

**D. JERONIMO GUERRERO JIMENEZ, ALCALDE PRESIDENTE DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE EL CORONIL (SEVILLA)**

HACE SABER:

Que el Pleno de este Ayuntamiento en sesión Ordinaria celebrada el 3 de Diciembre de 2010 , aprobó definitivamente el Plan Parcial “ Sector 7 Los Barros” de El Coronil (Sevilla), asignándole el número de registro 4.621, en la Sección Instrumento de Planeamiento del libro Registro de El Coronil de la Unidad Registral de Sevilla.

Así mismo , se publican a su vez las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial citado.

DOCUMENTO 4.- ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

1.- PREÁMBULO

Las Ordenanzas Reguladoras tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y la edificación, permitiendo una ordenación correcta de las determinaciones del sector. Asimismo será también de obligado cumplimiento lo establecido en la 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), así como lo dispuesto en las Normas Subsidiarias Municipales vigentes para todo lo que no se recoja en este documento.

2.- TÍTULO 1. GENERALIDADES

ARTÍCULO 1.- ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial del Plan Parcial es el sector de suelo denominado “Sector 7 Los Barros”.

ARTÍCULO 2.- VIGENCIA Y MODIFICACIONES

La vigencia de las determinaciones de este documento es indefinida, ajustándose a lo indicado en el art. 35 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

ARTICULO 3.- TERMINOLOGÍA

Los conceptos utilizados a lo largo de este documento son los que a continuación se relacionan:

- § **Parcela:** superficie deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores
- § **Linderos:** líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes

Código Seguro de verificación: /bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAyto>

FIRMADO POR	GUERRERO JIMENEZ JERONIMO 52296107H	FECHA	23/02/2011
ID. FIRMA	10.1.254.207	PÁGINA	1 / 7



- § **Superficie:** es la dimensión del la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la parcela.
- § **Alineación:** es la determinación gráfica contenida en los planos de Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, donde se separan los suelos destinados a viales y zonas libres del suelo destinado a parcelas.
- § **Línea de edificación:** es la intersección del plano de fachada de la edificación con el terreno.
- § **Retranqueo:** es la anchura de la banda de terreno comprendida entre la alineación y la línea de edificación.
- § **Rasante:** es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomadas a eje de las mismas.
- § **Ocupación:** es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.
- § **Coefficiente de edificabilidad:** es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta. Se indicará mediante una fracción que exprese la relación de metros de superficie edificada total (m2 techo) por metros de superficie neta de parcela (m2 suelo)
- § **Altura máxima:** es la dimensión vertical medida desde la rasante en el punto medio hasta la cara superior del último forjado.
- § **Altura libre de planta:** es la distancia vertical entre la cota de pavimentación y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta.
- § **Planta:** toda superficie horizontal practicable y cubierta.
- **P. Sótano:** es la situada por debajo del suelo de planta baja.
 - **P. Baja:** la cara superior de su forjado de suelo podrá situarse por encima de la rasante del terreno medida en el punto medio de la fachada, hasta un máximo de 1.20 mts si la edificación tiene sótano, o bien de 0.50 mts en caso contrario. La altura mínima de la p. baja estará comprendida entre 3.00 y 3.70 mts
 - **Planta piso:** es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
 - **Ático:** es la última planta de un edificio, teniendo una superficie inferior a la de las plantas restantes y su fachada retranqueada del plano de fachada del edificio.
- § **Patio:** todo espacio no edificado limitado por fachadas interiores del edificio.
- § **Cuerpo saliente:** cuerpo de la edificación habitable u ocupable, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior.

Código Seguro de verificación: /bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAyto>

FIRMADO POR	GUERRERO JIMENEZ JERONIMO 52296107H	FECHA	23/02/2011
ID. FIRMA	10.1.254.207	/bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j	PÁGINA 2 / 7

§ *Elemento saliente*: partes integrantes de la edificación, no habitables ni ocupables, que sobresale del plano de fachada, de la alineación de la edificación o de los elementos constructivos que sobresalen del plano de fachada

3.- TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

ARTÍCULO 4.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo de este sector de planeamiento queda clasificado como **Suelo Urbanizable Sectorizado** con tipología edificatoria de Vivienda Unifamiliar Adosada.

ARTÍCULO 5.- PARCELACIONES

Las parcelas definidas en este documento son divisibles cumpliendo las condiciones de parcela mínima que se establecen en las presentes Ordenanzas Regulatoras para cada una de las zonas. Los proyectos de parcelación que deban redactarse con carácter previo a los proyectos de edificación tendrán en cuenta las disposiciones de la ficha urbanística del sector recogida en este documento. En todos los casos será de aplicación la legislación urbanística vigente.

4.- TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ARTÍCULO 6.- USO DE LA EDIFICACIÓN

Se establece como Uso Global del sector el **Uso Residencial**. Los Usos Compatibles se admitirán con las disposiciones y limitaciones indicados en las NN.SS. para la zona de edificación tradicional.

ARTÍCULO 7.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Es obligatoria la reserva de entre 0,50 y 1,00 plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable, según lo indicado en el artículo 17 de la ley 7/2002 de 12 de diciembre (LOUA). De construirse aparcamiento bajo rasante se estará a lo dispuesto en el art. 11.11 de las NN.SS. relativo a usos del subsuelo.

ARTÍCULO 8.- LICENCIAS DE USO

Será obligatoria su solicitud. La licencia de uso tiene por objeto autorizar la

Código Seguro de verificación: /bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAytos>

FIRMADO POR	GUERRERO JIMENEZ JERONIMO 52296107H	FECHA	23/02/2011
ID. FIRMA	10.1.254.207	/bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j	PÁGINA 3 / 7



instalación y puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados conforme con las condiciones de la licencia de obras concedida y comprobando que se encuentran debidamente terminadas y aptas para su destino.

5.- TÍTULO IV. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 9.- CONDICIONES DE LAS OBRAS

- § **9.a.- Licencias de Obras:** conforme a lo establecido en el artículo 169 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía- , quedan sujetos a licencia previa todos los actos de edificación –incluidos los andamiajes- y usos del suelo que se pretendan ejecutar dentro del ámbito de aplicación de este documento. La competencia para otorgar licencias corresponde al Excmo. Ayuntamiento de El Coronil, y para ello será imprescindible la presentación del correspondiente proyecto firmado por técnico competente y visado en su colegio profesional.
- § **9.b.- Licencias para obras Provisionales:** podrán autorizarse instalaciones y obras de carácter provisional previo informe favorable. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.
- § **9.c.- Vallado y Materiales en la vía pública:** la licencia para instalar vallas será preceptiva, y estará vigente mientras duren las obras. No se permite depositar ningún material en la vía pública si no se ha solicitado y se ha obtenido la licencia municipal al efecto. Los materiales y escombros procedentes de obras y derribos se trasportarán a los vertederos designados para ello, haciendo uso de vehículos idóneos para la actividad.

ARTÍCULO 10.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

- § **10.a.- Condiciones de Parcelación:** la superficie mínima de parcela será de 90.00 m2, ofreciendo un frente mínimo de 6.00 mts y un fondo mínimo de 12.00 mts. Se permitirán las agregaciones y segregaciones según se recoge en las NN.SS.
- § **10.b.- Condiciones de Posición:** la edificación se alineará conforme a lo recogido en el Plano 07 de Información. Tipologías, Usos y Plantas. Retranqueos y Fondo Máximo. Se permitirán modificaciones de alineación, retranqueos y fondo máximo cuando la actuación contemple de forma conjunta la ejecución de frentes de manzana completos.

Código Seguro de verificación: /bYBc7iz9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAytos>

FIRMADO POR	GUERRERO JIMENEZ JERONIMO 52296107H	FECHA	23/02/2011
ID. FIRMA	10.1.254.207	/bYBc7iz9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j	PÁGINA 4 / 7



- § **10.c.- Condiciones de Ocupación:** la ocupación será la resultante de aplicar los parámetros de separación a linderos, retranqueos y fondo máximo edificable recogidos en planos. Bajo rasante se podrá ocupar el 100% de la parcela con uso exclusivo de garaje-aparcamiento y para albergar elementos técnicos de la edificación. En este caso la cara superior del forjado de techo no superará en 1,20 mts la rasante de la calle medida en el punto medio de la fachada.
- § **10.d.- Condiciones de Forma y Volumen:** la altura máxima será de 2 plantas y 7,00 mts medidos hasta la cota superior del último forjado. Por encima de la altura máxima se podrán edificar castilletes de edificación que deberá retranquearse un mínimo de 6,00 mts y será de altura no superior a la mitad del retranqueo (3,00 mts máximo) y de superficie inferior al 20% de la superficie edificada en plantas inferiores. Su uso será exclusivo para ascensores, salidas de escalera, trasteros e instalaciones del edificio, quedando expresamente excluido cualquier tipo de uso residencial.
- § Se permiten los patios de luces y ventilación según las condiciones reseñadas en las NN.SS. y recogidas en los arts., 11.35 a 11.40 de las mismas, así como los cuerpos y elementos salientes según las condiciones reseñadas en las NN.SS. y recogidas en los arts., 11.42 a 11.49 de las mismas.
- § **10.e.- Condiciones Estéticas:** la estética de las construcciones deberá adecuarse al entorno y las edificaciones de la zona. Se prohíbe expresamente el empleo de revestimientos de piedra artificial o material vitrificado en fachada. Se recomienda el color blanco y tonos claros en fachadas.
- § Como norma general deberá respetarse la relación hueco/macizo del entorno, así como las proporciones de los huecos y su disposición.
- § **10.f.- Obligatoriedad de Aparcamiento:** será obligatoria la ejecución de al menos una plaza de aparcamiento privado por cada parcela.

ARTÍCULO 11.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION PARA USO DOTACIONAL Y TERCARIO

- § **11.a.- Condiciones de Parcelación:** la superficie de parcela será la establecida en este documento para cada uso en particular. Se permitirá la segregación de parcelas con las siguientes condiciones:
- § parcelas menores de 500 m2, no se pueden segregar.
 - § parcelas hasta 1000 m2, una única segregación por parcela y siempre que la parcela menor resultante no difiera de las restantes en menos de un 40% de su superficie y se puedan seguir aplicando el resto de coeficientes previstos en el Plan.
 - § parcelas mayores de 1000 m2, una única segregación por parcela y siempre que la parcela menor resultante no difiera de

Código Seguro de verificación: /bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAyto>

FIRMADO POR	GUERRERO JIMENEZ JERONIMO 52296107H	FECHA	23/02/2011
ID. FIRMA	10.1.254.207	/bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j	PÁGINA 5 / 7



las restantes en menos de un 30% de su superficie y se puedan seguir aplicando el resto de coeficientes previstos en el Plan.

§ **11.b.- Condiciones de Posición:** la edificación se alineará conforme a lo recogido en el Plano 07 de Información. Tipologías, Usos y Plantas. Retranqueos y Fondo Máximo.

§ **11.c.- Condiciones de Ocupación:** la ocupación será la resultante de aplicar los parámetros de separación a linderos, retranqueos y fondo máximo edificable recogidos en planos.

Bajo rasante se podrá ocupar el 100% de la parcela. En el caso de realizar semisótanos, la cara superior del forjado de techo no superará en 1,20 mts la rasante de la calle medida en el punto medio de la fachada.

§ **11.d.- Condiciones de Forma y Volumen:** la altura máxima será de 2 plantas. Por encima de la altura máxima se podrán edificar castilletes de edificación que deberá retranquearse un mínimo de 6,00 mts y será de altura no superior a la mitad del retranqueo (3,00 mts máximo) y de superficie inferior al 20% de la superficie edificada en plantas inferiores. Su uso preferente será para ascensores, salidas de escalera, trasteros e instalaciones del edificio, quedando expresamente excluido cualquier tipo de uso residencial.

§ Se permiten los patios de luces y ventilación según las condiciones reseñadas en las NN.SS. y recogidas en los arts. 11.35 a 11.40 de las mismas, así como los cuerpos y elementos salientes según las condiciones reseñadas en las NN.SS. y recogidas en los arts. 11.42 a 11.49 de las mismas.

§ Se podrá autorizar altura en planta baja hasta un máximo de 7,00 mts cuando usos especiales debidamente justificados lo requiera, y siempre que se disminuya en una unidad el número de plantas permitidas.

§ **11.e.- Condiciones Estéticas:** se permitirá el diseño y construcción de edificios de arquitectura singular así como el empleo de materiales novedosos y soluciones constructivas no tradicionales.

§ Se permitirá la ejecución de cuerpos volados, que en ningún caso podrá sobrepasar el acerado ni quedar a una altura inferior a 4.00 mts medida desde el punto medio de la rasante en fachada hasta la cara inferior del cuerpo volado.

§ Se permitirán los salientes decorativos, toldos y cierres de seguridad, según lo dispuesto en los arts. 11.46 11.47 11.48 11.49 de las NN.SS.MP. Asimismo se permitirán placas y anuncios, conforme a lo dispuesto en los arts. 11.53 a 11.57 de las citadas Normas.

El Arquitecto Municipal

Juan Antonio Bocuñano Urrutia

Código Seguro de verificación: /bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAytos>

FIRMADO POR	GUERRERO JIMENEZ JERONIMO 52296107H		FECHA	23/02/2011
ID, FIRMA	10.1.254.207	/bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j	PÁGINA	6 / 7



Lo que se hace público para general conocimiento.
EN EL CORONIL, 23 DE FEBRERO DE 2011.

EL ALCALDE,



Código Seguro de verificación: /bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://portal.dipusevilla.es/verifirmaAytos>

FIRMADO POR	GUERRERO JIMENEZ JERONIMO 52296107H		FECHA	23/02/2011
ID. FIRMA	10.1.254.207	/bYBc71z9JXWZv96EdN8yTJLYdAU3n8j	PÁGINA	7 / 7

