



Ayuntamiento
de Coria del Río

**CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL
EN REDACCIÓN DE ORDENANZA DE ZONA 2B-2 DEL SUELO URBANO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CORIA DEL RÍO**



Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 Fax 954770363
Web: www.ayto-coriadelrio.es Email:

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.



**CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL
EN REDACCIÓN DE ORDENANZA DE ZONA 2B-2 DEL SUELO URBANO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE CORIA DEL RÍO**

1. ANTECEDENTE Y OBJETO DEL DOCUMENTO

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Coria del Río son las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Coria del Río (NNSS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla el día 27 de abril de 2001 (B.O.P. nº 153, de 4 de julio de 2001).

Las Normas Subsidiarias Municipales se adaptaron parcialmente a la LOUA mediante documento aprobado con fecha 31 de julio de 2018 en cumplimiento de lo establecido en el Decreto 11 /2008, adaptando su clasificación original al estado actual del planeamiento.

Se tramita el presente documento con el único objeto de **corregir el error material detectado en la ordenanza de zona 2B-2 del suelo urbano y en concreto en el artículo 10.2.7. Altura máxima** de las NNSS, en el que se asigna erróneamente la altura de 3 plantas (10,50 m), cuando en realidad la altura prevista para esa ordenanza de zona es de 4 plantas (13,50 m), según los antecedentes existentes.

Se detecta dicho error material, a partir de la presentación por el propietario actual de una de las dos manzanas que tienen esta calificación 2B-2 en todo el suelo urbano del municipio, de una cédula urbanística emitida en 2015 por la anterior Arquitecta Municipal, en la que se incluyen los parámetros urbanísticos de esta manzana con una altura máxima de 4 plantas.

Contrastada esta información con la incluida en la redacción oficial de las NNSS para la misma ordenanza 2B-2, se comprueba que en las NNSS oficiales y publicadas, la altura es de 3 plantas, y es entonces cuando se detecta por la técnico que suscribe, a la vista de la información contenida en la cédula urbanística de 2015, puede haber un error material en el parámetro de la altura máxima.

Se inicia un proceso de investigación para ratificar lo detectado y se recaban todos los antecedentes existentes.

Según los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas el 27 de abril de 2001, las dos únicas manzanas con calificación de ordenanza de zona 2B-2, se ubican en el "Sector Tinajerías" junto al Riopudio, que era unidad de ejecución de las anteriores Normas Subsidiarias de 1982.



Esta unidad de ejecución denominada “Sector Tinajerías”, se ordenó pormenorizadamente (detalladamente) mediante el Plan Parcial Tinajerías, y las actuales NNSS recogen fielmente dicha ordenación, **con el traslado del error de la altura en esas dos manzanas.**

En el Proyecto de Compensación que se aprueba el 19 de abril de 2002 (posterior a la aprobación de las NNSS en 2001), las manzanas 10 y 11 eran objeto de cesión al Ayuntamiento y son las que las NNSS aprobadas en 2001 asigna la ordenanza 2B-2, siendo estas dos manzanas, las únicas que tienen esta calificación en todo el suelo urbano.

Es por ello, que la corrección de este error material, **solo afecta a estas dos manzanas del suelo urbano pendientes aún de edificación, principal motivo por el que se propone esta rectificación de error, no afectando a terceros propietarios que ya hubieran ejercido su derecho a edificar con parámetros urbanísticos más desfavorables.**

2. JUSTIFICACIÓN DE LA CORRECCIÓN

Se aportan los siguientes antecedentes y argumentos:

- 1) Con fecha 11/11/2015 se emitió por la Arquitecta Municipal Maria José Soro Bernáldez, **cédula urbanística** sobre la manzana nº 11 del Sector Tinajerías, en la que adjunta la normativa de aplicación (ordenanza 2B-2) con la redacción “correcta” del artículo 10.2.7, es decir, asignando la altura de 4 plantas y 13,5 m al Nivel B, grado 2 de la ordenanza de zona 2, en lugar de 3 plantas y 10,50 m, que es lo que contempla la redacción oficial publicada de las NNSS.

Consultado este asunto con la Arquitecta Municipal Maria José Soro Bernáldez, funcionaria de carrera de este Ayuntamiento hasta diciembre de 2022, alega que *“la cédula urbanística es correcta y que existe un error en la redacción del texto de la ordenanza de las NNSS publicadas, que no se ha llegado a subsanar oficialmente mediante ningún acto administrativo, pero que con toda seguridad la altura que corresponde al Nivel B, grado 2 es cuatro plantas y 13,50 m, ya que la ordenación detallada de esa zona proviene del Plan Parcial Tinajerías, anterior a la aprobación de las NNSS en 2001.”*

La justificación que argumenta la Arquitecta Municipal, es que además de informar sobre el Plan Parcial Tinajerías durante la tramitación para su aprobación, fue redactora de las actuales NNSS aprobadas en 2001, por lo que **“da fe” de que el origen de este error deriva del traslado de la ordenación establecida por el Plan Parcial al documento de las NNSS durante su redacción.**



Con motivo de la solicitud de la cédula urbanística en 2015, la Arquitecta Municipal doña Maria José Soro Bernáldez, consciente del error, corrige en la cédula urbanística emitida con fecha de 11/11/2015 el parámetro de la altura máxima a 4 plantas con 13,5 metros de altura.

***Ver Anexo 1 – Cédula Urbanística.**

- 2) Se comprueba por la técnico que suscribe, **el contenido exacto de la ordenación del Plan Parcial original del Sector Tinajerías**, corroborando que distinguía dos tipologías de ordenanzas para el uso residencial:

- Manzanas residenciales de dos plantas de altura y 7,5 m (todas menos las manzanas 10 y 11)
- **Manzanas residenciales 10 y 11 con 4 plantas y 13,5 metros** de altura.

El motivo de esta distinción, fue que esas manzanas eran objeto de cesión al Ayuntamiento y se destinarían a vivienda VPO, resultando claro que en la traslación de las Ordenanzas del Plan Parcial a las Normas Subsidiarias se ha producido un error material obvio, ya que en las NNSS tampoco se aplica la ordenanza 2B-2 a ninguna otra zona urbana del municipio, por lo que claramente la ordenanza 2B-2 deriva de ese Plan Parcial.

Alega también la Arquitecta Municipal Maria José Soro Bernáldez, *“que puesto que la tramitación para la aprobación del Plan Parcial Tinajerías coincide en el tiempo con la redacción y tramitación para la aprobación de las NNSS de 2001, y dado que el contenido de dicho Plan Parcial era idéntico a la ordenación incluida en las NNSS, después de aprobarse provisionalmente dicho Plan Parcial se decide por el Ayuntamiento paralizar la tramitación y continuar únicamente con la tramitación de las NNSS.”*

***Ver Anexo 2 – Memoria y Ordenación de Plan Parcial Tinajerías**

***Ver Anexo 3 – Aprobación inicial Plan Parcial Tinajerías**

- 3) En la **página 133** de la **Memoria Informativa de las actuales NNSS** (aprobadas en 2001), se incluye textualmente, que entre las actuaciones que han supuesto modificación de las Normas (se refiere a las NNSS de 1982), está la de “Plan Parcial Tinajerías, de uso predominante residencial”.

Así mismo, se incluye un cuadro resumen de ordenanzas en la **página 127**, en el que aparecen las ordenanzas aplicadas al Plan Parcial Tinajerías donde se refleja en el nº de plantas la posibilidad de 2, 3 y 4 plantas de altura de 7,5 / 10,5 / 13,5 m de altura.

En dicho cuadro se dice que el PP fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento el



18/06/1992.

**Ver Anexo 4 – Alusiones al PP Tinajerías en NNSS de 2001.*

- 4) **En el Proyecto de Compensación del Sector Tinajerías**, aprobado por Comisión de Gobierno del Ayuntamiento con fecha 19 de abril de 2002 según diligencia de la 1ª página (posterior a la aprobación de las NNSS el 27/04/2001), **contempla en las manzanas 10 y 11 una altura máxima de 4 plantas**, el cual no hubiera sido posible aprobar, si la Arquitecta Municipal hubiera considerado las 3 plantas de altura que la redacción oficial de las NNSS asignaba para esas dos únicas manzanas mediante la ordenanza de zona 2B-2, en lugar de considerar las 4 plantas que asignaba el Plan Parcial.

**Ver Anexo 5 – Extracto Proyecto de Compensación sector Tinajerías.*

3. DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LAS ACTUALES NNSS APROBADAS EL 27/04/2001

- I. MEMORIA DE INFORMACIÓN
- II. ANEXO
- III. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- IV. NORMAS URBANÍSTICAS:
 - Anexo Normativo
 - Anexo de catálogo de bienes inmuebles y protegidos
 - NU Títulos I al VI
 - NU Títulos VII al X
- V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
- VI. PLANOS DE INFORMACIÓN
- VII. PLANOS DE ORDENACIÓN

4. DOCUMENTOS QUE SUFREN MODIFICACIÓN TRAS LA CORRECCIÓN DE ERROR.

- VI. NORMAS URBANÍSTICAS:
 - NU Títulos VII al X
 - Título X – Normas particulares para el Suelo Urbano
 - Sección 2 – Zona de Crecimiento
 - Artículo 10.2.7



5. REDACCIÓN ACTUAL EN NNSS DEL ARTÍCULO 10.2.7

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: 3 plantas, 10,5 m.**
- Nivel C, 2 plantas, 7,5 m.

6. NUEVA REDACCIÓN EN NNSS DEL ARTÍCULO 10.2.7

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.

7. PLANO DE ORDENACIÓN Y USOS DE LAS NNSS

No sufre modificaciones. La ordenanza sigue siendo la 2B-2.

**Ver Anexo 6 – Plano ordenación de NNSS*

(Firmado electrónicamente)

LA ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo. Eva M^a Rebull Moreno



Ayuntamiento
de Coria del Río

Anexo 1 – Cédula Urbanística 2015



Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 Fax 954770363
Web: www.ayto-coriadelrio.es Email:

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.



Ayuntamiento
de
Coria del Rio
(Sevilla)

Asunto: Cédula urbanística
Ntra. Ref.: OTM/MJS/mcp

En relación al solar sito en la manzana, nº 11, sector Tinajerías de esta localidad, esta Oficina Técnica

INFORMA:

La manzana 11 del Sector Tinajerías, se encuentra situada en suelo urbano de uso residencial, afectado por la ordenanza 2B con grado 2, cuya normativa se adjunta a continuación.

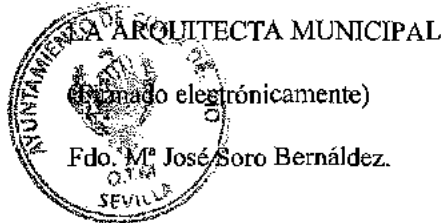
Tiene una superficie de suelo de 2.679,07 m², con una edificación máxima todo residencial de 9.564,27 m² y con el bajo comercial de 7.287,06 m² para uso residencial y 2.679,07 m² para uso comercial.

Densidad máxima 119 viviendas.

Linderos:

- Al frente: C/ Verdón
- Al fondo: C/ Chamarín
- A la derecha: C/ Sin nombre
- A la izquierda: C/ Sin nombre

Lo que se comunica a los efectos oportunos.



SR. TTE. DE ALCALDE – DELEGADO DE URBANISMO.

CIF: P4103400-J

Fax: 954770363

<http://www.ayto-coriadelrio.es>

Correo Electrónico: coria@dipusevilla.es

Pag. 1

Elaborado con OpenOffice 2.0.3

Código Seguro De Verificación:	ZyrDBK/JMZR5FtHvvVMSYQ==	Parado	Fecha y hora	
Firmado Por	María Jose Soro Bernáldez	Firmado	11/11/2015 14:06:03	
Observaciones		Página	1/1	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytoa/code/ZyrDHR/JMZR5FtHvvVMSYQ==			

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 fehaciente mente 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 compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán ineducables.

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 ineducables.



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:

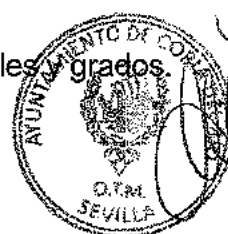
- Nivel A: 2 plantas, 7 m.
- Nivel A, grado 1: 3 plantas, 9,5 m.
- Nivel B: 2 plantas, 7,5 m.
- Nivel B, grado 1: 3 plantas, 10,5 m.
- Nivel B, grado 2: 4 plantas, 13,5 m.
- Nivel C, 2 plantas, 7,5 m.

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 fronterero.

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 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 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:

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.

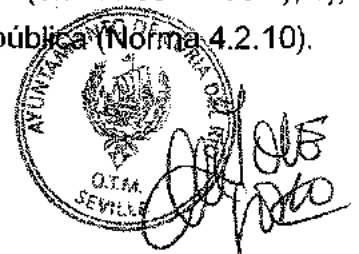
4ª.- Hotelero y hospedaje: en todos sus grados.

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.

En Zona 2C se permite el subuso 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.L., 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.

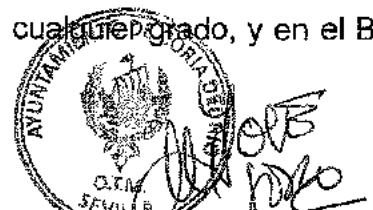
De forma especial, se garantizará que la ordenación libre de volúmenes oculte las medianerías que puedan resultar de composición final.

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 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.



SECCIÓN 3. Zona 3: Residencial en Ensanche.

Artículo 10.3.1. Delimitación.

Se corresponde con el área sur de la población (plan parcial del Canjilón). Se señala con el grafismo 3

Se remite a las normas de edificación del Plan Parcial del Canjilón, aprobado en Junio de 1994, cuyas principales determinaciones se recogen a continuación.

Artículo 10.3.2. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 100 m², con una fachada mínima de 5,5 m, pudiéndose incluir un círculo de 5,5 m. de diámetro. 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 compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán inedificables. No se permite la segregación de parcelas existentes en otras menores que la mínima.

Artículo 10.3.3. Ordenación.

La ordenación es en manzana compacta.

Artículo 10.3.4. Tipo de edificación.

Vivienda unifamiliar entre medianerías. 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 10.3.5. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes serán las existentes. No se permiten retranqueos en casos aislados, permitiéndose retranqueos parciales y/o totales de las fachadas en conjuntos unitarios.

Artículo 10.3.6. Edificabilidad.

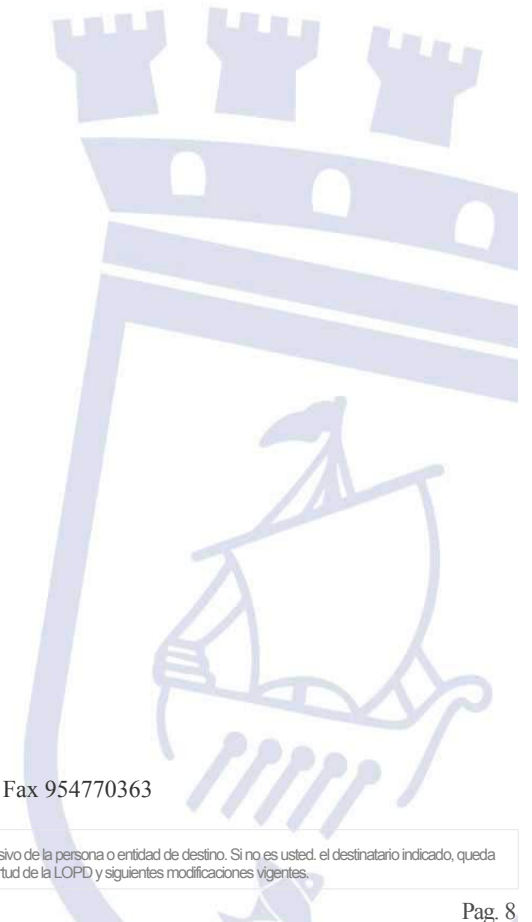
Podrá edificarse sobre rasante el 140% sobre la superficie neta de parcela. A estos efectos no computará el semisótano si lo hubiere, pero si las edificaciones sobre el forjado superior, excepto el castillete de escalera.





Ayuntamiento
de Coria del Río

Anexo 2 - Memoria y Ordenación de Plan Parcial Tinajerías

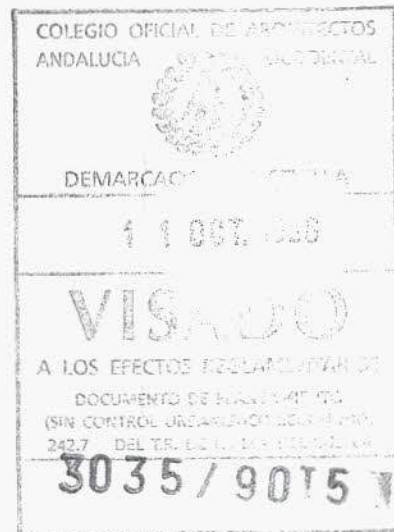


Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 Fax 954770363
Web: www.ayto-coriadelrio.es Email:

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.

Documento 1:

MEMORIA.



**Plan Parcial del Sector "Tinajerías"
de las Normas Subsidiarias Municipales
de Coria del Río (Sevilla)**

promotores: JUNTA DE COMPENSACION

arquitecto: RICARDO RONQUILLO PEREZ.

2. NORMAS DE EDIFICACION.

Para todo el sector de este Plan Parcial se establecen las siguientes Normas de Edificación, tanta de carácter general como particular de cada uso.

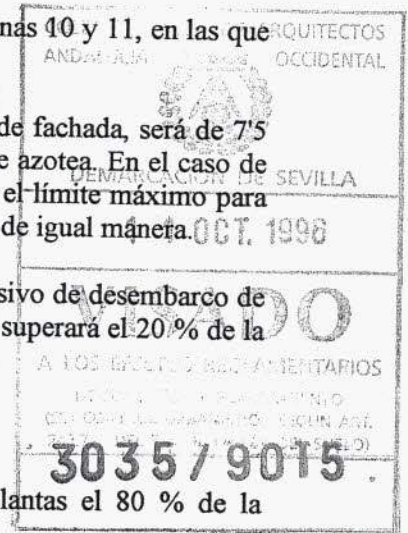
2.1 Normas de carácter general.

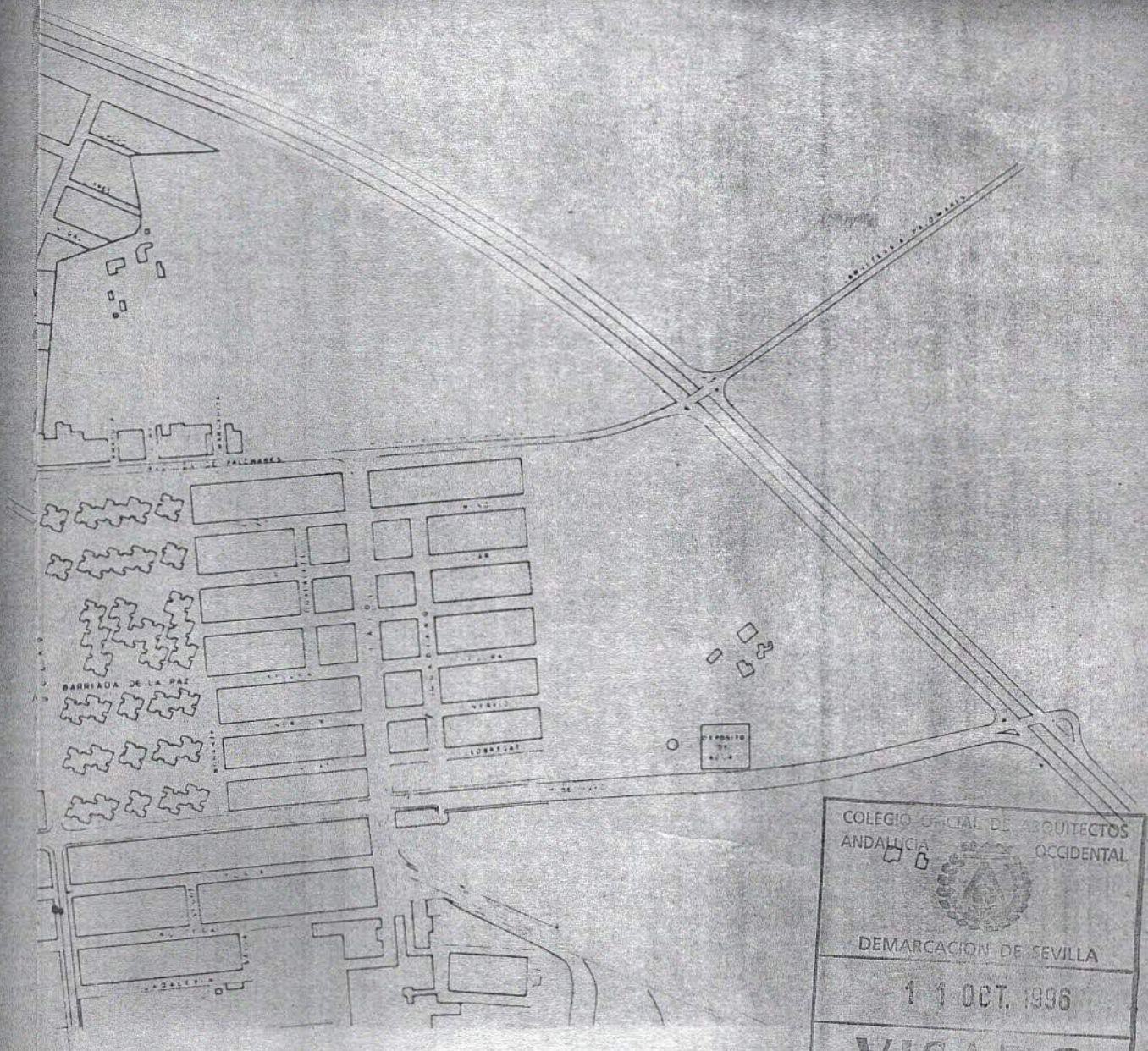
- Los aparcamientos asignados en el Plan Parcial al interior de las parcelas, se distribuirán proporcionalmente a la superficie construida de las mismas. En las zonas que tengan normas específicas al respecto, se aplicarán las de carácter más restrictivo.
- Son de aplicación los artículos que van del 1 al 95 de las Normas Subsidiarias Municipales de Coria del Rio.

2.2 Normas particulares para cada zona:

2.2.1 zona residencial.

- Se entiende por tal el conjunto de manzanas englobadas en el Plan Parcial bajo el uso de residencial especificado en los planos adjuntos, debiendo regirse por las siguientes normas:
- El uso permitido será únicamente el residencial, salvo en las manzanas 10 y 11, en las que se permitirá el uso comercial en planta baja.
- la altura correspondiente a dos plantas, medida en el punto medio de fachada, será de 7'5 metros entre la rasante de acera y el borde saliente del antepecho de azotea. En el caso de tres plantas, dicha altura podrá llegar hasta los 10'5 metros, siendo el límite máximo para edificaciones de cuatro plantas de 13'5 metros; todos ellos medidos de igual manera.
- 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 inmediatamente anterior.
- El número de plantas será la especificada en el plano **P-3**.
- Las edificaciones ocuparán como máximo en cada una de las plantas el 80 % de la superficie neta de la parcela.
- Cuando la planta baja se destine a uso comercial íntegramente y la superficie de la parcela sea inferior a 200 m², podrá en dicha palnta, llegarse a una ocupación del 100 % de la parcela.
- Están expresamente prohibidos los castilletes de escaleras y demás cuerpos edificados en la primera crujía debiendo adaptarse la construcción al plano de fachada definido por la alineación que se establece en el plano **P-3**.
- La parcela mínima será de 80 m², siendo de carácter indivisible a fin de construir fincas independientes.





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL



DEMARCACION DE SEVILLA

11 OCT. 1996

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ART.
24.7. DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO)

3035 / 9015

PLAN PARCIAL

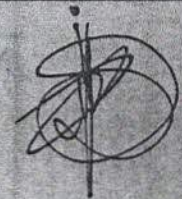
"TINAJERIAS"

CORIA DEL RIO

SEVILLA

ARQUITECTO

RICARDO RONQUILLO PEREZ



PROPIETARIOS

JUNTA DE COMPENSACION

FECHA: 7-X-96

PERIMETRO Y DELIMITACION DEL SECTOR

ESCALA
1/4.000

PLANO

D 1

SEVILLA - PUEBLA DEL RIO

VAGUADA DEL RIO PUDIO

RIO PUDIO

SECTOR TNAJERIAS

POLIGONO DEL RIO PUDIO



USOS DEL SUELO

RESIDENCIAL



SUELO MUNICIPAL (Residencial)



SISTEMA GENERAL



DOMINIO PUBLICO



DOCENTE



RESIDENCIAL CONSOLIDADO



COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCIA OCCIDENTAL



DEMARCACION DE SEVILLA

1 1 OCT. 1998

VISADO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
(SIN CONTROL URBANISTICO SEGUN ART.
242.7 DEL TRLRHL DE LA LEY DEL SUELO)

3035 / 9015

PLAN PARCIAL

"TINAJERIAS"

CORIA DEL RIO

SEVILLA

ARQUITECTO

RICARDO RONQUILLO PEREZ



PROPIETARIOS

JUNTA DE COMPENSACION

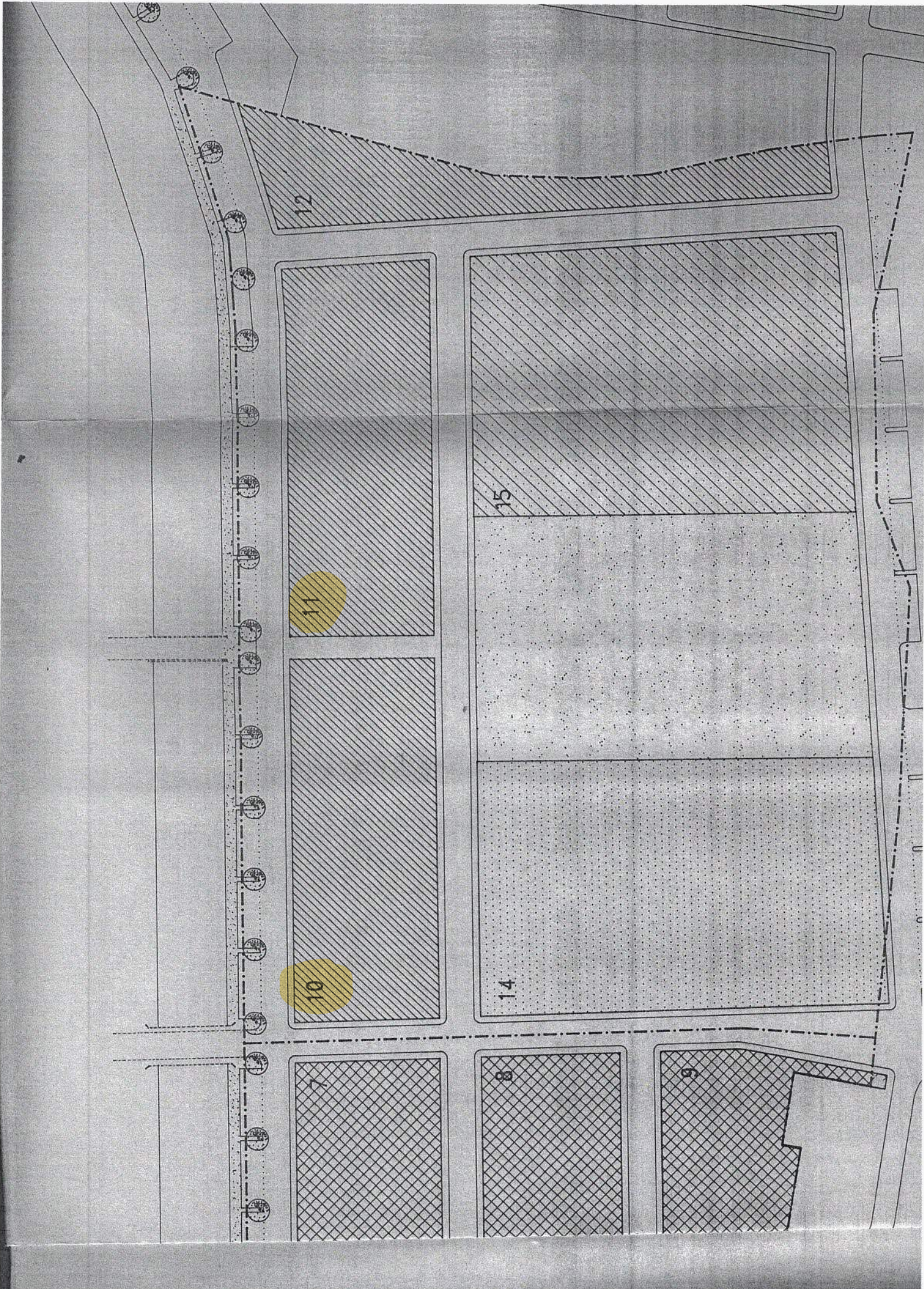
FECHA: 7-X-96

ORDENACION DEL SECTOR, USOS DEL SUELO.

ESCALA

1/1.000

PLANO



12

11

10

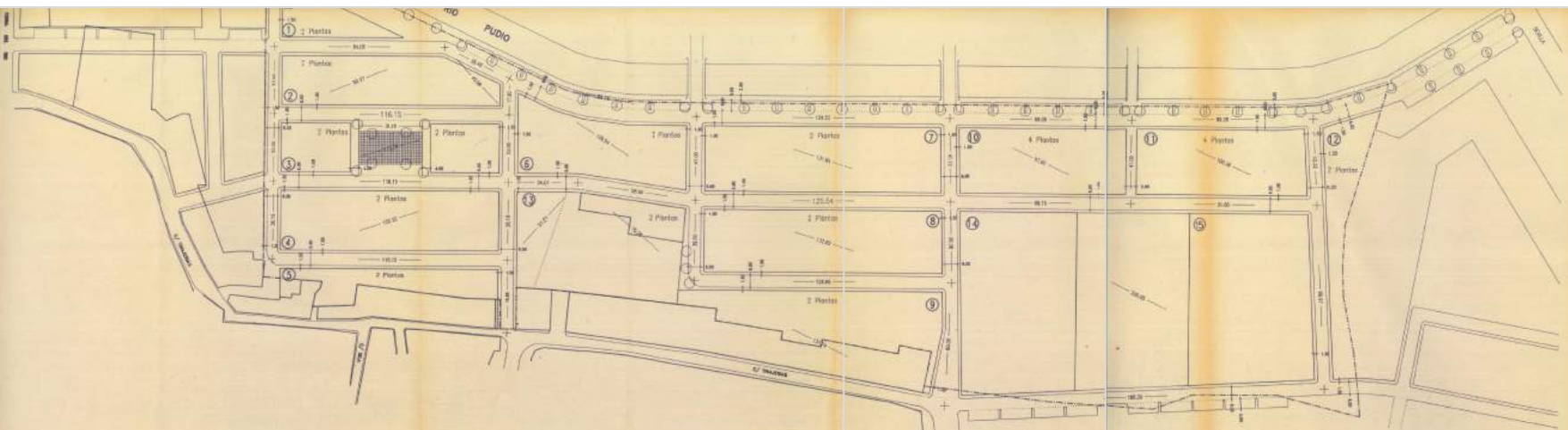
15

14

7

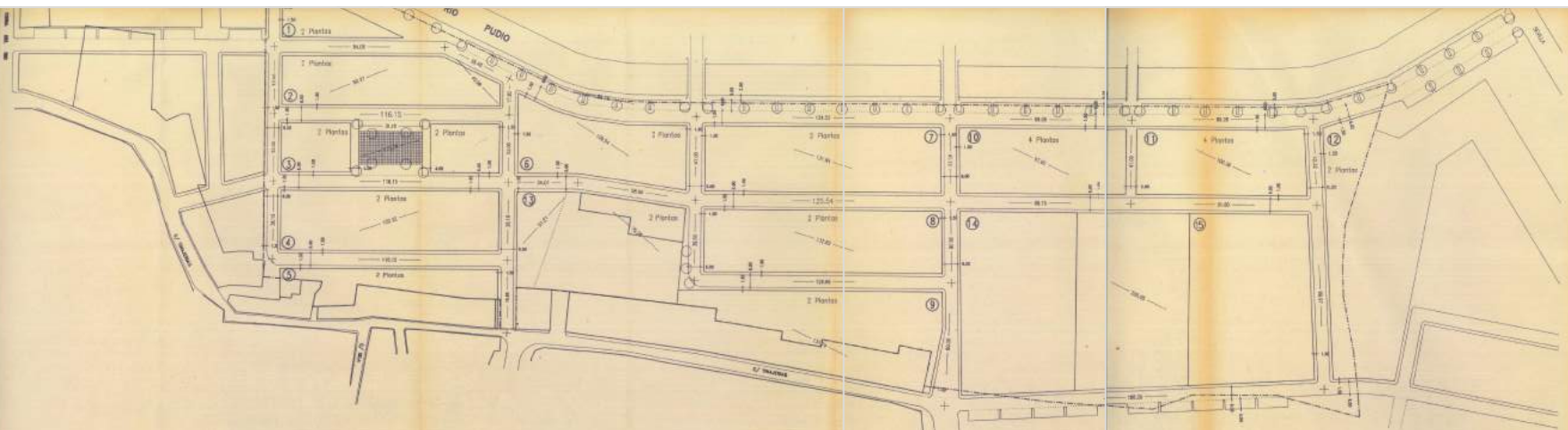
8

9



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE SEVILLA
 DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN
 11 OCT. 1988
VISADO
 A LOS EFECTOS ADMINISTRATIVOS
 DE LOS PLANOS DE PROYECTO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN
 3035/9015

PLAN PARCIAL "TINAJERIAS"		SEVILLA
CORRECCION	EDUARDO BONGIARDI PEREZ	
PROYECTANTE	AREA DE COMERCIO	
FECHA: 7.4.86		
ALINEACIONES Y RASANTES		
ESCALA	1:1.000	PLANO
		P 3



INSTITUTO TECNOLÓGICO DE SEVILLA
 DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA DE EDIFICACIONES
 11 OCT. 1988
VISADO
 A LOS EFECTOS ADMINISTRATIVOS
 DE LOS PLANOS PRESENTADOS
 EN VISTAS DE PROYECTO DE OBRAS
 DE EDIFICACIONES DE CARÁCTER
 GENERAL
 3035/9015

PLAN PARCIAL "TINAJERIAS"		SEVILLA
PROYECTO:	EDUARDO BONGIARDI PEREZ	
PROYECTANTE:	AREA DE COMERCIO	
FECHA: 7.4.86		
ALINEACIONES Y RASANTES		
ESCALA:	1/1.000	PLANO:
		P 3

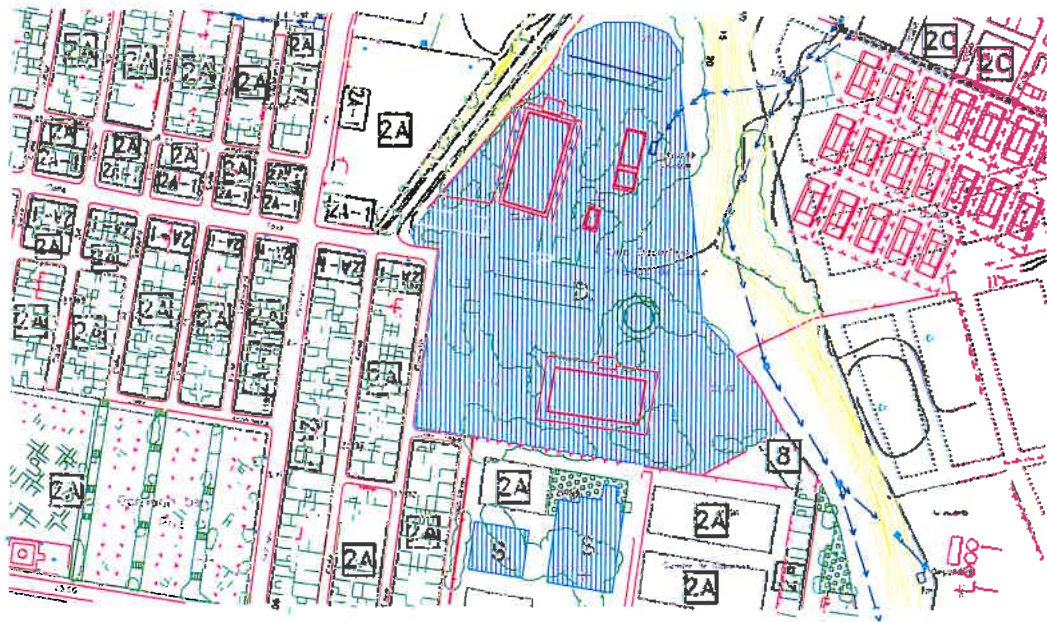


Ayuntamiento
de Coria del Río

**Anexo 3 –
Alusiones al PP Tinajerías en Memoria de Información de NNSS de 2001.**

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 Fax 954770363
Web: www.ayto-coriadelrio.es Email:

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

ENERO 2.001

TOMO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN

Parte de estos planes, evidentemente son desarrollos de las previsiones iniciales pero otros son modificaciones importantes de lo inicialmente previsto.

Estas modificaciones también referidas al viario se incluyen de forma esquemática en el Plano nº 3. **Las actuaciones principales que han supuesto modificación de las Normas, son las siguientes:**

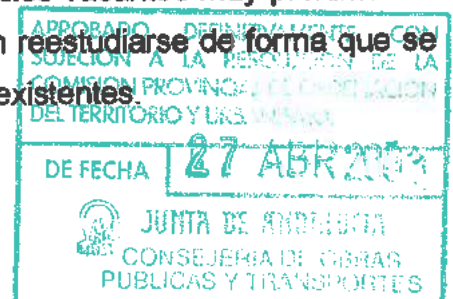
DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido autorizado PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 MAR 2001.
EL SECRETARIO.



- ◆ Plan Parcial la Estrella, de uso predominante industrial.
- ◆ Plan Parcial 1, de uso predominante residencial.
- ◆ **Plan Parcial Tinajerías, de uso predominante residencial.**
- ◆ Plan Parcial las Palmeras, de uso predominante residencial.
- ◆ Plan Parcial el Canjilón, de uso predominante residencial.
- ◆ Estudio de Detalle de las piscinas de Coria, de uso predominante deportivo.
- ◆ Sistema General Polideportivo el Canjilón.

Se señala también en el plano el viario modificado como consecuencia de acciones puntuales o de la realidad edificada.

Estas acciones han dotado por lo tanto de nuevas tipologías edificatorias (fundamentalmente viviendas unifamiliares en hilera o en parcela aislada), y de una importante dotación de suelo industrial, cuyo desarrollo está relativamente avanzado y que como veremos más adelante debe ampliarse. Simultáneamente la realización de algunas de estas acciones han ido dejando espacios vacantes muy próximos al continuo urbano que deberá en esta fase de revisión reestudiarse de forma que se obtenga la mayor rentabilidad de las infraestructuras existentes.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 MAR 2001.

EL SECRETARIO



3.1. RESUMEN DE PLANES PARCIALES APROBADOS EN CORIA DEL RIO

Planificación	Zona	Tipología Edificatoria	Uso	Ocupación	Paredes máximas	Edificabilidad	Nº de plantas	Estructuras	Barridos	Vehículos	Verbes
PLAN PARCIAL Modificación de planeamiento. Situación: Aprobado provisionalmente por el Ayto. el 18-06-92. No está aprobado definitivamente. En trámite actualmente.	- Residencial		- Residencial y comercial en manzanas 10 y 11.	- 80% - 100%	- 80 m²		- 2, 3, 4 plantas. - 7,5 / 10,5 / 13,5 m.	- SI	- SI		- Uniformar en 2 alturas. Plural familiar en el resto.
	- Dominio y uso público.	- Espacios libres.	- Kioscos, sanitario, escolar, zona verde.	- 10 m²			- 3 m.				
EL CAMPESINO - PLAN PARCIAL Modificación de planeamiento. Situación: Aprobado provisionalmente por el Ayto. el 10-5-94. Aprobado definitivamente por la Junta el 28-6-94.	- Residencial.	- Unifamiliar en hilera.		- No marca ocupación.	- 100 m²	- 1,4 m²/m²	- 2 plantas. 7 m.	- No. SI garajes.	- No.		
	- Docente.	- Escolar.	- Docente.	- No se señala.				- No se señala.	- No se señala.		- No se señala.
	- Interés público y social.		- Comercial y social.	- No se señala.		- 1 m²/m²		- No se señala.	- No se señala.		- No se señala.
	- Espacios libres.		- Jardines, áreas de juego.	- No tiene.				- No tiene.	- No tiene.		- No tiene.
LA ESTRELLA - PLAN PARCIAL Modificación de planeamiento. Situación: Aprobado provisionalmente por el Ayto. Aprobado definitivamente por la Junta el 28-10-94. En desarrollo la urbanización.	- Industrial.	- Retanqueos en fachada de 5 m.		- 250 m²		- 0,7 m²/m² a eje de calles.	- 7 m a comisa.	- No se señala.	- No se señala.		- No se señala.
	- Interés público y social.		- Comercial y social.	- No se señala.				- No se señala.	- No se señala.		- No se señala.
	- Deportivo.			- No se señala.		- 0,7 m²/m²	- 7 m.	- No se señala.	- No se señala.		- No se señala.
PLAN PARCIAL 2 Situación: Aprobado provisionalmente por el Ayto. el 28-10-94. En desarrollo la urbanización.	- Residencial.	- Unifamiliar (24).	- Residencial y comercial en M	- 80% - 100%	- 100 m²	- 0,05 m²/m²	- 2 plantas. 7,5 m.	- SI. Almacén o garaje.	- SI.		- No se señala.

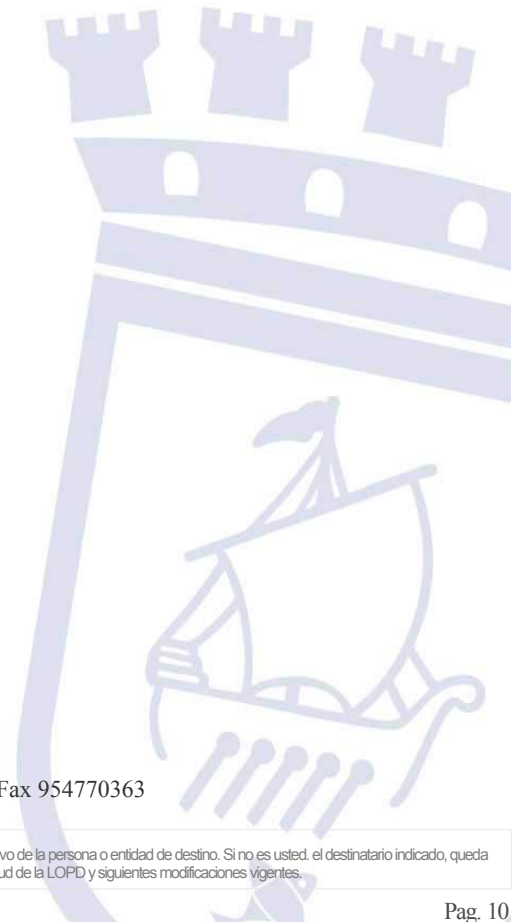




Ayuntamiento
de Coria del Río

Anexo 4 – Extracto Proyecto de Compensación sector Tinajerías.

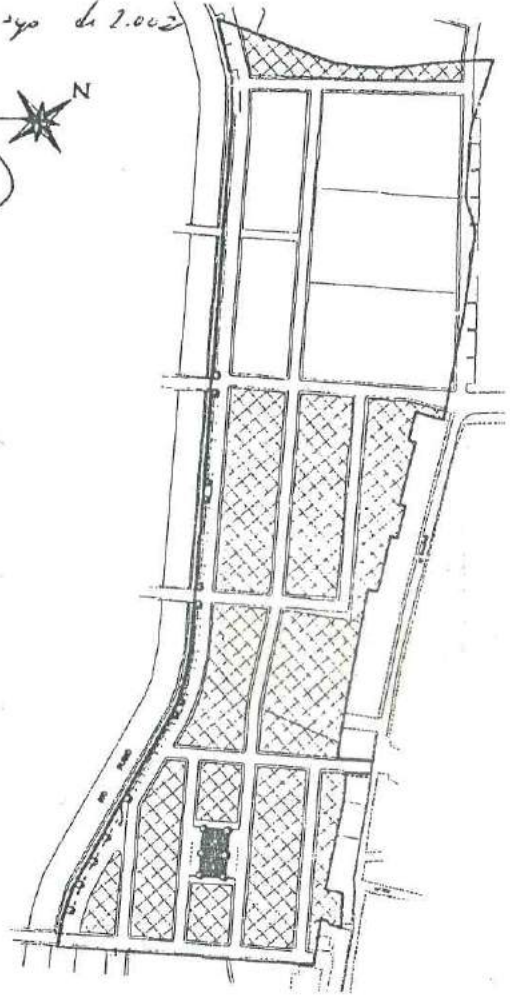
Aprobado el 9 de abril de 2002



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento que consta de 171 páginas - numeradas, selladas y rubricadas - y cuatro planos - sellados y rubricados - ha sido aprobado por la Comisión de Subsistencia de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 15 de abril de 2002.

En Coria del Río, a 13 de mayo de 2002

SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO
Fl. Luis Enrique Flores Domínguez



REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 - SEVILLA
ENTRADA Nº: 1037 DE: 2002
Presentado el día 16/05/2002 a las 10:55
Asiento Nº : 1436 Diario: 34
Caducidad: 26/07/2002

Presentante: LÓPEZ LLANO, MANUEL
Telf: 954772660

Devuelto el: Retirado el:

PROYECTO DE COMPENSACIÓN "TINAJERÍAS"

CORIA DEL RIO

promotor: JUNTA DE COMPENSACIÓN "TINAJERÍAS"

abogado: MANUEL LÓPEZ LLANO

arquitecto: RICARDO RONQUILLO PÉREZ

- Zona de áreas libres, equipamientos y viarios:

* Serán los que estipulen las nuevas Normas Subsidiarias para el sector.

Por convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento se estableció una cesión de suelo de 28.418,79 m², lo que supone, junto con el resto del viario el 60,4513 % de la superficie total del sector. En dicha superficie se incluye el suelo correspondientes a sistemas generales y particulares del sector, a las áreas de uso público y jardines, y el suelo donde se concentra la totalidad del aprovechamiento urbanístico cedido al Ayuntamiento.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios previsto es del 39,5487 %.

1.8.3.- Cesiones al Ayuntamiento

Conforme al convenio urbanístico con el Ayuntamiento, los terrenos que se ceden al municipio son los correspondientes a:

- Viales.
- Parques y jardines públicos.
- Centros culturales y docentes.
- Servicios públicos de interés general.
- Aprovechamiento urbanístico.

Las cesiones al Ayuntamiento en superficies netas corresponden a:

a) Viales, donde se incluye la circulación rodada, circulación peatonal (aceras) y aparcamientos:

Viario 20.561,95 m².

b) Sistemas de espacios libres y zonas verdes, donde se incluyen las plazas públicas y los jardines:

- Plaza pública en la manzana n° 3 602,35 m².
- Plaza pública, jardines y juego de niños en la manzana 14 4.571,17 m².
- Paseo del Rio Pudio 868,63 m².

TOTAL

c) Sistema de equipamiento comunitario:

- Docente (en manzana 14)
- S.I.P.S. (centro de salud en manzana 14)

TOTAL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
A60/042/15 m² OCCIDENTAL

DEMARCACION DE SEVILLA
5.000,00 m²
5.000,00 m²
14 JUL 1999

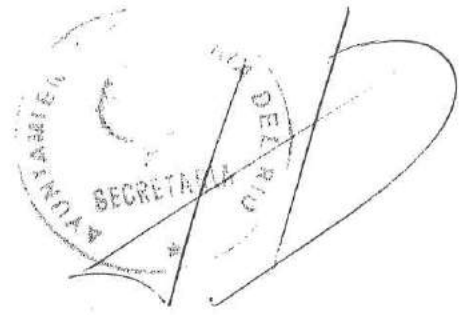
10.000,00 m²

A LOS EFECTOS DE GLAMIENTOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TIPO DE APROPIACION

3583/9811

d) El aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento, se hace efectivo con la cesión de las manzanas 10, y 11.

Manzana	Superficie
10	2.607,15 m2.
11	2.679,07 m2.
TOTAL	5.286,22 m2.



1.8.4.- Terrenos exteriores al polígono, afectados por la urbanización.

Para la construcción de la calle de acceso a la urbanización, que está entre las manzanas señaladas en los planos con los nº 5 y 13, es necesario disponer de los siguientes inmuebles exteriores al polígono de actuación:

A) La totalidad de la superficie que ocupa la casa perteneciente al Ayuntamiento de Coria del Río, sita en c/ Tinajerías nº 55, con ocho metros de fachada por veintidós metros de fondo, equivalentes a ciento setenta y seis metros cuadrados, de los que están edificados en estado ruinoso para derribar unos ochenta metros cuadrados, y el resto es solar.

Por esta superficie que ocupa el inmueble descrito anteriormente discurrirá el vial nº 7, que será del Ayuntamiento, por lo que no hay cambio de titularidad.

B) Una superficie de un metro de fachada por veintidós metros de fondo, equivalente a veintidós metros cuadrados, del solar propiedad de D. Andrés Palma Japón, contiguo al inmueble anterior, sito en la c/ Tinajerías nº 53.

Como compensación por este trozo de solar de la letra B) ocupado para el vial, la Junta de Compensación transmitirá a D. Andrés Palma Japón una superficie de terreno urbanizado de igual dimensión que la ocupada, en la manzana nº 5. Esta superficie se deducirá de la superficie neta total de manzanas a distribuir entre los propietarios.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
ANDALUCÍA OCCIDENTAL

DEMANDA

VISTO

A LOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
DOCUMENTO URBANISTICO
SOMETIDO A TRAMITE DE APROBACION

3683/9811

1.8.5.- Cuadro resumen de superficies.

Las superficies se miden en metros cuadrados.

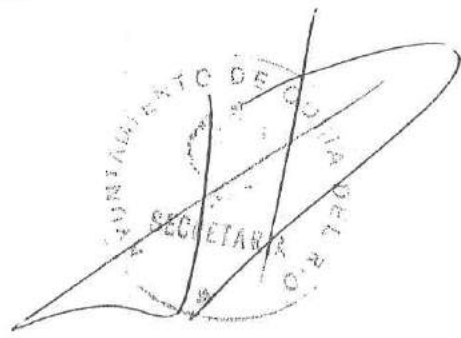
A) Zona residencial (2 plantas)

Los datos generales para la zona son:

- Superficie neta de la zona residencial .. 27.405,68 m²

El reparto por manzanas es el siguiente:

<u>Manzana</u>	<u>Superficie neta</u>
1	709,62
2	2.342,35
3	816 + 816
4	3.083,36
5	1.259,75
6	2.500,41
7	3.791,86
8	3.614,12
9	2.969,38
12	1.581,21
13	3.921,60



TOTAL 27.405,68 metros cuadrados
=====

B) Zona residencial terciaria (4 plantas)

Los datos generales para la zona son:

- Superficie neta de la zona residencial .. 5.286,22 m²

El reparto por manzana es el siguiente:

<u>Manzana</u>	<u>Superficie neta</u>
10	2.607,15
11	2.679,07
TOTAL	5.286,22

=====

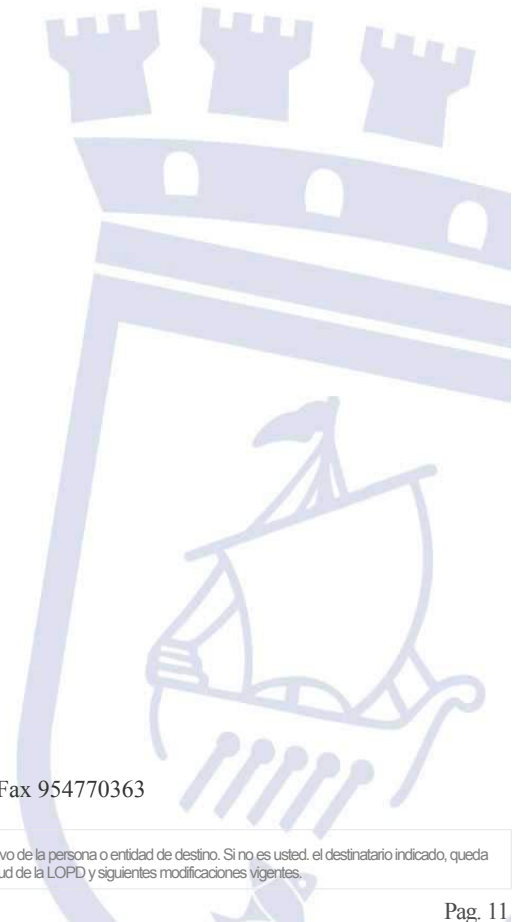




Ayuntamiento
de Coria del Río

Anexo 5 -

***Redacción de Normas Urbanísticas Ordenanza 2
Plano de ordenación de NNSS***



Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 Fax 954770363
Web: www.ayto-coriadelrio.es Email:

Este contenido se dirige exclusivamente a sus destinatarios, puede contener información privilegiada o confidencial y es para uso exclusivo de la persona o entidad de destino. Si no es usted, el destinatario indicado, queda notificado de que la lectura, utilización, divulgación y/o copia sin autorización puede estar prohibida en virtud de la LOPD y siguientes modificaciones vigentes.

ENERO 2001

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 MAR 2001

EL SECRETARIO.



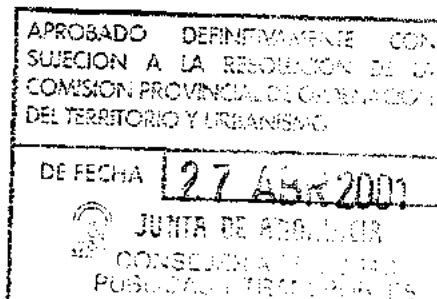
SECCIÓN 2. Zona 2. Crecimiento.

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 compraventa se considerará que no alcanzan la parcela mínima y serán ineducables.

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 ineducables.

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:

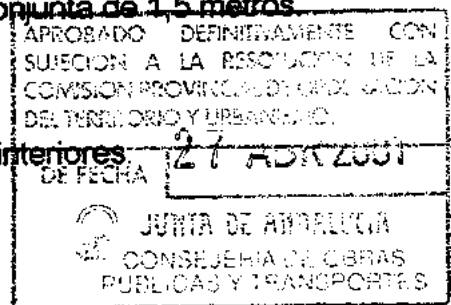
- Sin grado: unifamiliar o vivienda plurifamiliar de dos plantas con patio posterior y adosada entre medianerías.
- En grado 1 y 2: vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

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.

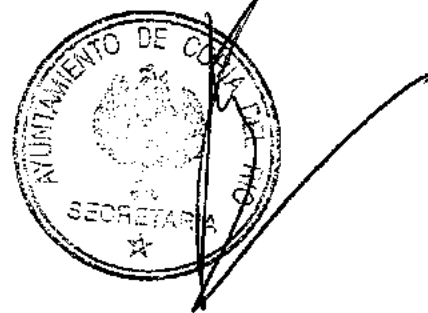
La edificabilidad máxima de los solares calificados con esta ordenanza será el resultado de aplicar las condiciones de altura máxima, fondo edificable, áticos y bajo cubierta y solares de esquina recogidos en la misma.

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: 3 plantas, 10,5 m.
- Nivel C, 2 plantas, 7,5 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano y documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 MAR 2001
EL SECRETARIO.



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.

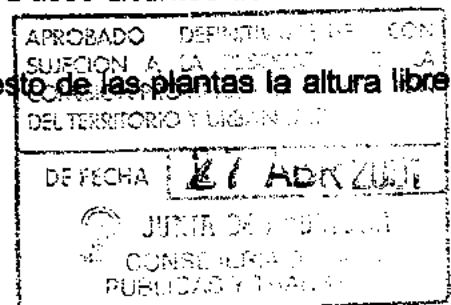
Artículo 10.2.9. Altura mínima.

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.



DILIGENCIA DE FECHA 19 JUN 2011
 ha sido APROBADO PROVISIONAL-
 MENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en
 sesión celebrada el día 19 JUN 2011
 EL SECRETARIO.



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.

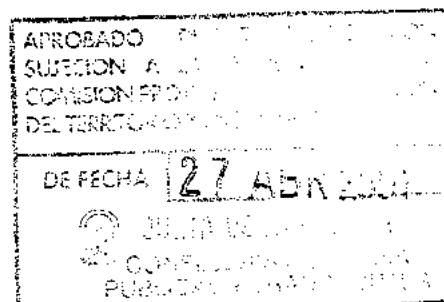
Sobre la altura establecida, podrá construirse un ático para uso exclusivo de desembarco de escaleras e instalaciones. La superficie edificada de estos áticos, no superará el 20% de la edificable en la planta inferior en el caso de que ésta sea superior a 125 m², y de 25 m² en el caso de que la superficie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



Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 MAR 2001
EL SECRETARIO



Permitidos:

2.- Terciano 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.

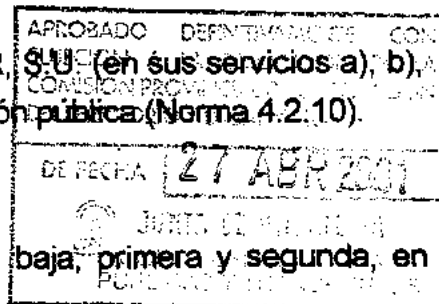
4ª.- Hotelero y hospedaje: en todos sus grados.

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.

En Zona 2C se permite el subuso 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.

GENERO 2001. Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 MAR 2001

EL SECRETARIO.



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.

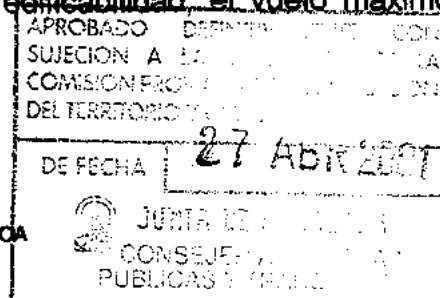
De forma especial, se garantizará que la ordenación libre de volúmenes oculte las medianerías que puedan resultar de composición final.

Artículo 10.2.17. Semisótanos y sótanos.

Se permite el semisótano y dos sótanos 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.



Para hacer constar que este plan
documento ha sido APROBADO PROVISIONAL-
MENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en
sesión celebrada el día 16 MAR 2001

EL SECRETARIO



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.

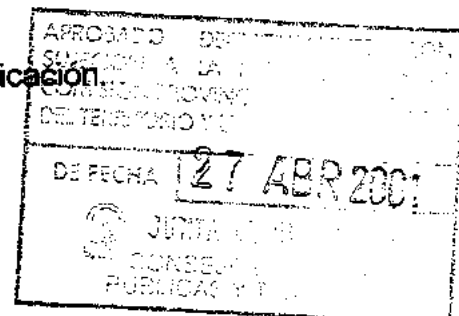
Los patios de luces y ventilación, tendrán las dimensiones adecuadas para permitir la inscripción de un círculo de 3 m. de diámetro, y de superficie mayor de 9 m².

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE CORIA DEL RIO

REVISION DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO

APROBACIÓN DEFINITIVA
ENERO DE 2001

DOTACIONES	SISTEMAS GENERALES	DOTACIONES LOCALES
Comunicaciones y red viaria local	S.G.	S.G.
Espacios libres	S.G.	S.G.
Equipamiento colectivo	S.G.	S.G.

S.N.U. S.U. S.A.U. S.U. S.A.U.

CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	Simbología
Límite del Suelo Urbano	---
Límite del Suelo Apto Para Urbanizar	----
Límite Término Municipal	-----
Límite U.A.	
Límite de Protección Arqueológica	-----
Línea de Dominio Público	-----
Marítimo Terrestre y D.P. Hidráulico	-----
Línea de servidumbre de protección	-----
D.P. Marítimo Terrestre	-----

CALIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE	
SUELO URBANO	
1	ZONA 1 (CASCO TRADICIONAL)
2	ZONA 2 (ZONA DE CRECIMIENTO)
3	ZONA 3 (RESIDENCIAL EN ENSANCHE)
4	ZONA 4 (MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION)
5	ZONA 5 (CIUDAD JARDIN)
6	ZONA 6 (TOLERANCIA INDUSTRIAL)
7	ZONA 7 (INDUSTRIAL)
8	ZONA 8 (COMERCIAL)
9	ZONA 9 (REMISION A PLANEAMIENTO APROBADO)
	SUELO NO EDIFICABLE POR PENDIENTE SUPERIOR AL 50%
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS
C	Cultural
D	Deportivo
E	Escolar
R	Religioso
S	Social
SP	Social privado

SUELO APTO PARA URBANIZAR Y S.G. USOS CARACTERÍSTICOS		SUELO NO URBANIZABLE	
	RESIDENCIAL		SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE ESPACIOS
	INDUSTRIAL		
	ESPACIOS LIBRES		
	EQUIPAMIENTO COLECTIVO		

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en Sesión celebrada el día 19 de Mayo del año 2001.

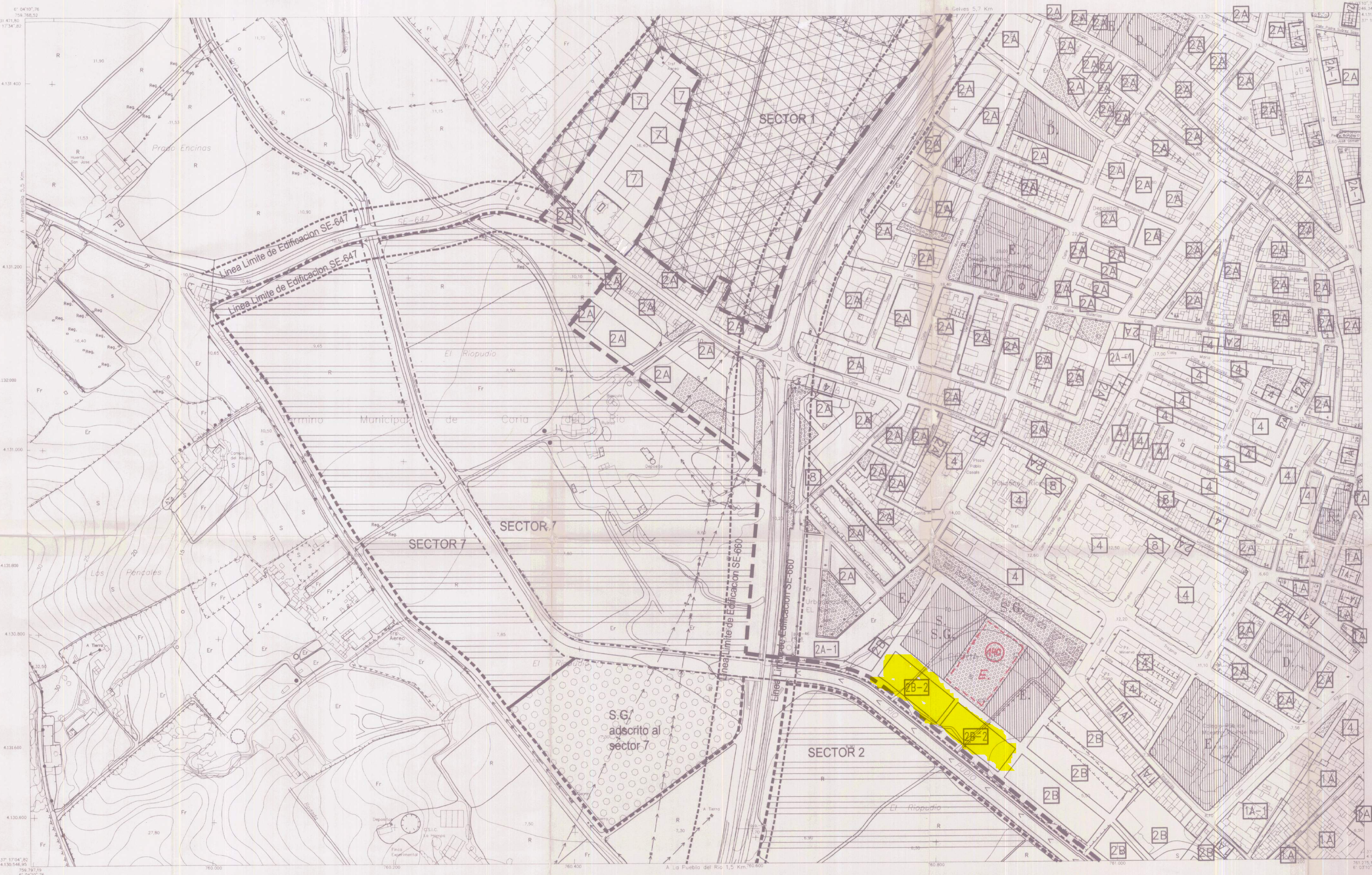


APROBACIÓN DEFINITIVA
CON SUjeción a la Resolución de la COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO
DE FECHA 17 de Abril de 2001
JUNTA DE AYUNTAMIENTO
CONSEJERÍA DE CORIAS

ORDENACIÓN URBANÍSTICA
DEL SUELO URBANO
Y APTO PARA URBANIZAR
(140) MOD. NSM P.D. 10.01.19

Por el Equipo Redactor

 ESCALA: 1/2.000
 PLANO NUMERO: 0 B1



SIGNOS CONVENCIONALES			
Carretera - Hito kilométrico	Edificio Público o singular	Desague - Arroyo	
Camino carretero	Edificio Privado	Canales	
Senda	Edificio en construcción	Alcázar	
Ferrocarril	Muro de contención	Monasterio - Fuente - Pozo	
Línea eléctrica - alta tensión	Vertido geodésico 1º, 2º y 3º Orden	Piscina - Estanque - transformador	
Línea eléctrica - media tensión	Vertido topográfico - Punto de apoyo	Torre metálica - Poste - Farola	
Línea eléctrica - baja tensión	Limite de Provincia	625.5 Curva de nivel - Cota	
Línea telefónica	Limite de termino municipal	Curva de depresion	
Muro - pared o topia	Limite de parcela	Seta vivo	
Almadraba - cerco metálico	Limite de cultivo	Mosa de arboles	

USOS DEL SUELO	
Mt. MONTE ALTO	S. SECANO
Fr. HUERTA	Fr. FRUTALES
Fr. OLIVAR	Er. ERIAL
Pg. PRADOS Y DESEAS	

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y GESTION

SUELO URBANO
 Alineaciones
 Delimitación de Ámbitos
 Unidades de Ejecución
 Planes Especiales de Retorno Int.P.E.ª
 Planeamiento incorporado

SUELO APTO PARA URBANIZAR
 Delimitación de Sectores
 Sectores de Plan Parcial

REFERENCIA DE LA SIMBOLOGÍA

Zona 2B-2
 Nivel
 Grado

