



mo2
arquitectos

C/ Santa Catalina 31-2º. 14500 Puente Genil (Córdoba) rafael.molina@coacordoba.net 699 043 987 - luismopo@hotmail.com 625 507 886



ESTUDIO DE ORDENACIÓN EN PARCELA DESTINADA A EQUIPAMIENTO SANITARIO

C/ CLARA CAMPOAMOR Nº 1 ESQ. C/ CENTRO POPULAR INSTRUCTIVO Nº 1 [D].
CORIA DEL RÍO (SEVILLA)

PROMOTOR: INVERSIONES EDIFICIO POLULAR S.L.

EQUIPO REDACTOR: RAFAEL MOLINA POYATO - CECILIA MARTÍNEZ PANCORBO. Arquitectos

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	1/62



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
08/04/2025 14:27
5649

INDICE GENERAL DE DOCUMENTOS

1 MEMORIA GENERAL

2 PLANOS

3 RESUMEN EJECUTIVO

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo nº1 [D] en Coria del Río

INDICE GENERAL

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	2/62



1 MEMORIA GENERAL

Introducción

1. OBJETO Y CONTENIDO	2
1.1 Objeto	2
1.2 Marco Normativo	2
1.3 Alcance y contenido. Justificación del instrumento de ordenación	3

Memoria de Información y Diagnóstico

2.ENCUADRE URBANO Y TERRITORIAL	6
2.1 Encuadre urbano y territorial	6
2.2 Antecedentes del planeamiento vigente	6
3.ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS	8
3.1 Ámbito de actuación	8
3.2 Identificación inmuebles y estructura de la propiedad	13
3.3 Definición de los suelos según el planeamiento vigente. Determinaciones urbanísticas vigentes	16
3.4 Problemática existente en relación al uso propuesto	20
4. AFECCIONES	22

Memoria de Ordenación

5. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS	23
6.DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA	25
6.1 Conveniencia y oportunidad	25
6.2 Descripción de la propuesta de ordenación	25
6.3 Justificación de la ordenación propuesta	38
6.4 Valoración en materia de ordenación del territorio y urbanismo	44
7.ALCANCE	45

Memoria de Participación

8.PARTICIPACIÓN E INFORMACION PÚBLICA. TRAMITACIÓN AMBIENTAL	46
--	----

Memoria Económica

9.MEMORIA DE VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN	48
10. JUSTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA	49

Anexos a la Memoria

11. JUSTIFICACION INNECESARIEDAD EVALUACIÓN IMPACTO EN LA SALUD
12. FICHAS CATASTRALES
13. IDENTIDAD DEL VALOR ECONÓMICO DE LA ENTREGA SUSTITUTIVA
14. JUSTIFICACIÓN NO EXISTENCIA IMPACTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	3/62



1 MEMORIA GENERAL

Introducción

1. OBJETO Y CONTENIDO

1.1. Objeto

El presente Estudio de Ordenación en parcela sita en calle Clara Campoamor nº1 esquina Calle Centro Popular Instructivo nº1 [D] en Coria del Río tiene por objeto la delimitación y el establecimiento de la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de mejora urbana en suelo urbano sobre una parcela en la que existe actualmente una edificación sin terminar en construcción.

El promotor del presente instrumento de ordenación urbanística, ha adquirido la citada parcela con el objetivo de finalizarla, aprovechando la estructura y la construcción existente y dotarla de un nuevo uso, el uso sanitario, para poder ampliar las instalaciones sanitarias situadas en Coria del Río en atención a la demanda creciente de estos servicios, cumpliendo la construcción existente los parámetros de ocupación y edificabilidad del uso sanitario.

De esta forma, es el objetivo general del Estudio de Ordenación modificar el uso de la citada parcela, clasificada como suelo urbano consolidado en el planeamiento general vigente (PGV) de Coria del Río e incluida en la zona de Tolerancia Industrial, proponiendo que la misma forme parte del uso Dotacional- Equipamiento Colectivo para poder implantar un equipamiento sanitario de titularidad privada.

Se redacta a solicitud de la entidad INVERSIONES EDIFICIO POLULAR S.L., con CIF B56559503 y domicilio en Avda. De Palomares, 100 de Coria del Río (Sevilla), siendo los integrantes del equipo redactor:

Rafael Molina Poyato Arquitecto, colegiado nº 471 del COACo.

Cecilia Martínez Pancorbo Arquitecta, colegiada nº 385 del COACo.

1.2. Marco Normativo

El marco normativo urbanístico actual está constituido por la nueva ley de urbanismo andaluza, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), cuyo desarrollo reglamentario fue aprobado según Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (en adelante RG).

Según la Disposición transitoria segunda "Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes" de la citada Ley:

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 2

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	4/62



momento de entrada en vigor de esta Ley, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación de esta Ley.

2. Desde la entrada en vigor de la Ley, no será posible iniciar la revisión de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, de las Normas Subsidiarias Municipales o de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en esta Ley se establecen.

3. **Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de esta Ley**, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en el párrafo anterior.

Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana previsto en el artículo 66.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en el planeamiento general vigente establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la Ley deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5. Los instrumentos de ordenación urbanística se adaptarán a los planes de ordenación del territorio vigentes en el plazo que éstos hubieran establecido y, en todo caso, en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley. El transcurso de este plazo sin que la referida adaptación se haya producido determinará la prevalencia de las determinaciones territoriales sobre el planeamiento urbanístico afectado.

Por tanto, en aplicación de la disposición transitoria, el actual Planeamiento general vigente (en adelante PGV) de Coria del Río, no adaptado a la LISTA, conserva su vigencia y ejecutividad, siendo el instrumento de ordenación urbanística vigente. Su modificación deberá ajustarse a la LISTA y, en el caso que nos ocupa, **resulta procedente por delimitar actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.**

1.3. Alcance y contenido. Justificación del instrumento de ordenación

La formulación del presente instrumento de ordenación urbanística, en base al objeto pretendido y anteriormente citado, propone el cambio de uso de una parcela clasificada en el PGV como suelo urbano consolidado. Según lo establecido en la legislación urbanística andaluza de aplicación¹ la

¹ Artículo 24 y 27 Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	5/62



actuación pretendida es una actuación de transformación urbanística que, al no conllevar la necesidad de una reforma o renovación de la urbanización, **se considera actuación de mejora urbana** a delimitar en el Plan de Ordenación Urbana o mediante un Estudio de Ordenación, previa propuesta de delimitación conforme al artículo 25 de la LISTA y artículo 43 del RG. Actualmente el Ayuntamiento de Coria del Río no está redactando un Plan de Ordenación Urbana en Coria del Río por lo que se propone que la citada delimitación se lleve a cabo en un Estudio de Ordenación.

Si bien el apartado 2 de los citados artículos 25 de la LISTA y 43 del RG establece que la delimitación y ordenación de actuaciones de transformación urbanística ordenadas mediante Estudio de Ordenación requieren de la aprobación de una propuesta de delimitación, **en el caso que nos ocupa se estará a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera del RG**, recientemente modificada por el Decreto-Ley 3/2024 de 6 de febrero por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía:

Disposición transitoria tercera. *Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigentes.*

1. En suelo urbano consolidado, las modificaciones de los instrumentos de planeamiento general que comporten una actuación de transformación urbanística se realizarán mediante el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de tramitar una propuesta de delimitación previa. Los instrumentos se ajustarán a las disposiciones de este Reglamento y, en particular, a las siguientes:

- a) Sus determinaciones habrán de respetar los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en el Título IV.
- b) En cuanto a las reservas y estándares dotacionales correspondientes, serán los que resulten de aplicar los criterios del artículo 82, con las siguientes particularidades:

Las reservas de dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes irán referidas al nivel dotacional existente de la zona de suelo urbano en la que se integre la actuación de transformación urbanística, calculado conforme a los criterios de este Reglamento. En caso de que el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, el instrumento que establezca la ordenación urbanística detallada identificará un ámbito equivalente de suelo urbano de acuerdo con los criterios de este Reglamento a lo meros efectos del cálculo del nivel dotacional existente. Este cálculo será de aplicación para posteriores actuaciones de transformación urbanística en la misma zona de suelo urbano o ámbito equivalente.

Las reservas de dotaciones pertenecientes a los sistemas generales de espacios libres y zonas verdes se establecerán en proporción al incremento de población que se derive de la actuación para mantener, al menos, el estándar existente.

A estas actuaciones les será de aplicación lo establecido en el segundo párrafo del apartado 5 del artículo 82.

Según se señala, las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano consolidado no requieren de la tramitación de una delimitación previa. De esta forma, **la actuación pretendida, considerara una actuación de mejora urbana en suelo urbano**

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	6/62



(consolidado según la clasificación de suelo del PGV) **debe delimitarse y ordenarse en el instrumento de ordenación detallada** correspondiente, **sin necesidad de propuesta de delimitación**, ajustándose a las disposiciones del Reglamento de la LISTA, tanto las incluidas en esta disposición transitoria como las propias del Estudio de Ordenación por ser el instrumento que establece la ordenación detallada de una actuación de mejora urbana².

Artículo 92. Los Estudios de Ordenación.

1. Los Estudios de Ordenación tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación urbanística detallada y la programación de actuaciones de transformación urbanística en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de mejora urbana en suelo urbano en desarrollo de las propuestas de delimitación descritas en el artículo 25 de la Ley.

2. Los Estudios de Ordenación contendrán las determinaciones de ordenación detallada establecidas en el artículo 90.2 precisas para establecer la ordenación urbanística detallada de su ámbito, así como su programación, en desarrollo de lo establecido en la propuesta de delimitación de la actuación, debiendo respetar las establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general y por el Plan de Ordenación Urbana, o en su caso, del Plan Básico de Ordenación Municipal.

3. El Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida en el artículo 91.3, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y el artículo 85 de este Reglamento, complementándose con el siguiente contenido:

a) Se incorporará a la Memoria de información y de diagnóstico la identificación de los inmuebles incluidos en su ámbito, así como sus propietarios, sus ocupantes legales y aquellos que ostenten algún derecho real sobre ellos.

b) Se incorporará a la Memoria de ordenación la justificación de la mejora urbana que supongan sus determinaciones respecto a la situación actual y la ordenación vigente, así como un estudio comparativo de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos en materia de edificabilidad, densidad, usos y tipologías edificatorias y dotaciones urbanísticas.

c) Formará parte de la Memoria de gestión y ejecución:

1º Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas.

2º Justificación del cumplimiento de los deberes vinculados a la actuación de mejora urbana en los términos establecidos en el artículo 28 de la Ley y el artículo 49 de este Reglamento, fijando la opción adoptada para su cumplimiento en los supuestos que la Ley contemple su sustitución.

El contenido documental, en el marco de lo establecido en la LISTA y su Reglamento, en función del alcance y determinaciones de este instrumento de ordenación urbanística, estará formado por:

MEMORIA GENERAL

CARTOGRAFÍA

RESUMEN EJECUTIVO

² Artículo 69 de la LISTA y artículo 92 del Reglamento General

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	7/62



Memoria de Información y Diagnóstico

2. ENCUADRE URBANO Y TERRITORIAL

2.1. Encuadre urbano y territorial.

Coria del Río es un municipio situado en el sector suroccidental de la provincia de Sevilla, muy cercano a la capital (16 km). Se ubica junto al cauce del río Guadalquivir, con una situación privilegiada entre la Marisma y el Aljarafe.³

El núcleo urbano principal se asienta en el margen derecho del río Guadalquivir, a tan sólo 5 metros de altitud, aunque cuenta con la pequeña elevación del Cerro de San Juan. Su emplazamiento entre el cauce del río y la vía de comunicación con la capital (la A—8058) y, en menor medida, el cauce del río Pudio, ha configurado su desarrollo y crecimiento urbanístico, llegando en la actualidad a estar casi unido al núcleo de Lora del Río, situado al sur, en el límite entre ambos términos. A la existencia de estos elementos físicos que configuran la realidad urbanística de Coria del Río se le añade la particularidad de la ausencia de ninguna infraestructura que permita la comunicación viaria entre la parte occidental y oriental del término, esta última con un marcado carácter agrícola y a la que se accede a través de un servicio de transporte fluvial.

De especial relevancia en cuanto a la estructura urbana y económica de Coria ha sido la reciente construcción del tramo de la SE-40, que tomará aún más transcendencia tras las actuaciones previstas para el cierre del anillo de dicha autovía con la unión de Dos Hermanas con Coria mediante la construcción de un viaducto sobre el Guadalquivir, suponiendo una mejora considerable tanto de la movilidad como de la conectividad con la capital y el resto de municipios del área metropolitana.

2.2. Antecedentes del planeamiento vigente

Planeamiento de ámbito supramunicipal

Las afecciones territoriales vienen derivadas de la aprobación de los planes de ámbito regional y subregional que le afectan, en este caso concreto para el municipio de Coria del Río, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla, aprobado por Decreto 2673/2009, de 9 de junio, que desarrolla y aplica las determinaciones y orientaciones del POTA, desarrollando las propuestas de organización, articulación y gestión territorial, directamente derivadas de las características y problemáticas socioterritoriales particulares.

Las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, tanto las que tienen el carácter de Norma como las que son Directrices, son vinculantes para los instrumentos de ordenación

³ <https://www.turismosevilla.org/es/la-provincia-de-sevilla/nos-villages/coria-del-rio>

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	8/62



urbanística, las segundas en cuanto a sus fines y las primeras de aplicación directa e inmediata a los terrenos sobre las que incidan⁴.

Analizadas las determinaciones del Plan con incidencia en el municipio de Coria del Río y teniendo en cuenta el reducido alcance de este instrumento de ordenación urbanística detallada, concluimos que ninguna de las mismas se ven afectadas por el presente Estudio de Ordenación.

Planeamiento general vigente

En la actualidad, el planeamiento general de Coria del Río está constituido por la documentación que forma parte de la "Revisión de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del municipio de Coria del Río", aprobado definitivamente el 27 de abril de 2001 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (publicado en el BOP nº146 de 26 de junio de 2001), y además por numerosas Modificaciones del PGOU y la Adaptación Parcial a la LOUA

Provincia	Municipio	Figura	Objeto	Tipo	Fase	Fecha	Órgano	Ámbito Territorial	Conforme a	Tramitación	Documentos del Plan
SEVILLA	CORIA DEL RIO	NNSS	2001	GENERAL	Aprobación Definitiva Consejería	27/04/01	CPOTU	MUNICIPAL	Pre LOUA		
SEVILLA	CORIA DEL RIO	NNSS	Modif. artículo 8.2.21.1 de las NNSS	GENERAL	Aprobación Definitiva Municipal	26/05/22	Pleno Ayto.	MUNICIPAL	LOUA		
SEVILLA	CORIA DEL RIO	NNSS	Modif. nº 1	GENERAL	Aprobación Definitiva Consejería	26/03/03	CPOTU	MUNICIPAL	Pre LOUA		
SEVILLA	CORIA DEL RIO	PAP	Adaptación Parcial de NNSS LOUA	GENERAL	Aprobación Definitiva Municipal	31/07/18	Pleno Ayto.	MUNICIPAL	LOUA		
SEVILLA	CORIA DEL RIO	NNSS	Pl. La Estrella, creación de viario rodado	GENERAL	Aprobación Definitiva Municipal	07/09/05	Pleno Ayto.	MUNICIPAL	Pre LOUA		

Resultado de la búsqueda de instrumento de ordenación urbanística general en Coria del Río. Página web de consulta de planeamiento urbanístico de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía Situ@ Difusión. <https://ws132.juntadeandalucia.es/situadifusion/pages/result3.jsf>

Cabe señalar que la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA es del año 2018, por lo que, salvo en lo relativo al artículo 8.2.21.1, cuya modificación fue aprobada en el año 2022, el contenido de la misma está actualmente vigente.

⁴ Artículo 5 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	9/62



3. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL Y DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS.

3.1. Ámbito de actuación

La parcela objeto del presente Estudio de Ordenación se sitúa al norte del núcleo urbano de Coria del Río.



Situación de la parcela en la localidad de Coria del Río.

Fuente: Fototeca Digital del Instituto Geográfico Nacional

En concreto, se localiza en la esquina de las calles Centro Popular Instructivo y Clara Campoamor en una manzana destinada a usos terciarios/industriales con acceso desde la rotonda norte de conexión de la localidad con la A-8058 Sevilla- La Puebla del Río. Se trata de una zona de expansión del municipio desarrollada a mediados de la década de los años 2000 en la que se pueden diferenciar los usos residenciales, en la parte oriental de los terciarios/industriales en la occidental.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 8

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	10/62





El ámbito de actuación formó parte del Plan Parcial PP-2, del año 1994, de iniciativa privada, actualmente desarrollado, reparcelado y ejecutado.

Tal y como se puede observar en la fotografía aérea actual del ámbito del Plan Parcial, todo se encuentra urbanizado y edificado.

MEMORIA GENERAL 9

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	11/62



Linda con tres de las cinco parcelas que conforman la manzana: al norte con la parcela con referencia catastral 1319305QB6311N, con acceso desde la calle Clara Campoamor y uso comercial y al oeste con la parcela catastral 1319302QB6311N con acceso desde la calle Centro Popular Instructivo y el viario de servicio de la avenida de Palomares (también denominado calle Clara Campoamor), destinada a uso industrial/terciario y la parcela catastral 1319303QB6311N con la que linda mínimamente, a la que se accede desde el mismo viario de servicio de la avenida de Palomares y que tiene un uso industrial/terciario.

La **topografía** es descendente desde el sureste al noroeste, siendo el punto más alto de la parcela el situado en la intersección del lindero norte de la parcela con la calle Clara Campoamor. De esta forma, las dos calles a las que tiene fachada la parcela tienen pendiente, ligeramente ascendente en el caso de la calle Clara Campoamor hacia el norte y descendente en la calle Centro Popular Instructivo hacia el oeste y su intersección con la avenida Palomares, siendo este tramo de la calle el que tiene una pendiente más acusada.

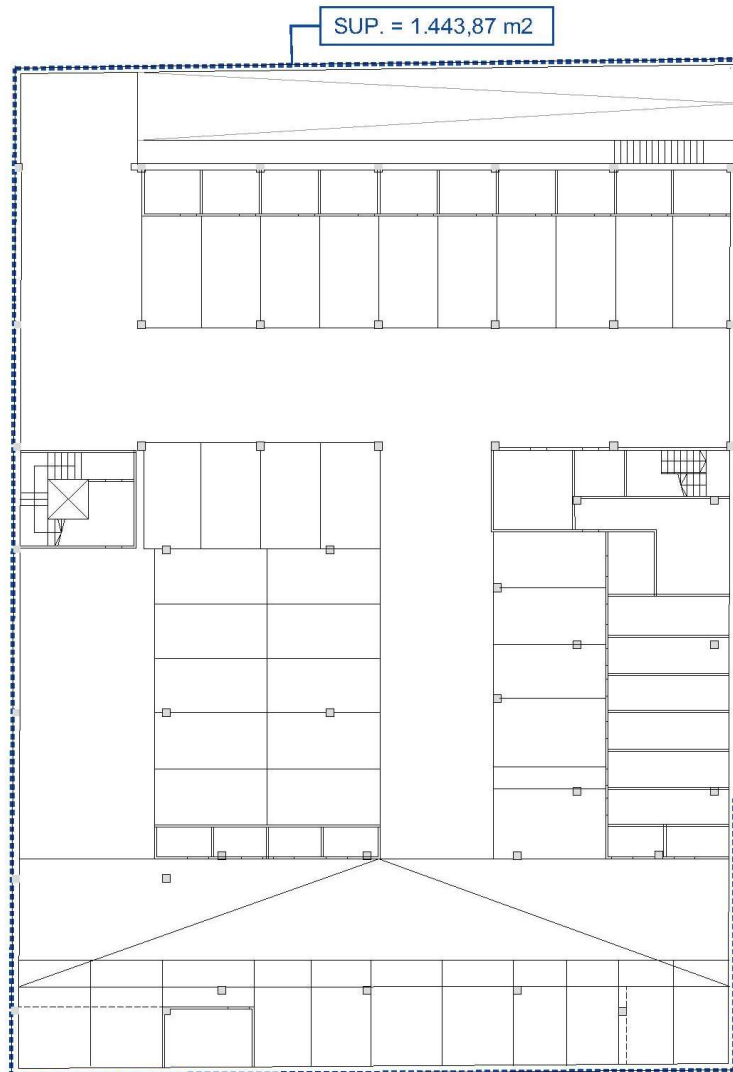
En relación a la **morfología de la parcela**, esta es sensiblemente rectangular, dándose la particularidad de que la misma no es coincidente con el perímetro sobre rasante del edificio en construcción al contener retranqueos.

Se ha tomado como superficie y morfología de la parcela la que alberga la superficie máxima ocupada por la edificación, medida in situ, resultando una medición de 1443,87 m².

Así se recoge en la planimetría de estado actual que se ha elaborado para el estudio previo que se ha realizado para analizar la viabilidad de la adecuación de la edificación al nuevo uso.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	12/62





Estado actual del sótano de la edificación existente en construcción

La delimitación, morfología y superficie de la parcela se representa gráficamente en el plano I.4. Delimitación del ámbito de este Estudio de Ordenación sobre la realidad existente en el ámbito, debidamente georreferenciada.

Respecto a la **urbanización y las infraestructuras existentes**, el ámbito en el que se sitúa la parcela está completamente urbanizado, con acerados de baldosa de terrazo y hormigón y calzada de pavimento asfáltico e infraestructuras de servicios básicos:

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 11

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	13/62



- Red de saneamiento y alcantarillado, pues existen pozos de saneamiento e imbornales en la calzada.
- Red de abastecimiento de agua potable, observándose arquetas en el viario público. Esta red ya venía reflejada como existente (con trazo continuo) en las Normas Subsidiarias.



Extracto del plano I-A2 de las NNSS

- Red de suministro de energía eléctrica, existiendo diferentes arquetas de la empresa suministradora y un centro de transformación situado junto al edificio en construcción.

Se da la circunstancia, respecto al centro de transformación, que el mismo no está alineado con la alineación exterior del solar, sobresaliendo de la misma, por lo que sólo una parte de su superficie se localiza dentro de la parcela objeto de este estudio de ordenación.



Imagen de la calle Centro Popular Instructivo con el centro de transformación y las arquetas en el acerado. Fuente: Google Maps



Imagen en la que se aprecia que el CT no está alineado con la línea de fachada de la edificación en construcción.

- Red de alumbrado público mediante farolas sobre poste de altura media en las calles a las que da frente la parcela.
- Red de telefonía, pues se observa en el acerado en la esquina de ambas calles una arqueta de esta red.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 12

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	14/62



3.2. Identificación inmuebles y estructura de la propiedad

Tras analizar la morfología de la parcela y la realidad existente, se concluye que la parcela objeto de este instrumento de planeamiento se encuentra ocupada por las siguientes edificaciones:

- Edificación sin terminar, de dos plantas de altura a la calle Clara Campoamor, tratándose de un único bien inmueble a efectos catastrales con referencia catastral **1319301QB6311N0002MJ**.



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATÁSTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 1319301QB6311N0002MJ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL CENTRO POPULAR INSTRUCT 1[D] EDIFICIO LINCE III

41100 CORIA DEL RIO [SEVILLA]

Clase:

URBANO

Uso principal:

AlmEst.UsorRESID

Superficie construida:

3.485 m2

Año construcción:

2011

Construcción

Destino	Escala / Planta / Puerta	Superficie m²
APARCAMIENTO	1/-/101	1.287
ALMACEN	1/SM/01	808
ALMACEN	1/00/01	894
ALMACEN	1/01/01	894
ALMACEN	1/02/01	24

PARCELA

Superficie gráfica: 1.287 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Lunas , 8 de Abril de 2024



Construcción existente desde la esquina de ambas calles



Vista desde la calle Clara Campoamor

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	15/62



Dicho inmueble, según la información registral se corresponde con la finca nº21197 de Coria del Río del Registro de la Propiedad de Sevilla Número Uno, siendo su propietario la entidad INVERSIONES EDIFICIO POLULAR S.L. con CIF B56559503.



CERTIFICACIÓN REGISTRAL



JOSÉ JAIME ÚBEDA HERENCIA REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NÚMERO UNO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA.

CERTIFICO: Que en vista de lo interesado en el documento que antecede, presentado bajo el asiento 199/2024, he examinado los libros del archivo de mi cargo y de ellos resulta:

FINCA NÚMERO 21197 DE CORIA DEL RIO
IDUFIR: 41021000242259
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DATOS REGISTRALES.

URBANA. EN CONSTRUCCIÓN. Edificio entre medianeras para galería comercial, garajes y trasteros, con fachada principal a **calle de nueva creación, hoy calle Centro Popular Instructivo, número 1, Edificio Lince III y fachada lateral a calle Clara Campoamor, número uno**, del plan parcial 2-16-N2.2, en término municipal de Coria del Río, compuesto de planta de sótano, semisótano, planta baja y planta primera. Consta de treinta y dos locales comerciales, cuarenta plazas de aparcamiento y veintiséis trasteros. La planta de sótano se destina a aparcamientos de vehículos y trasteros, con acceso rodado por la calle Clara Campoamor y escalera de acceso y ascensor a las plantas superiores. En la planta de semisótano se ubican diez locales comerciales, dos de ellos a dos niveles, y tres cuartos de aseo, así como el núcleo de escaleras y ascensor. En la planta baja se ubican once locales comerciales y el núcleo de escaleras y ascensor. Y en la planta se ubican otros once locales comerciales y el núcleo de escaleras y ascensor, que da acceso a la planta de cubierta. Existe un gran patio central por el que discurren las galerías de acceso a la galería comercial en las distintas plantas. La superficie total construida, con inclusión de las zonas comunes es de **tres mil cuatrocientos veinte con doce metros cuadrados**, siendo la superficie útil total de **dos mil seiscientos noventa y cuatro con ochenta y cinco metros cuadrados**. Correspondiendo a la planta de sótano **mil trescientos sesenta y dos con sesenta y un metros cuadrados** de superficie construida, siendo la superficie útil de **setecientos dieciséis con ochenta y cuatro metros cuadrados**. La planta de semisótano tiene una superficie total construida de **ochocientos seis con cero tres metros cuadrados**. La planta baja tiene una superficie total construida de **seiscientos setenta y tres con cincuenta metros cuadrados**. Y la planta primera tiene una superficie total construida de **seiscientos setenta y tres con cincuenta y seis metros cuadrados**. La superficie de la parcela ocupada por la edificación es de **seiscientos setenta y tres con cincuenta y seis metros cuadrados**. Los linderos totales de la edificación exteriormente son los mismos que los de la parcela, la cual tiene una superficie de **mil doscientos sesenta y siete con cincuenta y siete metros cuadrados**, y



|WWW.REGISTRADORES.ORG|

Pág. 2 de 6

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 14

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	16/62



Se constata que existen discrepancias entre las superficies contenidas en la certificación registral, las superficies de la ficha catastral y las superficies medidas in situ para este Estudio de Ordenación y posterior proyecto de adecuación del edificio, debiendo corregirse dichas incoherencias con la escritura de obra nueva al finalizar las obras tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro.

Cabe destacar, en relación a los errores advertidos, que en la certificación registral aparece una superficie de parcela inferior a la superficie de sótano descrita, ambas no coincidentes con la realidad construida, en contraposición con la afirmación incluida en la certificación registral que señala que “los linderos totales de la edificación exteriormente son los mismos que los de la parcela”.

- Edificación constituida por un Centro de Transformación Intemperie, teniendo la consideración de instalación afecta a la red de distribución de la compañía suministradora Endesa Distribución Redes Digitales S.L.U., con referencia catastral **1319306QB6311N0001ZH**



Según la información que consta en el Registro de la Propiedad, **no existen servidumbres en el edificio en construcción.**

Sobre el Centro de Transformación, afectan servidumbres con el alcance y contenido previstos en la normativa especial que lo regula, a favor de la compañía suministradora Endesa Distribución Redes Digitales S.L.U.

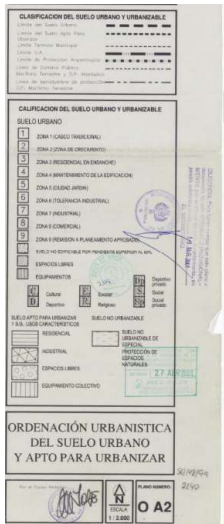
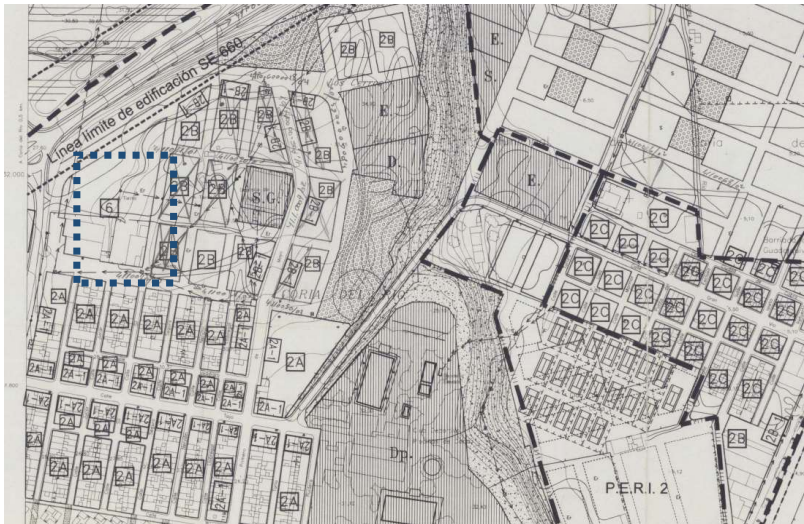
Al estar la edificación sin terminar, **no existen ocupantes legales.**

3.3. Definición de los suelos según el planeamiento vigente. Determinaciones urbanísticas vigentes.

En el ámbito de actuación, al no tener constancia de que haya sido objeto de una Modificación posterior del instrumento de planeamiento general, el planeamiento vigente está formado por las Normas Subsidiarias de Coria del Río aprobadas en el año 2001 y la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA es del año 2018.

Al estar aprobado el Plan Parcial que lo desarrolló en el año 1994, y encontrarse el ámbito desarrollado en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias en el año 2001, el instrumento de ordenación general incorporó el ámbito como **suelo urbano** apareciendo la parcela objeto de este Estudio de Ordenación, incluida dentro de la **Zona 6 Tolerancia Industrial.**

Cabe destacar, según consta en la Memoria de Información de las NNSS (pag. 127 y 128) la modificación que estas hicieron en cuanto a la disminución de la edificabilidad máxima en parcela en la zona de Tolerancia Industrial respecto a ese uso pormenorizado en el Plan Parcial pasando del 1,6m2t/m2s que reguló el Plan Parcial al 0,8 m2t/m2s que establecen las Normas Urbanísticas para todas las zonas de Tolerancia Industrial del núcleo.



Extracto del plano O A2 de las Normas Subsidiarias de Coria del Río

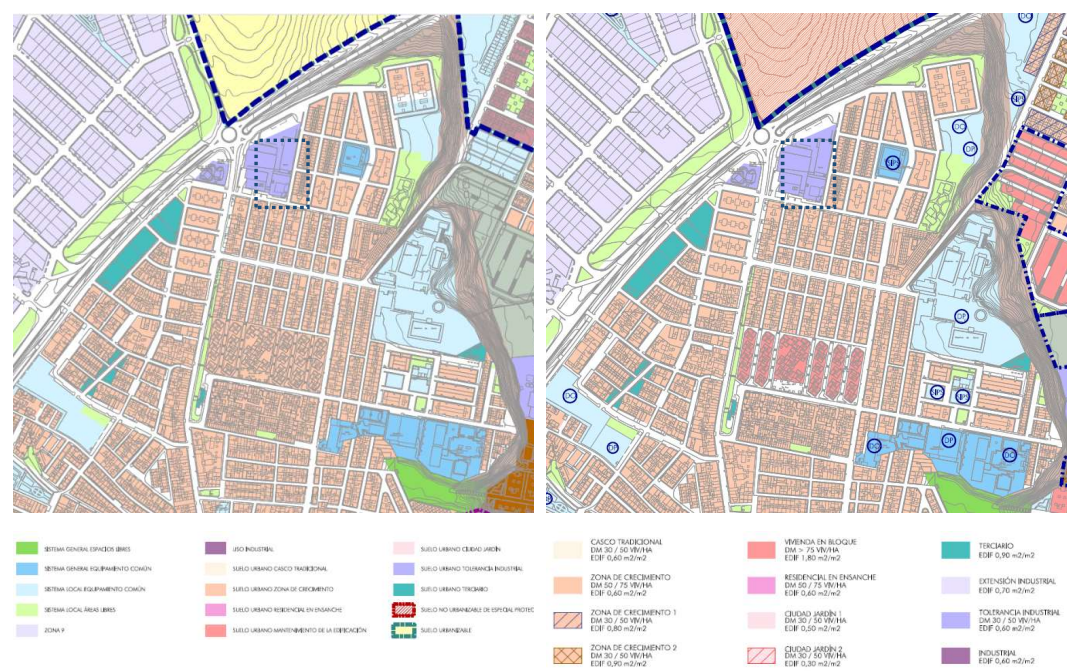
Legenda plano O A2

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	18/62



El documento de la Adaptación Parcial reflejó esta clasificación de suelo y ordenanza de aplicación en su planimetría de información (plano 03 Información. Ordenación del núcleo urbano) y le estableció la **categoría de consolidado**, conforme a la entonces vigente legislación urbanística, la LOUA, incluido dentro de la zona de suelo urbano Zona de Tolerancia Industrial para la que definió un nivel de densidad y una edificabilidad global (plano 05 Actuación. Ordenación del núcleo urbano). Este plano 05 sustituye al plano O de las NNSS conforme al artículo 5. 4 del Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial, salvo en lo que respecta a la subdivisión de la zonas homogéneas en niveles y grados en los que sí queda vigente el plano O de las NNSS (denominadas NSP según la Adaptación Parcial).



Extracto del plano 03 Información. Ordenación del núcleo urbano, de la Adaptación Parcial de las NNSS de Coria del Río a la LOUA. Se marca la situación de la parcela.

Extracto del plano 05 Actuación. Ordenación del núcleo urbano, de la Adaptación Parcial de las NNSS de Coria del Río a la LOUA. Se marca la situación de la parcela.

La Adaptación define, en aplicación del artículo 10 de la LOUA, los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano.

En relación a la Zona de Tolerancia Industrial a la que pertenece la parcela, señala en el apartado 5.4 de la Memoria de Ordenación:

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	19/62



- 6) Zona de Tolerancia Industrial: Se asigna indistintamente de forma global el uso residencial, y el uso industrial y de almacenamiento, en los términos del Epígrafe 3 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Subsidiarias, y con las características definidas en la Sección Sexta del Título X, sin perjuicio del uso pomenorizado de equipamiento comunitario o espacio libre, que se asignan de forma particular a determinadas parcelas, y sin perjuicio del uso compatible o complementario en los términos del artículo 1.8.39 y definido en el artículo 10.6.10. Respecto al parámetro de densidad, la conversión se ha realizado a partir de la comparación de estos tejidos urbanos con tejidos similares resultantes de ordenaciones zonales. El parámetro resultante es de densidad media (entre 30 y 50 viv/Ha). Respecto al parámetro de edificabilidad, éste se establece en las NSP en 0,80 m²t/m²s. Teniendo en cuenta que dicho parámetro se establece en las NSP con carácter pomenorizado al estar referido a los ámbitos de las parcelas netas, podemos aplicar un coeficiente en función del viario y los espacios libres de la zona para establecer una edificabilidad de 0,60 m²t/m²s.

El Epígrafe 3 de la Sección Segunda y Tercera del Título IV de las Normas Subsidiarias al que alude, es el que define las categorías de uso residencial, en el caso de la Sección Segunda (vivienda en edificio unifamiliar, vivienda en edificio multifamiliar o colectivo, residencia comunitaria y viviendas con protección pública) y los subsusos dentro del uso global industrial en la Sección Tercera (Producción Industrial, Almacenaje, Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, Producción artesanal y oficios artísticos, Taller de servicios y reparación del automóvil, Oficinas y áreas de exposición, Comercio mayorista y Gasolineras - Estaciones de Servicio) y las categorías según sean compatibles, molestas o incompatibles con el uso residencial.

Las características definidas en la Sección Sexta del Título X son las correspondientes ordenanzas particulares de aplicación (artículos 10.6.1. al 10.6.15).

El Capítulo 5 del Anexo de las Normas Urbanísticas (artículo 16) recoge las diez zonas en las que se divide el suelo urbano y que se grafían en los planos de ordenación, estableciendo el uso global, el nivel de densidad y la edificabilidad global.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	20/62



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CORIA DEL RÍO

ADAPTACIÓN A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO. ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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 m²/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 m²/m²s. En la zona de Caño Caliente se permite una Edificabilidad que oscila entre 0,80 y 0,90 m²/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 m²/m²s.
4. Zona de Tolerancia Industrial. Corresponden a zonas 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 m²/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 m²/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 m²/m²s, según subzonas.
7. Zona Industrial.
 - A) Uso Industrial y de Almacenamiento con tipología entre medianeras.
 - C) Edificabilidad: 0,60 m²/m²s.

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA. SERVICIO DE ASISTENCIA URBANÍSTICA

PÁGINA 12.

En el caso concreto de la Zona de Tolerancia Industrial establece un uso global residencial con tipología entre medianeras, una densidad media entre 30 y 50 viv/ha y una edificabilidad global de 0,60 m²/m²s. Cabe destacar que no asigna también el uso global industrial y almacenamiento que sí reconoce la Memoria de Ordenación y que establece la ordenanza de aplicación y que, por otro lado, fundamenta el nombre de tolerancia industrial frente a otras zonas residenciales.

Del análisis realizado, se deducen las determinaciones que establece el planeamiento general vigente en la parcela objeto de este Estudio de Ordenación, utilizando la terminología de la LOUA y señalando si procede de la Adaptación Parcial (AP) o de las NNSS (NSP):

Clasificación de suelo:

Urbano Consolidado (AP)

Regulación de usos:Uso global: Residencial con tipología entre medianeras (AP)Usos pormenorizados (NSP):

Usos característicos (art.10.6.10): Residencial, en categoría 1ª en edificio exclusivo.

Industrial y almacenamiento, en todos los subusos, en sus categorías 1ª y 2ª, en edificio exclusivo.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 19

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	21/62



Usos permitidos (art.10.6.10): Terciario, en sus categorías

3º.- Comercial: en todos sus grados. En grado 2º, 3º y 4º, en edificio exclusivo.

5º.- Restauración: en todos sus grados.1

Dotacional - Equipamiento, en sus clases D, R, S.U. servicios a), c), d) y S.I., todos ellos en edificio exclusivo.

Espacios libres, en sus clases b), c) y d).

Transporte y comunicaciones, en su clase a).

Usos prohibidos (art.10.6.11): El resto

Normativa de edificación (NSP):

Condiciones generales de parcela: Título V de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Coria del Río (desde el artículo 5.1.1 al artículo 5.11.20).

Ordenanza de edificación: Sección Sexta del Título X de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Coria del Río. Zona 6 Tolerancia Industrial (desde el artículo 10.6.1. al 10.6.15).

3.4. Problemática existente en relación al uso

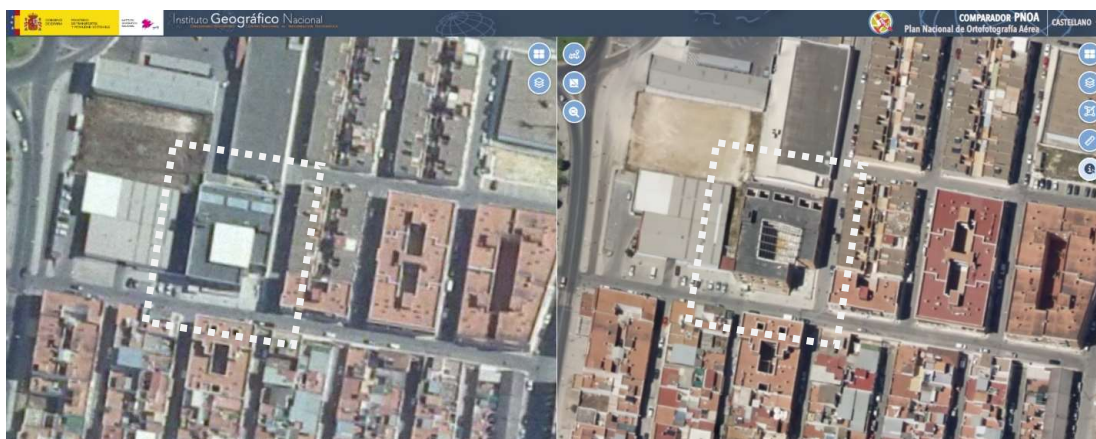
Tal y como se ha descrito en el apartado anterior, la parcela objeto de este Estudio de Ordenación alberga en la actualidad una edificación sin terminar, con la estructura vista y parte del cerramiento exterior ejecutado. Según la información de la ficha catastral la edificación es del año 2011 y las ortofotografías disponibles en el PNOA muestran que la edificación empezó a construirse entre el año 2006 y 2008.



Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	22/62





Ortofoto PNOA 2013

Ortofoto PNOA 2016

Fuente: Comparador PNOA del Instituto Geográfico Nacional

Según se deduce de las fotografías aéreas anteriores y de las fotografías del año 2012 y 2013, el edificio se encontraba en esos años en una fase de ejecución más avanzada, distando mucho de la imagen actual, bien a consecuencia de un proceso de abandono o por desmantelamiento.



Imagen del edificio.

Fuente: Google Maps Street View año 2013



Imagen actual 3D del edificio. Fuente: Google Earth

El promotor de esta actuación quiere aprovechar la construcción existente y finalizar el edificio, adaptándolo para otro uso diferente al uso comercial previsto inicialmente, en concreto un centro de asistencia sanitaria sin internamiento.

Las características de la parcela, por su buena conexión viaria con la carretera Sevilla-La Puebla del Río y con la Avenida Palomares, eje norte sur del núcleo urbano, y su localización, tanto en la manzana, por la presencia predominante de actividades terciarias frente a las industriales (que se implantan en su práctica totalidad al otro lado de la carretera), como en la zona norte del núcleo, mayoritariamente residencial, son propicias para albergar este tipo de servicios para los que existe una demanda creciente.

Este uso sanitario está incluido en las Normas Urbanísticas de las NNSS de Coria del Río dentro del uso Dotacional y Equipamiento colectivo, formando parte de la clase S. Sanitario y Asistencial,

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	23/62



comprendiendo “la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen ambulatorio u hospitalario y los servicios asistenciales para el bienestar social” (artículo 4.2.9).

Así pues, nos encontramos que **esta clase de uso dotacional no se encuentra incluido dentro de los usos permitidos en la Zona 6. Tolerancia Industrial** en la que se localiza la parcela, en contraposición de otros usos dotacionales que sí lo están como el Deportivo, Religioso, algunos Servicios Urbanos y los Servicios Infraestructurales. Esta limitación de usos dotacionales se debe, probablemente, a que esta ordenanza se concibió para albergar edificaciones industriales y residenciales, excluyendo las clases de dotaciones “más sensibles” a aquellas actividades industriales molestas para el uso residencial que sí están permitidas.

De esta forma, se hace necesario para la implantación del uso sanitario propuesto, modificar el uso de la parcela, constituyendo el objeto de este instrumento de ordenación urbanística.

4. AFECCIONES

La actuación propuesta, por desarrollarse en suelo urbano, no tiene implicaciones territoriales, no afectando a otros municipios ni a instrumentos de ordenación territorial.

Por otra parte, la zona no está afectada por riesgos que puedan incrementarse con el cambio de parámetros urbanísticos que se pretenden.

El ámbito en el que se localiza la parcela está totalmente transformado hace más de veinte años, por lo que no existen valores naturales de ningún tipo.

Respecto a las afecciones sectoriales, no se ha detectado, en el análisis realizado, afecciones derivadas de la planificación sectorial de aplicación en el ámbito de actuación: ni vías pecuarias, ni cercanía a espacios naturales, ni afecciones por dominio público hidráulico. En el caso de las posibles afecciones derivadas de su cercanía con la carretera Sevilla-La Puebla del Río, se ha comprobado que la parcela se encuentra fuera de la zona de afección de la carretera que se establece en la legislación vigente en 50 m desde la arista exterior de la explanación al ser una vía convencional perteneciente a la red autonómica.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	24/62



Memoria de Ordenación

5. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.

Al ser el objeto de este Estudio de Ordenación la modificación del uso de una parcela clasificada como suelo urbano en el planeamiento general vigente de Coria del Río, se contemplan dos alternativas de ordenación:

Alternativa 0

Supone la no tramitación de este Estudio de Ordenación, manteniéndose la situación actual.

Esta alternativa supone que los usos lucrativos a los que se puede destinar la edificación en la parcela sean usos:

- Residenciales en 1ª categoría en edificio exclusivo, es decir una vivienda en edificio unifamiliar.
- Industriales de cualquier tipo, siempre que sean "compatibles o molestas para el uso residencial" según el artículo 4.2.7 de las NNUU, en edificio exclusivo.
- Comerciales de cualquier tipo.
- Restauración en todos sus grados.
- Deportivo y Religioso

En el periodo transcurrido desde que se interrumpió el proceso de construcción de la edificación existente hasta la actualidad, no han existido iniciativas viables para finalizar y dotar de actividad la construcción o que permitan darle un uso a esa parcela. Salvo los comerciales, la implantación de alguno de los demás usos implicaría, a priori, la demolición total o parcial de lo existente al no poder rehabilitar la construcción existente por sus características morfológicas y programáticas.

Esta alternativa supone que, durante un periodo de tiempo indeterminado, la edificación existente sin terminar prolongue el proceso de abandono y se acelere su estado de degradación, continuando sin tener uso. Esto supone un perjuicio para el municipio de Coria del Río y sobre todo para los habitantes de esta zona del núcleo, por la afectación al paisaje urbano que este edificio abandonado genera, como indeterminación formal del espacio urbano.

Aunque esta alternativa pueda parecer inocua, la no adecuación de los instrumentos de ordenación urbanística a las circunstancias y necesidades actuales, no atendiendo la petición de ampliación de los servicios sanitarios que actualmente presta el promotor de la actuación a consecuencia de la creciente demanda de los mismos, supondrá que la misma se realizará en otras zonas más alejadas del núcleo urbano (e incluso en otros municipios de la comarca), lo que implica una pérdida de diversidad funcional de esta zona residencial de la ciudad existente en el primer caso, y una pérdida de actividad económica y posibilidad de empleo de la población local en el segundo.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	25/62



Alternativa 1

Se realiza el Estudio de Ordenación en la parcela sita en la confluencia de las calles Centro Popular Instructivo y Clara Campoamor para cambio de uso a equipamiento sanitario de titularidad privada.

En concreto, se propone cambiar la calificación expresa de la parcela que pasa a ser dotacional asignándole el uso sanitario como uso preferente y siéndole de aplicación la ordenanza específica que las NNSS de Coria del Río establecen para el Dotacional- Equipamiento Comunitario denominada Zona 11. Especial, previa comprobación de que la construcción existente cumple los parámetros de ocupación y edificabilidad del uso sanitario.

La aprobación del instrumento de ordenación urbanística detallada supone que pueda reutilizarse y rehabilitarse la construcción existente en la parcela, para posteriormente implantar la actividad sanitaria propuesta. La misma **supondrá una revitalización de esta zona del municipio** en la que son predominantes las viviendas unifamiliares adosadas y la vivienda colectiva en manzana cerrada, sin presencia de bajo comercial, centrándose toda la actividad comercial en la Avenida Palomares y en el supermercado situado frente a la carretera en la misma manzana que la parcela objeto de actuación, al que mayoritariamente se accede en vehículo privado.

Esta reutilización y rehabilitación está ligada al desarrollo sostenible y a la economía, tanto por promover un menor consumo de material y energía en el proceso, como por los plazos de ejecución y finalización, suponiendo la misma en un menor tiempo una mejora paisajística considerable en la imagen de la calle.

El cambio de uso también responde a la creciente demanda de servicios médicos ligados a la sanidad privada en el sentido de que amplía la oferta de los existentes en el municipio y en la zona.

Selección de la alternativa

Analizando las alternativas de ordenación, se propone la adopción de la Alternativa 1 y por tanto, la tramitación del presente Estudio de Ordenación para cambio de uso a equipamiento sanitario de parcela sita en calle Centro Popular Instructivo nº1 [D], esquina calle Clara Campoamor 1, de Coria del Río. Los criterios que han permitido la selección de la alternativa son:

- El nuevo uso permite que el actual propietario de la parcela **rehabilite** la edificación existente, culminando el proceso de construcción e implante un centro de asistencia sanitaria con diversos servicios: fisioterapia, radiodiagnóstico, especialidades médicas, C.A.I.T (Centro de Atención Infantil Temprana), etc...
- El nuevo uso supondrá la ampliación de una actividad económica existente en el municipio con la consiguiente mejora de la economía local así como la mezcla de usos comerciales

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	26/62



con los residenciales existentes en el ámbito fomentando la revitalización de esa zona urbana por la mayor presencia de actividad y de personas.

Se justifica la viabilidad técnica de la alternativa elegida

6. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA ADOPTADA

6.1. Conveniencia y oportunidad

El presente Estudio de Ordenación se promueve ante la necesidad de suelos para implantación de usos sanitarios, por la creciente demanda de estos servicios, en especial los pertenecientes a la sanidad privada, en localizaciones cercanas o insertas en las tramas residenciales (en contraposición de los edificios de este uso situados junto a o insertos en polígonos industriales).

Su formulación solventa la problemática que supone la existencia de un edificio en construcción sin terminar y en estado de abandono y permite la existencia de una actividad económica en una trama urbana carente de mezcla de usos así como el aumento del nivel dotacional de la zona.

Se lleva a cabo como un instrumento de ordenación detallada que no altera ni el modelo general de ordenación establecido por el instrumento de ordenación urbanística ni la definición del trazado pormenorizado completo de la trama urbana.

En aplicación de la Disposición Transitoria segunda de la LISTA, resulta procedente la delimitación de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana, correspondiendo al municipio de Coria del Río la tramitación y aprobación del instrumento de ordenación urbanística conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley.

Es una modificación de las determinaciones del instrumento de planeamiento general vigente que comporta una actuación de transformación urbanística a realizar en el instrumento de ordenación detallada, sin requerir de una propuesta de delimitación previa, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la LISTA ajustándose a las disposiciones del Reglamento de la LISTA, tanto las incluidas en dicha disposición transitoria como las propias del Estudio de Ordenación que se justifica y motiva en la mejora de la ciudad existente.

6.2. Descripción de la propuesta de ordenación

En referencia al análisis y diagnóstico realizado, se describe la propuesta contenida en este Estudio de Ordenación.

Dicha propuesta consiste en la delimitación, el establecimiento de la ordenación urbanística detallada y la programación de una actuación de transformación urbanística en el ámbito de actuación, descrito en la Memoria de Información, para el que es necesaria una mejora urbana.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

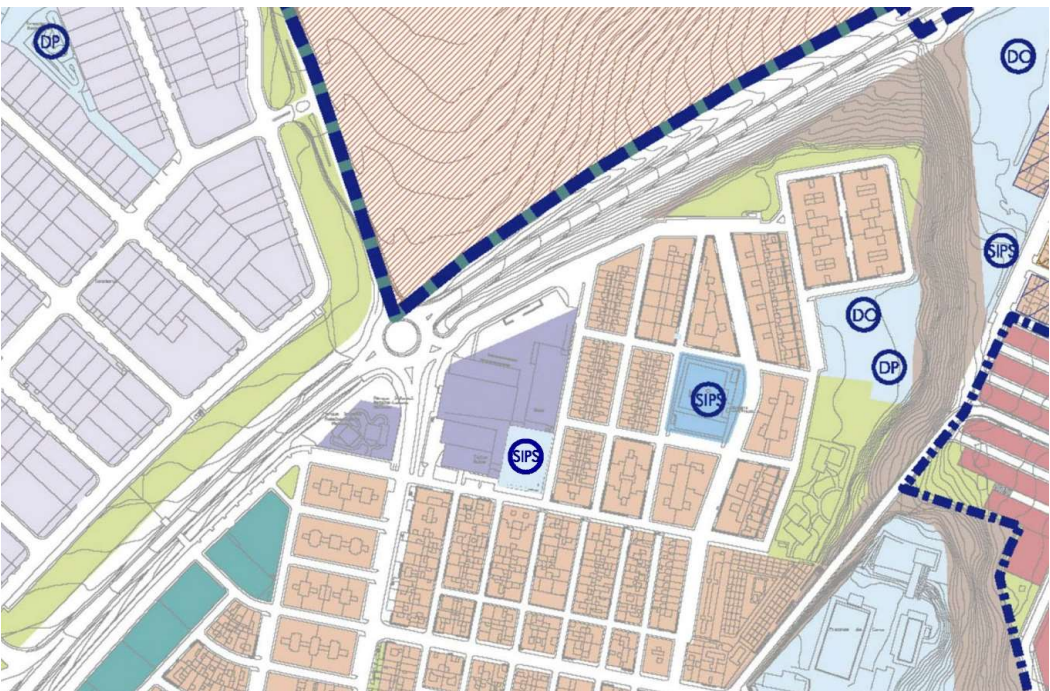
Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	27/62



Esta actuación de mejora urbana tiene por objeto el cambio de uso de la parcela incluida en dicho ámbito, que pasaría de Tolerancia Industrial a Dotacional-Equipamiento Colectivo de titularidad privada, con uso preferente sanitario, sin que sea necesaria reformar o renovar la urbanización de las calles a las que da fachada y suponiendo un incremento de aprovechamiento urbanístico.

Este incremento de aprovechamiento es consecuencia de la edificabilidad establecida por el planeamiento general vigente en la nueva ordenanza de aplicación, que para uso sanitario se fija como máximo en 1,6 m2t/m2s frente a los 0,8 m2t/m2s que regula la ordenanza de Tolerancia Industrial.

La propuesta de ordenación supone una modificación del plano 05. Ordenación del núcleo urbano del instrumento de planeamiento general vigente, en la parcela objeto de este Estudio de Ordenación por el cambio de uso a dotacional privado.



Propuesta de planeamiento modificado en el ámbito de actuación. Ordenación del núcleo urbano

La actuación propone la adecuación del planeamiento a la situación actual en cuanto a que posibilita (previa adecuación al nuevo uso propuesto) el mantenimiento de las edificaciones existentes.

6.2.1. Ordenación urbanística detallada del ámbito de actuación. Descripción y justificación de las nuevas determinaciones

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	28/62



Delimitación del área homogénea (N)

El ámbito de la actuación de mejora urbana es coincidente con la parcela que se representa gráficamente en la trama urbana de Coria del Río en el plano I.4 Delimitación del ámbito georreferenciado.

No se incluyen en el ámbito la red viaria colindante al no estar previstas obras de urbanización complementarias pues el nuevo edificio propuesto reutilizará las existentes.

La parcela tiene una superficie, según la medición real realizada, de 1443,87 m2.

Uso y regulación propuesta (N) (en relación a la Normativa Urbanística de las NNSS de Coria del Río)

Uso: Dotacional-Equipamiento Colectivo (artículo 2.1.3).

Clase de Dotación: S. Sanitario y asistencial de titularidad privada. (Título IV, Sección 2. Epígrafe 4).

Condiciones generales del uso reguladas en el Título IV, Sección 3. Epígrafe 4, artículos 4.3.17 a 4.3.22.

Normativa de edificación:

Condiciones generales de la edificación: Título V Normas generales de edificación (artículos 5.1.1 a 5.1.20)

Ordenanza de edificación: Título X. Normas Particulares para el Suelo urbano.

Sección 11. Zona 11. Especial (Equipamiento Colectivo-Dotaciones)

Artículo 10.11.1. Delimitación.

Corresponde a todos los recintos marcados en los planos de Ordenación como equipamiento colectivo. Estableciéndose distinción gráfica entre los equipamientos públicos y los privados.

Artículo 10.11.2. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso se fijan para cada parcela en que venga señalado el uso en el planeamiento o donde esté ejecutada la dotación. En los casos de dotaciones no precisas para cumplir estándares legales o del plan, no se fijan.

El destino de los terrenos estará adscrito permanentemente al uso genérico de equipamiento colectivo; pudiendo implantarse uno u otro de los distintos tipos de equipamiento colectivo y producirse cambios de uso, manteniendo su condición de equipamiento colectivo. Este acuerdo sólo podrá darse si se ha justificado previamente que no se vulnera el mínimo de dotaciones requerido (innecesariedad de la dotación) desde las Normas Subsidiarias o desde la legislación sectorial correspondiente. Dicha justificación deberá realizarse por los

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	29/62



servicios técnicos municipales o, en caso de que exista una autoridad sectorial competente en la materia, por dicha autoridad.

Artículo 10.11.3. Condiciones de edificabilidad y volumen.

La edificabilidad consecuentemente no se fija para cada parcela, dependiendo del uso que se le asigne y de los posibles cambios. No obstante, se fijan para cada uso de equipamiento los siguientes topes a la edificación, siempre teniendo en cuenta que las edificabilidades no resultan de modo automático de la aplicación de la altura máxima a la ocupación en planta:

USO	ALTURA MÁXIMA		OCUPACION MÁXIMA (%)	EDIFICABILIDAD SOBRE LA PARCELA (M ² / M ²)
	PLANTAS	M.		
Educación	3	9	40	1,2
Sanitario-Asistencial	3	9	60	1,6
Deportivo			60*	0,08 0,6*
Socio-cultural, Religioso	3	9	60	1,6
Serv. Públicos Admon.	3	9	80	1,6

(*) Sólo en parcelas destinadas a instalaciones cubiertas.

Artículo 10.11.4. Semisótanos y sótano.

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

Reservas dotacionales (N)

La redacción vigente del artículo 27 relativo a las actuaciones de mejora urbana, de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, LISTA, modificado recientemente por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, señala que será el desarrollo reglamentario el que establecerá los casos en los que un aumento de edificabilidad o número de viviendas o un cambio de uso o tipología precisará nuevas dotaciones públicas.

El artículo 47.3.b) del Reglamento General de la LISTA determina:

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	30/62



«b) **Serán necesarias nuevas dotaciones públicas cuando así lo determine el instrumento que establezca su ordenación detallada**, conforme a las directrices para la intervención en la ciudad existente establecidas en el Plan Básico de Ordenación Municipal y el Plan de Ordenación Urbana y a lo establecido en el artículo 82. Se presumirá que, **en un área homogénea**, un aumento de la edificabilidad o del número de viviendas o **un cambio de uso o tipología no precisa nuevas dotaciones públicas cuando de ello no se derive un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento** o un incremento de la población superior al veinte por ciento en su ámbito.»

En el caso de este instrumento de ordenación urbanística, al resultar el aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento, y en ausencia de Plan Básico de Ordenación Municipal y de Plan de Ordenación Urbana, estaremos a lo dispuesto en el citado artículo 82 y en concreto en el apartado 5:

«5. En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano, **los instrumentos de ordenación urbanística detallada deberán**, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación Urbana o Plan Básico de Ordenación Municipal, **reservar las dotaciones locales** para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden **en base al incremento de población o de edificabilidad, teniendo en cuenta el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica y los deberes que para dichas actuaciones se establecen en el artículo 49.**

Se presumirá que en una actuación de transformación urbanística en suelo urbano no se precisan nuevas dotaciones públicas, locales o generales, cuando de la nueva ordenación no se derive, en su ámbito, un aumento de la edificabilidad superior al diez por ciento o un incremento de población superior al veinte por ciento.»

De esta forma, para poder cuantificar la reserva de dotaciones locales necesaria es necesario obtener el nivel dotacional objetivo de la zona donde se ubica. La definición de nivel dotacional aparece contenida en el Anexo de Definiciones del Reglamento de la LISTA:

21. Nivel dotacional de una zona de suelo urbano: Relación entre la superficie de dominio público destinado a sistema local de espacios libres y zonas verdes y de equipamientos comunitarios básicos y a dotaciones privadas análogas que sean computables conforme al artículo 82, expresada en metros cuadrados de suelo, dividida por el número de habitantes o por la superficie total edificable lucrativa asignada por el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano, expresada en metros cuadrados de techo.

El nivel dotacional existente es aquel que caracteriza a una zona de suelo urbano y estará referido al sistema local de dotaciones del párrafo anterior que forme parte del dominio público y al que se haya ejecutado y se encuentre en uso si es de carácter privado. El nivel dotacional

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	31/62



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
08/04/2025 14:27
5649

objetivo es aquel que pretende alcanzar el instrumento de ordenación urbanística en la zona de suelo urbano a través de las actuaciones urbanísticas y de transformación urbanística que se ejecuten a lo largo de su vigencia.

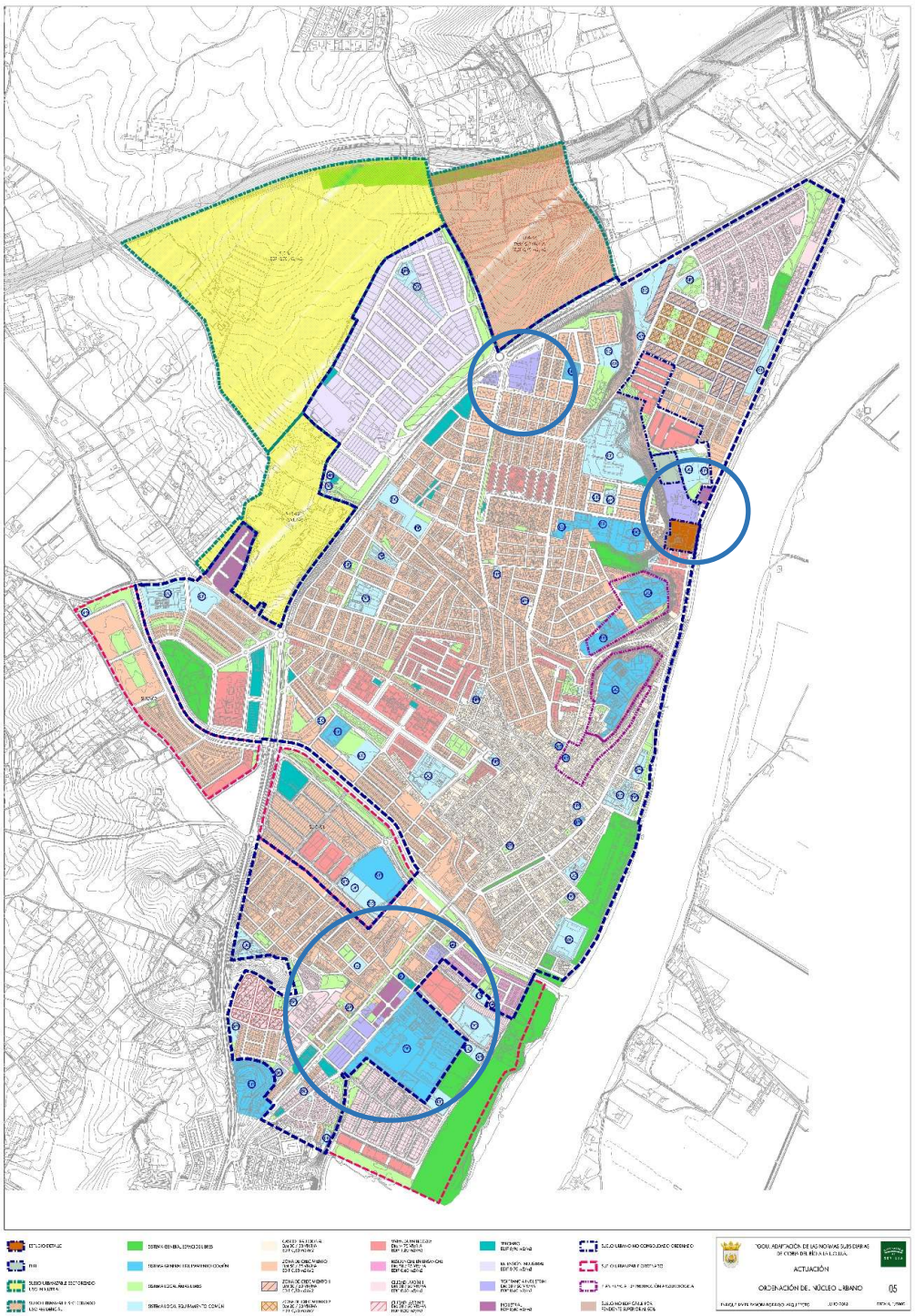
La zona de suelo urbano donde se sitúa la parcela es la zona de uso global Tolerancia Industrial, grafiada en los planos de la Adaptación Parcial. Al no estar previstas en ella, otras actuaciones urbanísticas ni de transformación urbanística, el nivel dotacional objetivo que sirve de base para calcular las reservas dotacionales de esta actuación de transformación urbanística, coincidirá con el nivel dotacional existente.

Nivel dotacional existente Zona 6 Tolerancia Industrial

Se identifican y delimitan 11 parcelas y/o manzanas en Coria del Río en esta Zona 6.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	32/62





Planeamiento vigente. Plano 05. Ordenación del núcleo urbano de la Adaptación Parcial.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	33/62



En el plano de ordenación denominado “05. Actuación. Ordenación del núcleo urbano” de la Adaptación Parcial de las NNSS de Coria del Río a la LOUA se identifican estas once parcelas/manzanas situadas en tres zonas diferenciadas: al norte, a ambos lados de la Avenida Palomares, al oeste junto al río y al sur en las inmediaciones de la Avenida Blas Infante.

Para la delimitación de las superficies adscritas a estas parcelas/manzanas se ha usado la base planimetría de los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias de Coria del Río.



Delimitación sobre plano O-A-2 NNSS

Manzana 1. Es la manzana a la que pertenece la parcela objeto de esta actuación de mejora urbana.

Superficie manzana y viarios colindantes: 12007,50 m2.

No hay dotaciones locales.



Delimitación sobre plano O-A-1 NNSS

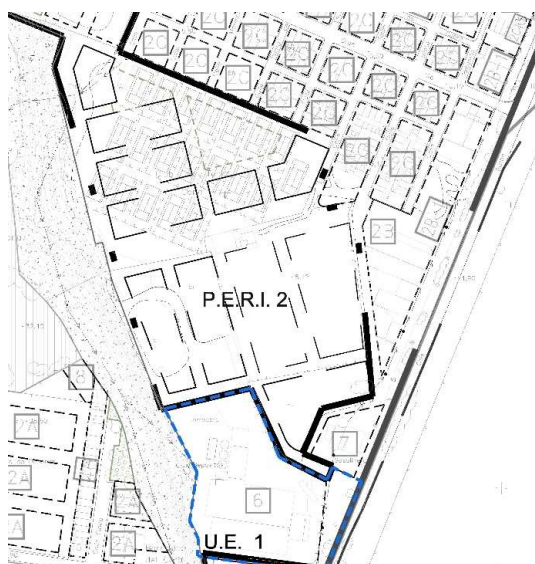
Manzana 2. Situada frente a la manzana 1.

Superficie manzana y viarios colindantes: 3337,45 m2.

No hay dotaciones locales.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	34/62



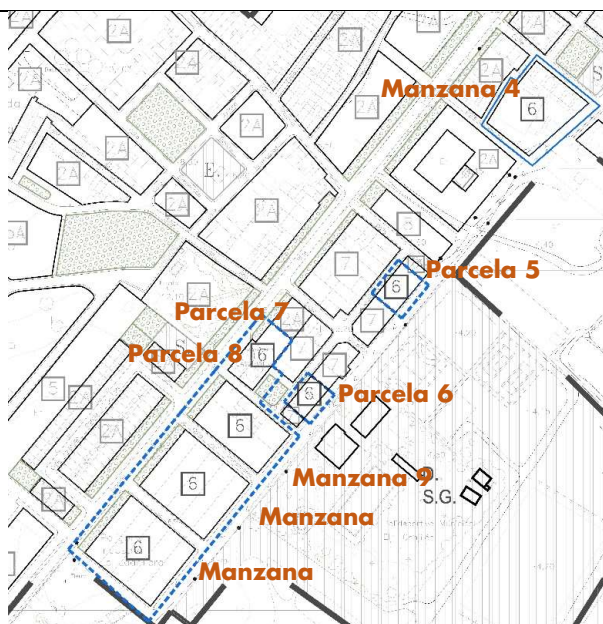


Delimitación sobre plano O-A-2 NNSS

Parcela 3. Situada entre la UE-1 y el PERI 2 de las NNSS (parcialmente ejecutado) con frente a la calle Batán frente al río Guadalquivir.

Superficie manzana y viarios colindantes: 10185,05 m2.

No hay dotaciones locales.



Delimitación manzanas y parcelas junto a la avenida Blas Infante.

Superficies manzanas/parcelas y viarios colindantes:

Manzana 4: 3668,45 m2

Parcela 5: 918,90 m2

Parcela 6: 708,05 m2

Ámbito Parcela 7,8 y manzanas 9,10 y 11: 15741,15 m2

Superficie dotaciones locales (espacios libres): 1236 m2.

Total superficie Zona 6 Tolerancia Industrial: 46566,55 m2s

Edificabilidad global Zona 6 (según Adaptación Parcial): 0,6 m2t/m2s

Total superficie edificable Zona 6: 46566,55 m2s x 0,6 m2t/m2s= 27939,93 m2t

Superficie sistema local de espacios libres y equipamiento comunitario en la zona: 1236 m2

Nivel dotacional (definición Anexo RG LISTA)= Superf. dotaciones locales publicas+ superf. computable dotaciones privadas (m2s) / superficie total edificable lucrativa zona (m2t)

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 33

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4B0BLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4B0BLGGU	Página	35/62



Nivel dotacional Zona 6: $1236 \text{ m}^2 / 27939,93 \text{ m}^2 = \mathbf{0,04424 \text{ m}^2/\text{m}^2} = \mathbf{4,4424 \text{ m}^2/100 \text{ m}^2}$

Para poder cuantificar la reserva necesitamos saber el incremento de edificabilidad del área homogénea, que al circunscribirse a la parcela, será el incremento de edificabilidad de la parcela incluida en el ámbito de actuación.

Superficie parcela: $1443,87 \text{ m}^2$

Edificabilidad en parcela vigente: $0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Nueva edificabilidad en parcela: $1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Incremento de edificabilidad: $1443,87 \text{ m}^2 \times (1,6 - 0,8 \text{ m}^2/\text{m}^2) = \mathbf{1155,10 \text{ m}^2}$

La nueva reserva dotacional en base al incremento de edificabilidad será función del nivel dotacional calculado en la zona, esto es:

Nueva reserva de dotaciones locales: $1155,10 \text{ m}^2 \times 0,04424 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{51,10 \text{ m}^2}$

Es decir, este instrumento de ordenación detallada debe reservar 51,10 m² de suelo para dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes para mantener el nivel dotacional de la zona donde se ubica.

Así mismo, en aplicación de la Disposición Transitoria 3ª 1.b) del Reglamento en relación a los sistemas generales, **no es necesario prever nuevas reservas para sistemas generales** ya que éstas se fijan en función de la población y la propuesta contenida en el presente Estudio de Ordenación no supone incremento poblacional alguno.

Determinaciones sobre la ejecución y equidistribución

La ejecución de la actuación de mejora urbana que motiva la redacción del presente estudio de ordenación es una ejecución asistemática conforme al artículo 88 de la LISTA y artículo 124 del RG. De esta forma, y en aplicación del artículo 237 del RG no procede la delimitación de unidades de ejecución pero se requiere actividad de gestión con carácter previo a la realización material de la actuación. El ámbito sujeto a ejecución sistemática es la parcela para la que se establece la nueva ordenación.

No cabe, por tanto, en aplicación del artículo 26 de la LISTA y el artículo 53 del RG de la LISTA, su inclusión en un área de reparto.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	36/62



Aprovechamiento urbanístico (N)

El **aprovechamiento urbanístico** de las áreas de mejora urbana viene regulado en el artículo 28 de la LISTA y artículo 54 del RG de la LISTA:

“Artículo 54. Aprovechamiento urbanístico de las actuaciones de mejora urbana.

Conforme al artículo 28.a de la Ley, en las actuaciones de mejora urbana deberá entregarse a la Administración el suelo correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento objetivo, calculado sobre el preexistente en el ámbito, que podrá reducirse o sustituirse por otras formas del cumplimiento del deber conforme a lo previsto en el artículo 49.”

Es necesario determinar el aprovechamiento objetivo y el aprovechamiento preexistente del ámbito, en aplicación del artículo 52 del RG de la LISTA según el cual:

“2. El aprovechamiento objetivo es aquel que corresponde a un concreto ámbito o parcela.”

“5. El aprovechamiento urbanístico preexistente en las actuaciones de transformación urbanística se corresponderá con el aprovechamiento objetivo que tengan los suelos, conforme a la ordenación urbanística vigente antes de la delimitación de la actuación, o con el que tenga materializado legalmente la parcela si éste fuera superior.”

Según lo cual, el aprovechamiento preexistente del área homogénea es el aprovechamiento de la parcela según la ordenación vigente.

Superficie parcela: 1443,87 m²

Superficie edificable (según la ordenación vigente): 1443,87 m² x 0,8 m²/m²s=1.155,10 m²

Para determinar el aprovechamiento en UAs necesitamos saber los coeficientes de uso y tipología que tiene el instrumento de ordenación urbanística general asignado.

Esos coeficientes vienen recogidos en las NNSS de Coria del Río en las correspondientes fichas de planeamiento, tomándose en este caso los coeficientes de la ficha del Sector 6, situado frente al ámbito de actuación, y que contempla el uso terciario y dotacional.

En ella se puede apreciar como el coeficiente para uso terciario es el mismo que para uso dotacional con valor 1,2.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	37/62





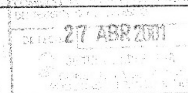
LOCALIZACIÓN	Coria-S6-40	DESARROLLO	Plan Parcial	INICIATIVA	Privada
SUP. TOTAL DEL AMBITO	211.820 m ²	SUP. S.G.A. INTERIORES ASOCIADOS	26.067 m ²	SUP. NETA (sin S.G.A.)	166.763 m ²
USO CARACTERÍSTICO	Residencial Unifamiliar Aislado	USOS COMPATIBLES	Terciario-Dotacional	N.º MÁXIMO VIVIENDAS	130
APROVECHAMIENTO TIPO	0,160	APROVECHAMIENTO MÁXIMO (100%)	33.934 u.a.	APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZ. (90%)	30.541 u.a.
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,1335 m ² /m ²	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (100%)	28.278 m ²	EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZ. (90%)	25.419 m ²

PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO				
Usos	Superficie parcelas	Coefficiente edificabilidad	Edificabilidad en parcela neta	Aprovechamiento homogéneo
INDUSTRIAL	65.000 m ²	0,3	19.500 m ²	23.400 u.a.
TERCIARIO DOTACIONAL	14.630 m ²	0,6	8.778 m ²	10.534 u.a.
TOTAL	79.671 m ²		28.278 m ²	33.934 u.a.
	55.943,1 m ²		52.617,4 m ²	59.627,2 u.a.

PROGRAMACIÓN				
APROBACIÓN	Quinto año	INSCRIPCIÓN	Sexto año	RECEPCIÓN PROVISIONAL
		LICENCIAS	Noventa año	

Diligencia para la inscripción provisional del documento en el Registro de Planeamiento, celebrada el día 19 MAY 2001.

EL SECRETARIO



Aprovechamiento preexistente en la parcela: $1.155,10 \text{ m}^2 \times 1,2 = 1.386,12 \text{ UAs}$

Aprovechamiento objetivo de la parcela tras la propuesta:

Superficie parcela: 1443,87 m²

Superficie edificable (según la propuesta): $1443,87 \text{ m}^2 \times 1,6 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 2310,19 \text{ m}^2\text{s}$

Aprovechamiento objetivo de la parcela: $2310,19 \text{ m}^2\text{s} \times 1,2 = 2.772,23 \text{ UAs}$

Incremento del aprovechamiento objetivo sobre el preexistente: $2772,23 \text{ UAs} - 1386,12 \text{ UAs} = 1386,11 \text{ UAs}$.

10% Incremento del aprovechamiento objetivo sobre el preexistente: $10\% (1386,11 \text{ UAs}) = 138,61 \text{ UAs}$

138,61 UAs se corresponden con 115, 51 m²t de uso dotacional privado ($138,61 / 1,2$)

Considerando edificabilidad de 1.6 atribuida a la parcela objeto de este estudio de ordenación, 115,51 m²t de uso dotacional privado se corresponden con **72,19 m²s** ($115,51/1,6$)

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 36

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	38/62



Esta cesión de suelo (**72,19 m2s**) de uso dotacional privado deberá entregarse a la Administración en cumplimiento de los deberes de la promoción de la actuación de transformación urbanística en suelo urbano establecidos en el artículo 28 de la LISTA y artículo 49 del Reglamento y se llevará a cabo conforme a lo previsto en dichos artículos.

Programación

Se solicitará licencia de obras para la adecuación del edificio en un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación

6.2.2. Estudio comparativo de los parámetros existentes y propuestos

	PLANEAMIENTO VIGENTE	ESTUDIO DE ORDENACIÓN
Ordenanza	Zona 6 Tolerancia Industrial	Zona 11 Especial. Equipamiento Colectivo-Dotaciones. Uso Sanitario
Parcela mínima	250 m2 10 m de fachada mínima	La marcada por el planeamiento
Edificabilidad	0,8 m2t/m2s	Sanitario-Asistencial 1,6 m2t/m2s
Altura máxima	PB+1 (7 m)	PB+2 (9 m)
Ocupación máxima	Retranqueo de 5 m a fachada	60%
Uso característico	Residencial en edif. exclusivo Industrial y almacenamiento, categorías 2ª y 3ª en edificio exclusivo	Equipamiento Colectivo
Usos permitidos	Terciario 3ª categoría (comercial) y 5ª (restauración) Dotacional-Equipamiento en edif. exclusivo, clases S, R, S.U., servicios a) c) y d) y S.I. Todos Espacios Libres clases b) c) y d) Transporte y comunicaciones clase a)	Todas las clases: E. Educativo, C. Cultura y ocio, S. Sanitario y asistencial, D. Deporte, R. Religiosos, S.U. Servicios urbanos, S.I. Servicios infraestructurales
Dotación aparcamiento	1 plaza por cada 100 m2 de superficie útil	Minimo 1 plaza por cada 100 m2 de superficie útil o la resultante en los siguientes casos si es mayor: Concentración de personas: 1 plaza por cada 50 personas. Sanitario con hospitalización: 1 plaza por cada 5 camas

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	39/62



6.2.3. Cumplimiento de la normativa urbanística

Si bien es objeto del correspondiente proyecto de edificación, el que justifique su cumplimiento en función del cuadro de superficies definitivo y los usos de cada una las dependencias que contenga, se comprueba (con los datos existentes y la medición in situ realizada) que el volumen construido se ajusta a los parámetros urbanísticos de la Zona 11 Equipamiento Colectivo-Dotaciones, Uso Sanitario que se propone, por ser uno de los objetivos del presente Estudio de Ordenación la rehabilitación y reutilización de la construcción existente para la implantación del uso sanitario.

	Construcción existente	Normativa Zona 11. Sanitario
Edificabilidad	Sup. construida=1.631,10 m2* 1631,10/1443,87 m2= 1,13 m2t/m2s	1,6 m2/m2
Ocupación	56,5%	60%
Altura Máxima	2 PLANTAS/8.75m	3 PLANTAS/9m

* La superficie construida computable en sótano y semisótano se considerará para aquellos usos distintos de los indicados en el art. 1.8.36 de las NNUU

6.3. Justificación de la ordenación propuesta

Tal y como se analizó en el apartado 1.3 de esta Memoria, este instrumento de ordenación detallada delimita una nueva ATU sobre terrenos clasificados como suelo urbano consolidado sin necesidad de aprobar una delimitación previa, y conlleva la innovación del instrumento de planeamiento general vigente de Coria del Río conforme a la Disposición transitoria tercera del RG.

Supone, por tanto, una innovación del instrumento de planeamiento vigente, **debiendo la ordenación**, conforme establece el apartado 1 del artículo 86. *Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística* de la LISTA y el artículo 119. *Reglas particulares de ordenación de las innovaciones* del RG, **fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística.**

Por ser una actuación de mejora urbana, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la LISTA y en el artículo 47 del RG, **esta mejora del bienestar de la población debe estar motivada y justificada especialmente en la mejora de la ciudad existente** y le son de aplicación los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística que se establecen en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV conforme a lo dispuesto en el citado artículo 47 y en la Disposición transitoria tercera del RG.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	40/62



Mejora de la nueva ordenación propuesta

La actuación propuesta supone una mejora de la ciudad existente en base a:

- La identificación de una edificación abandonada en construcción, que con la ordenación detallada actual no ha resultado viable su finalización y puesta en uso y para la que se propone una nueva ordenación detallada cuya regulación posibilite completar su transformación mediante la reforma y rehabilitación de la edificación para la adecuación al nuevo uso propuesto.
- La mejora de la imagen del ámbito donde se localiza, marcado en la actualidad por la presencia de una edificación abandonada.
- El nuevo uso sanitario propuesto, que contribuye a la complejidad funcional de la ciudad existente en esa zona de Coria del Río, de uso mayoritario residencial.
- La garantía, en cuanto a la viabilidad de la actuación y que la misma se prolongue en el tiempo, que supone para el nuevo uso propuesto que el centro de asistencia sanitaria sea una ampliación de uno existente en Coria del Río motivada por la necesidad de mayor superficie y la demanda creciente de servicios sanitarios que la actual no puede satisfacer.

Criterios de sostenibilidad

Dado el objeto y alcance de la actuación de mejora urbana, la ordenación detallada propuesta en este Estudio de Ordenación es coherente con los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística establecidos en la Sección 4ª del Capítulo I del Título IV (artículos 79 y siguientes) del Reglamento General de la LISTA:

- En aplicación del artículo 3 y 4 de la LISTA, la ordenación urbanística integra el principio de desarrollo urbano sostenible e incorpora los objetivos de sostenibilidad social, ambiental y económica, teniendo en cuenta las estrategias de la Agenda 2030.

La justificación de la alineación de las determinaciones propuestas con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 se desarrolla en un apartado independiente, siguiendo las indicaciones de la *“Guía Básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía”* publicada recientemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

- Se trata de una actuación sobre la trama urbana existente de Coria del Río, que no supone una mayor ocupación de suelo y que persigue culminar una actuación ya iniciada, manteniendo la diversidad funcional (por situarse en una manzana con usos no residenciales) que ya promovía el instrumento de planeamiento vigente.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	41/62



- Se propone un nuevo uso con el objetivo de finalizar y rehabilitar la edificación existente para su adecuación al mismo, suponiendo una clara mejora de la malla urbana existente.
- El uso sanitario propuesto se integra con el uso mayoritario residencial del ámbito en el que se localiza y con los usos terciarios de algunas de las parcelas de la manzana en la que sitúa, asegurando así el objetivo de diversidad funcional y de usos que persigue la LISTA y su Reglamento. La implantación de esta dotación en una zona residencial permite desarrollar patrones de proximidad permitiendo mayor número de desplazamientos a pie.
- En relación al anterior, la integración de los principios de igualdad de género, la igualdad de oportunidades y la perspectiva de la familia, fines de la ordenación urbanística conforme al artículo 3.2. de la LISTA, en cuanto a que la modificación amplía las posibilidades de implantación del uso sanitario, que da servicio a toda la población y permite reducir la distancia entre los diferentes usos, fomentando los desplazamientos peatonales, medida que favorece más a las mujeres y personas mayores, por ser tradicionalmente la población que más se desplaza a pie.
- El uso dotacional de titularidad privada propuesto, complementa a los equipamientos comunitarios existentes (públicos y privados). Su localización en una trama urbana existente al norte del núcleo de Coria del Río garantiza su accesibilidad en la ciudad.

Integración del principio de desarrollo urbano sostenible

En este apartado se justifica la alineación de las determinaciones propuestas en este Estudio de Ordenación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030 aprobada por la ONU en septiembre de 2015, siguiendo la metodología que propone la citada “Guía Básica para integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible en los instrumentos de ordenación urbanística en Andalucía” publicada recientemente por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Esta metodología consiste en:

- Identificar las denominadas *Estrategias urbanísticas para la Sostenibilidad* que en función del alcance y objeto de este instrumento de ordenación urbanística se han incluido transversalmente.
- Selección de la Estrategia que se considera pertinente asociar a cada uno de los ODS y ODS relacionados con ella.
- Analizar pormenorizadamente cada una de las Estrategias seleccionadas describiendo las determinaciones incluidas en el instrumento de ordenación.

a. Estrategias urbanísticas para la Sostenibilidad

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	42/62



En función de las tablas 1 y 2 de la Guía se realiza una identificación previa de aquellas Estrategias que pudieran incluirse en el Estudio de Ordenación por ser un instrumento de ordenación detallada, concluyendo que dichas Estrategias urbanísticas son:

2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos.

5. Diseñar una red de equipamientos comunitarios equilibrada y correctamente dimensionada.

Si bien esta Estrategia se relaciona mayoritariamente con los equipamientos públicos, se incluye por el reconocimiento que hace la LISTA de los equipamientos privados por su complementariedad con los públicos

Tabla 1. Vinculación LISTA y Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad		
Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad <i>Preceptos y criterios LISTA y Reglamento General</i>	Nivel de Ordenación Urbanística	
	General	Detallada
1. Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial [Protección del Suelo Rústico -art. 14.LISTA; art. 20 RGL-]	X	--
2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente a diversidad funcional y de usos. [Ciudad compacta, revitalización de la ciudad existente y diversidad funcional, arts. 4 y 61 LISTA; art. 79.3 RGL]	--	X
3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno [Ocupación racional y eficiente del suelo: modelo de ciudad compacta -art. 61 LISTA; art. 79.2 RGL-]	X	X
4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático [Dotación de espacios libres y zonas verdes -art. 61 LISTA; art. 80 RGL-]	X	X
5. Diseñar una red de equipamiento públicos equilibrada y correctamente dimensionada [Provisión de dotaciones y equipamientos -art. 61 LISTA; arts. 81 y 82 RGL-]	X	X
6. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos [Vivienda protegida -art. 61 LISTA; art. 83 RGL-]	X	X
7. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público [Impulso de la movilidad sostenible -art. 61 LISTA; arts. 79.3 y 81.e RGL-]	X	X
8. Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes [Establecimiento de redes eficientes de infraestructuras -art. 61 LISTA; arts. 79.4 y 81.e RGL-]	X	X
9. Favorecer una economía sostenible [Actuaciones transformación urbanística -arts. 24-32 LISTA; arts. 43-49 RGL-]	X	X
10. Una ciudad participada y transparente [Participación pública, transparencia y cooperación institucional -arts. 8-10 LISTA; arts. 2 y 7 RGL-]	--	--

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4B0BLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4B0BLGGU	Página	43/62



Tabla 2. Vinculación estrategias urbanísticas y ODS																
Relación entre las Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad y los Objetivos de Desarrollo Sostenible																
Estrategias Urbanísticas para la Sostenibilidad	Objetivos de Desarrollo Sostenible															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1. Proteger y conservar recursos naturales y rurales y fomentar la cohesión territorial																
2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos																
3. Ponderar y ajustar los nuevos ensanches urbanos a necesidades contrastadas y a las condiciones del entorno																
4. Crear una infraestructura verde para construir ciudades y pueblos más saludables y adaptados al cambio climático																
5. Diseñar una red de equipamientos públicos equilibrada y correctamente dimensionada																
6. Prever una oferta de vivienda adecuada en términos funcionales y económicos																
7. Promover una movilidad que facilite los movimientos peatonales, en medios no contaminantes y en transporte público																
8. Redes de infraestructuras con cobertura completa, correctamente dimensionadas y eficientes																
9. Favorecer una economía sostenible																
10. Una ciudad participada y transparente																

b. Selección de la Estrategia asociada a cada ODS

Como puede apreciarse en la tabla 2 del apartado anterior, aunque el ODS 11 sea el dedicado específicamente a las ciudades se evalúan todos los ODS en la planificación urbanística atendiendo a la dimensión urbana de cada uno de ellos.

Se realiza una evaluación preliminar de los ODS asociados genéricamente a las Estrategias 2 y 5, que son los números 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 y 13.

Analizados todos ellos, los relacionados directamente con la propuesta de ordenación de la ordenación urbanística propuesta son:

- *ODS3. Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades.*

Este objetivo está relacionado en la medida en la que la propuesta propicia un modelo urbano que fomenta la ciudad de proximidad y los desplazamientos peatonales e itinerarios seguros, regulación usos compatibles con el residencial, impidiendo que esa parcela pueda tener un uso industrial (permitido por la regulación vigente), separando así las posibles actividades molestas al uso residencial.

Se comprueba que incide sobre la Estrategia 2 y 5.

- *ODS5. Lograr la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas.*

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	44/62



Este objetivo está relacionado al proponerse una dotación sanitaria próxima a un área residencial.

Se comprueba que incide sobre la Estrategia 2 y 5.

- *ODS8. Promover el crecimiento económico inclusivo y sostenible, el empleo y el trabajo decente para todos.*

La propuesta fomenta la diversidad de usos en un área urbana sin que el nuevo uso altere las condiciones de vida de sus habitantes. Propicia la implantación y ampliación de una actividad económica en la ciudad existente con la correspondiente mejora de la actividad de la zona y mejora en el empleo de la ciudad derivada de la ampliación de servicios.

Se comprueba que incide sobre la Estrategia 2.

- *ODS11. Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles.*

Se relaciona de manera concreta este objetivo en relación a la revitalización de la ciudad existente que la propuesta persigue.

Se comprueba que incide sobre la Estrategia 2 y 5.

c. Análisis de las Estrategias seleccionadas y descripción de las determinaciones incluidas.

Se analizan pormenorizadamente las Estrategias 2 y 5 y se describen las determinaciones incluidas en el instrumento de ordenación que justifican la implementación de estos ODS a la ordenación urbanística propuesta.

Estrategia 2. Adecuar y reformar la ciudad existente para conseguir un modelo urbano denso, compacto, equilibrado y que fomente la diversidad funcional y de usos.

Esta Estrategia se relaciona con el cumplimiento del artículo 61 de la LISTA que establece en sus criterios de ordenación urbanística, *“a tal fin, los instrumentos de ordenación urbanística general y los Planes de Ordenación Urbana establecerán directrices y estrategias que eviten la dispersión urbana, revitalicen la ciudad existente y su complejidad funcional, y favorezcan la economía circular. Para ello fomentarán la consolidación de los núcleos urbanos existentes y la diversidad de usos mediante actuaciones de mejora, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”*.

En este sentido, el instrumento de ordenación urbanística identifica la realidad que supone la existencia de una edificación inacabada y abandonada, prioriza la utilización de suelos ya transformados por la urbanización, asegurando la continuidad de la malla urbana existente y consiguiendo que la edificación existente pueda tener un uso y que este uso sea compatible con el uso residencial de la zona. También promueve una ciudad de proximidad, a la que se pueda acceder a través de desplazamientos peatonales y la diversidad de usos, al mejorar las condiciones de habitabilidad del conjunto de la ciudad.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	45/62



El instrumento de ordenación analiza la realidad existente y la adecuación de la trama urbana en la que se sitúa la parcela propuesta, al nuevo uso que se propone y su compatibilidad, de manera que la puesta en funcionamiento de la actividad fomente la vida del barrio, lo revitalice y haga más agradable el entorno. También su adecuación en cuanto a la conexión del barrio con el resto de la ciudad y con las infraestructuras de movilidad existentes.

Las determinaciones del Estudio de Ordenación implementan esta Estrategia:

1. Propuesta de delimitación de áreas para las actuaciones de transformación urbana, renovación y rehabilitación, que tiene como fin la delimitación de una actuación de mejora urbana, sobre un solar de la ciudad para mejorar la diversidad de usos y de dotaciones y servicios complementarios al uso residencial.
2. Propuesta de un modelo basado en la ciudad de proximidad y diversidad funcional al modificar los usos de un solar en el suelo urbano para permitir la reutilización de una edificación existente y la integración del uso compatible con el residencial.

Estrategia 5. Diseñar una red de equipamientos comunitarios equilibrada y correctamente dimensionada

Esta Estrategia se incluye en la medida en que la LISTA, en el art. 61, reconoce el papel de las dotaciones del municipio tanto públicas como privadas y su cómputo en las reservas dotacionales (artículo 82 del RG).

La propuesta modifica el uso de una parcela a un uso dotacional sanitario, considerado como equipamiento básico, atendiendo a la demanda existente y a las necesidades de previsiones futuras. Su localización junto a otras zonas de actividades urbanas fomenta la dinamización de la vida social dentro del barrio. Permite reducir la distancia entre los diferentes usos, fomentando los desplazamientos peatonales, medida que favorece más a las mujeres y personas mayores, por ser tradicionalmente la población que más se desplaza a pie

6.4. Valoración en materia de ordenación del territorio y urbanismo

Según lo establecido en el artículo 75.2.b de la LISTA y el artículo 107 del Reglamento General, le corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo la emisión de un informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios.

Tal y como se señala en el artículo 107:

“El informe será solicitado por el Ayuntamiento tras la aprobación inicial, durante el trámite de información pública y será emitido en el plazo de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la documentación en el registro del órgano competente para su emisión”.

Se expresará “con respeto a la potestad municipal sobre la ordenación urbanística y se limitará al control de legalidad de la normativa territorial y urbanística y al cumplimiento de las determinaciones de la planificación territorial que resulten de aplicación, así como a la

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	46/62



valoración de la incidencia de la actuación sobre los intereses supralocales que pudieran verse afectados, conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley.”

En este caso, por no afectar este instrumento de ordenación a la ordenación urbanística general al ser las determinaciones modificadas referentes a la ordenación detallada, no será necesaria la valoración de la incidencia territorial de la propuesta.

7. ALCANCE

El presente Estudio de Ordenación modifica el uso pormenorizado de una parcela concreta en suelo urbano consolidado, sin alterar los parámetros urbanísticos establecidos por el planeamiento general vigente de Coria del Río pues el nuevo uso dotacional sanitario se ajusta a la regulación que para él establecen las Normas Urbanísticas.

Sólo se altera, en la parcela objeto de este instrumento de ordenación, la planimetría de ordenación del planeamiento general vigente de Coria del Río, en concreto:

- Plano O A2 “Ordenación urbanística del suelo urbano y apto para urbanizar” de las NNSS de Coria del Río. Este plano sólo está vigente, según el artículo 5 de la Adaptación Parcial en cuanto a la subdivisión de las zonas homogéneas en niveles y grados.
- Plano 05 “Actuación” de la Adaptación Parcial de las NNSS de Coria del Río a la LOUA.

Estos cambios se representan en el plano O.1. “Planeamiento modificado. Ordenación del ámbito de actuación” de este instrumento de ordenación urbanística siendo en el área homogénea delimitada por la parcela objeto de mejora urbana, la planimetría de ordenación vigente tras su aprobación definitiva.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	47/62



Memoria de Participación

8. PARTICIPACIÓN E INFORMACION PÚBLICA. TRAMITACIÓN AMBIENTAL

Según se regula en la LISTA y en su Reglamento General (en el artículo 85. Contenido documental), el Estudio de Ordenación debe incorporar una memoria de participación e información pública que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de éstas y de la información pública en cada fase de tramitación del estudio de Ordenación.

Desconocemos el momento en el que el presente Estudio de Ordenación está sujeto al cumplimiento de dichas medidas y actuaciones, pues la necesidad o no de someter a proceso de información pública con carácter previo a la Aprobación Inicial del documento de planeamiento viene determinada en este caso por la necesidad o innecesariedad de Evaluación Ambiental Estratégica y en consecuencia por la necesidad o innecesariedad de aprobar y tramitar un Avance.

Esto se deriva en aplicación de la Disposición final única del Reglamento General de la LISTA que modifica la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, apartado tercero con respecto al artículo 40 de la citada ley:

“3. Se modifica el apartado 5, de la siguiente forma:

“No se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica, por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

a) Los planes especiales de los apartados d) y e) del artículo 70.3 de la Ley.

b) Los estudios de detalle y los restantes instrumentos complementarios.

*c) **Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente**, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial”*

Los instrumentos del apartado 4.b) del citado artículo 40 de la GICA a los que se refiere son los planes de reforma interior y los **estudios de ordenación**, así como sus revisiones y modificaciones.

De esta forma, al ser el presente documento un estudio de ordenación, **se necesita el pronunciamiento expreso del órgano ambiental** para determinar si atendiendo al

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 46

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	48/62



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
08/04/2025 14:27
5649

objeto, la extensión y parcela afectada por este instrumento de planeamiento es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente.

Por esa razón se solicita al Ayuntamiento de Coria del Río, como responsable de la tramitación del instrumento de ordenación urbanística, que realice la consulta correspondiente al órgano ambiental adjuntando la presente Memoria en la queda justificado que la propuesta de este Estudio de Ordenación no altera ninguno de los factores que hacen necesaria una evaluación ambiental, según la definición contenida en el artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Una vez se determine, tras el pronunciamiento del órgano ambiental, el momento del sometimiento a información pública del Estudio de Ordenación y ésta se produzca, se incorporará a esta Memoria las actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

A los efectos de facilitar la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía se incluye en este documento un Resumen Ejecutivo que contiene:

- La delimitación del ámbito afectado por la nueva ordenación y plano de su situación.
- Alcance de la nueva ordenación.

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	49/62



Memoria Económica

9. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

La actuación de mejora urbana no conlleva la necesidad de reforma de la urbanización, ni de ejecutar obras ordinarias de urbanización vinculadas a la edificación que se materialice en la parcela.

La actuación propuesta tras la aprobación del presente Estudio de Ordenación se limita a realizar las obras necesarias para adecuarla al uso sanitario, ajustándose el edificio a la nueva edificabilidad asignada al ámbito de la actuación.

Dado el objeto de la actuación, no es necesario realizar la memoria de sostenibilidad económica referida en el artículo 85.3 del Reglamento, reservada a actuaciones urbanizadoras que pudieran generar impacto en las haciendas públicas afectadas y que precisan un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras y servicios técnicos necesarios o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan.

En congruencia con lo anteriormente expuesto, el artículo 92 del Reglamento que desarrolla los estudios de ordenación, acota el alcance de la memoria de viabilidad económica a la evaluación de la equidistribución de cargas y beneficios.

En este aspecto de la viabilidad económica, es necesario señalar que la propuesta contenida en esta actuación de transformación urbanística aumenta la edificabilidad de la parcela, no sólo para adecuarla a la establecida por las Normas Urbanísticas de Coria del Río para el nuevo uso sanitario propuesto, sino también para asegurar la rentabilidad de la operación teniendo en cuenta que los anteriores propietarios no lo consiguieron quedando la edificación en construcción abandonada.

Las determinaciones sobre la equidistribución de beneficios y cargas, se han descrito y justificado en el apartado 6.2.1 de la Memoria de Ordenación, definiéndose:

- El aprovechamiento urbanístico tras la nueva ordenación que se concreta en 2.772,23 UAs (2310,19 m² de uso dotacional privado)
- La delimitación del área homogénea como ámbito de ejecución asistemática.

Conforme al artículo 237 del RG la modalidad asistemática requiere, de manera previa a la ejecución material de las actuaciones, una actividad de gestión con carácter previo.

En este caso esa actividad de gestión se reducirá a materializar los deberes de la actuación de mejora urbana en cuanto a las cesiones al no llevar aparejadas obras de urbanización y constituir el área homogénea una única parcela.

- La programación de la ejecución.

Se fija un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del presente Estudio de Ordenación para la solicitud de licencia de obras para la adecuación del edificio.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 48

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	50/62



10. JUSTIFICACIÓN DE LOS DEBERES DE LA ACTUACIÓN DE MEJORA URBANA

En aplicación de lo establecido en el artículo 28 de la LISTA, desarrollado en el artículo 49 de su Reglamento General, las actuaciones de mejora generan los siguientes deberes:

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

Este deber podrá sustituirse, cuando sea imposible físicamente su materialización, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa dentro del área homogénea o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así se prevea reglamentariamente.

En ambos casos podrán utilizarse las fórmulas contempladas en la legislación de propiedad horizontal.

c) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las edificaciones que deban ser demolidas y garantizar el realojamiento y retorno de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, cuando tengan derecho a ellos, en los términos establecidos en la legislación básica del suelo.

Artículo 49. Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

1. La promoción de las actuaciones de mejora urbana y de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en los artículos 28 y 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo.

Las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes.

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

a) En caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 49

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	51/62



estatal de suelo y en el artículo 168.2. Esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. La cantidad así obtenida deberá integrarse en el patrimonio público de suelo y destinarse a la obtención de suelo para dotaciones públicas o a la ejecución de estas.

c) En todo caso, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

En las actuaciones de transformación urbanística en las que deba reservarse un porcentaje de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, la entrega de suelo o de superficie edificada deberá realizarse en las fincas calificadas para esta finalidad y no podrá ser sustituida por su valor en metálico.

4. En las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano el porcentaje de participación de la comunidad podrá reducirse en el instrumento de ordenación urbanística hasta un mínimo del cinco por ciento, si fuera necesario para asegurar la viabilidad económica de las siguientes actuaciones:

a) Áreas de Gestión Integrada constituidas con la finalidad de regenerar ámbitos urbanos degradados o de rehabilitar conjuntos históricos.

b) Actuaciones promovidas por comunidades de propietarios o asociaciones de propietarios que tengan por objeto la construcción de viviendas para el realojo de sus miembros, cuando constituyan su residencia habitual, al menos, en sus dos terceras partes.

c) Actuaciones que tengan por objeto principal la construcción de viviendas protegidas.

d) Cualquier actuación de iniciativa pública destinada a la mejora de la ciudad existente.

5. Conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, con carácter excepcional y siempre que se justifique adecuadamente en el instrumento de ordenación urbanística detallada que no cabe ninguna otra solución técnica o económicamente viable, podrá eximirse del cumplimiento de los deberes de nuevas entregas de suelo a actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública en zonas con un alto grado de degradación e inexistencia material de suelos disponibles en su entorno inmediato. La misma regla podrá aplicarse a las actuaciones de transformación urbanística de iniciativa pública que tengan por objeto sustituir infraviviendas por viviendas destinadas al realojamiento y retorno que reúnan los requisitos legalmente exigibles.

De esta forma y siguiendo los apartados del artículo 28 de la Ley:

a) Se debe entregar al Ayuntamiento de Coria del Río, como administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela libre de cargas y urbanizada, correspondiente al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación en concepto de participación de la comunidad en la plusvalía generada por la actuación de transformación urbanística.

En el apartado 6.2.1 de la presente Memoria, se ha concretado la cesión correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento urbanístico de la actuación de mejora urbana, tal y como establece el artículo 54 del RG, resultando que la misma se corresponde con 72,19 m²s de suelo de uso dotacional privado.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 50

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	52/62



Ante la imposibilidad de materializar la entrega de suelo en el ámbito de actuación, se propone, conforme establece el apartado 3 del artículo 49 su sustitución por la entrega de su valor en metálico.

b) Se debe entregar al Ayuntamiento de Coria del Río el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente.

En el apartado 6.2.1 de la presente Memoria, se ha concretado la cesión de dicho suelo, resultando que la misma se corresponde con 51,10m2 de suelo para dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y espacios libres y zonas verdes.

Considerando la escasa entidad de la superficie obtenida, se propone, conforme establece el apartado 2.b del artículo 49, su sustitución por la entrega de su valor en metálico

c) Es un objetivo del presente Estudio de Ordenación la adecuación del planeamiento a la realidad existente y el mantenimiento de realidad edificada. De esta forma, no se generan derechos indemnizatorios al no contemplarse demoliciones de las edificaciones existentes.

El Estudio de Ordenación tampoco modifica los derechos adquiridos por la compañía suministradora sobre el Centro de Transformación.

Córdoba, junio de 2024

El Equipo Redactor

Firmado por MOLINA POYATO
RAFAEL - ***6673** el día
08/10/2024 con un
certificado emitido por AC
FNMT Usuarios

Rafael Molina Poyato
Arquitecto

Firmado por MARTINEZ
PANCORBO CECILIA -
***8384** con un
certificado emitido
por AC FNMT Usuarios

Cecilia Martínez Pancorbo
Arquitecta

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL 51

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	53/62



Anexos a la Memoria

11. JUSTIFICACIÓN DE LA INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

El artículo 56 de la Ley 16/2011, de 23 de diciembre, de Salud Pública de Andalucía, modificada por la disposición final cuarta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y recientemente por el art. 90.1 del Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, establece el ámbito de aplicación del mismo, pormenorizando los instrumentos de ordenación urbanística de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto en la salud:

- “1. ° Los instrumentos de ordenación urbanística general.*
- 2. ° Los planes de ordenación urbana, los planes parciales de ordenación y los planes de reforma interior, salvo en los supuestos del apartado 3.c).*
- 3. ° Los planes especiales de adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y los que tengan por objeto la ordenación de servicios, infraestructuras o equipamientos.*
- 4. ° Las revisiones y modificaciones de los instrumentos de ordenación urbanística anteriores.”*

A la vista de la legislación vigente en materia de evaluación de impacto en la salud, los estudios de ordenación no están incluidos en su ámbito de aplicación por lo que no procede su evaluación de impacto en la salud.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL. ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	54/62



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
08/04/2025 14:27
5649

12.FICHAS CATASTRALES

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL. ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	55/62





GOBIERNO
DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA
PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

MINISTERIO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATÁSTRO

PARCELA

CL CENTRO POPULAR INSTRUCT 1[D] EDIFICIO LINCE III
41100 CORIA DEL RIO [SEVILLA]

Año construcción: 2011

[illegible]

ENTRADA

761.250	08/04/2020
---------	------------

761.250 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- Límite de manzana
- Límite de construcciones
- Mobiliario y aceras
- Hidrografía
- Límite de parcela

C/ ALCAIDE LUIS RAMIREZ
INSTRUCTIVO
POPULAR
CENTRO
CALLE CLARA

PALMA
PLAN
CAMPOAMOR

01
02
03
04
05

761.200
761.150
761.100

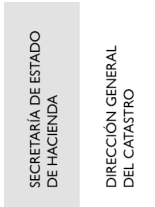
4.131.700
4.131.750

Lunes , 8 de Abril de 2024

AYTO DE CORIA DEL RIO	
ENTRADA	
08/04/2025 14:27	
761.250 C	5649

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	56/62





Jueves, 20 de Junio de 2024

13. IDENTIDAD DEL VALOR ECONÓMICO DE LA ENTREGA SUSTITUTIVA

A. Introducción

Se identifica en este apartado el valor económico de la entrega en metálico sustitutiva del deber de cesión correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generada por la actuación de transformación urbanística, así como el del suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales en cumplimiento del artículo 28 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y del artículo 49.2 y 49.3 de su Reglamento General:

Artículo 28. Deberes de las actuaciones de mejora.

Son deberes vinculados a las promociones de actuaciones de mejora urbana, de conformidad con la legislación básica estatal, cuando procedan, los siguientes:

a) Entregar a la Administración actuante, y con destino al patrimonio público de suelo, la parcela o parcelas libres de cargas, correspondientes al diez por ciento del incremento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación, si lo hubiera.

Esta cesión podrá sustituirse por su equivalente en metálico.

b) Entregar a la Administración actuante el suelo calificado para nuevos sistemas generales o locales, a obtener, cuando sean necesarios en los términos establecidos reglamentariamente

Artículo 49. Deberes de la promoción de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano.

(...)

2. El deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber conforme a lo dispuesto en los apartados siguientes:

(...)

*b) Excepcionalmente, en las actuaciones de mejora urbana, cuando la superficie necesaria para dotaciones públicas no tenga entidad suficiente para cumplir con su finalidad o se justifique que resulta inviable la constitución de un complejo inmobiliario, **la entrega del suelo podrá sustituirse por su valor en metálico. (...)***

*3. El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse **por la entrega de su valor en metálico** o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, **con las finalidades** respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o **de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.***

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL. ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	58/62



B. Valoración económica

Se realiza valoración según el artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

Se toma el valor de repercusión de suelo (VRS) obtenido en el informe de tasación que se adjunta como anexo, (asimilando el uso dotacional al uso terciario, ya que ambos poseen el mismo coeficiente de homogeneización) estableciéndose en el mismo un valor de 73,23€/m²:

1. Para el valor económico de la entrega en metálico sustitutiva del deber de cesión correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generada por la actuación de transformación urbanística, tomando la edificabilidad (E) del uso sanitario-asistencial (1,6), tenemos un valor de suelo (VS) de:

$$VS = E \times VRS = 1,6 \times 73,23 = 117,17 \text{ €/m}^2$$

$$72,19\text{m}^2 \times 117,17\text{€/m}^2 = \mathbf{8.458,50\text{€}}$$

2. Considerando la escasa entidad de la superficie obtenida, para el valor económico de la entrega en metálico sustitutiva del deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales, tomando igualmente la edificabilidad (E) del uso sanitario-asistencial, la máxima de los usos dotacionales (1,6), tenemos un valor de suelo (VS) de:

$$VS = E \times VRS = 1,6 \times 73,23 = 117,17 \text{ €/m}^2$$

$$51,10\text{m}^2 \times 117,17\text{€/m}^2 = \mathbf{5.987,39\text{€}}$$

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL. ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	59/62



14.JUSTIFICACIÓN NO EXISTENCIA DE IMPACTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS

Se redacta el presente escrito, conforme a lo establecido en el artículo 40.5.c) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por la Ley 7/2021, de 1 diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que establece:

“ no se encuentran sometidos a evaluación Ambiental Estratégica por no tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los siguientes instrumentos de Ordenación Urbanística, así como sus revisiones y modificaciones:

c) Los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b) en los que pueda determinarse a priori, atendiendo a su objeto, a su extensión y a los espacios afectados, que no son susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente, conforme al artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Estos requisitos serán justificados por el órgano sustantivo en la memoria del instrumento de ordenación urbanística y verificados, caso por caso, a través de un pronunciamiento expreso del órgano ambiental antes de su aprobación inicial.”

El Estudio de Ordenación objeto de este trabajo está incluido dentro de los instrumentos de ordenación urbanística del apartado 4.b), por lo que **se justifica a continuación que la aprobación de dicho instrumento, no es susceptible de tener un impacto significativo en el medio ambiente en los factores** señalados en el apartado a) del citado artículo 5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Cabe señalar que la aprobación del Estudio de Ordenación no supone por sí misma, la consiguiente ejecución material de las obras, sino la habilitación, en la parcela urbana que constituye el ámbito de actuación, de un nuevo uso de equipamiento sanitario, y que el objeto finalista del mismo es conseguir que una edificación existente, inacabada y abandonada, pueda dotarse de un uso, compatible con el uso residencial de la zona en la que se ubica.

La población: La actuación propone dotar de un nuevo uso dotacional sanitario a una parcela existente en el núcleo urbano, en un área con uso mayoritario residencial sin que el nuevo uso altere las condiciones de vida de la población residente.

La salud humana. Ni el nuevo uso propuesto (que sólo afecta a una parcela) ni las previsibles obras de reforma del edificación existente suponen un impacto significativo en la salud humana de la población residente, pues no alteran con carácter permanente o de larga duración ninguno de los determinantes que se analizan en las evaluaciones de impacto en la salud: zonas verdes, movilidad sostenible, diseño urbano y ocupación del territorio, metabolismo urbano, convivencia social ni son terrenos afectados por la normativa de Policía Sanitaria Mortuoria. Prueba de la inexistencia de impactos significativos es la no obligatoriedad, conforme a la legislación vigente, de someter el presente Estudio de Ordenación a Evaluación de impacto en la salud.

La flora y la fauna. El ámbito del Estudio de Ordenación es una parcela situada en la trama urbana de Coria del Río, y por lo tanto ya transformada urbanísticamente en la que además existe

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL. ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	60/62



una construcción que ocupa la totalidad de la parcela, por lo que no existe ninguna flora ni fauna afectada al no existir suelo libre de edificación.

El uso propuesto, una actividad inocua, tampoco supondrá afecciones ambientales a la flora y fauna del entorno en el que se sitúa.

La biodiversidad. Atendiendo a la definición de biodiversidad de la RAE: *“Variedad de especies animales y vegetales en su medio ambiente”* y teniendo en cuenta el apartado anterior, la actuación propuesta en el presente Estudio de Ordenación no afecta a la biodiversidad del entorno en el que se ubica la parcela.

La geodiversidad y la tierra. La propuesta pretende modificar el uso urbanístico de la parcela para dotar de uso a la edificación existente, que ocupa la totalidad de la mencionada parcela. De esta forma, no existe afección al terreno y por consiguiente, a la diversidad geológica del lugar, por no intervenir la actuación pretendida en el suelo. Además, existen redes de infraestructuras urbanas que recogerán las aguas pluviales y fecales derivadas del uso del edificio, por lo que no se prevén filtraciones al terreno y los residuos generados por la propia actividad serán trasladados para su tratamiento en un gestor autorizado.

El suelo y el subsuelo. Tal y como se señala en el apartado anterior, la aprobación del instrumento de ordenación no va a afectar al suelo de la parcela, que constituye el ámbito de actuación, por estar construida; de igual manera al subsuelo, por existir ya una planta edificada bajo rasante.

El aire. El uso propuesto, tras la aprobación del Estudio de Ordenación, es un uso sanitario, considerado una actividad no contaminante en la que no se prevén emisiones a la atmósfera. De esta forma, es una de las actividades no sometidas, según el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental a algún instrumento de prevención ambiental.

El agua. La actuación propuesta no se sitúa junto a ningún cauce y no se prevén, tal y como se ha citado anteriormente, filtraciones a las aguas subterráneas. El abastecimiento y saneamiento se realizará a través de las redes urbanas que dan servicio a la parcela.

El clima y el cambio climático. La aprobación del Estudio de Ordenación no supone afecciones negativas al clima ni al cambio climático, considerando que las actuaciones a llevar a cabo en la edificación existente se adaptarán a las exigencias normativas vigentes en cuanto a eficiencia y ahorro energética, consistentes en conseguir, por un lado, un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir, por otro lado, que una parte de ese consumo proceda de fuentes de energía renovable.

El paisaje. Tal y como se analiza y describe en la Memoria del Estudio de Ordenación, la propuesta supondrá la rehabilitación y puesta en uso de una edificación existente, actualmente abandonada, que supondrá una mejora paisajística en la imagen de la calle. Su afección será, por tanto, positiva, si bien no se considera significativa por la propia escala de la edificación en la trama urbana en la que se localiza.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL. ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	61/62



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
08/04/2025 14:27
5649

Los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural. La actuación no supone afecciones al patrimonio cultural de Coria del Río por no encontrarse cercano a ningún bien patrimonial.

En cuanto a la afección a los bienes materiales, se propone la reutilización y rehabilitación de la edificación, no así la renovación total de la misma, promoviéndose por tanto a un menor consumo de material y energía en el proceso. No se considera, por tanto, que exista afección en este factor.

Estudio de Ordenación en parcela destinada a equipamiento sanitario en calle Centro Popular Instructivo, nº1 [D] en Coria del Río

MEMORIA GENERAL. ANEXOS

Código Seguro de Verificación	IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Fecha	08/04/2025 14:27:51
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	RAFAEL MOLINA POYATO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7S4WJYD5ODRG524F4BOBLGGU	Página	62/62

