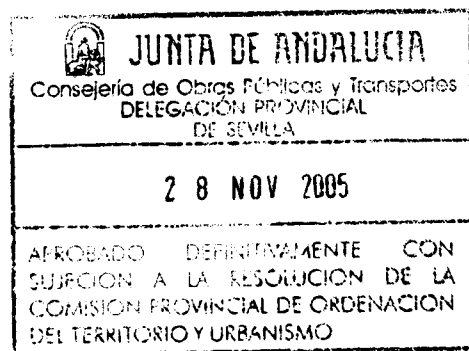
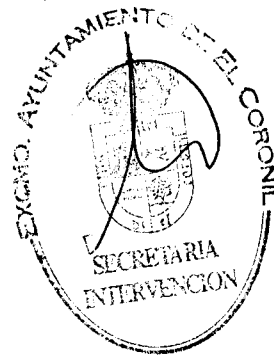
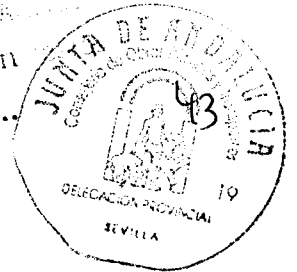


### III. NORMAS URBANÍSTICAS

DILIGENCIA: Para hacer constar que  
documento ha sido el objeto de una reunión  
por el Pleno de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en  
celebrada el día **23 NOV 2005**, en  
EL SECRETARIO.



para hacer constar que  
documentos de este tipo, APROBADO PROVISIONALMENTE  
por el Pleno de este Ayuntamiento, en su  
celebrada el 23 NOV 2005.....

## **ORDENANZAS SECTOR R-6 "LOS MOLINOS"**

23 NOV 2005.....

EL SECRETARIO,

### **1.1.1 Uso Residencial.**

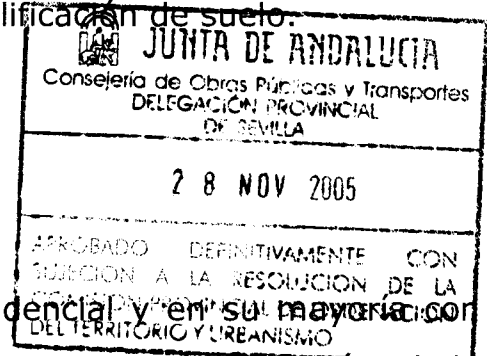
#### **Artículo 1.- Ámbito y definición**

1. Corresponde al sector denominado Los Molinos.
2. En estas zonas la tipología dominante es la edificación adosada y alineada a vial. La altura dominante es de dos plantas (PB + 1).
3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación: clasificación y calificación de suelo.



#### **Artículo 2.- Condiciones de uso**

1. El uso dominante es el residencial y en su mayoría con alojamientos de propiedad vertical aunque se permite también el de propiedad horizontal. En los áticos, queda prohibido el uso residencial.



#### **Artículo 3.- Condiciones de parcelación**

Las dimensiones mínimas de parcela, serán las siguientes:

- a) Superficie mínima: 90 m<sup>2</sup>
- b) Ancho mínimo de fachada: 6 m.

#### **Artículo 4.- Condiciones de edificación**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el documento...

por el Pleno de la Delegación Provincial de Sevilla, en sesión celebrada el día 23 NOV 2005

1. La edificación se establece como alineación de vial a vial, se podrá plantear que la fachada de la edificación pueda quedar retranqueada respecto de la alineación de vial a una distancia mínima de tres metros a justificar mediante Estudio de Detalle para manzana completa, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda.

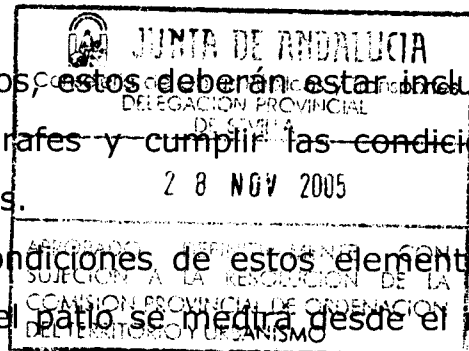
2. La ocupación máxima sobre parcela neta será del 85% en todas las plantas. En el caso de usos no residenciales en planta baja ("salones") se permitirá una ocupación del 100% en planta baja. La ocupación máxima de los áticos será el 20% de la superficie edificada en la planta inmediatamente inferior, retranqueándose de las fachadas una distancia no inferior a 4 m.

3. El índice de edificabilidad máximo permitido será **1,65 m2 techo/m2 suelo.**

4. En caso de que se creen patios, estos deberán estar incluidos en algunos de los siguientes epígrafes y cumplir las condiciones mínimas que se expresan los mismos.

A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

**I) Patio de manzana.** Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, siendo



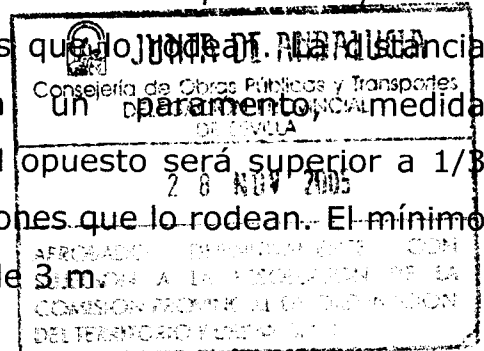
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que este el lado mínimo del polígono formado por paramentos que delimiten de 15 m.

por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **23 NOV 2005**.....

EL SECRETARIO.

**II) Patio de parcela.** Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de  $H \times H$  siendo H la altura mayor de las edificaciones.

**III) Patio de luces.** Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.



**IV) Patio de ventilación.** Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de

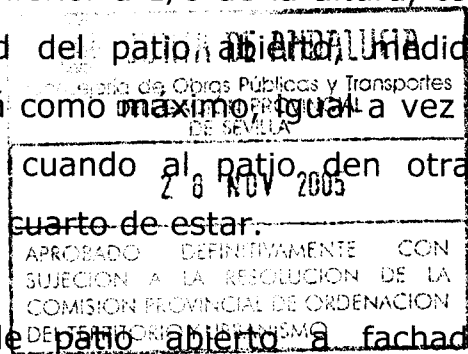
la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.



**V) Patio tradicional.** Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá la dimensión mínima de 9 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 3 metros de diámetro, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

**VI) Patinillo.** Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

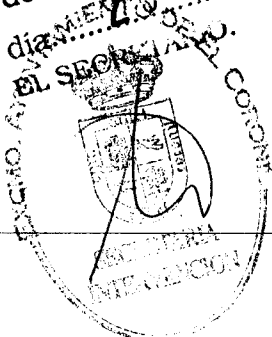
**VII) Patios abiertos a fachadas.** Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.



No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

**Artículo 5.- Altura de la edificación**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 NOV 2005



1. La altura máxima será de planta baja mas una. Las alturas máximas son las siguientes (altura de cornisa medida según la cara superior del último forjado):

PB + 1: altura máxima 7,50 m.

2. La altura mínima permitida se obtendrá restándole una unidad a la altura máxima permitida.

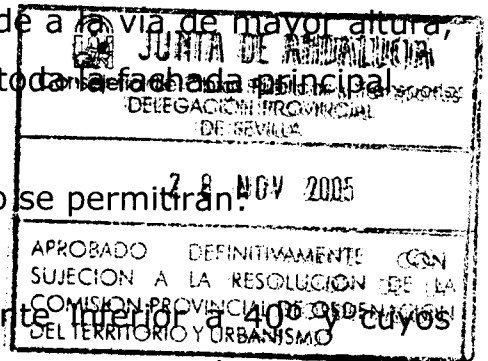
3. En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que da a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal.

4. Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

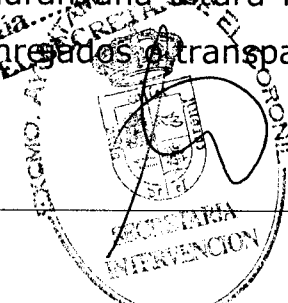
a) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40° y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 40° con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son entresados o transparentes.



DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado por el Pleno de esta Corporación el día 23 NOV 2005.



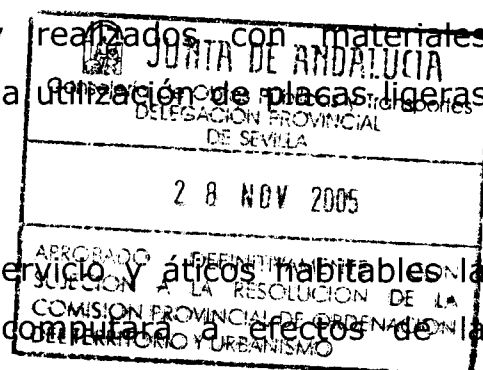
En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f) Los cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc).

g) Aticos habitables. Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al menos cuatro metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

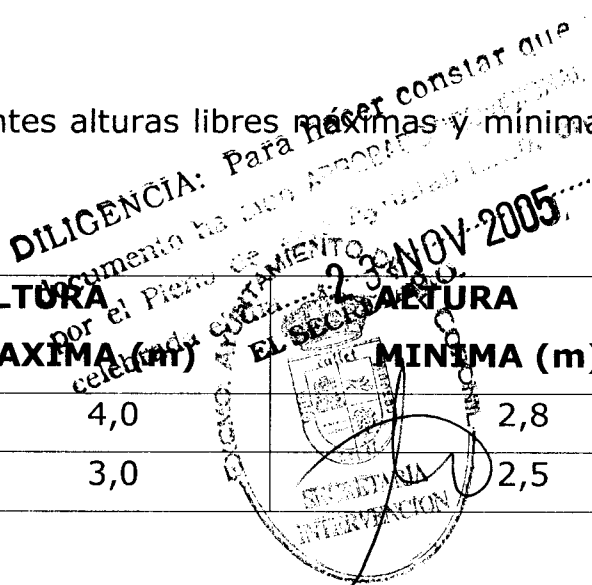


En los casos de cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará a efectos de edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un 20% la superficie construida en planta de cubierta.

La altura de los elementos referidos anteriormente no superará los 3 metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

5. Se fijan las siguientes alturas libres máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
PLANTA BAJA	4,0	2,8
PLANTA PISO	3,0	2,5



6. Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día..... 23 NOV 2005.....

**Artículo 6.- Vuelos y salientes en fachada**

1. Balcones. Los cuerpos volados, tanto abiertos como cerrados tendrán una longitud máxima de 1,6 metros y sobresaldrán del plano de fachada 0,6 metros como máximo.

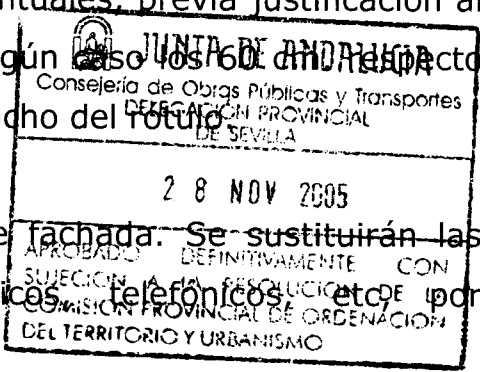
2. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrá disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes. Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en casos puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 60 cm de ancho al plano de fachada, ni los 40 cm. de ancho del rótulo.

3. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc, por instalaciones subterráneas.

**Artículo 7.- Aparcamientos y garajes en los edificios**

1. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.

2. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales.





3. Será obligatoria 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

### **Artículo 8.- Condiciones estéticas particulares**

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado.

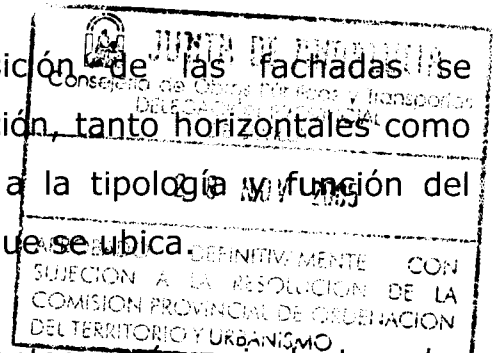
2. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede integrado en el entorno en que se ubica.

3. Alturas. La altura de las plantas será equivalente a los edificios colindantes o bien se simulará con soluciones arquitectónicas de modo que no se pierda el efecto de altura de las cornisas y zócalos, sin aumentar el número de plantas permitido.

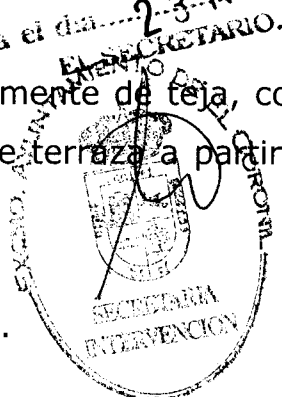
4. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente de teja, con inclinaciones entre 30º y 40º, admitiéndose soluciones de terraza a partir de la segunda crujía.

b) El alero máximo será de 30 cm.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, celebrado el día 23 NOV 2005.



### 1.1.2 Usos Compatibles.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día **23 NOV 2005**.....

#### Artículo 1.- Ámbito y definición.

1. Corresponde al sector denominado "Los Molinos".
2. En estas zonas la tipología dominante es la edificación adosada y alineada a vial. La altura dominante es de dos plantas (PB + 1).

3. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación: clasificación y ~~salificación~~ **salificación de suelo.**

#### Artículo 2.- Condiciones de uso

1. El uso industrial se **considera complementario** del residencial, dentro de la primera categoría, pudiendo autorizar el ayuntamiento la instalación del uso industrial de segunda categoría valorando cada caso concreto. El resto de categorías son incompatible.

2. El uso terciario es también complementario excepto los grandes centros comerciales que se consideran incompatibles en esta ordenanza.

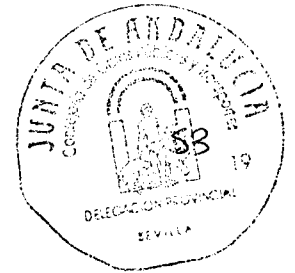
3. Se consideran usos complementarios con el residencial, el institucional, el equipamiento comunitario, los espacios libres y los sistemas, siendo incompatible el uso rural.

Las condiciones generales de estos usos compatibles serán las recogidas en el Título VI de las Normas Urbanísticas de Ordenación de El Coronil.

#### Artículo 3.- Condiciones de parcelación

Las dimensiones mínimas de parcela, serán las siguientes:

- a) Superficie mínima: 90 m<sup>2</sup>
- b) Ancho mínimo de fachada: 6 m.



#### **Artículo 4.- Condiciones de edificación**

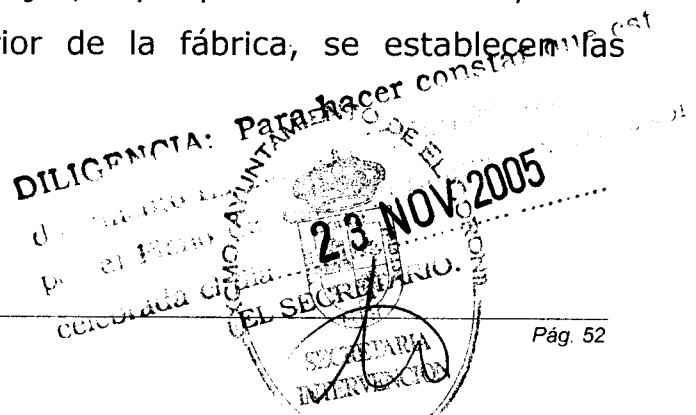
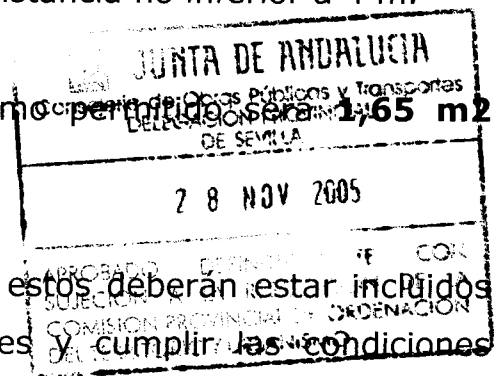
1. La edificación se establece como alineación de valla a vial, se podrá plantear que la fachada de la edificación pueda quedar retranqueada respecto de la alineación de vial a una distancia mínima de tres metros a justificar mediante Estudio de Detalle para manzana completa, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda.

2. Se permitirá una ocupación del 100% en planta baja y del 85 % en planta primera. La ocupación máxima de los áticos será el 20% de la superficie edificada en la planta inmediatamente inferior, retranqueándose de las fachadas una distancia no inferior a 4 m.

3. El índice de edificabilidad máximo permitido será **1,65 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.**

4. En caso de que se creen patios, estos deberán estar incluidos en algunos de los siguientes epígrafes **Y cumplir las condiciones mínimas que se expresan los mismos.**

A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:



**I) Patio de manzana.** Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

**II) Patio de parcela.** Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m., o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de  $H \times H$  siendo H la altura mayor de las edificaciones.

**III) Patio de luces.** Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque si las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

**IV) Patio de ventilación.** Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

**V) Patio tradicional.** Es aquel que pertenece desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m. y cumplirá la dimensión mínima de 9 m<sup>2</sup>, pudiendo inscribirse un círculo de 3 metros de diámetro, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

**VI) Patinillo.** Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

**VII) Patios abiertos a fachadas.** Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo, igual a vez y media el frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al

plano de fachada, no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

### **Artículo 5.- Altura de la edificación**

6. La altura máxima será de planta baja mas una. Las alturas máximas son las siguientes (altura de cornisa medida según la cara superior del último forjado):

PB + 1: altura máxima 7,50 m.

7. La altura mínima permitida se obtendrá restandole una unidad a la altura máxima permitida.

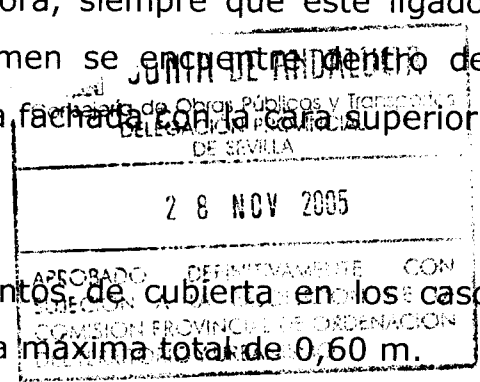
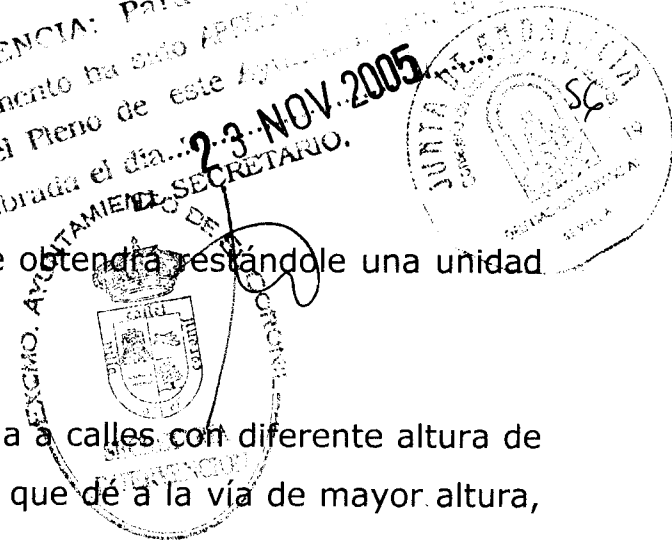
8. En caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura de edificación, se considera fachada principal la que dé a la vía de mayor altura, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura en toda la fachada principal.

9. Por encima de la altura máxima solo se permitirán:

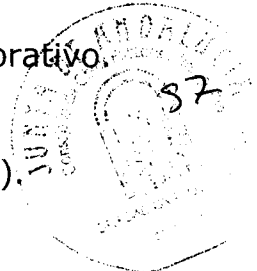
b) La cubierta del edificio, de pendiente inferior a 40° y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbrera superará los 3,00 m. de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbrera. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior y el volumen se encuentre dentro de una línea, que partiendo de la intersección de la fachada con la cara superior de la cornisa, forme 40° con la horizontal.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

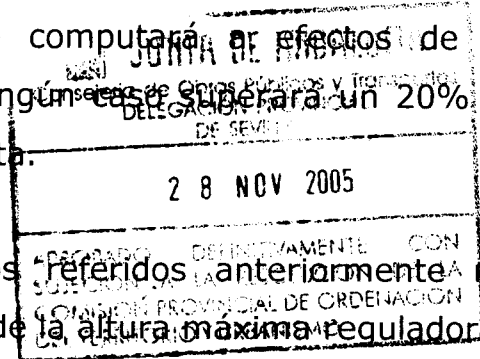
DILIGENCIA: Para este documento ha sido aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento celebrado el día 23 NOV 2005.



- c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m. si son opacos y 1,80 m. si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m. de altura máxima.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e) Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.
- f) Los cuartos de servicio (lavadero, trastero, secadero, etc).
- g) Aticos habitables. Todos ellos, deberán estar convenientemente integrados en el diseño del edificio, separados al menos cuatro metros de la línea de fachada, y realizados con materiales adecuados. Se prohíbe expresamente la utilización de placas ligeras de fibrocemento, metálicas o plásticas.

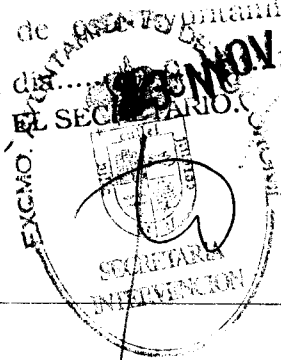


En los casos de cuartos de servicio y áticos habitables la superficie destinada a estos usos se computará, por efectos de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso superará un 20% la superficie construida en planta de cubierta.



La altura de los elementos referidos anteriormente no superará los 3 metros contados a partir de la altura máxima reguladora.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día... en sesión...  
EL SECRETARIO.



28 NOV 2005

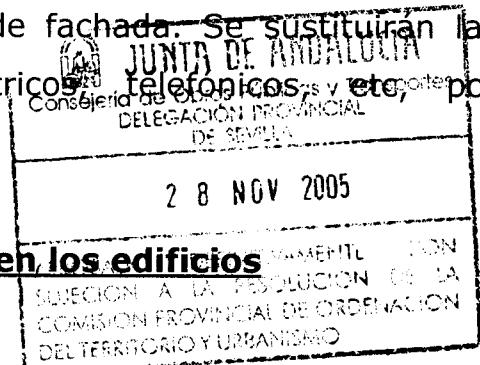
**Artículo 6.- Vuelos y salientes en fachada**

EL SECRETARIO.

1. Balcones. Los cuerpos volados tanto abiertos como cerrados tendrán una longitud máxima de 1,6 metros y sobresaldrán del plano de fachada 0,6 metros como máximo.

2. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrá disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos solo en planta baja. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes. Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en casos puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 60 cm. respecto al plano de fachada, ni los 40 cm. de ancho del rótulo.

3. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos, telefónicos, etc, por instalaciones subterráneas.



**Artículo 7.- Aparcamientos y garajes en los edificios**

1. Los aparcamientos podrán ocupar toda la superficie de la parcela en planta sótano.
2. Los aparcamientos solo se permiten en planta baja y en planta sótano para usos residenciales.
3. Será obligatoria 1 plaza de aparcamiento por parcela.



