

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO

112

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

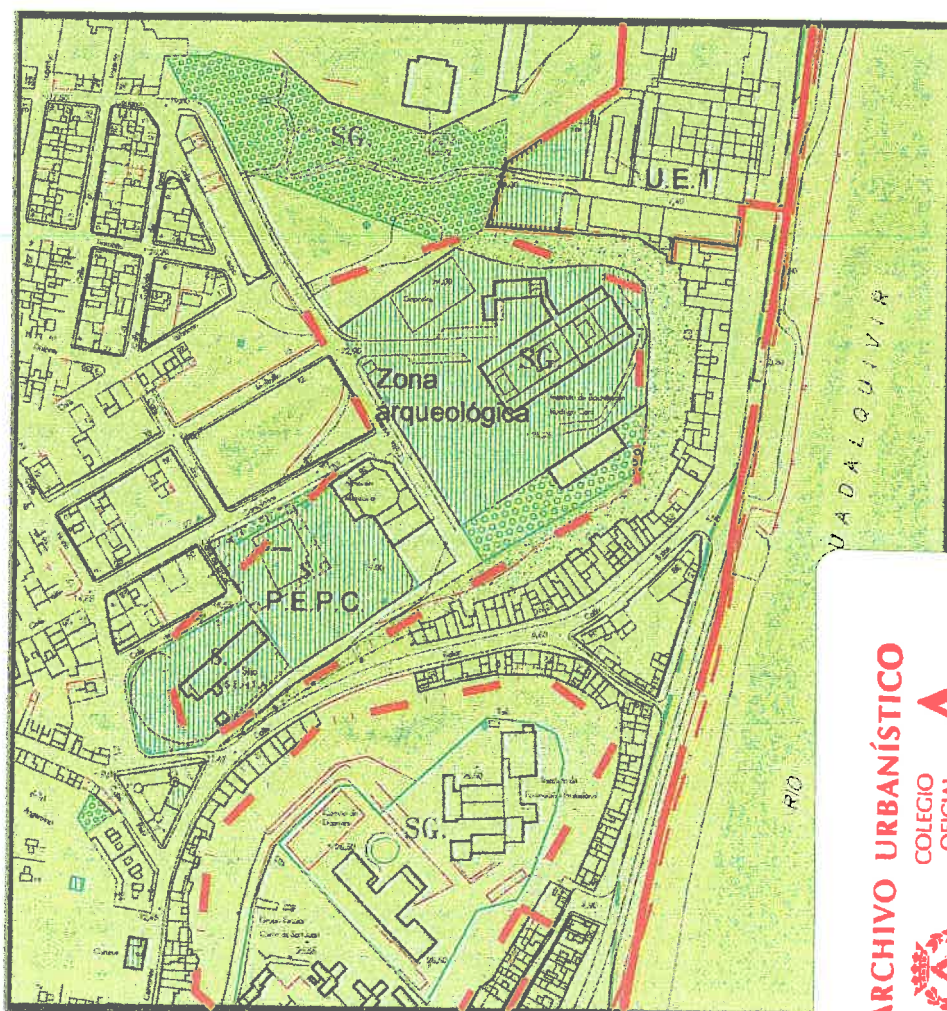
APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2001

MODIFICACION PUNTUAL N.N.S.S. REFERENTE A MODIFICACION DE ALTURA Y USO EN SOLAR DE PROPIEDAD MUNICIPAL

OFICINA TECNICA MUNICIPAL

FECHA
2-11-2005

ARQUITECTA MUNICIPAL
MARIA JOSE SORO BERNALDEZ.



ARCHIVO URBANÍSTICO



APROBADO: PA.26.10.06

AZNALCÓLLAR

Dña Salud Santana Dabrio, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que en sesión extraordinaria celebrada por el Ayuntamiento Pleno, con fecha 20/12/2006, se acordó la aprobación del pliego de cláusulas administrativas pertinentes, que regirá la contratación de la consultoría y Asistencia Técnica para la elaboración del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Aznalcóllar, el cual queda expuesto al público junto con el Pliego de Prescripciones Técnicas, en la Secretaría de este Ayuntamiento, para que se puedan presentar reclamaciones contra el mismo por el plazo de ocho días hábiles a contar desde el día siguiente a la inserción de este anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia.

Simultáneamente se anuncia la licitación para adjudicar el contrato, si bien la licitación se aplazará, cuando resulte necesario, en el supuesto de que se formulen reclamaciones contra el citado pliego.

1. *Órgano de contratación:* Ayuntamiento Pleno de Aznalcóllar

2. *Modalidad de adjudicación:* Procedimiento abierto, mediante la forma de concurso.

3. *Objeto del contrato:* Consultoría y Asistencia Técnica para la elaboración del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Aznalcóllar.

4. *Lugar de ejecución:* En Aznalcóllar.

5. *Plazo de ejecución:* Cuarenta y tres meses.

6. *Presupuesto:* 164.308,74 euros IVA incluido.

7. *Garantía provisional:* 3.286,17 euros.

8. *Garantía definitiva:* El 4% del presupuesto de adjudicación.

9. *Obtención de la documentación:* Ayuntamiento de Aznalcóllar, Plaza de la Constitución número 1, 41870 Tlf. 954133015, Fax 954135766.

10. *Fecha límite de recepción de ofertas:* A las 14 horas del día en que se cumplan quince días naturales contados desde el siguiente al de la fecha de publicación del anuncio en el BOP.

11. *Documentación a presentar:* La que se indica en el pliego de Cláusulas que rigen la contratación y conforme al modelo que en dicho pliego se establece.

12. *Lugar de presentación:* Registro general de documentos de este Ayuntamiento.

13. *Constitución de la Mesa y Apertura del sobre A)* Tendrá lugar en este Ayuntamiento el segundo día hábil siguiente a la finalización del plazo de presentación de proposiciones a las 12.00 horas.

En Aznalcóllar a 27 de diciembre de 2006.—La Alcaldesa, Salud Santana Dabrio.

20W-357

AZNALCÓLLAR

Dña Salud Santana Dabrio, Alcaldesa Presidenta del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión de 20 de diciembre de 2006, en el punto 4 del orden del día: Aprobación inicial de la solicitud de desafectación número 2 del monte público «Dehesa del Perro» de titularidad municipal a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, por unanimidad de todos los asistentes que representa más de la mayoría absoluta acordó:

Primero.—Alterar la calificación jurídica (cuyo procedimiento de descatalogación ha concluido por este Ayuntamiento y remitido a la Delegación de Medio Ambiente para su pronunciamiento favorable) del bien calificado de dominio público monte público «Dehesa del Perro», zona noroeste, que linda

al este y norte de la finca matriz denominada «Dehesa del Perro», apareciendo esta superficie en plano que se adjunta con el número 4, Polígono 7, parcelas 7-7.ª-7b, polígono 9, parcela 3, solicitando a la Delegación de Medio Ambiente Junta de Andalucía, la desafectación del dominio público, quedando calificado como bien patrimonial.

Segundo.—Someter el expediente a información pública por plazo de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y «Boletín Oficial» de la provincia para que puedan formularse las alegaciones que se estimen convenientes.

Tercero.—De no formularse reclamación durante el trámite de información pública, se considerará aprobada definitivamente la alteración de la calificación jurídica del bien meritado, quedando facultada la Sra. Alcaldesa para la recepción formal del mismo.

En Aznalcóllar a 4 de enero de 2007.—La Alcaldesa, Salud Santana Dabrio.

11W-418

CARMONA

Don Sebastián Martín Recio, Alcalde del Excelentísimo Ayuntamiento de esta ciudad.

Hace saber: Que el Pleno de esta Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de diciembre de 2006, acordó:

Primero. La modificación de las siguientes Ordenanzas Fiscales para el año 2007:

— Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

— Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

— Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa de Cementerio Municipal.

— Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por instalación de quioscos en la vía pública.

El expediente que se tramita permanecerá expuesto al público en la Oficina de Rentas de este Ayuntamiento durante treinta días, contados a partir de la publicación de este edicto en el «Boletín Oficial» de la provincia, durante cuyo plazo los interesados podrán examinar el expediente y presentar reclamaciones que estimen oportunas.

Carmona a 8 de enero de 2007.—El Alcalde, Sebastián Martín Recio.

35W-409

CORIA DEL RÍO

112

Don José Vicente Franco Palencia, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2006, aprobó definitivamente la innovación, mediante modificación puntual, de las Normas Subsidiarias, redactada por la Arquitecta Municipal, relativa a dos solares de propiedad municipal en calle Instituto, al objeto de modificar el uso de parcela «residencial» a «zona verde» y de incrementar la altura en otra parcela. La modificación fue depositada en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, habiendo transcurrido más de diez días sin que se halla recibido notificación de la inscripción. Dicha modificación ha sido inscrita en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento con el número 5.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, incorporándose como Anexo el texto de las Ordenanzas. Contra este acuerdo podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses a contar del siguiente al de la presente publicación.

En Coria del Río a 27 de diciembre de 2006.—El Alcalde, José Vicente Franco Palencia.

Anexo

ORDENANZAS REGULADORAS

La ordenanza de aplicación al suelo de uso residencial es la 2A sin grado, y con grado 1, que corresponde al área de ordenanza general, zona 2, zona de crecimiento, cuya normativa se adjunta.

Sección 2. Zona 2

Crecimiento

Artículo 10.2.1. *Delimitación.*

Comprende los recintos consolidados a partir de 1950 o sin consolidar dentro del perímetro del Suelo Urbano, que figura en los Planos de Ordenación (O). Se corresponde con el grafismo.

La zona de crecimiento se divide en tres niveles diferentes:

- Zona 2A.
- Zona 2B.
- Zona 2C.

Artículo 10.2.2. *Parcela mínima.*

La parcela mínima será de 80 m², con una fachada mínima de 5 m, que pueda inscribirse un círculo de 5 m. de diámetro en las Zonas 2A y 2B. De 100 m² con una fachada mínima de 6 m. y pueda inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro en Zona 2C.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, o que sin estar inscritos pueda quedar fehacientemente demostrado que existen en su configuración inicial con anterioridad a los diez años anteriores a la aprobación de estas Normas, que no cumplan alguna de las características anteriores, serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables.

Si una parcela sobre la que existe una edificación residencial no reúne las condiciones de parcela mínima, se podrán realizar las obras del Art. 3.4.7. Se podrá asimismo realizar las obras de los artículos 3.4.8. y 3.4.9 si se destinan al mismo uso al que tienen en la actualidad. Si no se considerarán inedificables.

Artículo 10.2.3. *Ordenación.*

Manzana cerrada sin definición de alineaciones interiores, con obligatoriedad a la alineación exterior de fachada, excepto en la zona de bloques abiertos ya ejecutados (calle Duero, calle Primero de Mayo y otras similares) que será manzana abierta.

En la Zona 2A, se permiten retranqueos parciales o totales de fachadas que correspondan a una ordenación conjunta.

En la Zona 2B no se permiten retranqueos.

En la Zona 2C se permiten retranqueos de ordenación conjunta de 1,5 metros.

Artículo 10.2.4. *Tipo de edificación.*

Edificación cerrada, entre medianerías, sin alineaciones interiores.

La tipología edificatoria para uso residencial será:

- Sin grado: unifamiliar o vivienda plurifamiliar de dos plantas con patio posterior y adosada entre medianerías.
- En grado 1 y 2: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

En la Zona 2A: Edificación con ordenación libre de volúmenes, en función de los retranqueos de fachada permitidos en el art. 10.2.3.

Los usos compatibles deberán seguir las mismas condiciones en cuanto a volumen y tipología que las edificaciones residenciales en caso de emplazarse en edificio exclusivo.

Artículo 10.2.5. *Alineaciones y rasantes.*

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes. No obstante, la corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada sin que, en ningún caso esta regulación se produzca con pérdidas del espacio público.

Artículo 10.2.6. *Edificabilidad.*

La edificabilidad máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima, fondo edificable, áticos y bajo cubierta y solares de esquina recogidos en la misma.

Artículo 10.2.7. *Altura máxima.*

La altura máxima será la siguiente:

- Nivel A: 2 plantas, 7 m.
- Nivel A, grado 1: 3 plantas, 9,5 m.
- Nivel B: 2 plantas, 7,5 m.
- Nivel B, grado 1: 3 plantas, 10,5 m.
- Nivel B, grado 2: 4 plantas, 13,5 m.
- Nivel C, 2 plantas, 7,5 m.

Artículo 10.2.8. *Altura en solares de esquina.*

En los solares con esquina a dos calles reguladas por las ordenanzas 2A, 2B u otra diferente, con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, en una longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20 m, debiendo a partir de este punto, adoptarse la altura máxima permitida en esta última. En la longitud del tramo mencionado de mayor altura se resolverá el enlace con la de menor altura mediante escalonamiento adecuado.

Artículo 10.2.9. *Altura mínima.*

La altura mínima será de una planta menos en cada uno de los niveles y grados.

Artículo 10.2.10. *Altura de pisos.*

La altura libre mínima de planta baja será de 3,00 m. para usos distintos del residencial.

En caso de vivienda o garajes en planta baja y en el resto de las plantas la altura libre mínima será de 2,50 m.

Artículo 10.2.11. *Fondo edificable.*

El fondo máximo edificable será de 20 m. Para poder disponer de viviendas interiores, al menos dos de sus habitaciones (estar y un dormitorio) deberán abrir sus huecos a un espacio libre, dentro del propio solar, con anchura mínima de 12,00 m. y con luces rectas iguales, al menos, a la mayor de las alturas, ya sea del edificio que se pretende o del que se pueda edificar con arreglo a estas Ordenanzas en el muro frontero.

Artículo 10.2.12. *Ocupación en planta baja.*

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar y el semisótano deberá coincidir con la planta baja.

La planta baja, destinada a uso distinto del residencial, podrá ocupar la totalidad del fondo del solar, aún cuando supere los 20 m.

Ocupación en plantas superiores a la baja: 85% de la superficie del solar.

Artículo 10.2.13. *Áticos y bajo cubierta.*

Sobre la altura establecida, podrá construirse un ático para uso exclusivo de desembarco de escaleras e instalaciones. La superficie edificada de estos áticos, no superará el 20% de la edificable en la planta inferior en el caso de que ésta sea superior a 125 m², y de 25 m² en el caso de que la superficie sea igual o inferior a 125 m². Se prohíben expresamente piezas víveras o de servicio que no sean estrictamente el acceso a cubierta o las mencionadas instalaciones.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, estos elementos quedarán dentro de la línea de 45° trazada desde la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.

Artículo 10.2.14. *Usos permitidos.*

Característicos:

1. Residencial en todas sus clases.

Permitidos:

2. Terciario en sus categorías:

1.^a Oficinas: En todas sus categorías en edificio exclusivo o en plantas baja y primera.

2.^a Salas de reunión: en todos sus grados y situaciones.

3.^a Comercial: en grado 1.^o y 2.^o en planta baja o edificio exclusivo, en todos los niveles. En el nivel C además, en grado 3.^o, en edificio exclusivo.

4.^a Hotelero y hospedaje: en todos sus grados.

5.^a Restauración: en todos sus grados y situaciones de planta baja, primera o edificio exclusivo.

3. Industrial y almacenamiento en los sub-usos b), c), d), e) y f), en su categoría 1.^a, y en planta semisótano y baja y/o edificio exclusivo. En sub-uso h) en edificio exclusivo. En categoría 2.^a, en edificio exclusivo que tomará las medidas correctoras oportunas para mantener las emisiones sonoras, de gases, vertidos, etc., en las condiciones que señala el Título V de estas Normas. La superficie construida máxima en todos los casos será de 500 m².

En Zona 2C se permite el sub-uso g) en edificio exclusivo.

4. Dotacional Equipamiento en sus clases E, S, C, D, R, S.U. (en sus servicios a), b), c) y d)) y S.I. y viviendas sujetas a un régimen de protección pública (Norma 4.2.10).

En clase S.U. en las siguientes situaciones:

— El servicio a) se podrá situar en plantas sótano, baja, primera y segunda, en edificio exclusivo.

— El servicio b) se podrá situar en semisótano, planta baja y primera, en edificio exclusivo.

— El servicio c) en planta semisótano, baja y primera, en edificio exclusivo.

— El servicio d) en edificio exclusivo.

En la clase S.I., en planta sótano y baja, o edificios exclusivos.

5. Espacios libres en todas sus clases.

6. Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Artículo 10.2.15. *Usos prohibidos.*

El resto,

Artículo 10.2.16. *Condiciones tipológicas.*

Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas, y en todo caso se mantendrán las características tipológicas de la zona.

De forma especial, se garantizará que la ordenación libre de volúmenes oculte las medianerías que puedan resultar de composición final.

Artículo 10.2.17. *Semisótanos y sótanos.*

Se permite el semisótano y dos sótano con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7,00 m.

Artículo 10.2.18. *Voladizos y miradores.*

No se permiten cuerpos volados cerrados en el nivel A en cualquier grado, y en el B en nivel 1. Se permiten en el grado B nivel 2 y grado C. Los miradores y balcones tendrán un vuelo inferior a 1 m. y al 40% del ancho de la acera. Cumplirán las condiciones del Art. 1.8.41. Los cuerpos volados cuando se permitan no ocuparán más del 30% de la fachada, computándose al 100% a efectos de la edificabilidad, el vuelo máximo no excederá de 1 m. o del 40% de las fachadas.

Artículo 10.2.19. *Protección del patrimonio inmobiliario.*

La regulación del patrimonio inmobiliario estará sometido a lo señalado en el Título VII, Sección 5 de estas Normas.

No se permiten en el acabado de fachadas la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona, salvo justificación en contrario, que se hará presentando junto al Proyecto Básico y de Ejecución un alzado detallado, coloreado, explicando pormenorizadamente los materiales y texturas.

Si quedan medianerías visibles, éstas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

Artículo 10.2.20. *Patios.*

Los patios de luces y ventilación, tendrán las dimensiones adecuadas para permitir la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro, y de superficie mayor de 9 m².

Artículo 10.2.21. *Aparcamientos.*

Será necesario prever:

En el uso residencial: En todos los grados una plaza por vivienda. En solares sin grado de los Niveles A o B, podrá excusarse este requisito, excepto en los grados 1 y 2, será siempre obligatorio.

En otros usos: una plaza por cada 100 m² de edificación.

El suelo que se destina a Espacio libre, queda afectado por el área de ordenanza general zona 10, espacios libres, cuya normativa se adjunta.

Sección 10. Zona 10

Espacios libres

Artículo 10.10.1. *Delimitación.*

Comprende los suelos calificados como espacios libres y los inedificables por pendiente superior al 50% en régimen de dominio y uso público.

Artículo 10.10.2. *Edificabilidad.*

La edificabilidad se cifra en 0,05 m²/m² para los espacios libres, e inedificables en los suelos de pendiente superior al 50%.

Artículo 10.10.3. *Altura.*

Una planta, cuatro metros para los espacios libres.

Artículo 10.10.4. *Condiciones de uso.*

Se permiten únicamente edificaciones de uso público destinadas al servicio del parque o jardín o de carácter recreativo para los espacios libres.

11W-266

CORIFE

Dña María del Rosario Cruz Serrano, Alcaldesa- Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de esta villa.

Hago saber: Que por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en su sesión ordinaria celebrada el día 12 de enero del 2007, por unanimidad de todos sus miembros, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero: Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación de los terrenos correspondiente de la Unidad de Ejecución número 1 del Estudio de Detalle de la Urbanización conocida como «Urbanización Esperanza», redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, don Diego Chacón Martínez, de fecha de septiembre de 2006, con visado del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos número 005595, de fecha 12-09-2006, por el sistema de compensación, formulada por doña Esperanza Martín Camarena, con DNI número 75336653.

Segunda: Publicar el presente acuerdo en el «Boletín Oficial» de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión de la provincia y tablón de anuncios de este Ayuntamiento y notificar el mismo a los titulares de derechos reconocidos en el proyecto de reparcelación y a todos interesados.

Tercero: Firme, solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera la inscripción del mismo.

Lo que se hace público para general conocimiento, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 7/2002, de



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)

-1-
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que
consta de 11 hojas, manuscrito, sellado y rubricado, y 3 planos
sellados y numerados fue aprobado sucesivamente en sesión plenas
celebrada el día 19 de diciembre de 2005, provisionalmente en sesión
plenaria de 24 de junio de 2006 y DEFINITIVAMENTE en sesión
plenaria de 26 de octubre de 2006.

En Coria del Río a 7 de noviembre 2006

Secretaría General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORIA DEL RÍO
REFERENTE AL CAMBIO DE ALTURA Y USO EN SOLAR DE PROPIEDAD
MUNICIPAL



Arquitecta: Municipal: M^a José Soro Bernáldez.
Promotor: Ayuntamiento de Coria del Río.



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)



-2-

ÍNDICE

1.- Memoria Descriptiva

2.- Memoria Justificativa.

3.- Ordenanzas reguladoras.

4.- Planos

- Situación

- Ordenación actual

- Ordenación modificado.



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)



-3-

1. - MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Objeto de la modificación

Se tramita la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Coria del Río, como propuesta formulada por el Excmo. Ayuntamiento de Coria del Río, con el objeto de modificar la altura y el uso en dos fincas de propiedad municipal sitos en C/ Instituto de la urbanización Cantalobos.

1.2. Iniciativa

La iniciativa de la presente modificación corresponde al Ayuntamiento de Coria del Río, es promovida por él y redactada por la Oficina Técnica Municipal.

1.3. Ámbito de la modificación.

El ámbito de la modificación que se propone, se limita a dos fincas de suelo urbano y de propiedad municipal, sitas en la C/ Instituto, con fachadas a ésta y dentro de la denominada urbanización Cantalobos.

1.4. Encuadre legal.

Actualmente están recogidas dentro del Suelo Urbano que clasifica las Normas Subsidiarias vigentes en la localidad, libre de cargas y con el carácter de solar, al dar fachada a la C/ Instituto que se encuentra totalmente urbanizada.

Se califican ambos como suelo urbano de uso residencial, afectados por la ordenanza 2A (sin grado) según se aprecia en el plano OB-2 de ordenación de las Normas Subsidiarias.

1.5. Propiedad.

Ambos solares son propiedad del Ayuntamiento de Coria del Río (bienes patrimoniales), como restos de la finca destinada al antiguo cementerio (actualmente desaparecido).

Coria del Río, a 3 de noviembre de 2005.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo. M^a José Soro Bernáldez.



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación de la modificación.

La presente modificación está justificada fundamentalmente por la falta de equipamiento de zona verde en esta zona de suelo urbano y por la evitación de toda edificación en el borde o cornisa del Cerro Cantalobos por los continuos desplomes y corrimientos que se originan.

Para ello un solar se transforma de suelo residencial a equipamiento-zona verde con el fin de construir un mirador que aproveche la ubicación privilegiada con vistas al río Guadalquivir y previendo sólo una superficie de 500 m² que permita la construcción de servicios anexos a éste.

En el otro solar de menor dimensión se mantiene el uso residencial existente, pero se le aumenta una planta de altura para recuperar parcialmente el aprovechamiento perdido en la otra parcela, afectándolo con la ordenanza 2A-1.

2.2. Determinaciones de la modificación.

Las únicas determinaciones de esta modificación es el cambio de uso de una parcela de "Residencial" a "zona verde o espacio libre" y la subida de una planta de altura en otra.

No se modifican las manzanas, se reducen edificabilidades y aprovechamientos, se reduce la superficie de suelo residencial y con ello el número de viviendas y se aumenta la superficie destinada a equipamiento de zona verde.

2.3. Representación gráfica.

Se adjuntan tres planos.

- Uno de situación de las fincas afectadas por la modificación.
- El de ordenación actual incluido en las Normas Subsidiarias vigentes en la actualidad (OB-2)
- Este último modificado incluyendo los cambios propuestos en esta modificación.

Coria del Río, a 3 de noviembre de 2005.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo. M^a José Soro Bernáldez.



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)



3. ORDENANZAS REGULADORAS

La ordenanza de aplicación al suelo de uso residencial es la 2A sin grado, y con grado 1, que corresponde al área de ordenanza genera, zona 2, zona de crecimiento, cuya normativa se adjunta.

SECCIÓN 2. Zona 2. Crecimiento.

Artículo 10.2.1. Delimitación.

Comprende los recintos consolidados a partir de 1.950 o sin consolidar dentro del perímetro del Suelo Urbano, que figura en los Planos de Ordenación (O). Se corresponde con el grafismo

2

La zona de crecimiento se divide en tres niveles diferentes:

- Zona 2A
- Zona 2B
- Zona 2C

Artículo 10.2.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 80 m², con una fachada mínima de 5 m, que pueda inscribirse un círculo de 5 m. de diámetro en las Zonas 2A y 2B. De 100 m² con una fachada mínima de 6 m. y pueda inscribirse un círculo de 6 m. de diámetro en Zona 2C.

Los solares previamente inscritos en el Registro en la fecha de aprobación definitiva de estas Normas, o que sin estar inscritos pueda quedar fehacientemente demostrado que existen en su configuración inicial con anterioridad a los diez años anteriores a la aprobación de estas Normas, que no cumplan alguna de las características anteriores, serán edificables por sus actuales propietarios o por sus herederos en primera línea. Si la transmisión lo fuera en compra-venta se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables.

Si una parcela sobre la que existe una edificación residencial no reúne las condiciones de parcela mínima, se podrán realizar las obras del Art. 3.4.7. Se podrá asimismo realizar las obras de los artículos 3.4.8. y 3.4.9 si se destinan al mismo uso al que tienen en la actualidad. Si no se considerarán inedificables.

Artículo 10.2.3. Ordenación.

Manzana cerrada sin definición de alineaciones interiores, con obligatoriedad a la alineación



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)



Exterior de fachada, excepto en la zona de bloques abiertos ya ejecutados (calle Duero, calle Primero de Mayo y otras similares) que será manzana abierta.

En la Zona 2A, se permiten retranqueos parciales o totales de fachadas que correspondan a una ordenación conjunta.

En la Zona 2B no se permiten retranqueos.

En la Zona 2C se permiten retranqueos de ordenación conjunta de 1,5 metros.

Artículo 10.2.4. Tipo de edificación.

Edificación cerrada, entre medianerías, sin alineaciones interiores.

La tipología edificatoria para uso residencial será:

- Sin grado: unifamiliar o vivienda plurifamiliar de dos plantas con patio posterior y adosada entre medianerías.
- En grado 1 y 2: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

En la Zona 2A: Edificación con ordenación libre de volúmenes, en función de los retranqueos de fachada permitidos en el Art. 10.2.3.

Los usos compatibles deberán seguir las mismas condiciones en cuanto a volumen y tipología que las edificaciones residenciales en caso de emplazarse en edificio exclusivo.

Artículo 10.2.5. Alineaciones y rasantes.

Se mantendrán las alineaciones y rasantes existentes. No obstante, la corporación tendrá potestad, a propuesta de los servicios técnicos y previos los trámites oportunos, para regularizar puntualmente el trazado viario y la alineación de fachada sin que, en ningún caso esta regulación se produzca con pérdidas del espacio público.

Artículo 10.2.6. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima, fondo edificable, áticos y bajo cubierta y solares de esquina recogidos en la misma.



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)



Artículo 10.2.7. Altura máxima.

La altura máxima será la siguiente:

- Nivel A: 2 plantas, 7 m.
- Nivel A, grado 1: 3 plantas, 9,5 m.
- Nivel B: 2 plantas, 7,5 m.
- Nivel B, grado 1: 3 plantas, 10,5 m.
- Nivel B, grado 2: 4 plantas, 13,5 m.
- Nivel C, 2 plantas, 7,5 m.

Artículo 10.2.8. Altura en solares de esquina.

En los solares con esquina a dos calles reguladas por las ordenanzas 2A, 2B u otra diferente, con distinta altura, la edificación podrá desarrollarse, en fachada, sobre la calle menor, con la altura de la calle mayor, en una longitud equivalente a una vez y media el ancho de la calle menor con el límite máximo de 20 m., debiendo a partir de este punto, adoptarse la altura máxima permitida en esta última. En la longitud del tramo mencionado de mayor altura se resolverá el enlace con la de menor altura mediante escalonamiento adecuado.

Artículo 10.2.9. Altura mínima.

La altura mínima será de una planta menos en cada uno de los niveles y grados.

Artículo 10.2.10. Altura de pisos.

La altura libre mínima de planta baja será de 3,00 m. para usos distintos del residencial.

En caso de vivienda o garajes en planta baja y en el resto de las plantas la altura libre mínima será de 2,50 m.

Artículo 10.2.11. Fondo edificable.

El fondo máximo edificable será de 20 m. Para poder disponer de viviendas interiores, al menos dos de sus habitaciones (estar y un dormitorio) deberán abrir sus huecos a un espacio libre, dentro del propio solar, con anchura mínima de 12,00 m. y con luces rectas iguales, al menos, a la mayor de las alturas, ya sea del edificio que se pretende o del que se pueda edificar con arreglo a estas Ordenanzas en el muro frontero.

Artículo 10.2.12. Ocupación en planta baja.

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar y el semisótano deberá coincidir con la planta baja.

La planta baja, destinada a uso distinto del residencial, podrá ocupar la totalidad del fondo del solar, aún cuando supere los 20 m.



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)



Ocupación en plantas superiores a la baja: 85% de la superficie del solar.

Artículo 10.2.13. Áticos y bajo cubierta.

Sobre la altura establecida, podrá construirse un ático para uso exclusivo de desembarco de escaleras e instalaciones. La superficie edificada de estos áticos, no superará el 20% de la edificable en la planta inferior en el caso de que ésta sea superior a 125 m², y de 25 m² en el caso de que la superficie sea igual o inferior a 125 m². Se prohíben expresamente piezas vivideras o de servicio que no sean estrictamente el acceso a cubierta o las mencionadas instalaciones.

Los casetones de ascensores, maquinaria de instalaciones y cualquier otro elemento, deberán situarse tras la línea de cumbrera y no superarán en altura a la proyección del mencionado plano. En el caso de cubierta plana, estos elementos quedarán dentro de la línea de 45º trazada desde la intersección de la cara inferior del último forjado con el plano de fachada.

Artículo 10.2.14. Usos permitidos.

Característicos:

1.- Residencial en todas sus clases.

Permitidos:

2.- Terciario en sus categorías:

1ª.- Oficinas: en todas sus categorías en edificio exclusivo o en plantas baja y primera.

2ª.- Salas de reunión: en todos sus grados y situaciones.

3ª.- Comercial: en grado 1º y 2º en planta baja o edificio exclusivo, en todos los niveles. En el nivel C además, en grado 3º, en edificio exclusivo.

4ª.- Hotelero y hospedaje: en todos sus grados.

5ª.- Restauración: en todos sus grados y situaciones de planta baja, primera o edificio exclusivo.

3.- Industrial y almacenamiento en los subusos b), c), d), e) y f), en su categoría 1ª, y en planta semisótano y baja y/o edificio exclusivo. En subuso h) en edificio exclusivo. En categoría 2ª, en edificio exclusivo que tomará las medidas correctoras oportunas para mantener las emisiones sonoras, de gases, vertidos, etc., en las condiciones que señala el Título V de estas Normas. La superficie construida máxima en todos los casos será de 500 m².



Ayuntamiento
de
Coria del Río

En zona 2C se permite el subuso g) en edificio exclusivo.



-9-

4.- Dotacional - Equipamiento en sus clases E, S, C, D, R, S.U. (en sus servicios a), b), c) y d)) y S.I. y viviendas sujetas a un régimen de protección pública (Norma 4.2.10).

En clase S.U. en las siguientes situaciones:

El servicio a) se podrá situar en plantas sótano, baja, primera y segunda, en edificio exclusivo.

El servicio b) se podrá situar en semisótano, planta baja y primera, en edificio exclusivo.

El servicio c) en planta semisótano, baja y primera, en edificio exclusivo.

El servicio d) en edificio exclusivo.

En la clase S.I., en planta sótano y baja, o edificios exclusivos.

5.- Espacios libres en todas sus clases.

6.- Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Artículo 10.2.15. Usos prohibidos.

El resto.

Artículo 10.2.16. Condiciones tipológicas.

Se cumplirán las condiciones generales de estas Normas, y en todo caso se mantendrán las características tipológicas de la zona.

De forma especial, se garantizará que la ordenación libre de volúmenes oculte las medianerías que puedan resultar de composición final.

Artículo 10.2.17. Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y dos sótano con una profundidad a cara superior de solera o forjado más distante medida desde la rasante de la acera de 7,00 m.

Artículo 10.2.18. Voladizos y miradores.

No se permiten cuerpos volados cerrados en el nivel A en cualquier grado, y en el B en nivel 1. Se permiten en el grado B nivel 2 y grado C. Los miradores y balcones tendrán un vuelo



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)



inferior a 1 m. y al 40% del ancho de la acera. Cumplirán las condiciones del Art. 1.8.41. Los cuerpos volados cuando se permitan no ocuparán más del 30% de la fachada, computándose al 100% a efectos de la edificabilidad, el vuelo máximo no excederá de 1 m. o del 40% de las fachadas.

Artículo 10.2.19. Protección del patrimonio inmobiliario.

La regulación del patrimonio inmobiliario estará sometido a lo señalado en el Título VII, Sección 5 de estas Normas.

No se permiten en el acabado de fachadas la pluralidad de materiales discordantes, ni aquellos colores diferentes a los empleados tradicionalmente en la zona, salvo justificación en contrario, que se hará presentando junto al Proyecto Básico y de Ejecución un alzado detallado, coloreado, explicando pormenorizadamente los materiales y texturas.

Si quedan medianerías visibles, éstas se tratarán con arreglo a la textura y color de las fachadas.

Si quedan fachadas traseras a patios y jardines o que fueran visibles desde puntos lejanos de la topografía del lugar, estas fachadas interiores se tratarán con el mismo criterio que las principales.

Artículo 10.2.20. Patios.

Los patios de luces y ventilación, tendrán las dimensiones adecuadas para permitir la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro, y de superficie mayor de 9 m².

Artículo 10.2.21. Aparcamientos.

Será necesario prever:

- En el uso residencial: En todos los grados una plaza por vivienda. En solares sin grado de los Niveles A ó B, podrá excusarse este requisito, excepto en los grados 1 y 2, será siempre obligatorio.
- En otros usos: una plaza por cada 100 m² de edificación.



Ayuntamiento
de
Coria del Río
(Sevilla)



Al suelo que se destina a Espacio libre, queda afectado por el área de ordenanza general zona 10, espacios libres, cuya normativa se adjunta.

SECCIÓN 10. Zona 10. Espacios Libres.

Artículo 10.10.1. Delimitación.

Comprende los suelos calificados como espacios libres y los inedificables por pendiente superior al 50% en régimen de dominio y uso público.

Artículo 10.10.2. Edificabilidad.

La edificabilidad se cifra en 0,05 m²/m² para los espacios libres, e inedificables en los suelos de pendiente superior al 50%.

Artículo 10.10.3. Altura.

Una planta, cuatro metros para los espacios libres.

Artículo 10.10.4. Condiciones de uso.

Se permiten únicamente edificaciones de uso público destinadas al servicio del parque o jardín o de carácter recreativo para los espacios libres.

Coria del Río, a 3 de noviembre de 2005.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo. M.ª José Soro Bernáldez.