



Ayuntamiento
de Coria del Río

INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORIA DEL RÍO, REFERENTE A MODIFICACIÓN DEL ART. 8.2.21.1 “ALTURA DE LAS CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN” DEL EPÍGRAFE 3, “CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES” DE LA SECCIÓN 2 “RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE” TÍTULO VIII “NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE”.



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.

Pag. 1

Código Seguro De Verificación:	mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Soro Bernaldez	Firmado	13/07/2017 10:26:00
Observaciones		Página	1/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==		





Ayuntamiento
de Coria del Río

INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORIA DEL RÍO, REFERENTE A MODIFICACIÓN DEL ART. 8.2.21.1 “ALTURA DE LAS CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN” DEL EPÍGRAFE 3, “CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES” DE LA SECCIÓN 2 “RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE” TÍTULO VIII “NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE”.

Se tramita la siguiente Innovación de las Normas Subsidiarias con el fin de modificar expresamente el artículo 8.2.21.1 de la Sección 2 “Régimen General de Suelo No Urbanizable” en su título VIII “Normas Particulares”, art. 8.2.21. “Condiciones comunes de la edificación para el Suelo No Urbanizable”, punto 1.-”Altura”, que regula la altura y el número de plantas permitidas en el Suelo No Urbanizable en general, debido fundamentalmente a la dificultad que plantea su cumplimiento a la hora de ejecutar construcciones propias del Suelo Rústico que puedan cubrir las necesidades de los usos agrícolas a las que se destinan.

La redacción de la modificación se realiza por el técnico que suscribe como Arquitecta Municipal del Ayuntamiento de Coria del Río, a propuesta del Sr. Alcalde-Presidente (Decreto 309/2014 de 27 de febrero) y se inicia de oficio por el propio Ayuntamiento para su tramitación y posterior aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno al no modificar la ordenación estructural según los artículos 31.1.B), 32 y 33 de la Ley de Ordenación Urbana de Andalucía 7/2002 de 17 de Diciembre.

No es necesaria la solicitud de informe sectorial alguno, ya que no afecta a ningún organismo externo al Ayuntamiento.

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.

Pag. 2

Código Seguro De Verificación:	mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Soro Bernaldez	Firmado	13/07/2017 10:26:00
Observaciones		Página	2/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==		





MEMORIA DESCRIPTIVA

La Sección 2 “Régimen General del Suelo No Urbanizable” en su artículo 8.2.21. “Condiciones comunes de la Edificación” punto 1. Altura (de las Normas particulares para el Suelo No Urbanizable), dice textualmente:

“Artículo 8.2.21. Condiciones Comunes de la Edificación.

1. Altura. La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera, o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima del alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no supere los citados límites”.

Este artículo es de aplicación como definitorio de los parámetros urbanísticos de aplicación para todo el suelo clasificado en las Normas Subsidiarias como No Urbanizable común a efecto de los condicionantes técnicos para todo tipo de edificación.

Debido fundamentalmente a los conflictos que está causando la aplicación de dicho artículo en lo que se refiere a construcciones de uso agrícola y de usos considerados como de interés social y que en la memoria justificativa se explican, se propone modificar puntualmente el mismo quedando como sigue:

“Artículo 8.2.21. Condiciones Comunes de la Edificación.

1. Altura. La altura máxima permitida será de dos plantas con un máximo de cinco metros y medio entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera, o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los siete metros, medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima del alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los seis metros.

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.

Pag. 3

Código Seguro De Verificación:	mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Soro Bernaldez	Firmado	13/07/2017 10:26:00
Observaciones		Página	3/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==		





Ayuntamiento
de Coria del Río

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no supere los citados límites.

Todo ello sin modificar la ocupación total del 10% de la superficie de la parcela (art. 8.2.21.3.) ni la edificabilidad máxima que establece este parámetro de ocupación”.



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.

Pag. 4

Código Seguro De Verificación:	mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Maria Jose Soro Bernaldez	Firmado	13/07/2017 10:26:00	
Observaciones		Página	4/6	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==			



Ayuntamiento
de Coria del Río

MEMORIA JUSTIFICATIVA

La modificación se basa fundamentalmente en subir la altura máxima de las edificaciones que se permitan construir en Suelo No Urbanizable un metro por encima de la permitida actualmente en las Normas Subsidiarias y la posibilidad de edificar dos plantas dentro de esta altura para desarrollar usos anexos a la actividad, tales como oficina, pajar, granero, almacén, ... todo ello sin cambiar la tipología de las edificaciones, ocupación máxima, edificabilidad máxima, usos permitidos,

Surge y se propone este cambio ante los continuos conflictos generados en construcciones agrícolas por la escasa altura máxima permitida que no admite el vuelco de productos del campo dentro de las naves para su almacenaje, así como la necesidad de utilizar entreplantas para almacén de otro tipo de producto, oficinas para su administración, servicios, ... Esto conlleva que los proyectos que se presentan para licencia cumplen con la altura establecida en normativa pero luego la incumplen en la ejecución de la obra correspondiente, resultando necesario el ajuste de este parámetro de altura a la realidad física reclamada por los solicitantes.

Con esta modificación propuesta no se alteran parámetros urbanísticos que afecten a determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos, por lo que es posible su aprobación según la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, aún encontrándose la Adaptación de las Normas Subsidiarias a la LOUA en ejecución.

Esta modificación afectará por tanto a cualquier edificación que se construya en Suelo No Urbanizable Común sea de uso agrícola o ejerza otra actividad a través del Interés Social ya que es este artículo 8.2.21. el único que establece los parámetros urbanísticos y técnicos de aplicación en las Normas Subsidiarias para todas las edificaciones en Suelo No Urbanizable, como su título indica “Condiciones comunes de la edificación”, ningún otro artículo ni el 8.2.22, ni los siguientes a éste establecen parámetros urbanísticos edificatorios alguno.

LA ARQUITECTA MUNICIPAL

(Firmado electrónicamente)

Fdo. M^a José Soro Bernáldez.

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.

Pag. 5

Código Seguro De Verificación:	mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Soro Bernaldez	Firmado	13/07/2017 10:26:00
Observaciones		Página	5/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==		





Ayuntamiento
de Coria del Río

RESUMEN EJECUTIVO

INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORIA DEL RÍO, REFERENTE A MODIFICACIÓN DEL ART. 8.2.21.1 “ALTURA DE LAS CONDICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN” DEL EPÍGRAFE 3, “CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES” DE LA SECCIÓN 2 “RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE” TÍTULO VIII “NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE”.

Este documento se redacta según lo dispuesto en el artículo 19.3. de la LOUA para definir los objetivos y finalidades de la innovación de forma comprensible para la ciudadanía, facilitando así su colaboración en la tramitación y aprobación de la misma de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1. de la misma.

El objeto de esta innovación de las Normas Subsidiarias de Coria del Río, es permitir una altura mayor en las edificaciones que se permitan construir en Suelo No Urbanizable, exactamente 1 m. por encima de la permitida actualmente y la posibilidad de edificar dos plantas dentro de esta altura para desarrollar usos anexos a la actividad agrícola tales como pajar, oficinas, granero, almacén, ... sin cambiar la tipología, ocupación máxima, edificabilidad, usos,...

Todo ello porque la altura permitida actualmente no admite el vuelco de productos del campo dentro de la nave para su almacenaje, así como al no permitirse dos plantas, obstaculiza la necesidad de utilizar entreplantas para almacén, oficinas para su administración...

Para ello es necesario modificar el artículo 8.2.21.1., estableciendo una altura máxima de 5,5 m. al alero de la cubierta y 7 m. a la cumbre y permitiendo dos plantas, frente a los 4,5 m., 6 m. y una planta permitidos en el planeamiento actual.

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.

Pag. 6

Código Seguro De Verificación:	mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria Jose Soro Bernaldez	Firmado	13/07/2017 10:26:00
Observaciones		Página	6/6
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/mIP+TMOQGexV5vHQXaTwkg==		

