ÍNDICE

1. NATURALEZA, FORMULACIÓN Y REDACCIÓN

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PRECEDENTE
- **2.1. PLANEAMIENTO GENERAL**
- **2.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADAPTACIÓN

4. ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN

5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- **5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**
- **5.2. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA**
- **5.3. SISTEMAS GENERALES**
- **5.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES**
- **5.5. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO**
- **5.6. ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN**
- **5.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS ZONAS EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

6. CONTENIDO DOCUMENTAL Y GRADO DE INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA ADAPTACIÓN PARCIAL

7. TRAMITACIÓN

1. NATURALEZA, FORMULACIÓN Y REDACCIÓN

El presente documento es una Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y sus posteriores modificaciones, en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda de la propia LOUA, y según las especificaciones del Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquéllas que, como mínimo, alcanzan el conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de la LOUA. Asimismo, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, el planeamiento vigente en el municipio asimila su denominación a la de Plan General de Ordenación Urbanística.

La formulación de la Adaptación Parcial corresponde al Ayuntamiento de Coria del Río. La redacción ha sido realizada por el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Sevilla, bajo la dirección de Enrique Javier Zamora Rodrigo, arquitecto de dicho Servicio, y la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Coria del Río.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PRECEDENTE

2.1. PLANEAMIENTO GENERAL

El Municipio de Coria del Río se regula urbanísticamente por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, redactadas por el Ayuntamiento de Coria del Río y aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 27 de Abril de 2001. A continuación se detallan de manera resumida las distintas Modificaciones Puntuales que han sufrido las NSP desde su aprobación definitiva:

A) Modificación aprobada definitivamente por la CPOTU el 26 de Marzo de 2003, referente a la modificación de las Normas Urbanísticas para permitir la construcción de edificios de utilidad pública en SNU sin restricciones de superficie mínima.

B) Modificación aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Coria del Río el 7 de Septiembre de 2005, referente a la creación de un nuevo viario de tráfico rodado en el Sector PP-5 La Estrella.

C) Modificación aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Coria del Río el 26 de Octubre de 2006, referente a la modificación del uso de una parcela para incluir una nueva zona verde en el entorno de la Calle Instituto.

D) Modificación aprobada definitivamente por la CPOTU el 3 Julio de 2009, referente a la creación de un nuevo sector de crecimiento. La modificación define el Sector Ampliación de la Estrella, clasificando los terrenos como suelo urbanizable de uso industrial y terciario, como ampliación del Polígono Industrial la Estrella.

E) Modificación aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Coria del Río el 26 de Julio de 2017, que modifica de distintos aspectos de las ordenanzas.

F) Modificación aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Coria del Río el 26 de Julio de 2017, que modifica la edificabilidad permitida en las áreas libres previstas en el suelo urbanizable.

G) Modificación aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Coria del Río el 26 de Julio de 2017, que subdivide las etapas de ejecución de uno de los sectores de desarrollo.

PLANEAMIENTO GENERAL

INSTRUMENTO	APROBACIÓN	
Normas Subsidiarias de Planeamiento	CPOTU	27/04/2001
Modificación nº 1	CPOTU	26/03/2003
Modificación nº 2	PA	07/09/2005
Modificación nº3	PA	26/10/2006
Modificación nº4	CPOTU	03/07/2009
Modificación nº5	PA	26/07/2017
Modificación nº6	PA	26/07/2017
Modificación nº7	PA	26/07/2017

2.2. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Desde la aprobación, las acciones de planeamiento definidas por las NSP y sus modificaciones puntuales han tenido diferentes grados de desarrollo. Se detalla a continuación el estado actual de cada una de las mismas, así como los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados:

A) Actuaciones en suelo no urbanizable:

1) PECMN / Plan Especial de Conservación del Medio Natural. Se define un plan especial destinado a la protección del suelo no urbanizable, estableciendo ámbitos específicos y medidas concretas de protección. No se ha iniciado ningún trámite.

2) SE-40: Esta gran infraestructura viaria de ámbito metropolitano atraviesa el extremo norte del término municipal, junto al núcleo urbano. Se encuentra en fase de construcción.

B) Actuaciones en suelo urbanizable:

1) Sector 1 / SAU Industrial 1: Definida en suelo urbanizable sectorizado y con uso global industrial y de almacenamiento, consiste en el desarrollo de un nuevo sector de crecimiento. Se desarrolla mediante plan parcial. No ha comenzado ningún trámite.

2) Sector 2 / SAU Residencial 2: Definida en suelo urbanizable sectorizado y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un nuevo sector de crecimiento, incluyendo una gran superficie destinada a sistemas generales. Se desarrolla mediante plan parcial. Cuenta con plan parcial y proyecto de reparcelación aprobado, restando la urbanización.

3) Sector 3 / SAU Residencial 3: Definida en suelo urbanizable sectorizado y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un nuevo sector de crecimiento, incluyendo una gran superficie destinada a sistemas generales. Se desarrolla mediante plan parcial. Cuenta con plan parcial y proyecto de reparcelación aprobado, restando la urbanización.

4) Sector 4 / SAU Residencial 4: Definida en suelo urbanizable sectorizado y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un nuevo sector de crecimiento. Se desarrolla mediante plan parcial. Se encuentra totalmente desarrollada.

5) Sector 5 / SAU Residencial 5: Definida en suelo urbanizable sectorizado y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un nuevo sector de crecimiento, integrando una zona de parcelaciones preexistentes. Se desarrolla mediante plan parcial. No se ha iniciado ningún trámite.

6) Sector 6 / SAU Residencial 6:Definida en suelo urbanizable sectorizado y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un nuevo sector de crecimiento. Se desarrolla mediante plan parcial. No se ha iniciado ningún trámite.

7) Sector 7 / SAU Residencial 7: Definida en suelo urbanizable sectorizado y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un nuevo sector de crecimiento. Se desarrolla mediante plan parcial. Se encuentra totalmente desarrollado, si bien no se ha completado la edificación de todas las manzanas.

8) Sector Ampliación de la Estrella: Definida en suelo urbanizable sectorizado y con uso global industrial y terciario, consiste en el desarrollo de un nuevo sector de crecimiento. Se desarrolla mediante plan parcial. No se ha iniciado ningún trámite.

9) Plan Parcial 1: Sector de crecimiento definido conforme a normativa anterior, y que se encontraba en fase de ejecución a la aprobación de las NSP. Definida en suelo urbanizable y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un nuevo sector de crecimiento. Contaba, a la aprobación de las NSP, con ordenación pormenorizada mediante plan parcial. Se encuentra totalmente desarrollada.

C) Actuaciones en suelo urbano:

1) PERI-1: Definida en suelo urbano y con uso global residencial, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior. Se desarrolla mediante plan especial. Se encuentra totalmente desarrollada.

2) PERI-2: Definida en suelo urbano y con uso global residencial y terciario, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior. Se desarrolla mediante plan especial. Se subdivide en dos actuaciones:

PERI-2A: Uso global residencial y terciario. Se desarrolla mediante plan especial. Cuenta con plan especial y proyecto de reparcelación aprobado, sin que se haya iniciado la urbanización.

PERI-2B: Uso global residencial y terciario, se condiciona su desarrollo al de la unidad anterior. Se desarrolla mediante plan especial. No se ha iniciado ningún trámite.

3) UE-1: Definida en suelo urbano y con uso global residencial y terciario, consiste en el desarrollo de un área de reforma interior. Posteriormente se subdivide en dos unidades de ejecución:

UE-1A: Con uso global residencial y terciario. Se desarrolla mediante estudio de detalle. Se encuentra totalmente desarrollada.

UE-1B: Con uso global residencial y terciario, su desarrollo se condiciona al fin de la actividad de industrial existente en los terrenos. Se desarrolla mediante estudio de detalle. No se ha iniciado ningún trámite.

4) PEPC / Plan Especial de Protección y Conservación de la Ermita de la Vera-Cruz y del Área Arqueológica. Se define un plan especial destinado a la conservación y puesta en valor del entorno del asentamiento de la antigua Caura. No se ha iniciado ningún trámite.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

INSTRUMENTO	APROBACIÓN	
Plan Parcial 1*	PA	05/10/2000
Sector 7 / SAU R-7	PA	23/01/2003
Sector 4 / SAU R-4	PA	13/03/2003
Sector 3 / SAU R-3	PA	22/06/2005
Modificado	PA	03/03/2006
Sector 2 / SAU R-2	PA	15/01/2009
Modificado	PA	02/09/2010
PERI-1	PA	20/12/2001
PERI-2A	PA	22/09/2004
UE-1A	PA	10/03/2003

(*) En desarrollo a la aprobación de las NSP

3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ADAPTACIÓN

Si bien la LOUA no obliga explícitamente a la adecuación del planeamiento vigente a sus determinaciones, la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, fija un plazo de cuatro años, extinguido el 20 de Enero de 2007, transcurrido el cual no podrán aprobarse modificaciones de planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, dotaciones o equipamientos, siempre que dicho instrumento no haya sido adaptado a la LOUA, al menos de forma parcial.

Esta disposición priva al planeamiento urbanístico general de los indispensables instrumentos de ajuste de sus contenidos para su adecuación a las nuevas circunstancias, lo que recomienda, transcurrido el referido plazo, proceder a la adaptación del planeamiento general a los contenidos de la LOUA, con el fin de incorporar sus determinaciones y, a la vez, recuperar la plena capacidad de innovación del planeamiento general. En el caso de las NSP de Coria del Río, su adaptación a la LOUA es especialmente conveniente, dado el insuficiente grado de desarrollo y ejecución de la misma.

4. ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN

La adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río es de alcance parcial, por lo que concierne al conjunto de determinaciones que establecen la ordenación estructural, especificadas en el artículo 10, apartados 1 y 3, de la LOUA, relativas a las previsiones generales de programación y gestión de los elementos y determinaciones de ordenación estructural, cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas. La adaptación establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

A) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Titulo II de la LOUA.

B) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A.B de la LOUA, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Dicha reserva no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la LMVP, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

C) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A.C.C1 de la LOUA, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo que,

independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de dotación local.

D) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que se establezcan en el planeamiento vigente.

E) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente en el municipio tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según lo estipulado en la LOUA.

F) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

G) Previsiones generales de programación y gestión de los distintos elementos o determinaciones de ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o las mismas hubiesen quedado desfasadas.

La adaptación parcial no podrá:

A) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación del artículo 4.1. del Decreto 11/2008.

B) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

C) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3. del Decreto 11/2008.

D) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

E) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

F) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

5.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La adaptación parcial establece las siguientes correspondencias entre las categorías de suelo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

A) Suelo urbano consolidado. Suelo clasificado en las NSP como urbano y no incluido en el apartado siguiente:

B) Suelo urbano no consolidado, que pertenece a una de las siguientes categorías:

1) Suelo clasificado en las NSP como urbano, incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas no ejecutadas, y con desarrollo previsto mediante plan especial. Se relacionan a continuación las diferentes ámbitos de planeamiento, que recogen dichos suelos, y para las que se establecen, de acuerdo con la terminología propia de la LOUA, las siguientes denominaciones:

SUNC-11, área de reforma interior que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento PERI-2A.

SUNC-12, área de reforma interior que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento PERI-2B.

2) Suelo clasificado en las NSP como urbano, incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas no ejecutadas, con desarrollo previsto mediante estudio de detalle. Se relacionan los diferentes ámbitos de planeamiento, que recogen dichos suelos, y para las que se establecen las siguientes denominaciones, más acordes con la terminología de la LOUA:

SUNC-21, área de reforma interior que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento UE-1B.

C) Suelo urbanizable, que incluye el suelo clasificado en las NSP como urbanizable, y que se divide en las siguientes categorías.

1) Suelo urbanizable ordenado, que incluye los sectores en suelo urbanizable definidos en las NSP que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado:

SUO-01, sector que recoge el ámbito del Sector SAU-R2, que cuenta con plan parcial y proyecto de reparcelación aprobados y se encuentra en fase de urbanización.

SUO-02, sector que recoge el ámbito del Sector SAU-R3, que cuenta con plan parcial y proyecto de reparcelación aprobado y se encuentra en fase de urbanización.

SUO-03, sector que recoge las unidades de ejecución UE-2 y UE-3 del Sector SAU-R7. Cuenta con plan parcial y proyecto de reparcelación aprobado, y se encuentra en fase de urbanización.

2) Suelo urbanizable sectorizado, que incluye los sectores en suelo urbanizable definidos en las NSOU y que no cuentan con planeamiento de desarrollo:

SUS-01, sector que recoge el ámbito del Sector SAU-R6, de uso residencial.

SUS-02, sector que recoge el ámbito del Sector SAU-R5, de uso residencial.

SUS-03, sector que recoge el ámbito completo del Sector SAU-I1, de uso industrial y de almacenamiento.

SUS-04, sector que recoge el ámbito completo del Sector Ampliación de la Estrella, de uso industrial y terciario.

D) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, tal y como se define en la LOUA, y en el que se distinguen las siguientes subcategorías:

1) Zona de protección de carreteras, de acuerdo con la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

2) Vías pecuarias deslindadas, de acuerdo con la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias de Andalucía, y el Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias.

3) Dominio público marítimo terrestre deslindado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 22/1988, de Costas.

4) Dominio público hidráulico deslindado, de acuerdo con la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía.

5) Dehesa de la Atalaya, incluida en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía, de acuerdo con la Ley 2/1989, de espacios naturales protegidos de Andalucía.

6) Brazo del Este, incluido en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía con la categoría de paraje natural, de acuerdo con la Ley 2/1989, de espacios naturales protegidos de Andalucía.

7) Bajo Guadalquivir, incluido en la Red Natura 2000 como Lugar de Importancia Comunitaria, de acuerdo con el Decreto 113/2015, de 17 de marzo, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la CH del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la CH del Guadalquivir, y la Orden de 12 de mayo de 2015, por la que se aprueban los Planes de Gestión de las mismas.

8) Zona de servidumbre arqueológica del río Guadalquivir, de acuerdo con la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

E) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística, tal y como se define en la LOUA, y en el que se incluyen las siguientes categorías:

1) Dehesa de la Atalaya, incluida como Zona de Protección Ambiental en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

2) Cauces del río Guadalquivir y del río Guadaira, incluidos en la Red de Espacios Libres del POTAUS.

3) Corredores verdes y paso de barcas, incluidos en la Red de Espacios Libres del POTAUS.

4) Parque metropolitano del río Pudio, incluido en la Red de Espacios Libres del POTAUS.

5) Zona de protección del escarpe del Aljarafe, de acuerdo con el POTAUS.

6) Zona de protección del Sistema Hidrológico, de acuerdo con el POTAUS.

7) Espacio agrario de interés, de acuerdo con el POTAUS.

8) Yacimientos arqueológicos y edificios y lugares de interés territorial, de acuerdo con el POTAUS.

9) Yacimientos arqueológicos, de acuerdo con las NSP.

10) Zona de protección de vías pecuarias, definida por las NSP sobre las vías pecuarias no deslindadas.

11) Zona de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre y del Dominio Público Hidráulico no deslindado, que incluye cauces, riberas y acuíferos, tal y como se define en las NSP.

12) Casa de Blas Infante, en los términos recogidos en las NSP.

5.2. RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA

De acuerdo con el artículo 10.1.A.B de la LOUA, se establece para cada área de suelo urbano no consolidado o sector de suelo urbanizable sectorizado u ordenado, con uso residencial, la obligatoriedad de las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. De acuerdo con el Decreto 11/2008, dicha reserva no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente al inicio del trámite de aprobación del presente documento. De esta manera, la aplicación de esta reserva no se hará efectiva en los sectores SUO-01, SUO-02 y SUO-3.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 61.4 de la LOUA, la adaptación establece un coeficiente corrector para la vivienda protegida de 0,70 respecto de la vivienda libre, Dicho coeficiente es el establecido en la Ponencia de Valores de 2012 para Coria del Río por la Gerencia Regional de Catastro de Andalucía.

5.3. SISTEMAS GENERALES

La LOUA, en su artículo 1.A.C regula los sistemas generales, constituidos por la red básica de terrenos y construcciones con destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

A) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deberán respetar un estándar mínimo de entre 5 y 10 m^2 por habitantes.

B) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, bien por su carácter supramunicipal, o bien por su función, destino, dimensiones o posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o futura del término municipal.

Por otra parte, el Decreto 11/2008 establece en su artículo 3.2.C.1, que en la adaptación deberá alcanzarse el estándar correspondiente al sistema general de espacios libres, aumentando si fuera preciso las reservas de suelo previstas en el plan que se adapta.

La adaptación considera como sistemas generales los siguientes:

A) SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

1) Carreteras: Autovía SE-40 (en fase de construcción); Carretera A-8058 de Sevilla a Puebla del Río, Carretera A-8051 de Coria del Río a Palomares del Río, A-8052 de Coria del Río a Bollullos de la Mitación; y los ramales SE-3206 de la A-4 a Isla Menor, y SE-3300 de la SE-3206 a Coria del Río.

2) Caminos Rurales coincidentes con vías pecuarias.

3) Vías Urbanas Básicas.

B) SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

1) Vías Pecuarias: cañadas reales de Medellín a Isla Mayor, de Sevilla a Isla Menor; de los Puntales (coincide con dos tramos de la Carretera SE-3206), y del Polvero (coincide con el trazado de la SE-3300); veredas de Aznalcázar y de los Palacios, coladas de Coria, de Ugena, del Callejón de la Magdalena, de la Vega, de la Tía María Rosa, del Tío Bernardino, de los Cortijos, del Pozo de Jaraquemada y de la Dehesa de Enmedio.

2) Parques Metropolitanos: Parque Metropolitano del Río Pudio.

3) Parques Urbanos: Paseo Carlos de Mesa, Parques Joaquín Herrera, y Adolfo Cantalejo, zona verde anexa al CEIP Josefa Navarro Zamora; a lo que hay que sumar un gran parque de ribera entre la desembocadura del río Pudio y el límite sur del término municipal, ampliando el Paseo Carlos de Mesa, en el Sector SUO-02, y otro gran parque lineal al sur de la SE-40, en el Sector SUS-01 y el SUS-04.

4) Plazas Públicas: Por su relevancia en la trama urbana de Coria del Río se incluye el Bulevar de la Avenida de Andalucía, así como la Plaza del Grupo Obrero.

El conjunto formado por los parques urbanos y las plazas públicas existentes suma una superficie total de 101.021 m^2, lo que para una población de 30.358 hab, según el censo de 2.015, arroja un estándar de 3,32 m^2/hab. Si sumamos los parques urbanos previstos tenemos una superficie total de 204.028 m^2, que arroja un estándar de 6,72 m^2/hab, superior al mínimo que establece la LOUA. Aplicando un incremento de 4.172 viviendas, resultante de la ejecución de las áreas y sectores residenciales previstos, que con una ratio de 2,4 hab/viv arroja un incremento de 10.012 hab, tenemos un horizonte de población de 40.370 hab, con el que se obtiene un estándar de 5,05 m^2/hab, igualmente superior al mínimo que establece la LOUA, por lo que no es necesario prever nuevos espacios libres de ámbito general.

C) SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS:

1) Equipamientos Docentes: IES Caura, IES Rodrigo Caro, IES San José y CEIP Josefa Navarro Zamora.

2) Equipamientos Deportivos. Complejo Deportivo Alcalde Fernando Suárez Villar y Polideportivo Cubierto.

3) Servicios de Interés Público y Social. Ayuntamiento, Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, Biblioteca Pública Maestro Antonio Pineda, Auditorio Pastora Soler, Centro de Salud Virgen de la Estrella, Centro de Salud Tinajerías, Casa Museo de Blas Infante y Museo de la Autonomía de Andalucía y el Cementerio; a los que hay que sumar los sistemas generales dotacionales previstos en los Sectores SUO-01 y SUO-02.

D) SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS:

1) Conducción General y Depósito de Abastecimiento de Agua.

2) Conducción General de Alcantarillado.

3) Líneas de Transporte de Energía Eléctrica, y sus Estaciones Transformadoras.

Teniendo en cuenta que el municipio de Coria del Río es de relevancia territorial, conforme a lo recogido en el Decreto 150/2003, y a los efectos del artículo 3.2 del Decreto 11/2008, se señala la Autovía SE-40 como el único sistema general previsto con incidencia regional.

5.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

La adaptación incorpora los siguientes criterios en relación con la definición de usos, densidades y edificabilidades globales, que se resumen en las tablas incluidas en este apartado:

A) ZONAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

1) Zona de Casco Tradicional: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos del Epígrafe 1 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Urbanísticas, y con las características definidas en la Sección Primera del Título X, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos, respectivamente, de los epígrafes 4 y 5 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV, y con las características, para el caso de los espacios libres, definidas en la Sección Décima del Título X, que se asignan de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio de los usos compatibles o complementarios en los términos del artículo 1.8.39 y definido en el artículo 10.1.14. Respecto a la densidad y edificabilidad, que se establecen en las NSP con carácter pormenorizado al estar referidas a los ámbitos de las parcelas netas, la conversión de estas determinaciones de densidad y edificabilidad en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. Los parámetros que resultan son de densidad media (densidad entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m^2t/m^2s.

2) Zona de Crecimiento: Se asigna de forma global el uso residencial, con las características definidas en la Sección Segunda del Título X, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre, que se asignan de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio de uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39 y definido en el artículo 10.2.14. Respecto a la densidad y edificabilidad, que se establecen en las NSP con carácter pormenorizado al estar referidas a los ámbitos de las parcelas netas, la conversión de estas determinaciones de densidad y edificabilidad en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. Los parámetros resultantes son densidad alta (densidad entre 50 y 75 viv/Ha) y edificabilidad de 0,60 m^2t/m^2s.

Se incluyen en esta zona parte de los terrenos que la NSP remitían a planeamiento anterior: A los dichos terrenos se les asigna de forma global el uso residencial en los términos del Epígrafe 1 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Urbanísticas, y con las características definidas en el Plan Parcial Caño Caliente, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos, respectivamente, de los epígrafes 4 y 5 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV, y con las características, para el caso del segundo, definidas en la Sección Décima del Título X, que se asigna de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio de uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39. La edificabilidad y densidad son las definidos por el PP Caño Caliente, es decir, densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidades de 1,40 y 1,60 m^2t/m^2s, según subzonas. Al estar establecido dicho parámetro en el PP con carácter pormenorizado al estar referido a los ámbitos de las parcelas netas, podemos aplicar un coeficiente en función del viario y las dotaciones de la zona para establecer una edificabilidad de 0,80 y 0,90 m^2t/m^2s, respectivamente, para las zonas A y E, que pasan a llamarse Zona de Crecimiento 1 y Zona de Crecimiento 2.

3) Zona de Ensanche: Se asigna de forma global el uso residencial, con las características definidas en la Sección Tercera del Título X, sin perjuicio de uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39. Respecto al parámetro de densidad, la conversión se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. El parámetro resultante es de densidad alta (entre 50 y 75 viv/Ha). Respecto al parámetro de edificabilidad, éste se establece en las NSP en 1,40 m^2t/m^2s. Teniendo en cuenta que dicho parámetro se establece con carácter pormenorizado al estar referido a los ámbitos de las parcelas netas, podemos aplicar un coeficiente en función del viario y los espacios libres de la zona para establecer una edificabilidad de 0,60 m^2t/m^2s.

4) Zona de Vivienda en Bloque: Se asigna de forma global el uso residencial, con las características definidas en la Sección Cuarta del Título X, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre, que se asignan de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio de uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39 y definido en el artículo 10.4.9. Respecto a la densidad y edificabilidad, que se establecen en las NSP con carácter pormenorizado al estar referidas a los ámbitos de las parcelas netas, la conversión de estas determinaciones en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. Los parámetros que resultan son de densidad muy alta (más de 75 viv/Ha) y edificabilidad de 1,80 m^2t/m^2s.

5) Zona de Ciudad Jardín: Se asigna de forma global el uso residencial, con las características definidas en la Sección Quinta del Título X, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre, que se asignan de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio de uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39 y definido en el artículo 10.5.10. Respecto al parámetro de densidad, la conversión se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. El parámetro resultante es de densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha). Respecto al parámetro de edificabilidad, éste se establece en las NSP en 0,40 y 0,70 m^2t/m^2s, según subzonas. Teniendo en cuenta que dicho parámetro se establece en las NSP con carácter pormenorizado al estar referido a los ámbitos de las parcelas netas, podemos aplicar un coeficiente en función del viario y los espacios libres de la zona para establecer una edificabilidad de 0,50 m^2t/m^2s para la subzona Ciudad Jardín 1 y 0,30 m^2t/m^2s para la subzona Ciudad Jardín 2.

Se incluyen en esta zona parte de los terrenos que la NSP remitía a planeamiento anterior, aun teniendo en cuenta que nominalmente el PP Caño Caliente no contemplaba la tipología de ciudad jardín, debido a la similitud que las tipologías resultantes del desarrollo del PP Caño Caliente presentan con respecto a la tipología de ciudad jardín tal y como queda definida en las NSP. A los dichos terrenos se les asigna de forma global el uso residencial tal y como lo define el Epígrafe 1 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Urbanísticas, y con las características definidas en el PP Caño Caliente, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre en los términos, respectivamente, de los epígrafes 4 y 5 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV, y con las características, para el caso del segundo, definidas en la Sección Décima del Título X, que se asigna de forma particular a algunas parcelas, y sin perjuicio de uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39 y definido el PP. Los parámetros de edificabilidad y densidad son los definidos por el PP Caño Caliente, es decir, densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha) y edificabilidad de 0,50 y 0,90 m^2t/m^2s, según subzonas. Teniendo en cuenta que dicho parámetro se establece en el PP con carácter pormenorizado al estar referido a los ámbitos de las parcelas netas, podemos aplicar un coeficiente en función del viario y las dotaciones para establecer una edificabilidad de 0,50

m^2t/m^2s para las zonas B y C, que pasa a llamarse Ciudad Jardín 1 y 0,30 para la zona D, que pasan a llamarse Ciudad Jardín 2.

6) Zona de Tolerancia Industrial: Se asigna indistintamente de forma global el uso residencial, y el uso industrial y de almacenamiento, en los términos del Epígrafe 3 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Subsidiarias, y con las características definidas en la Sección Sexta del Título X, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre, que se asignan de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio del uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39 y definido en el artículo 10.6.10. Respecto al parámetro de densidad, la conversión se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. El parámetro resultante es de densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha). Respecto al parámetro de edificabilidad, éste se establece en las NSP en 0,80 m^2t/m^2s. Teniendo en cuenta que dicho parámetro se establece en las NSP con carácter pormenorizado al estar referido a los ámbitos de las parcelas netas, podemos aplicar un coeficiente en función del viario y los espacios libres de la zona para establecer una edificabilidad de 0,60 m^2t/m^2s.

7) Zona Industrial: Se asigna de forma global el uso industrial y de almacenamiento, en los términos del Epígrafe 3 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Urbanísticas, y con las características definidas en la Sección Séptima, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre, que se asignan de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio de uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39 y definido en el artículo 10.7.7. Respecto a la edificabilidad, que se establece en las NSP con carácter pormenorizado al estar referida a los ámbitos de las parcelas netas, la conversión de estas determinaciones de densidad y edificabilidad en parámetros globales se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. El parámetro que resulta es de una edificabilidad de 0,60 m^2t/m^2s.

8) Zona Terciaria: Se asigna de forma global el uso terciario, en los términos del Epígrafe 2 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Urbanísticas, y con las características definidas en la Sección Octava del Título X, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre, que se asignan de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio de uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39 y definido en el artículo 10.8.7. Respecto al parámetro de edificabilidad, éste se establece en las NSP en 1,20 m^2t/m^2s. Teniendo en cuenta que dicho parámetro se establece en las NSP con carácter pormenorizado al estar referido a los ámbitos de las parcelas netas, podemos aplicar un coeficiente en función del viario y los espacios libres de la zona para establecer una edificabilidad de 0,90 m^2t/m^2s.

9) Zona de Extensión Industrial (Zona Industrial con Remisión a Planeamiento Anterior): Se asigna de forma global el uso industrial y de almacenamiento, en los términos del Epígrafe 3 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las NU, y con las características definidas en el Plan Parcial de la Estrella, sin perjuicio del uso pormenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre, que se asigna de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio de uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39 y definido en el Plan Parcial. El parámetro de edificabilidad es el definido por el Plan Parcial La Estrella, es decir, edificabilidad de 0,70 m^2t/m^2s.

10) Zona no edificable por pendiente superior al 50%: Se mantiene esta zona en las mismas condiciones definidas en las NSP.

B) ZONAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

1) Zonas en SUNC de Tipo 1: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos del Epígrafe 1 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o espacio libre que resulten de la ordenación pormenorizada. Respecto a los parámetros de densidad y edificabilidad, se asigna una densidad muy alta (80viv/Ha) para todas las zonas. Además, se asigna una edificabilidad máxima de 0,764 y 0'787 m^2t/m^2s, respectivamente, para las actuaciones SUNC-11 y SUNC-12.

2) Zonas en SUNC de Tipo 2: Se asigna de forma global el uso residencial en los términos del Epígrafe 1 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los usos pormenorizados de equipamiento comunitario o espacio libre que resulten de la ordenación pormenorizada. Respecto a los parámetros de densidad y edificabilidad, se limitan de forma global a una densidad muy alta (100viv/Ha) y una edificabilidad de 1,947 m^2t/m^2s.

C) ZONAS EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

1) Zonas Residenciales: Se asigna el uso global residencial a los Sectores SUO-01, SUO-02 y SUO-03, sin perjuicio de los usos dotacionales asignados por los instrumentos de desarrollo a determinadas parcelas. Como resultado de la aplicación de dicha ordenación, se establece una densidad media (35viv/Ha) para los Sectores SUO-01 y SUO-2, y una densidad muy alta (75 viv/Ha) para el Sector SUO-03; así como unas edificabilidades de 0,380 y 0,366, respectivamente, m^2t/m^2s para los Sectores SUO-01 y SUO-02 y 0,792 m^2t/m^2s para el Sector SUO-03. La diferencia de los parámetros de densidad y edificabilidad se debe a que se ha descontado para SUO-03 la repercusión del sistema general adscrito inicialmente al Sector S7 y ya ejecutado.

D) ZONAS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

1) Zonas Residenciales: Se asigna el uso global residencial a los Sectores SUS-01 y SUS-02. Se establece una densidad muy baja (6,5 y 8,5 viv/Ha) y una edificabilidad de 0,147 y 0,153 m^2t/m^2s, respectivamente, para cada uno de ambos sectores.

2) Zonas Industriales: Se asigna de forma global el uso industrial a los Sectores SUS-03 y SUS-04. Se establece una edificabilidad de 0,537 y 0,700 m^2t/m^2s, respectivamente, para cada uno de ambos sectores.

Los parámetros urbanísticos y condiciones de desarrollo de las distintas áreas en suelo urbano y de los sectores en suelo urbanizable ordenado y sectorizado se resumen en las tablas siguientes, incluyendo la edificabilidad total antes y después de realizar las correcciones correspondientes a la introducción de vivienda protegida.

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA SUNC-11		USO GLOBAL RESIDENCIAL			
Superficie (m2)	48.691,00	Actual	Inicial	VBL	79%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,764	37.181,00	37.181,00	ZCL	15%
Aprovechamiento	0,850	41.382,45	41.382,42	ZT	6%
Densidad (viv/Ha)	MA 80	Viviendas		385	
ÁREA SUNC-12		USO GLOBAL RESIDENCIAL			
Superficie (m2)	7.260,00	Actual	Inicial	VBL	70%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,839	6.092,52	5.544,20	VBP	30%
Aprovechamiento	0,840	6.098,62	6.098,62		
Densidad (viv/Ha)	MA 80	Viviendas		57	
ÁREA SUNC-21		USO GLOBAL RESIDENCIAL			
Superficie (m2)	6.070,00	Actual	Inicial	VBL	58,5%
Edif. Global (m2t/m2s)	1,986	12.057,28	10.983,66	VBP	30%
Aprovechamiento	2,011	12.208,00	12.208,00	ZT	11,5%
Densidad (viv/Ha)	MA 100	Viviendas		104	

Tipologías edificatorias por porcentaje de edificabilidad: ZCL Crecimiento (VL) / ZCP Crecimiento (VP) / CJL Ciudad Jardín (VL) / CJP Ciudad Jardín (VP) / VBL Bloque (VL) / VBP Bloque (VP) / ZI Industrial / ZT: Terciario

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR SUO-01		USO GLOBAL RESIDENCIAL			
Superficie (m2)	138.763,00	Actual	Inicial	ZCL	58%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,380	52.617,40	52.617,40	VBL	35%
Aprovechamiento	0,430	59.627,20	59.627,20	ZT	7%
Densidad (viv/Ha)	M 35	Viviendas			485
SG Adscritos (m2)	16.000,00				
SECTOR SUO-02		USO GLOBAL RESIDENCIAL			
Superficie (m2)	213.116,00	Actual	Inicial	ZCL	50%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,366	77.805,60	77.805,60	VBL	50%
Aprovechamiento	0,412	87.895,10	87.895,10		
Densidad (viv/Ha)	M 35	Viviendas			673
SG Adscritos (m2)	74.935,00				
SECTOR SUO-03		USO GLOBAL RESIDENCIAL			
Superficie (m2)	75.433,20	Actual	Inicial	ZCL	77%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,792	59.716,00	59.716,00	VBL	23%
Aprovechamiento	0,902	67.986,66	67.986,66		
Densidad (viv/Ha)	MA 75	Viviendas			559

Tipologías edificatorias por porcentaje de edificabilidad: ZCL Crecimiento (VL) / ZCP Crecimiento (VP) / CJL Ciudad Jardín (VL) / CJP Ciudad Jardín (VP) / VBL Bloque (VL) / VBP Bloque (VP) / ZI Industrial / ZT: Terciario

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR SUS-01		USO GLOBAL RESIDENCIAL			
Superficie (m2)	211.820,00	Actual	Inicial	CJL	39%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,147	31.075,09	28.278,00	CJP	30%
Aprovechamiento	0,160	33.934,00	33.934,00	ZT	31%
Densidad (viv/Ha)	MB 6,5	Viviendas		130	
SG Adscritos (m2)	26.057,00				
SECTOR SUS-02		USO GLOBAL RESIDENCIAL			
Superficie (m2)	2.132.694,0	Actual	Inicial	CJL	62%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,153	325.274,00	296.000,00	CJP	30%
Aprovechamiento	0,167	355.200,00	355.200,00	ZT	8%
Densidad (viv/Ha)	MB 8,5	Viviendas		1.800	
SECTOR SUS-03		USO GLOBAL INDUSTRIAL			
Superficie (m2)	122.459,00	Actual	Inicial	ZI	80%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,537	65.668,60	65.668,60	ZT	20%
Aprovechamiento	0,420	51.478,70	51.478,70		
SECTOR SUS-04		USO GLOBAL INDUSTRIAL			
Superficie (m2)	415.377,95	Actual	Inicial	ZI	80%
Edif. Global (m2t/m2s)	0,700	290.764,56	290.764,56	ZT	20%
Aprovechamiento	0,560	232.611,64	232.611,64		
SG Adscritos (m2)	23.414,25				

Tipologías edificatorias por porcentaje de edificabilidad: ZCL Crecimiento (VL) / ZCP Crecimiento (VP) / CJL Ciudad Jardín (VL) / CJP Ciudad Jardín (VP) / VBL Bloque (VL) / VBP Bloque (VP) / ZI Industrial / ZT: Terciario

5.5. DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO

En el suelo urbano no consolidado cada unidad de ejecución constituye un área de reparto. En el suelo urbanizable, tal y como establece el apartado 2.E del artículo 3 del Decreto 11/2008, se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas, esto es, a cada uno de los sectores corresponde una única unidad de ejecución y un área de reparto. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA

5.6. ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

A) Las NSP establecen una serie de medidas de protección del patrimonio arquitectónico, en la Sección 5 del Título VII de las Normas Urbanísticas, e incorporan un pequeño catálogo de edificios protegidos, en el que se incluyen los siguientes elementos:

1) Iglesia Parroquial de Santa María de la Estrella.

2) Ermita de la Vera-Cruz o de San Juan Bautista.

3) Mercado Municipal de Abastos.

4) Casa en Avenida de Andalucía nº 121.

5) Casa en Plaza Nuestra Señora de la Estrella nº16.

6) Casa en Calle Antonio Pérez Tinao nº2.

7) Casas en Calle Cervantes nº58, 78, 80, 84 y 117.

8) Casa de Blas Infante.

9) Hacienda Nuestra Señora de la Estrella.

10) Torre Chimenea del Batán.

Del mismo modo, se señala un conjunto de espacios protegidos formado por la Cuesta del Cerro, la Plaza de la Soledad, la Plaza de Nuestra Señora del Rocío y el frontal norte de la misma. Además, se prevé el desarrollo de un plan especial de protección del Cerro de San Juan y el Cerro de Cantalobos, delimitando dos zonas de actuación en el casco urbano pertenecientes al yacimiento arqueológico de Caura y al entorno de la Ermita de la Vera-Cruz.

B) Las NSP señalan además una serie de yacimientos arqueológicos y establecen una serie de medidas de protección sobre los mismos, en los artículos 7.5.4 y siguientes.

1) Pozo Blanco.

2) Buenavista.

3) Bastero I y II.

4) Cuatro Caminos.

5) Cerro de San Juan.

6) Villa Asunción.

7) Calle Palomar nº13.

8) Corral del Pitero.

9) Urbanización Dehesa de Coria.

10) Los Calerones.

11) Dehesa de la Atalaya I, II y III.

12) Cascajera I, II y III.

C) Se incorpora la clasificación que establece el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz:

BIENES DE INTERÉS CULTURAL

1) Asentamiento de Caura.

2) Ermita de la Vera-Cruz.

3) Iglesia de Nuestra Señora de la Estrella y Entorno de Protección.

4) Casa de Blas Infante y Entorno de Protección.

ACTIVIDADES DE INTERÉS ETNOLÓGICO

1) Carpintería de Ribera en el Río Guadalquivir.

ZONAS DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA

3) Zona de Servidumbre Arqueológica del Río Guadalquivir.

Serán de aplicación a los bienes señalados las medidas de protección contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, además de las normas de protección aplicables a los BIC que contienen en las NSP.

D) Se incorporan igualmente los elementos pertenecientes al Sistema de Protección que introduce el POTAUS.

EDIFICIOS Y LUGARES DE INTERÉS TERRITORIAL

1) Cortijo de Borrego.

2) Cortijo de Jaraquemada.

3) Cortijo de San José de Buenavista.

4) Hacienda la Estrella.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1) Dehesa de la Atalaya II (coincide con su homónimo en las NSP).

2) Urbanización Dehesa de Coria (coincide con su homónimo).

3) Bastero I (coincide con su homónimo).

4) Horno de Roa.

5) Hacienda la Estrella.

6) San José de Buenavista.

E) Por último, se incorporan los yacimientos arqueológicos que contempla el POTAUS, que cuentan con delimitación poligonal, y que corrige en algunos casos la ubicación que aparece en las NSP.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

1) Asentamiento de Caura (BIC) (coincide con el yacimiento denominado Cerro de San Juan en las NSP).

2) Sitio Arqueológico de Coria del Río.

3) Cerro de Cantalobos Norte y Sur.

4) Casa de Blas Infante.

5) Bastero II (corrige la ubicación del homónimo en las NSP).

6) Buenavista (corrige la ubicación del homónimo en las NSP).

7) Calzada Hispalis-Gades.

8) Cascajera I, II y III (corrigen la ubicación de sus homónimos).

9) Cestero.

10) Corral del Pitero (corrige la ubicación del homónimo en las NSP).

11) Cuatro Caminos (corrige la ubicación del homónimo en las NSP).

12) Dehesa de la Atalaya I y III (Corrigen la ubicación de sus homónimos en las NSP).

13) Dehesa de la Atalaya IV.

14) Los Calerones (corrige la ubicación del homónimo en las NSP).

15) Los Carramolos.

16) Pozo Blanco (corrige la ubicación del homónimo en las NSP).

17) Uncina.

18) Villa Asunción (corrige la ubicación del homónimo en las NSP).

Los yacimientos arqueológicos ubicados en el núcleo urbano son los recogidos en el Plano de Ordenación 06, Protección del Patrimonio. El resto de los mismos queda recogido en el Plano de Ordenación 01, Ordenación General del Término Municipal.

5.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS ZONAS EN SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Las previsiones de programación y gestión conciernen a la definición los sistemas de obtención del suelo y de ejecución material de los sistemas generales y a los plazos en que deben realizarse. Los sistemas de gestión y ejecución de los sistemas generales incorporados a la adaptación han sido especificados en apartados anteriores. Las NSP no contemplan la ejecución de nuevos sistemas generales no vinculados a unidades de ejecución, más allá de la ejecución de la Carretera SE-40, que excede el ámbito municipal.

Para las actuaciones en suelo urbanizable, las NSP establecen el sistema de compensación y diferentes plazos para cada una de las actuaciones, especificando un plazo máximo para la presentación del planeamiento de desarrollo, otro para la recepción provisional de la urbanización y otro para la presentación de solicitudes de licencia de edificación. Considerando estas previsiones como desfasadas, y excluyendo el suelo urbanizable ordenado, se establece para las actuaciones en suelo urbanizable sectorizado el sistema de compensación y un nuevo plazo de cuatro años en todos los casos para la presentación del planeamiento de desarrollo, y de ocho años para la recepción provisional de la urbanización. sin perjuicio de que en algún momento el Ayuntamiento pudiera sustituir el sistema de compensación por el de cooperación o por el de expropiación, en función de sus posibilidades y necesidades futuras.

Respecto del suelo urbanizable ordenado, para los Sectores SUO-01 y SUO-02 se establece un plazo de dos años para la presentación del proyecto de urbanización, y un plazo de cuatro años para la recepción provisional de las obras, y para el sector SUO-03, se impone un plazo máximo de dos años para la finalización de las obras y la recepción de la urbanización, manteniendo el sistema de cooperación en todos los casos.

Por otra parte, para las actuaciones en suelo urbano no consolidado, las NSP establecen para todas las actuaciones el sistema de compensación y un plazo de dos años desde la aprobación de las Normas para la presentación de instrumentos de desarrollo y de 4 años para la recepción provisional de la urbanización. Al considerar tales previsiones como desfasadas, se impone para SUNC-11 un plazo de dos años para la presentación del planeamiento de desarrollo, y seis años para la recepción de la urbanización. Para SUNC-12 se establece un plazo de 2 años para la presentación del proyecto de urbanización, y de seis años para la recepción de la urbanización. Respecto de SUNC-21 no se establecen plazos, al encontrarse la ejecución de dicha actuación vinculada a la desaparición de la actividad industrial actualmente en desarrollo, sin perjuicio de que en algún momento el Ayuntamiento pudiera sustituir el sistema de compensación por el de cooperación o por el de expropiación, en función de sus posibilidades y necesidades futuras.

Las determinaciones de programación y gestión de las zonas en suelo urbano no consolidado y los sistemas generales se especifican en las tablas siguientes, que incluyen las previsiones de inicio y finalización de las obras correspondientes a viviendas de protección pública:

PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE ZONAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

	Clasif. Suelo	Pln. Des.	Sistema Gestión	Plazo PD	Recep. Urbaniz.	Inicio VP	Final VP.
SUNC-11	SUNC	PU	CMP	2 años	6 años	-	-
SUNC-12	SUNC	PE+PU	CMP	2 años	6 años	7 años	9 años
SUNC-21	SUNC	ED+PU	CMP	-	-	-	-
SUO-01	SUO	PU	CMP	2 años	4 años	-	-
SUO-02	SUO	PU	CMP	2 años	4 años	-	-
SUO-03	SUO	*	CMP	-	2 años	-	-
SUS-01	SUS	PP+PU	CMP	4 años	8 años	9 años	10 años
SUS-02	SUS	PP+PU	CMP	4 años	8 años	9 años	10 años
SUS-03	SUS	PP+PU	CMP	4 años	8 años	-	-
SUS-04	SUS	PP+PU	CMP	4 años	8 años	-	-

SUNC suelo urbano no consolidado / SUO suelo urbanizable ordenado / SUS suelo urbanizable sectorizado / PP Plan Parcial / PE Plan Especial / ED Estudio de Detalle / PU Proyecto Urbanización / (*) Pendiente de Finalización / CMP Compensación

6. CONTENIDO DOCUMENTAL Y GRADO DE INCORPORACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS A LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La adaptación parcial consta de Memoria de Ordenación, Anexo a las Normas Urbanísticas, Planos de Información y Planos de Ordenación.

La Memoria de Ordenación y el Anexo a las Normas Urbanísticas de la adaptación parcial coexisten con los documentos correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento. En su aplicación prevalecen las determinaciones de la adaptación respecto a las de la NSP, y se aplicarán las de éstas en todo lo que no contradiga a las de la adaptación parcial.

Los Planos de Ordenación adaptan y refunden las determinaciones de las NSP, por consiguiente, sustituyen a los Planos de Ordenación de las mismas, en lo tocante a la clasificación, calificación y usos del suelo, respetando las otras determinaciones. De esta forma, el Plano 01, Ordenación General del Término Municipal, y el Plano 04, Estructura General del Núcleo Urbano, sustituyen a los Planos ARQ, CL y OS5 de las vigentes NSP, estableciendo la estructura general del municipio. el Plano 05, Ordenación del Núcleo Urbano, sustituye al Plano O de las NSP.

Respecto al orden de prioridad de las determinaciones que puedan resultar discordantes entre los distintos documentos que conforman esta adaptación, prevalecerán las de las Normas Urbanísticas sobra las de la Memoria de Ordenación, y las de los Planos de Ordenación sobre ambas.

7. TRAMITACIÓN

La formulación, tramitación y aprobación del documento será conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 11/2008, y se realizará según el siguiente procedimiento:

El Ayuntamiento de Coria del Río aprobará inicialmente este documento, que se someterá al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en alguno de los diarios de mayor difusión provincial, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

La adaptación parcial no contiene nuevas determinaciones urbanísticas en relación con las de las NSP que requieran solicitar informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos, lo que se justificará incluyendo certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento, alusivo a la participación de dichas administraciones y entidades, y justificativo respecto de la innecesaridad de la solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

Durante dicho trámite de información pública el Ayuntamiento solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística respecto del contenido de la adaptación parcial, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes; transcurrido el cual sin comunicación expresa al Ayuntamiento de la citada valoración, éste podrá continuar con la tramitación.

Una vez finalizados los trámites anteriores, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación definitiva del documento. Dicho acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente delegación provincial de la consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Sevilla, Marzo de 2018

Enrique Javier Zamora Rodrigo
arquitecto superior urbanista