

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

- Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.
- Artículo 2. Determinaciones de ordenación estructural
- Artículo 3. Vigencia y revisión.
- Artículo 4. Modificaciones.
- Artículo 5. Documentación de la adaptación parcial e interpretación y aplicación de sus determinaciones en relación con las de las NSP.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Artículo 6. Clasificación del suelo.
- Artículo 7. Régimen del suelo urbano consolidado.
- Artículo 8. Régimen del suelo urbano no consolidado.
- Artículo 9. Régimen del suelo urbanizable.
- Artículo 10. Régimen del suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 3. RESERVA DE SUELO PARA SU DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

- Artículo 11. Reserva de suelo con destino a viviendas de protección pública.

CAPÍTULO 4. SISTEMAS GENERALES.

- Artículo 12. Identificación.
- Artículo 13. Ordenación pormenorizada.
- Artículo 14. Obtención del suelo.
- Artículo 15. Ejecución.

CAPÍTULO 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

- Artículo 16. Usos, densidades y edificabilidades globales.

CAPÍTULO 6. ÁREAS DE REPARTO.

- Artículo 17. Áreas de reparto.

CAPÍTULO 7. ÁMBITOS Y ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 18. Ámbitos y elementos sujetos a medidas de especial protección.

Artículo 19. Medidas de protección.

CAPÍTULO 8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Artículo 20. Previsiones generales de programación y gestión de sistemas generales.

ANEXO. FICHAS DE PLANEAMIENTO.

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza jurídica del documento.

1. El documento del que forman parte estas Normas Urbanísticas es una adaptación parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 27 de Abril de 2001; a la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos regulados en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la misma, y en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de la Junta de Andalucía.
2. 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, apartado 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.
3. La formulación de la presente 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.

Artículo 2. Determinaciones de ordenación estructural.

Se consideran determinaciones de ordenación estructural:

- A) La Clasificación de la totalidad del suelo, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo.
- B) Las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.
- C) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.
- D) Los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- E) La delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable.
- F) Los espacios, ámbitos o elementos objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

- G) Las previsiones generales de programación y gestión de los distintos elementos o determinaciones de ordenación estructural.
- H) La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 3. Vigencia y revisión.

1. La vigencia del planeamiento urbanístico, en virtud de lo dispuesto en el artículo 35 de la LOUA, es indefinida, hasta que se produzca su revisión o modificación.
2. Se entiende por revisión la alteración sustancial de la ordenación estructural. La revisión será parcial cuando sólo afecte a una parte del territorio municipal, o a un conjunto homogéneo de determinaciones, o cuando concurren ambas circunstancias.

Artículo 4. Modificaciones.

Se entiende por modificación toda alteración de sus documentos o determinaciones que no esté incluida en el artículo anterior. Las modificaciones señalarán expresamente si afectan a las determinaciones propias del planeamiento general o a las determinaciones de planeamiento de desarrollo que este hubiera asumido, a los efectos de la aplicación del artículo 38.2 de la LOUA

Artículo 5. Documentación de la adaptación parcial e interpretación y aplicación de sus determinaciones en relación con las de las NSP.

1. La adaptación parcial se compone de los siguientes documentos:
 - A) Memoria de Ordenación.
 - B) Anexo a las Normas Urbanísticas.
 - C) Planos de Información.
 - D) Planos de Ordenación.

2. Las determinaciones recogidas en los diferentes documentos de las NSP mantienen su vigencia salvo las que sean contradictorias con las de la adaptación parcial, que quedan derogadas a la aprobación de este documento.
3. La Memoria de Ordenación y el Anexo a las Normas Urbanísticas de la adaptación parcial coexisten con los documentos correspondientes de las NSP. En su aplicación prevalecen las determinaciones de la adaptación respecto a las de las NSP, y se aplicarán las de éstas en todo lo que no contradiga a las de la adaptación parcial.
4. 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. En cuanto a la subdivisión de las zonas homogéneas del suelo urbano consolidado en niveles y grados que recogen las Normas Urbanísticas, queda plenamente vigente el Plano O de las NSP, aplicando los niveles y grados a las zonas homónimas.
5. Respecto al orden de prioridad de las determinaciones que puedan considerarse discordantes entre los distintos documentos que conforman la presente adaptación, prevalecerán las de las Normas Urbanísticas sobre las de la Memoria de Ordenación, y las de los Planos de Ordenación sobre ambas.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 6. Clasificación del suelo.

1. El territorio municipal de Coria del Río se clasifica en las siguientes clases y categorías de suelo, cumpliendo en cada caso los requisitos establecidos en los artículos 45, 46 y 47 de la LOUA.
 - A) Suelo urbano, con dos categorías:
 - 1) Suelo urbano consolidado.
 - 2) Suelo urbano no consolidado.
 - B) Suelo urbanizable, con dos categorías:
 - 1) Suelo urbanizable ordenado.
 - 2) Suelo urbanizable sectorizado.
 - C) Suelo no urbanizable, con tres categorías:
 - 1) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
 - 2) Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
2. Constituye el suelo urbano consolidado el clasificado como urbano en las NSP con exclusión del clasificado como urbano no consolidado especificado en el apartado siguiente.
3. Constituye el suelo urbano no consolidado el suelo clasificado en las NSP como urbano e incluido en ámbitos de actuaciones urbanísticas no ejecutadas. Los ámbitos de delimitación de los suelos urbanos no consolidados pasan a denominarse en la adaptación parcial áreas en suelo urbano no consolidado SUNC.
 - A) Suelo urbano no consolidado de tipo 1, a desarrollar mediante plan especial:
 - 1) SUNC-11, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento PERI-2A.
 - 2) SUNC-12, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento PERI-2B.

- B) Suelo urbano no consolidado de tipo 2, a desarrollar mediante estudio de detalle:
- 1) SUNC-21, que recoge el ámbito completo de la Acción de Planeamiento UE-1B.
4. Constituye el suelo urbanizable el suelo clasificado en las NSP como urbanizable e incluido en sectores de planeamiento no ejecutados.
- A) Suelo urbanizable ordenado, que cuenta con ordenación pormenorizada, por tener planeamiento de desarrollo aprobado:
- 1) SUO-01, que recoge el ámbito completo del Sector SAU-R2.
 - 2) SUO-02, que recoge el ámbito completo del Sector SAU-R3.
 - 3) SUO-03, que recoge las unidades de ejecución UE-2 y UE-3 del Sector SAU-R7.
- B) Suelo urbanizable sectorizado, que no cuenta con ordenación pormenorizada:
- 1) SUS-01, que recoge el ámbito completo del Sector SAU-R6.
 - 2) SUS-02, que recoge el ámbito completo del Sector SAU-R5.
 - 3) SUS-03, que recoge el ámbito completo del Sector SAU-I1.
 - 4) SUS-04, que recoge el ámbito completo del Sector Ampliación de la Estrella.
5. Constituye el suelo no urbanizable el de igual clasificación en las NSP. En este suelo la adaptación parcial distingue las siguientes categorías:
- A) 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.
- B) 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.

Artículo 7. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. En este tipo de suelo podrá actuarse directamente con la única condición de que la parcela correspondiente reúna la condición de solar, en los términos definidos en el artículo 148 de la LOUA, y sin necesidad de instrumento de desarrollo previo.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado cumplirán las determinaciones generales sobre régimen del suelo que establece la LOUA y, específicamente, los costos de urbanización necesarios para que el suelo adquiera, si no la tuviera, la condición de solar.

Artículo 8. Régimen del suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de suelo urbano no consolidado cumplirán las determinaciones generales sobre régimen del suelo que establece la LOUA y, específicamente, las siguientes:
 - A) Asumirán las cargas de urbanización de carácter local y general. La urbanización local se ejecuta e imputa mediante la ejecución de la unidad correspondiente. La urbanización general se ejecuta mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputa mediante la imposición de cuotas de urbanización, previstas en los apartados 1 y 3 del artículo 143 de la LOUA. Asimismo, podrán establecerse convenios urbanísticos para la ejecución de los sistemas generales como alternativa a su ejecución mediante obra pública ordinaria e imputación mediante cuotas de urbanización.

- B) Asumirán y cederán las reservas de suelo para dotaciones locales establecidas en el artículo 17 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales, con las siguientes precisiones y correcciones:

- 1) La reserva de suelo para equipamiento comunitario se calificará bajo la denominación genérica de equipamiento comunitario, compatible en su destino con cualquier tipo de equipamiento. Cuando la superficie resultante de la aplicación de los estándares correspondientes sea menor de 200 m² podrá calificarse como espacio libre y agregarse a la reserva establecida para esta calificación.
- 2) Las dimensiones y configuración de la reserva de suelo para espacios libres, reguladas en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales, podrán flexibilizarse en consideración a la magnitud de la reserva que resulte de la aplicación del estándar correspondiente. Pero en cualquier caso, cumplirá las condiciones de dimensión y configuración definidas en el referido artículo para las áreas de juego y recreo para niños, con el criterio de que de la definición de estas áreas, a efectos del cómputo de superficies y dimensiones mínimas, quede excluido el suelo destinado a viario peatonal y acerados.

- C) Asumirán las cesiones de suelo para dotaciones públicas generales mediante la delimitación del área de reparto en la que se incluyen el conjunto de suelos residenciales y el sistema general clasificado como urbano no consolidado.

- D) Cederán el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones de la LOUA.

2. La actuación en este tipo de suelo está condicionada a la formulación y aprobación de los siguientes instrumentos de desarrollo de la ordenación:

- A) Se desarrollarán mediante plan especial y proyecto de urbanización, en los ámbitos especificados en el Plano de Ordenación 04, las siguientes áreas en suelo urbano no consolidado: SUNC-11 y SUNC-12.
- B) Se desarrollará mediante estudio de detalle y proyecto de urbanización, en los ámbitos especificados en el Plano de Ordenación 04, el área en suelo urbano no consolidado SUNC-21.
- C) Cada uno de los ámbitos delimitados en suelo urbano no consolidado constituye un área de reparto.

3. Los plazos para la presentación a aprobación municipal de los instrumentos de desarrollo de la ordenación y para la ejecución de las áreas de reforma urbana serán de dos y seis años, respectivamente, a partir, en ambos casos, de la aprobación definitiva de la adaptación parcial, para la los suelos a desarrollar mediante plan especial y sin plazo para los suelos a desarrollar mediante estudio de detalle, al estar vinculado el desarrollo de los mismos a la finalización de la actividad económica a la que están dedicados los terrenos.

Artículo 9. Régimen del suelo urbanizable.

1. Los propietarios de suelo urbanizable ordenado y sectorizado cumplirán las determinaciones generales sobre el régimen del suelo establecidas en la LOUA y, específicamente, las siguientes:
- A) Asumirán las cargas de urbanización de carácter local y general. La urbanización local se ejecuta e imputa mediante la ejecución de la unidad correspondiente. La urbanización general se ejecuta mediante la modalidad de obra pública ordinaria y se imputa mediante la imposición de cuotas de urbanización, que prevé el artículo 143.1 y 143.3, de la LOUA. No obstante, se incorpora el criterio de ejecución de los sistemas generales mediante la inclusión en unidades de ejecución de manera conjunta con la urbanización de carácter local, en que los costos serán conceptuados como contribuciones a cuenta de cuotas de urbanización. Asimismo, podrán establecerse convenios urbanísticos para la ejecución de los sistemas generales como alternativa a su ejecución mediante obra pública ordinaria e imputación mediante cuotas de urbanización.
- B) Asumirán y cederán las reservas de suelo para dotaciones locales establecidas en el artículo 17 de la LOUA y el Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales, con las siguientes precisiones y correcciones:
- 1) La reserva de suelo para equipamiento comunitario se calificará bajo la denominación genérica de equipamiento comunitario, compatible en su destino con cualquier tipo de equipamiento. Cuando la superficie resultante de la aplicación de los estándares correspondientes sea menor de 200 m² podrá calificarse como espacio libre y agregarse a la reserva establecida para esta calificación.
- 2) Las dimensiones y configuración de la reserva de suelo para espacios libres, cuya regulación serige por lo dispuesto en el artículo 4 del Anexo al Reglamento de Planeamiento sobre Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales, podrán flexibilizarse en consideración a la magnitud de la reserva que resulte de la aplicación del estándar correspondiente. Pero en cualquier caso, se cumplirán las condiciones de dimensión y

configuración definidas en el referido artículo para las áreas de juego y recreo para niños, con el criterio de en de la definición de estas áreas, a efectos del cómputo de superficies y dimensiones mínimas, quede excluido el suelo destinado a viario peatonal y acerados.

- C) Asumirán las cesiones de suelo para dotaciones públicas generales mediante la delimitación del área de reparto en la que se incluyen el conjunto de suelos residenciales y el sistema general clasificado como urbano no consolidado.
- D) Cederán el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de acuerdo con las determinaciones de la LOUA.

2. Las actuaciones en el suelo urbanizable ordenado están condicionadas a la culminación de las obras de urbanización y la consiguiente recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento de Coria del Río. Se establece un plazo máximo de dos años para el Sector SUO-3. En el caso de los Sectores SUO-01 y SUO-2 este plazo se amplía a cuatro años.
3. Las actuaciones en el suelo urbanizable sectorizado están condicionadas a la formulación y aprobación de los correspondientes planes parciales y proyectos de urbanización. Los plazos para la presentación a aprobación municipal de los instrumentos de desarrollo de la ordenación y para la ejecución de los sectores serán de cuatro y ocho años, respectivamente, a partir, en ambos casos, de la aprobación definitiva de la adaptación parcial.
4. Cada uno de los sectores delimitados en suelo urbanizable ordenado o sectorizado constituye un área de reparto.

Artículo 10. Régimen del suelo no urbanizable.

1. Con carácter general, los usos, edificios e instalaciones autorizables en el suelo no urbanizable que no esté adscrito a alguna categoría de especial protección, en virtud de los establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA, son los siguientes:
- A) Obras e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.
- B) Obras e instalaciones de naturaleza agrícola, ganadera, forestal cinegética o análoga, en los términos regulados en el artículo 50 de la LOUA.
- C) Actuaciones de interés público, en los términos regulados en el artículo 42 de la LOUA.

- D) Vivienda unifamiliar aislada vinculada al destino agrícola, forestal o ganadero de la finca.

Tanto las actuaciones de interés público como la vivienda unifamiliar aislada especificadas en los apartados C y D requieren la formulación y aprobación de proyecto de actuación o plan especial, en los términos regulados en el artículo 42 de la LOUA.

2. En orden a la regulación de las condiciones de uso y edificación y de no inducción a la formación de nuevos asentamientos, se aplicarán las NSP en los siguientes términos:

- A) Se aplicarán las determinaciones del artículo 8.2.16 de las NSP a las obras e instalaciones especificadas en el apartado 1.A de este artículo.
- B) Se aplicarán las determinaciones del artículo 8.2.17.1 de las NSP a las obras e instalaciones especificadas en el apartado 1.B de este artículo.
- C) Se aplicarán las determinaciones del artículo 8.2.18 de las NSP a las actuaciones de interés público especificadas en el apartado 1.C de este artículo.
- D) Se aplicarán las determinaciones del artículo 8.2.17.2 de las NSP a la vivienda especificada en el apartado 1.D de este artículo.
- E) Se aplicarán las determinaciones del artículo 52.6 de la LOUA a la regulación de la no inducción de formación de nuevos asentamientos.
- F) A los suelos de especial protección definidos en el artículo 6.5.A y 6.5.B de estas Normas Urbanísticas, se les aplicará la normativa de protección de las categorías correspondientes de las NSP, contenida en los Títulos VI y VII.
- G) La Zona de Protección de Carreteras comprende una franja de 100 m a ambos lados de la SE-40, de 50 m a ambos lados de la A-8058, A-8051 y A-8052, y de 25 m a ambos lados de la SE-3206 y SE-3200, medida a partir de la arista exterior de la calzada. En esta franja, los usos y edificaciones se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, debiendo obtenerse autorización de la administración de carreteras previa a la concesión de licencia municipal para cualquier uso o actividad.
- H) El brazo del este y la dehesa de la Atalaya se regularán conforme a las determinaciones de la Ley 2/1989, de espacios naturales protegidos de Andalucía, y a las determinaciones relativas a la Red de Espacios Libres del POTAUS.

- I) La zona de servidumbre arqueológica del río Guadalquivir se regulará de acuerdo con la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
- J) La zona del bajo Guadalquivir se regulará mediante las determinaciones de la Orden de 12 de Mayo de 2015, por la que se aprueban los planes de gestión de las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir.
- K) Los cauces de los ríos Guadalquivir y Guadaira, el parque metropolitano del río Pudío, los corredores verdes y el paso de barcas se regularán conforme a las determinaciones relativas a la Red de Espacios Libres del POTAUS.
- L) Los yacimientos arqueológicos y edificios y lugares de interés territorial se regularán de acuerdo a las determinaciones relativas a los Elementos y Espacios de Interés Territorial del POTAUS.
- M) La zona de protección del escarpe del Aljarafe, la zona de protección del Sistema Hidrológico y el espacio agrario de interés se regularán de acuerdo con el POTAUS.
- N) La zona de protección de vías pecuarias no deslindadas comprende una banda equivalente al ancho legal de las mismas, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, lo que supone un ancho de 75,22 m para las Cañadas Reales, de 37,61 m para los Cordeles y 20,89 m para las Veredas, y con el trazado recogido en las NSP.
- O) La zona de protección del dominio público marítimo terrestre y del dominio público hidráulico no deslindado comprende la zona de servidumbre de los mismos, conforme a lo dispuesto en la Ley de Costas y en la Ley de aguas de Andalucía, que supone una banda de 100 m, tal y como se recoge en las NSP.
- P) La casa de Blas Infante se regulará según los términos recogidos en las NSP.

CAPÍTULO 3. RESERVA DE SUELO PARA SU DESTINO A VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 11. Reserva de suelo con destino a viviendas de protección pública.

1. 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.
2. 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.

CAPÍTULO 4. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 12. Identificación.

La adaptación considera como sistemas generales los siguientes:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES:

- A) Carreteras: Incluye calzadas, arcenes, y la correspondiente zona de dominio público.
 - 1) Autovía SE-40, Circunvalación de Sevilla (en desarrollo).
 - 2) Carretera A-8058, Sevilla-Coria del Río.
 - 3) Carretera A-8051, Coria del Río-Palomares del Río.
 - 4) Carretera A-8052, Coria del Río-Bollullos de la Mitación.
 - 5) Carretera SE-3206, A-4-Isla Menor.
 - 6) Carretera SE-3300, SE-3206-Coria del Río
- B) Caminos Rurales coincidentes con vías pecuarias.
- C) Vías Urbanas Básicas.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES:

- A) Vías Pecuarias:
 - 1) Cañada Real de Medellín a Isla Mayor.
 - 2) Cañada Real de Sevilla a Isla Menor.
 - 3) Cañada Real de los Puntales.
 - 4) Cañada Real del Polvero.
 - 5) Vereda de Aznalcázar.
 - 6) Vereda de los Palacios.
 - 7) Colada de Coria.

8) Colada de Ugena.

9) Colada del Callejón de la Magdalena.

10) Colada de la Vega.

11) Colada de la Tía María Rosa.

12) Colada del Tío Bernardino.

13) Colada de los Cortijos.

14) Colada del Pozo de Jaraquemada.

15) Colada de la Dehesa de En medio.

B) Parques Metropolitanos:

1) PM del Río Pudio.

C) Parques Urbanos y Plazas Públicas

El conjunto formado por los parques urbanos y las plazas públicas existentes suma una superficie total de 101.021 m², lo que para una población de 30.358 hab, según el censo de 2.015, arroja un estándar de 3,32 m²/hab. Si sumamos los parques urbanos previstos tenemos una superficie total de 204.028 m², que arroja un estándar de 6,72 m²/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 m²/hab, igualmente superior al mínimo que establece la LOUA, por lo que no es necesario prever nuevos espacios libres de ámbito general.

1) Paseo Carlos de Mesa.

2) Parque Maestro Joaquín Herrera.

3) Parque Adolfo Cantalejo Suárez.

4) Zona verde anexa al CEIP Josefa Navarro Zamora.

5) Zona verde anexa a la SE-40 (en desarrollo).

6) Prolongación del Paseo Carlos de Mesa (en desarrollo).

7) Bulevar de la Avenida de Andalucía.

8) Plaza del Grupo Obrero.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS URBANOS:

A) Equipamientos Educativos.

1) IES Caura.

2) IES Rodrigo Caro.

3) IES San José.

4) CEIP Josefa Navarro Zamora

B) Equipamientos Deportivos.

1) Campo Polideportivo Alcalde Fernando Suárez Villar.

2) Polideportivo Municipal.

C) Servicios de Interés Público y Social.

1) Ayuntamiento.

2) Juzgado de Primera Instancia.

3) Biblioteca Pública Maestro Antonio Pineda.

4) Auditorio Pastora Soler.

5) Centro de Salud Virgen de la Estrella.

6) Centro de Salud las Tinajerías.

7) Casa-Museo de Blas Infante y Museo de la Autonomía de Andalucía.

8) Cementerio.

9) SG incluido en el Sector SUO-1 (en desarrollo).

10) SG Incluido en el Sector SUO-2 (en desarrollo).

SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS:

- A) Conducción General y Depósito de Abastecimiento de Agua.
- B) Conducción General de Alcantarillado.
- C) Líneas de Transporte de Energía Eléctrica, incluidas las Estaciones Transformadoras.

Artículo 13. Ordenación pormenorizada.

Como norma general, la ordenación pormenorizada de los sistemas generales se realizará mediante plan especial o proyecto de urbanización específico. No obstante, en el caso de sistemas generales incluidos en ámbitos de áreas de reforma urbana en suelo urbano no consolidado y sectores de planeamiento en suelo urbanizable, y al objeto de propiciar la integración de las dotaciones locales y generales, podrá optarse por la ordenación autónoma de los sistemas generales, o bien, por su ordenación integrada en los ámbitos de las áreas de reforma urbana y sectores, de tal forma que el Ayuntamiento podrá formular el planeamiento especial de estos elementos con anterioridad a la formulación del planeamiento de desarrollo de las áreas de reforma urbana y sectores, y este incluirá la ordenación de los sistemas generales cuando no haya sido resuelta con anterioridad a la formulación del mismo.

Artículo 14. Obtención del suelo.

La obtención del suelo de los sistemas generales se realizará mediante el desarrollo de las unidades de actuación a que están adscritos. Para futuras actuaciones, podrá habilitarse el procedimiento de expropiación.

Artículo 15. Ejecución.

La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante su inclusión en los ámbitos de las unidades de ejecución. Para futuras actuaciones, la ejecución de los sistemas generales podrá realizarse mediante actuaciones de obra pública ordinaria e imputación de costos a los ámbitos beneficiados mediante cuotas de urbanización, en la parte que les corresponda.

CAPÍTULO 5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

Artículo 16. Usos, densidades y edificabilidades globales.

1. Zona Residencial de Casco. Corresponde al ámbito de la implantación originaria del núcleo urbano y una primera extensión, donde se conservan en mayor medida los valores tipológicos y estéticos de la edificación tradicional. Los objetivos de la ordenación urbanística son de compatibilidad entre la optimización de la intensidad de uso y edificación, derivadas de su condición de centro urbano, y la preservación de dichos valores.
 - A) Uso Residencial con tipología entre medianeras.
 - B) Densidad Media, entre 30 y 50 viv/Ha.
 - C) Edificabilidad: 0,60 m²t/m²s.
2. Zona de Crecimiento. Corresponde a la extensión del núcleo originario producida fundamentalmente en la segunda mitad del S.XX, así como a determinadas actuaciones en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable definidas en las NSP y ya desarrolladas. Los objetivos de la ordenación son la preservación de las características tipológicas de la edificación y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de los edificios.
 - A) Uso Residencial con tipología entre medianeras.
 - B) Densidad Media Alta, entre 50 y 75 viv/Ha. En la Zona de Caño Caliente se permite una Densidad Media, entre 30 y 50 viv/Ha.
 - C) Edificabilidad: 0,60 m²t/m²s. En la zona de Caño Caliente se permite una Edificabilidad que oscila entre 0,80 y 0,90 m²t/m²s, según subzonas.
3. Zona de Ensanche. Corresponde a la extensión del núcleo originario producida fundamentalmente en la segunda mitad del S.XX. Los objetivos son la preservación de las características tipológicas de la edificación y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de los edificios.
 - A) Uso Residencial con tipología entre medianeras.
 - B) Densidad Media Alta, entre 50 y 75 viv/Ha.
 - D) Edificabilidad: 0,60 m²t/m²s.

4. Zona de Tolerancia Industrial. Corresponden a zonas de de uso mixto integradas en el núcleo urbano. Los objetivos de la ordenación urbanística son la preservación de las características tipológicas y de uso de la edificación y la mejora de las condiciones ambientales y de habitabilidad de los edificios.
 - A) Uso Residencial con tipología entre medianeras.
 - C) Densidad Media, entre 30 y 50 viv/Ha.
 - E) Edificabilidad: 0,60 m²t/m²s.
5. Zona de Vivienda en Bloque. Corresponde a determinadas zonas de extensión del núcleo bien mediante actuaciones aisladas o bien previstas en las NSP mediante la inclusión en áreas de actuación en suelo urbano no consolidado o en sectores en suelo urbanizable. Los objetivos de la ordenación urbanística son el crecimiento ordenado y la articulación de diferentes zonas del tejido urbano.
 - A) Uso Residencial con tipología de bloque aislado o en manzana cerrada.
 - B) Densidad Muy Alta, más de 75viv/Ha.
 - D) Edificabilidad: 1,80 m²t/m²s.
6. Zona de Ciudad Jardín. Corresponde a determinadas zonas de extensión del núcleo bien mediante actuaciones aisladas o bien previstas en las NSP bien mediante la inclusión en áreas de actuación en suelo urbano no consolidado o en sectores en suelo urbanizable, con baja densidad y escasa edificabilidad. Los objetivos de la ordenación urbanística son la articulación de diferentes zonas del tejido urbano y la creación de zonas de colchón entre el tejido urbano y el suelo no urbanizable en la periferia del núcleo.
 - A) Uso Residencial con tipología aislada o pareada, aunque en determinadas zonas se permite la vivienda entre medianeras.
 - B) Densidad Media, entre 30 y 50 viv/Ha.
 - C) Edificabilidad: 0,30 y 0,50 m²t/m²s, según subzonas.
7. Zona Industrial.
 - A) Uso Industrial y de Almacenamiento con tipología entre medianeras.
 - C) Edificabilidad: 0,60 m²t/m²s.
8. Zona de Extensión Industrial.
 - A) Uso Industrial y de Almacenamiento con tipología entre medianeras.
 - B) Edificabilidad: 0,70 m²t/m²s.
9. Zona Terciaria.
 - A) Uso Terciario, con tipología entre medianeras.
 - B) Edificabilidad: 0,90 m²t/m²s.
10. Zona no edificable por pendiente superior al 50%.

No se permite la edificación.

CAPÍTULO 6. ÁREAS DE REPARTO.

Artículo 17. Áreas de reparto.

1. En el suelo urbano no consolidado cada unidad de ejecución constituye un área de reparto. En el suelo urbanizable 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.
2. El concepto de aprovechamiento tipo tendrá, a todos los efectos, consideración de aprovechamiento medio, de acuerdo con lo establecido por la LOUA.

CAPÍTULO 7. ÁMBITOS Y ELEMENTOS SUJETOS A MEDIDAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 18. Ámbitos y elementos sujetos a medidas de especial protección.

La adaptación mantiene las determinaciones de las NSP, incorporando 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.

EDIFICIOS NO BIC INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO DE PROTECCIÓN

- 1) Mercado Municipal de Abastos.
- 2) Casa en Avenida de Andalucía nº 121.
- 3) Casa en Plaza Nuestra Señora de la Estrella nº16.
- 4) Casa en Calle Antonio Pérez Tinao nº2.
- 5) Casas en Calle Cervantes nº58, 78, 80, 84 y 117.
- 6) Hacienda Nuestra Señora de la Estrella.
- 7) Torre Chimenea del Batán.

ESPACIOS URBANOS PROTEGIDOS

- 1) Cuesta del Cerro.
- 2) Plaza de la Soledad.
- 3) Plaza de Nuestra Señora del Rocío.

ACTIVIDADES DE INTERÉS ETNOLÓGICO

- 1) Carpintería de Ribera en el Río Guadalquivir.

ZONAS DE SERVIDUMBRE ARQUEOLÓGICA

- 1) Zona de Servidumbre Arqueológica del Río Guadalquivir.

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 (NÚCLEO URBANO)

- 1) Asentamiento de Caura.
- 2) Sitio Arqueológico de Coria del Río.
- 3) Buenavista.
- 4) Villa Asunción.
- 5) Casa de Blas Infante.
- 6) Cerro de Cantalobos Norte y Sur.
- 7) Calle Palomar.
- 8) Corral del Pitero.
- 9) Pozo Blanco.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS (TÉRMINO MUNICIPAL)

- 10) Los Carramolos.
- 11) Uncina.
- 12) Cuatro Caminos.
- 13) Hacienda de la Estrella.

- 14) Bastero I y II.
- 15) Horno de Roa
- 16) Urbanización Dehesa de Coria.
- 17) Dehesa de la Atalaya I, II, III y IV.
- 18) Calzada Romana Hispalis – Gades.
- 19) Los Calerones.
- 20) Cascajera I, II y III.
- 21) Cestero.
- 22) San José de Buenavista.

Artículo 19. Medidas de protección.

1. Serán de aplicación a los BIC señalados, a la zona de servidumbre arqueológica y a la actividad de interés etnológico las medidas de protección contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, además de las normas de protección que se contienen en la Sección Séptima del Título VII de las NSP.
2. Del mismo modo, serán de aplicación las medidas de protección de yacimientos arqueológicos. Además, se observarán las determinaciones contenidas en el artículo 7.5.4. y siguientes de las NSP y las relativas al Sistema de Protección del POTAUS.
3. El resto de elementos contemplados se regularán según los términos de Sección Séptima del Título VII de las NSP y los relativos al Sistema de Protección del POTAUS.

CAPÍTULO 8. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Artículo 20. Previsiones generales de programación y gestión de sistemas generales.

Las determinaciones de programación y gestión de las zonas en suelo urbano no consolidado y los sistemas generales se especifican en las tablas contenidas en el epígrafe 5.7 de la Memoria de Ordenación de la presente Adaptación, incluyendo las previsiones de inicio y finalización de las obras correspondientes a viviendas de protección pública.

Sevilla, Marzo de 2018

Enrique Javier Zamora Rodrigo
arquitecto superior urbanista

