



Ayuntamiento
de Coria del Río

SERV. SECRETARÍA.
Rfº: JARO/MMC
Expte.- 2025/URB_01/000228

AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO

EDICTO

Modesto González Márquez, Alcalde-Presidente, **HAGO SABER**, que el Pleno Municipal, en sesión celebrada con carácter extraordinario, el 29 de diciembre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

"PUNTO 2º.- APROBACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO-LEY 1/2025.

Se da cuenta del Dictamen de la Comisión Informativa Única sobre el asunto epigrafiado que literalmente dice lo siguiente:

"PUNTO 3º.- APROBACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO-LEY 1/2025.

Vista la propuesta del Alcalde-presidente de fecha 19 de diciembre de 2025, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Visto el Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda y, teniendo en cuenta los siguientes:

HECHOS

1º.- Es preciso realizar un análisis de la necesidad de aplicar las medidas que se establecen en el artículo 2.3 (cambio de uso a vivienda protegida) del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero y que las mismas se basarán en:

- 1.- Situación del mercado residencial (falta de oferta, inflación, etc).
- 2.- Falta de suelo urbanizado para atender la demanda real de vivienda protegida.
- 3.- La existencia de solares en zonas de uso global residencial, calificados con usos distintos del residencial susceptibles de cambio de uso de vivienda protegida.
- 4.- Valoración de aplicación de las medidas a todas las zonas de suelo urbano residencial o sólo a alguna de ellas, en cuyo caso se deberá justificar qué zonas son mas adecuadas para atender a la demanda de vivienda protegida.
- 5.- Valoración de la aplicación de las medidas a todos los casos previstos en el artículo 2.3 del Decreto-Ley, o sólo a casos concretos:
 - Solares (para favorecer el cumplimiento del deber de edificación, con el objeto de completar la ciudad consolidada).

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 1

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	1/20





**Ayuntamiento
de Coria del Río**

- Edificios (a todos o a determinados edificios por tipología), por estar en desuso, por necesitar obras de rehabilitación...
- Usos: turísticos, de oficinas o dotacional privado.

2º.- A su vez resulta necesario realizar un análisis de la necesidad de aplicar las medidas que se establecen en el artículo 2.4 (incrementos de densidad y edificabilidad en parcelas residenciales para la promoción de vivienda protegida) del Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero y que las mismas se basarán en:

- 1.- Situación del mercado residencial (falta de oferta, inflación, etc).
- 2.- Falta de suelo urbanizado para atender la demanda real de vivienda protegida.
- 3.- Valoración de aplicación de las medidas a todas las zonas de suelo urbano residencial o sólo a alguna de ellas, en cuyo caso se deberá justificar qué zonas son mas adecuadas para atender a la demanda de vivienda protegida.
- 4.- Valoración de la aplicación de las medidas a todos los casos previstos en el artículo 2.3 del Decreto-Ley, o sólo a casos concretos:
 - Solares (para favorecer el cumplimiento del deber de edificación, con el objeto de completar la ciudad consolidada).
 - Edificios (a todos o a determinados edificios por tipología).

3º.- En base a los apartados anteriores, la Arquitecta Municipal, emitió informe, el 19 de diciembre de 2025, del siguiente tenor literal:

"PROPUESTA DE PARCELAS /SOLARES SIN EDIFICAR O EN CONSTRUCCIÓN.

PRIMERO.- CAMBIOS DE USO A VIVIENDA PROTEGIDA (ARTÍCULO 2.3)

ANTECEDENTES

1. Situación del mercado residencial.

En el ámbito de Andalucía se observa una oferta residencial insuficiente para dar respuesta a las necesidades habitacionales reales: en 2024 el parque de viviendas andaluz creció un 0,43 % respecto al año anterior, lo que refleja una tasa de expansión muy contenida.

Esta moderada expansión del parque contrasta con la creación de hogares, la necesidad de emancipación juvenil, los cambios demográficos y la presión sobre el arrendamiento, lo que genera tensión en el mercado residencial.

En la provincia de Sevilla y en Andalucía se constata asimismo una inflación sostenida de los precios de la vivienda libre, que suma al problema de escasez de oferta y limita el acceso a una vivienda digna.

En este contexto, el decreto-ley autonómico introduce medidas urgentes pues su Exposición de Motivos fija como objetivo duplicar las viviendas protegidas en los próximos cinco años, hasta al menos 20.000, a fin de

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno. 954770050 -Fax 954770363
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 2

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	2/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

eliminar los obstáculos que dificultan el ejercicio del derecho a la vivienda.

A nivel estatal y autonómico, se reconoce que el acceso a la vivienda digna se encuentra bajo presión por combinación de insuficiente oferta, encarecimiento del suelo, menor crecimiento del parque residencial que de los hogares, y elevadas barreras de entrada.

A nivel municipal la situación actual es que hay una escasez real de viviendas de nueva construcción o existentes a precios asequibles para la gente joven o bien para personas de mediana y tercera edad que tras un proceso de ruptura familiar requieren de una nueva vivienda con otro concepto diferente al tradicional ya que la necesidad de estos colectivos es la de una tipología de vivienda mucho más pequeña que la tradicional para capacidad de 1 ó dos personas máximo.

En consecuencia, el Ayuntamiento debe atender esta situación incentivando mecanismos que permitan ampliar la oferta de vivienda protegida con precio limitado y favorecer el acceso a la vivienda a cualquier colectivo y en especial a aquellos con reducida capacidad económica.

II. Falta de suelo urbanizado para atender la demanda real de vivienda protegida.

Actualmente, en el suelo urbano de este municipio, solo existe un sector de suelo clasificado por las NNSS como apto para urbanizar, cuya urbanización ya ha sido ejecutada y recepcionada con fecha 20/03/2023 por Resolución del Alcalde n.º 838/2023, en el cual existe una parcela (Parcela P14 de la manzana RB02), con destino a vivienda protegida de titularidad municipal con capacidad para 61 viviendas.

No existe en el resto del suelo urbano ninguna otra manzana o suelo con calificación específica de uso "vivienda protegida".

III. La existencia de solares en zonas de uso global residencial, calificados con usos distintos del residencial o con uso residencial libre, susceptibles de cambio de uso a vivienda protegida.

Se ha detectado en Avenida Blas Infante, calle Tenerife y calle Pisuergra, varios solares de uso terciario, que podrían ser susceptibles de aplicación de las medidas establecidas en el artículo 2.3 del Decreto, todo ello sin perjuicio de la existencia de otros solares distribuidos en el resto del casco urbano que puedan tener uso terciario y que puedan cumplir igualmente los requisitos.

Se procede a continuación a señalar los solares detectados advirtiendo que no se trata de una lista exhaustiva o cerrada, ya que el objetivo es aplicar las medidas del decreto a todas las parcelas y edificios existentes que cumplan los requisitos del artículo 2.3 del Decreto, lo cual será evaluado caso por caso por los Servicios Técnicos Municipales mediante consulta urbanística efectuada al efecto o con objeto de la solicitud de licencia. Los solares detectados son:

- Avenida Blas Infante s/n y Calle Al-Ándalus n.º 86:
 - Uso Terciario perteneciente a Plan Parcial SAU-4
 - Referencia Catastral n.º 0797619QB6209N0001ET
 - Superficie de parcela: 569 m² aprox.
 - Aumento densidad de viviendas 20%.
 - Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
 - Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 3

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	3/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

- **Avda. Blas Infante n.º 64**
 - *Uso Terciario*
 - *Referencia Catastral n.º 0798707QB6209N0001MT*
 - *Superficie de parcela: 298 m² aprox.*
 - *Aumento densidad de viviendas 20%.*
 - *Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.*
 - *Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.*
- **Avda. Blas Infante n.º 66**
 - *Uso Terciario*
 - *Referencia Catastral n.º 0798707QB6209N0001MT*
 - *Superficie de parcela: 298 m² aprox.*
 - *Aumento densidad de viviendas 20%.*
 - *Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.*
 - *Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.*
- **Calle Tenerife esquina con calle Cabrera n.º 1**
 - *Uso Terciario*
 - *Referencia Catastral n.º 0798301QB6209N0001XT*
 - *Superficie de parcela: 430 m² aprox.*
 - *Aumento densidad de viviendas 20%.*
 - *Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.*
 - *Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.*
- **Calle Pisuergra s/n (Parcela trasera a edificio juzgados)**
 - *Uso Terciario*
 - *Referencia Catastral n.º 0798301QB6209N0001XT*
 - *Superficie de parcela: 647 m² aprox.*
 - *Aumento densidad de viviendas 20%.*
 - *Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.*
 - *Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.*

IV. Valoración de aplicación de las medidas a todas las zonas de suelo urbano residencial o sólo a alguna de ellas, en cuyo caso se deberá justificar qué zonas son más adecuadas para atender la demanda de vivienda protegida.

Se estima conveniente y adecuado la aplicación de las medidas previstas en el Decreto 1/2025 de 24 de febrero con carácter general en todas las Zonas de uso Global Terciario, contempladas en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA, y dispersas por el municipio, con la condición de que para cada parcela o edificio existente, la propuesta de aplicación de este Decreto por sus titulares o promotores, será evaluada caso por caso por los Servicios Técnicos Municipales mediante consulta urbanística efectuada al efecto o con objeto de la solicitud de licencia.

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno. 954770050 - Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 4

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	4/20





Ayuntamiento
de Coria del Río

V. Valoración de la aplicación de las medidas a todos los casos previstos en el artículo 2.3 del Decreto Ley o solo en casos concretos.

Se propone aplicar a las parcelas y edificios existentes de uso Terciario u oficinas así como a las de uso dotacional privado. Se excluyen las de uso turístico ya que este uso no está autorizado por las actuales NNSS y se excluye el uso SIPS por interés de la corporación de destinarlo a usos públicos dotacionales.

Por tanto dentro del rango de usos mencionados se aplicará con carácter genérico a:

- **Solares** (para favorecer el cumplimiento del deber de edificación, con el objeto de completar la ciudad consolidada).
- **Edificios** (a todos o a determinados edificios por tipología), por estar en desuso, por necesitar obras de rehabilitación....
- **Usos:** oficinas o dotacional privado.

VI. Condiciones Urbanísticas impuestas por el artículo 2.2 y 2.3 del Decreto:

Estas previsiones no requieren la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurran las siguientes condiciones:

- Condiciones de parcela:** La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.
- Condiciones de uso:** El uso alternativo de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20% de la edificabilidad que se destine al uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.
- Condiciones de la edificación:** La edificabilidad y el resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas, deberá tramitarse un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.
- Régimen urbanístico:** A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la ley 7/2021 de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela en el que se establezca

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 5

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	5/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

Cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

- e) **Condiciones de Plazo:** se establece un plazo de **dos años** desde la adopción del acuerdo de Pleno que apruebe la aplicación del Decreto, para solicitar licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de **tres años** para terminar las obras desde que este fuera concedida.

VII. Justificación de otras medidas adicionales.

Partiendo de la base de que las medidas del Decreto se aplicarán con carácter general a todas las zonas especificadas en el apartado III anterior, su aplicación definitiva se verificará, comprobará y autorizará mediante informe técnico favorable, caso por caso por la Oficina Técnica Municipal.

Por tanto, se estima conveniente notificar al menos a las personas titulares de los suelos relacionados en la lista no exhaustiva o cerrada del apartado IV anterior, por tratarse de un número determinado y reducido de personas, de la posibilidad de aplicación de las medidas del Decreto a los suelos de su propiedad para contribuir a la finalidad de impulsar el desarrollo de nuevas viviendas protegidas y sin perjuicio de que se utilicen otros medios de difusión general para la ciudadanía.

Asimismo, una vez adoptado el acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento de la aplicación de este Decreto, se considera necesario hacer una difusión para información a la ciudadanía, que podrá consistir en la publicación del Acuerdo adoptado en tablón de anuncios de la sede electrónica municipal y boletín oficial de la provincia.

SEGUNDO.- INCREMENTOS DE DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD EN PARCELAS RESIDENCIALES PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA (ARTÍCULO 2.4)**ANTECEDENTES****I. Situación del mercado residencial.**

En el ámbito de Andalucía se observa una oferta residencial insuficiente para dar respuesta a las necesidades habitacionales reales: en 2024 el parque de viviendas andaluz creció un 0,43 % respecto al año anterior, lo que refleja una tasa de expansión muy contenida.

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 6

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	6/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

Esta moderada expansión del parque contrasta con la creación de hogares, la necesidad de emancipación juvenil, los cambios demográficos y la presión sobre el arrendamiento, lo que genera tensión en el mercado residencial.

En la provincia de Sevilla y en Andalucía se constata asimismo una inflación sostenida de los precios de la vivienda libre, que suma al problema de escasez de oferta y limita el acceso a una vivienda digna.

En este contexto, el decreto-ley autonómico introduce medidas urgentes pues su Exposición de Motivos fija como objetivo duplicar las viviendas protegidas en los próximos cinco años, hasta al menos 20.000, a fin de eliminar los obstáculos que dificultan el ejercicio del derecho a la vivienda.

A nivel estatal y autonómico, se reconoce que el acceso a la vivienda digna se encuentra bajo presión por combinación de insuficiente oferta, encarecimiento del suelo, menor crecimiento del parque residencial que de los hogares, y elevadas barreras de entrada.

A nivel municipal la situación actual es que hay una escasez real de viviendas de nueva construcción o existentes a precios asequibles para la gente joven o bien para personas de mediana y tercera edad que tras un proceso de ruptura familiar requieren de una nueva vivienda con otro concepto diferente al tradicional ya que la necesidad de estos colectivos es la de una tipología de vivienda mucho más pequeña que la tradicional para capacidad de 1 ó dos personas máximo.

En consecuencia, el Ayuntamiento debe atender esta situación incentivando mecanismos que permitan ampliar la oferta de vivienda protegida con precio limitado y favorecer el acceso a la vivienda a cualquier colectivo y en especial a aquellos con reducida capacidad económica.

II. Falta de suelo urbanizado para atender la demanda real de vivienda protegida.

Actualmente, en el suelo urbano de este municipio, solo existe un sector de suelo clasificado por las NNSS como apto para urbanizar, cuya urbanización ya ha sido ejecutada y recepcionada con fecha 20/03/2023 por Resolución del Alcalde n.º 838/2023, en el cual existe una parcela (Parcela P14 de la manzana RB02), con destino a vivienda protegida de titularidad municipal con capacidad para 61 viviendas.

No existe en el resto del suelo urbano ninguna otra manzana o suelo con calificación específica de uso "vivienda protegida".

III. Valoración de la aplicación de las medidas a todas las zonas de suelo urbano residencial o sólo a algunas de ellas, en cuyo caso se deberá justificar qué zonas son más adecuadas para atender a la demanda de vivienda protegida.

Se estima conveniente y adecuado la aplicación de las medidas previstas en el Decreto 1/2025 de 24 de febrero con carácter general en todas las Zonas de uso Global Residencial, contempladas en el Documento de Adaptación Parcial a la LOUA, con la condición de que para cada parcela o edificio existente, la propuesta de aplicación de este Decreto por sus titulares o promotores, será evaluada caso por caso por los Servicios Técnicos Municipales mediante consulta urbanística efectuada al efecto o con objeto de la solicitud de licencia.

En base a lo anterior se aplicará a las siguientes zonas de conformidad con el plano de Ordenación nº5 del Documento de Adaptación Parcial a la LOUA:

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 7

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	7/20





**Ayuntamiento
de Coria del Río**

- Zona Residencial de Casco Tradicional
- Zona de Crecimiento
- Zona de Ensanche
- Zona de Vivienda en Bloque
- Zona de Ciudad Jardín

IV. Valoración de la aplicación de las medidas a parcelas y edificios existentes de uso global residencial o parcelas calificadas como vivienda protegida de forma genérica o solo a casos concretos.

Como ya se ha comentado en el apartado anterior se propone aplicar el decreto con carácter general a todas las parcelas y edificios existentes que cumplan los requisitos del artículo 2.4 del decreto, en todas las Zonas de uso Global Residencial, tanto residencial libre como las que tienen calificación de vivienda protegida.

No obstante lo anterior, se procede a continuación a señalar los solares de mayor superficie detectados en suelo urbano que son susceptibles de aplicación del Decreto, advirtiendo que no se trata de una lista exhaustiva o cerrada, ya que el objetivo es aplicar las medidas del decreto a todas las parcelas y edificios existentes que cumplan los requisitos del artículo 2.4 del Decreto, lo cual será evaluado caso por caso por los Servicios Técnicos Municipales mediante consulta urbanística efectuada al efecto o con objeto de la solicitud de licencia. Los solares detectados son:

1º. PARCELAS CON CALIFICACIÓN DE VIVIENDA EN SAU-2

- **1.A Parcela Vivienda en Bloque**
 - Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-2)
 - Referencia Catastral, la manzana completa consta de tres parcelas catastrales:
 - 0702103QB6300S0001OE: 1.388 m2
 - 0702102QB6300S0001ME: 353 m2
 - 0702101QB6300S0001FE: 499 m2
 - Superficie de Manzana 2.240 m2
 - Aumento densidad de viviendas 20%
 - Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
 - Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas
- **1.B.a) Parcela municipal de Vivienda Protegida en Bloque**
 - Calificación de Residencial de Vivienda Protegida en Bloque (PPO)
 - Referencia Catastral 0602701QB6300S0001ME
 - Superficie de Parcela 3.566 m2
 - Aumento densidad de viviendas 20%
 - Aumento de edificabilidad 10%

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla.
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Tfno.954770050 -Fax 954770363
Pag. 8

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	8/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río****• 1.B.b) Parcela de Vivienda en Bloque**

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-2)
- Referencia Catastral: 0602702QB6300S00010E
- Superficie de Manzana 934 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

• 1.C Parcela de Vivienda en Bloque

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-2)
- Referencia Catastral 0602201QB6300S0001EE
- Superficie de parcela: 4.500 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

2º. PARCELAS EN SECTOR SAU-7 – C/ TONELEROS

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-7)
- Referencia Catastral 0407104QB6300N0001ZK
- Superficie de parcela: 5.084 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

3º. PARCELAS EN SECTOR SAU-7 – C/ CAPATACES

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-7)
- Referencia Catastral 0109601QB6300N0001WK
- Superficie de parcela: 12.745 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

4º. PARCELAS EN SECTOR SAU-7 – C/ CAPATACES

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-7)
- Referencia Catastral 0110301QB6301S0001EB
- Superficie de parcela: 14.765 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla.
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Tfno.954770050 -Fax 954770363
Pag. 9

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	9/20





Ayuntamiento
de Coria del Río

5ª. PARCELAS EN SECTOR SAU-7 - C/ TAPADORES

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-7)
- Referencia Catastral 0409702QB6300N
- Superficie de parcelas:
 - 297 AAL.03.1 = 2.797 m²
 - 2498 AA.04.1 = 2.498 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

6ª. PARCELAS EN SECTOR TINAJERÍAS C/CHAMARÍN

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2B-2 NNSS
- Referencia Catastral 0707601QB6300N0001DK
- Superficie de parcela: 2.686 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

7ª. PARCELAS EN SECTOR TINAJERÍAS C/CHAMARÍN

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2B-2 NNSS
- Referencia Catastral 0807801QB6300N0001DK
- Superficie de parcela: 2.533 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

8ª. PARCELAS SIN EDIFICAR EN SECTOR TINAJERÍAS C/VERDÓN

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2B NNSS
- Referencia Catastral 1106072QB6310N0001SX
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

9ª. EDIFICIO EN CIMENTACIÓN EN C/ CIUDAD DE CABRA

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2A NNSS
- Referencia Catastral 1106072QB6310N0001SX

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 10

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	10/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

10º. PARCELA EN C/TRAJANO

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2A
- Sin Referencia Catastral
- Superficie de parcela: 950 m² aprox.
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

V. Condiciones Urbanísticas impuestas por el artículo 2.2 y 2.4 del Decreto:

Estas previsiones no requieren la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las siguientes condiciones:

- a) **Condiciones de parcela:** La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.
- b) **Condiciones de uso:** El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20% del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.
- c) **Condiciones de la edificación:** El resto de los parámetros de la ordenación detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.
- d) **Condiciones de Plazo:** se establece un plazo de **dos años** desde la adopción del acuerdo de Pleno que apruebe la aplicación del Decreto, para solicitar licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de **tres años** para terminar las obras desde que este fuera concedida.

VI Justificación de otras medidas adicionales.

Dado que al aplicar las medidas del Decreto, se permite el incremento del n.º de viviendas en un 20% sobre la densidad permitida a la parcela o solar, este incremento debe arrojar una cifra que supere un entero,

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno. 954770050 - Fax 954770363
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 11

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	11/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

es decir, al menos una vivienda más de las permitidas actualmente por el planeamiento en vigor. Por ello, se considera que este decreto no podrá aplicarse a solares con una capacidad inferior a 5 viviendas, resultantes de la aplicación de su actual ordenanza de zona.

De lo anterior se deduce que la aplicación del Decreto se permitirá con carácter general a todas las zonas especificadas en el apartado IV anterior, y dentro de estas zonas, solo se podrá aplicar a aquellos solares que tengan una capacidad mínima de edificación de 5 viviendas conforme a su ordenanza de zona, lo cual se estudiará caso por caso por la Oficina Técnica Municipal en el momento de la solicitud de licencia o previa consulta urbanística por la propiedad o promotor de la actuación, que mediante informe técnico justificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Decreto para su aplicación efectiva.

Ello quiere decir, que con independencia de que se apruebe por Pleno la **aplicación general del decreto a zonas de uso global residencial** (calificación de vivienda libre o protegida), su aplicación definitiva se verificará, comprobará y autorizará mediante informe técnico favorable, caso por caso por la Oficina Técnica Municipal.

Por tanto, se estima conveniente notificar al menos a las personas titulares de los suelos relacionados en la lista no exhaustiva o cerrada del apartado IV anterior, por tratarse de un número determinado y reducido de personas, de la posibilidad de aplicación de las medidas del Decreto a los suelos de su propiedad para contribuir a la finalidad de impulsar el desarrollo de nuevas viviendas protegidas y sin perjuicio de que se utilicen otros medios de difusión general para la ciudadanía.

Asimismo, una vez adoptado el acuerdo por el Pleno del Ayuntamiento de la aplicación de este Decreto, se considera necesario hacer una difusión para información a la ciudadanía, que podrá consistir en la publicación del Acuerdo adoptado en tablón de anuncios de la sede electrónica municipal y boletín oficial de la provincia."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- El artículo 2 del Decreto Ley 1/2025, establece una disposición para incentivar el cambio de uso en parcelas de suelo urbanizado para destinarlo a la construcción de viviendas protegidas.

II.- Dispone en su artículo 2.1. que al objeto de incrementar la oferta de suelo urbanizado para destinarlo a vivienda protegida, los apartados siguientes de este artículo contemplan una serie de medidas en materia de suelo, de carácter transitorio.

La aplicación de las medidas requerirá de un acuerdo del órgano municipal competente, en el que se disponga su aplicación total o parcial, en todas las zonas de suelo urbano del municipio o en parte de ellas.

Dicho acuerdo municipal que disponga la aplicación deberá adoptarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Decreto-Ley 1/2025 y deberá notificarse a la Consejería Competente en materia de vivienda para evaluar el grado de implantación de las medidas en la Comunidad Autónoma.

III.- A tenor de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 2, se establece un plazo de dos años desde la adopción del citado acuerdo municipal competente para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde que la licencia fuera concedida.

IV.- El artículo 2, apartado 3 establece que en las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 12

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	12/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

ordenación urbanística con el uso, pormenorizado o alternativo, de servicio de oficinas o de establecimiento de alojamiento turístico podrá autorizarse como uso alternativo el residencial de vivienda protegida. Igual régimen se establece para las parcelas calificadas como dotacional privado que no tengan asignado un uso específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, si las viviendas protegidas se destinan de forma permanente a alquiler.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística cuando concurren las siguientes condiciones:

a) Condiciones de parcela: La parcela deberá ser apta para la construcción de un edificio de viviendas, tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística, deberá estar localizada en una zona de uso global residencial y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada.

b) Condiciones de uso: El uso alternativo de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrá superar el 20% de la edificabilidad que se destine al uso residencial. El uso alternativo autorizado deberá mantenerse durante el plazo legal de protección de las viviendas establecido en la normativa de aplicación, salvo las viviendas en alquiler en las parcelas de dotacional privado que mantendrán la protección de forma permanente. Las condiciones en las que sea autorizado el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: La edificabilidad y el resto de los parámetros de la ordenación detallada serán los establecidos en la parcela por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. La densidad máxima de vivienda será la resultante de dividir la edificabilidad destinada a uso residencial entre 70. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar las viviendas, deberá tramitarse, conforme a la legislación urbanística, un estudio de detalle en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

d) Régimen urbanístico: A los efectos del régimen de las actuaciones de transformación urbanística previsto en el artículo 27 de la ley 7/2021 de 1 de diciembre, se considerará que el uso alternativo no supone una alteración del aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela. Conforme al artículo 82.5 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, o, en su caso, conforme a lo dispuesto en su disposición transitoria tercera, en el proyecto que se someta a licencia deberán reservarse las dotaciones locales para equipamientos comunitarios básicos y para espacios libres y zonas verdes que se demanden en base al incremento de población o sustituirse este deber por alguna de las formas previstas en su artículo 49.

Cuando la implantación del uso alternativo requiera de la urbanización de las dotaciones públicas, de ajustes puntuales en la red viaria o la necesidad de completar la urbanización existente, las obras necesarias se incluirán en el proyecto que se someta a licencia y su coste corresponderá al solicitante de la licencia.

V.- El apartado 4 del artículo 2 dispone que en las parcelas y edificaciones existentes calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso residencia de vivienda libre podrá incrementarse en un 20% la densidad de viviendas, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección...

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 13

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	13/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

En parcelas sin edificar destinadas a viviendas protegidas se podrá incrementar la densidad de vivienda en un 20% y la edificabilidad en un 10%.

Estas previsiones no requieren de la modificación de los instrumentos de ordenación urbanística ni suponen la aplicación del régimen de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a lo previsto en la legislación del suelo y urbanística, cuando además de los límites anteriores cuando concurren las siguientes condiciones:

a) Condiciones de la parcela: La parcela deberá tener la condición de solar en suelo urbano o edificarse de forma simultánea a las obras de urbanización en el ámbito de ejecución de una actuación de transformación urbanística y contar con la ordenación pormenorizada que legitima la actividad de ejecución aprobada

b) Condiciones de uso: El uso de vivienda protegida deberá implantarse en la totalidad de la parcela o edificio, sin perjuicio del régimen de usos compatibles que prevea la ordenación urbanística que no podrán suponer un porcentaje superior al 20% del que se destine a vivienda. Las condiciones en las que se autorice el uso de vivienda protegida deberán inscribirse en el registro de la propiedad conforme a lo previsto en la legislación estatal.

c) Condiciones de la edificación: El resto de los parámetros de la ordenación detallada será el establecido por los instrumentos de ordenación urbanística vigentes. No obstante, cuando sea necesario modificar las condiciones de ocupación, posición o altura de la edificación para materializar el incremento de densidad y edificabilidad deberá tramitarse un estudio de detalle conforme a la normativa urbanística, en el que se establezca una distribución del volumen edificable que garantice la integración del proyecto en el entorno urbano.

Visto lo anteriormente establecido, la Técnica Superior adscrita a la unidad administrativa propone al Ayuntamiento Pleno, la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Autorizar como uso alternativo el residencial de vivienda protegida en las parcelas y edificios calificados por los instrumentos de ordenación urbanística con el uso pormenorizado de **uso terciario** de los siguientes solares, que sean susceptibles de aplicación de las medidas establecidas en el artículo 2.3 del Decreto-Ley 1/2025, así como aquellas otras parcelas y edificios distribuidos en el resto del casco urbano que puedan tener uso terciario y que puedan cumplir igualmente los requisitos:

- **Avenida Blas Infante s/n y Calle Al-Ándalus n.º 86:**
 - Uso Terciario perteneciente a Plan Parcial SAU-4
 - Referencia Catastral n.º 0797619QB6209N0001ET
 - Superficie de parcela: 569 m² aprox.
 - Aumento densidad de viviendas 20%.
 - Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
 - Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.
- **Avda. Blas Infante n.º 64**
 - Uso Terciario
 - Referencia Catastral n.º 0798707QB6209N0001MT

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 14

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	14/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

- Superficie de parcela: 298 m² aprox.
- Aumento densidad de viviendas 20%.
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.
- Avda. Blas Infante n.º 66
 - Uso Terciario
 - Referencia Catastral n.º 0798707QB6209N0001MT
 - Superficie de parcela: 298 m² aprox.
 - Aumento densidad de viviendas 20%.
 - Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
 - Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.
- Calle Tenerife esquina con calle Cabrera n.º 1
 - Uso Terciario
 - Referencia Catastral n.º 0798301QB6209N0001XT
 - Superficie de parcela: 430 m² aprox.
 - Aumento densidad de viviendas 20%.
 - Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
 - Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.
- Calle Pisuerga s/n (Parcela trasera a edificio juzgados)
 - Uso Terciario
 - Referencia Catastral n.º 0798301QB6209N0001XT
 - Superficie de parcela: 647 m² aprox.
 - Aumento densidad de viviendas 20%.
 - Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
 - Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.

SEGUNDO.- Autorizar en las siguientes parcelas existentes calificadas con el **uso residencial vivienda libre, el incremento de la densidad de vivienda en un 20%, siempre que el edificio resultante se destine en su totalidad a viviendas sujetas a algún régimen de protección y el aumento de edificabilidad en el porcentaje necesario para materializar el mayor número de viviendas, siempre que no se supere el aprovechamiento urbanístico de la parcela y se cumpla el condicionado del artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025, así como aquellas otras parcelas distribuidas en el resto del casco urbano que puedan tener uso residencial vivienda libre y que puedan cumplir igualmente los requisitos:**

1º. PARCELAS CON CALIFICACIÓN DE VIVIENDA EN SAU-2

- **1.A Parcela Vivienda en Bloque**
 - Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-2)
 - Referencia Catastral, la manzana completa consta de tres parcelas catastrales:

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 15

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	15/20





**Ayuntamiento
de Coria del Río**

- 0702103QB6300S0001OE: 1.388 m2
- 0702102QB6300S0001ME: 353 m2
- 0702101QB6300S0001FE: 499 m2

- Superficie de Manzana 2.240 m2
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

• **1.B.b) Parcela de Vivienda en Bloque**

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-2)
- Referencia Catastral: 0602702QB6300S0001OE
- Superficie de Manzana 934 m2
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

• **1.C Parcela de Vivienda en Bloque**

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-2)
- Referencia Catastral 0602201QB6300S0001EE
- Superficie de parcela: 4.500 m2
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

2º. PARCELAS EN SECTOR SAU-7 – C/ TONELEROS

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-7)
- Referencia Catastral 0407104QB6300N0001ZK
- Superficie de parcela: 5.084 m2
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

3º. PARCELAS EN SECTOR SAU-7 – C/ CAPATACES

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-7)
- Referencia Catastral 0109601QB6300N0001WK
- Superficie de parcela: 12.745 m2
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla.
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Tfno.954770050 -Fax 954770363
Pag. 16

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	16/20





Ayuntamiento
de Coria del Río

4º. PARCELAS EN SECTOR SAU-7 – C/ CAPATACES

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-7)
- Referencia Catastral 0110301QB6301S0001EB
- Superficie de parcela: 14.765 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

5º. PARCELAS EN SECTOR SAU-7 – C/ TAPADORES

- Calificación de Residencial de Vivienda en Bloque (PPO SAU-7)
- Referencia Catastral 0409702QB6300N
- Superficie de parcelas:
 - 297 AAL.03.1 = 2.797 m²
 - 2498 AA.04.1 = 2.498 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

6º. PARCELAS EN SECTOR TINAJERÍAS C/CHAMARÍN

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2B-2 NNSS
- Referencia Catastral 0707601QB6300N0001DK
- Superficie de parcela: 2.686 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

7º. PARCELAS EN SECTOR TINAJERÍAS C/CHAMARÍN

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2B-2 NNSS
- Referencia Catastral 0807801QB6300N0001DK
- Superficie de parcela: 2.533 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

8º. PARCELAS SIN EDIFICAR EN SECTOR TINAJERÍAS C/VERDÓN

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2B NNSS
- Referencia Catastral 1106072QB6310N0001SX

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla.
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Tfno.954770050 -Fax 954770363
Pag. 17

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	17/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

9º. EDIFICIO EN CIMENTACIÓN EN C/ CIUDAD DE CABRA

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2A NNSS
- Referencia Catastral 1106072QB6310N0001SX
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas.

10º. PARCELA EN C/TRAJANO

- Residencial ordenanza de Zona de Crecimiento 2A
- Sin Referencia Catastral
- Superficie de parcela: 950 m² aprox.
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad proporcional al incremento del número de viviendas.
- Sin aumento de aprovechamiento urbanístico en parcelas

TERCERO.- Autorizar en la parcela sin edificar calificada como **uso residencial de viviendas protegidas**, **el incremento en un 20% del número de viviendas y en un 10% de la edificabilidad** siempre que se cumplan los condicionados del artículo 2.4 del Decreto-Ley 1/2025, así como aquellas otras parcelas distribuidas en el resto del casco urbano que puedan tener uso residencial de viviendas protegidas y que puedan cumplir igualmente los requisitos:

• 1.B.a) Parcela municipal de Vivienda Protegida en Bloque

- Calificación de Residencial de Vivienda Protegida en Bloque (PPO)
- Referencia Catastral 0602701QB6300S0001ME
- Superficie de Parcela 3.566 m²
- Aumento densidad de viviendas 20%
- Aumento de edificabilidad 10%

CUARTO.- Se establece un plazo de dos años, desde la publicación de correspondiente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia, para solicitar la licencia de los edificios de viviendas protegidas y un plazo de tres años para terminar las obras desde la obtención de las licencias, conforme a lo establecido en el artículo 2.2. del Decreto-Ley 1/2025.

QUINTO.- Notificar el correspondiente acuerdo a la Consejería competente en materia de vivienda para evaluar el grado de implantación en la Comunidad Autónoma, a la Arquitecta Municipal y a los propietarios de los suelos indicados en los apartados PRIMERO y SEGUNDO del presente informe.

SEXTO.- Conforme a lo previsto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 18

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	18/20



**Ayuntamiento
de Coria del Río**

Común de las Administraciones Públicas, en el artículo 6.1 de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, así como la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, publicar el acuerdo correspondiente Tablón de anuncio electrónico de este Ayuntamiento y en el Boletín Oficial de la Provincia."

El Alcalde-Presidente informa a los asistentes que se ha observado un error de transcripción en la propuesta infraescrita consistente en que donde dice, en su página 16 : "...Visto lo anteriormente establecido, la Técnica Superior adscrita a la unidad administrativa propone al Ayuntamiento Pleno, la adopción del siguiente acuerdo:...", debe decir: "...Vistos anteriores antecedente y el informe de la Técnica Superior adscrita a la unidad administrativa, de fecha 19 de diciembre de 2025, esta Alcaldía propone al Ayuntamiento Pleno, la adopción del siguiente acuerdo:..."

La Comisión Informativa con el voto favorable del Grupo Municipal AXSí-Andalucistas (5), y la abstención del Grupos Municipales Socialista (2), y Vox (1), dictaminó favorablemente la propuesta antes transcrita con la corrección del error de transcripción indicado por el Alcalde-Presidente."

Tras las intervenciones que constan en vídeo-acta, en votación ordinaria, el Ayuntamiento Pleno, con la asistencia de diecisiete (17) de sus veintiún miembros de derecho, con el voto favorable de sus miembros presentes de los Grupos Municipales AXSí-Andalucistas (11), Socialista (2), Popular (3), y Vox (1), acuerda aprobar el dictamen antes transcrito.

.../..."

Lo que se hace público de conformidad con el artículo 45.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativa Común de las Administraciones Públicas.

Lo que le comunico a los debidos efectos, advirtiéndole que, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 8, 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa, contra dicha resolución que pone fin a la vía administrativa, podrá interponer potestativamente recurso de reposición ante el órgano que dictó el acto, en el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de la publicación del mismo en el Boletín Oficial de la Provincia. Transcurrido un mes desde la interposición del recurso de reposición sin que se notifique su resolución, se entenderá desestimado por silencio administrativo y quedará expedita la vía contencioso-administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo o Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia con sede en Sevilla, según sus respectivas competencias, en el plazo de seis meses, contados desde el siguiente a aquel en que se produzca el acto presunto.

El recurso contencioso-administrativo puede ser interpuesto directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contados, igualmente, a partir del siguiente al que se produzca la presente notificación.

No obstante, podrá Vd. interponer, en su caso, cualquier otro recurso que estime procedente.

Coria del Río, en fecha de la firma electrónica,

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 19

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	19/20





Ayuntamiento
de Coria del Río

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

Firmado electrónicamente

-MODESTO GONZÁLEZ MÁRQUEZ-



Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 20

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

Código Seguro de Verificación	IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Fecha	14/01/2026 13:16:29
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	MODESTO GONZALEZ MARQUEZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7QE7YDDFJTYTEN45VRILZOIQ	Página	20/20

