiones en Ampliación P. Industrial y de Servicios Solúcar (13-12-2007)

- Proyecto de Reparcelación de la Modificación Normas Subsidiarias Municipales Ampliación Polígono Industrial y de Servicios Solúcar (18-01-2007)

- Acuerdo de Recepción de la urbanización (23-10-2011)

LEYENDA:

- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DISTINCIÓN TIPO DE SUELO
- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Escala 1/10000

Norte

0 50m 500m

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO CONJUNTO POLÍGONO INDUSTRIAL SOLUCAR

Promotor:
Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

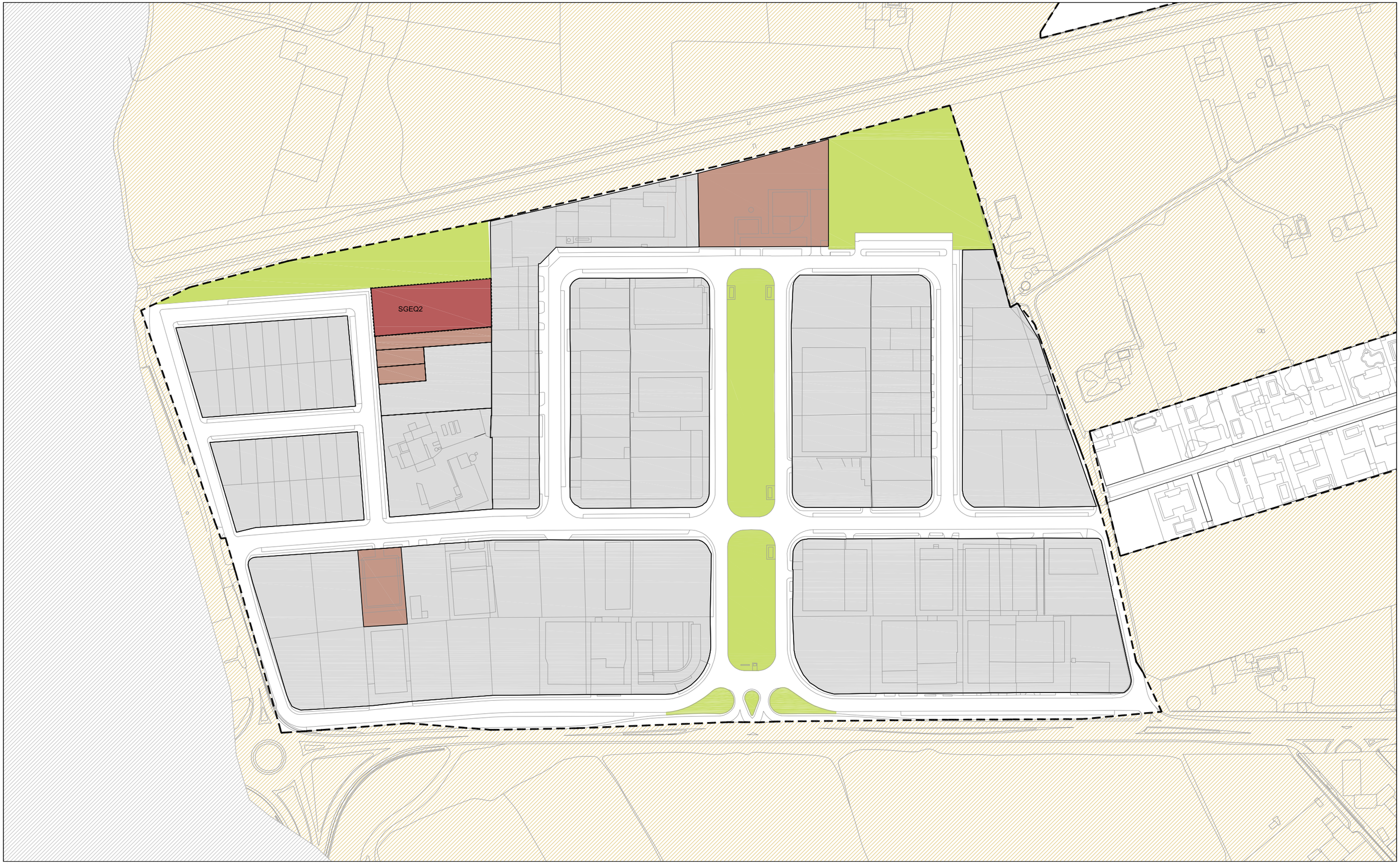
Redactor:
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Información
CLASIFICACIÓN DE SUELO

Fecha
Febrero 2013

Plano
02

AYUNTAMIENTO SANLÚCAR LA MAYOR
SEVILLA



LEYENDA:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SISTEMA GENERAL
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ2)
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- USO INDUSTRIAL

Norte

Escala 1/2000

0 10m 100m

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO CONJUNTO POLÍGONO INDUSTRIAL SOLUCAR

Promotor:
Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

Redactor:
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Información
ESTADO ACTUAL. CALIFICACIÓN VIGENTE

Fecha
Febrero 2013

Plano
03

AYUNTAMIENTO SANLÚCAR LA MAYOR SEVILLA

Uso público y social

Industrial
Categoría I-II

Sistema General

Deportivo D

Social S

Comercial C

Industrial
I3

Industrial
I4

Industrial
I2

Industrial
I1

Industrial
Categoría I-II

Industrial
Categoría I-II

Industrial
Categoría I

Uso público
y social

Industrial
Categoría I-II

Industrial
Categoría I-II

Industrial
Categoría I

LEYENDA:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SISTEMA GENERAL

Norte

Escala 1/2000

0 10m 100m

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO CONJUNTO POLÍGONO INDUSTRIAL SOLUCAR

Promotor:
Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

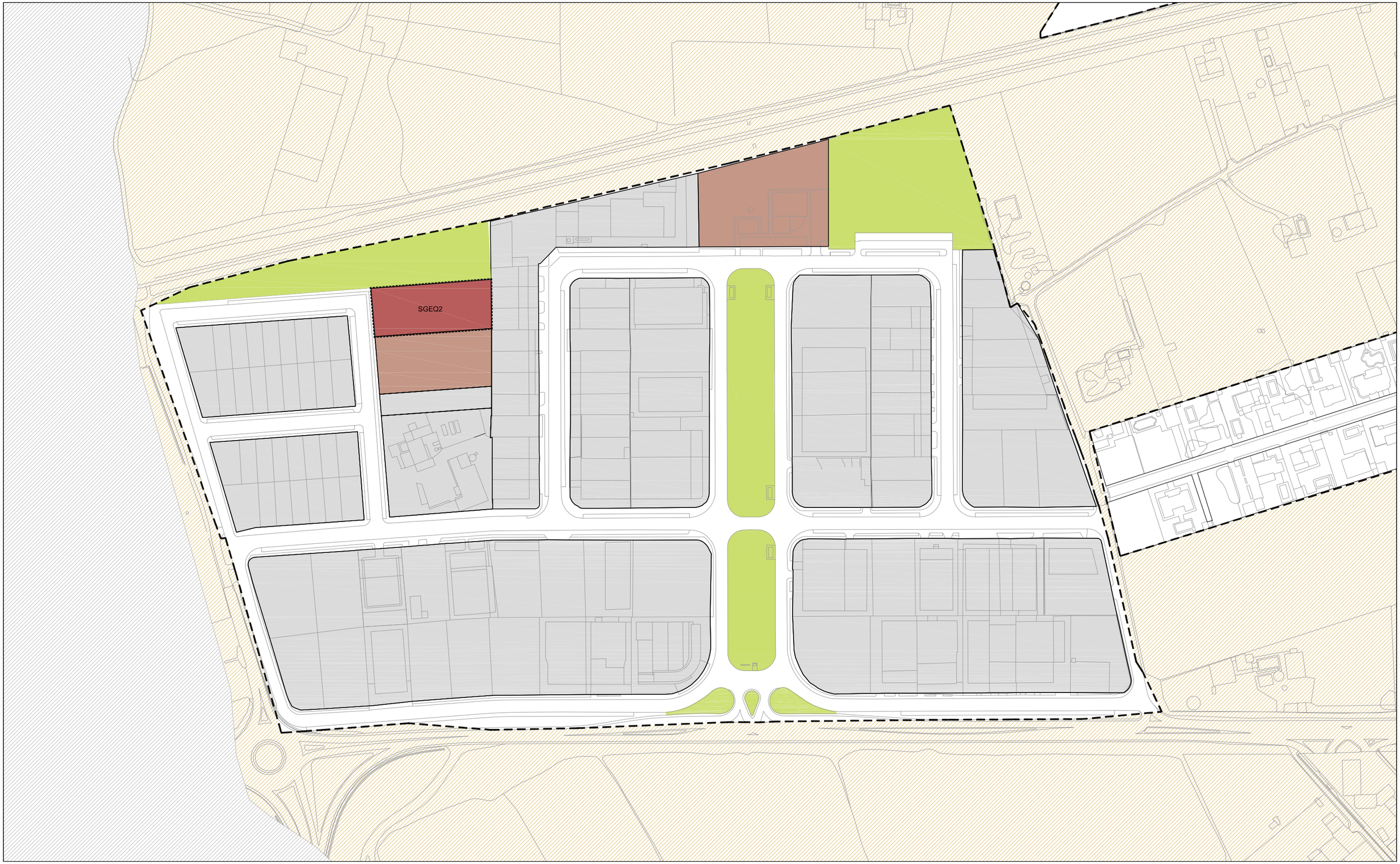
Redactor:
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Información
ESTADO ACTUAL. USOS Y CATEGORÍAS

Fecha
Febrero 2013

Plano
04

AYUNTAMIENTO
SANLÚCAR LA MAYOR
SEVILLA



LEYENDA:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SISTEMA GENERAL
- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEQ2)
- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- USO INDUSTRIAL

Norte

Escala 1/2000

0 10m 100m

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO CONJUNTO POLÍGONO INDUSTRIAL SOLUCAR

Promotor:
Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

Redactor:
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Ordenación
MODIFICACIÓN. CALIFICACIÓN PROPUESTA

Fecha
Febrero 2013

Plano
05

AYUNTAMIENTO SANLÚCAR LA MAYOR SEVILLA

Industrial
Categoría I-II

Uso público y social

Sistema General SG

Uso público y social SI

Industrial
I3

Industrial
I4

Industrial
I2

Industrial
I1

Industrial
Categoría I-II

Industrial
Categoría I-II

Industrial
Categoría I

Industrial
Categoría I-II

Industrial
Categoría I-II

Industrial
Categoría I

LEYENDA:

- SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SUELO NO URBANIZABLE
- SISTEMA GENERAL

Norte

Escala 1/2000

0 10m 100m

MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO CONJUNTO POLÍGONO INDUSTRIAL SOLUCAR

Promotor:
Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

Redactor:
SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Ordenación
MOFICIACIÓN. USOS Y CATEGORÍAS

Fecha
Febrero 2013

Plano
06

AYUNTAMIENTO
SANLÚCAR LA MAYOR
SEVILLA