

MEMORIA

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELAS T1,T2 Y VB-2

DEL PLAN PARCIAL S.A.U. R/7-AR7
 CORIA DEL RIO (Sevilla)

Promotora : CONSTRUCCIONES ALBORA , S.A.
 Arquitectos: JCecilio Soria Valle
 Fernando Silos Iturralde
 José Luis Rexach Benavides

NOVIEMBRE de 2.018

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Fecha | 26/11/2018 14:45:32 |
| 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 | SELLO ELECTRONICO PARA LA ACTUACION AUTOMATIZADA DEL AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO | | |
| Url de verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Página | 2/9 |



1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Datos Identificativos del Ámbito de Actuación.

Por medio de la presente documentación se pretende desarrollar el reformado del Estudio de Detalle de las parcela T-1, T-2 y VB-2 del Plan Parcial S.A.U. R/7-AR7 en Coria del Rio, de Sevilla.

1.2.- Objeto del Reformado de Estudio de Detalle.

Con este reformado de Estudio de Detalle que se redacta, se pretende reordenar el trasvase de edificabilidad comercial de las tres parcelas T1, T2, y VB-2 incrementando 300m2 de edificabilidad terciaria a la parcela T2 procedentes de los 2.543 m2 que le asignó en su día dicho Estudio de Detalle.

1.3.- Procedencia, Conveniencia y Oportunidad de su Formulación.

El presente Reformado de Estudio de Detalle se formula para atender la demanda de incremento de edificabilidad comercial que genera la empresa Mercadona para ampliar y dar continuidad a su actividad actual. Todo ello mantendrá y ampliará los puestos de trabajo que actualmente genera esta actividad

1.4.- Datos Identificativos del Promotor.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de:

CONSTRUCCIONES ALBORA S.A. con CIF A-41.041.963 y domicilio social situado en calle Avd. de La Palmera 19D, 2ªA. 41.013 Sevilla.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Fecha | 26/11/2018 14:45:32 |
| 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 | SELLO ELECTRONICO PARA LA ACTUACION AUTOMATIZADA DEL AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO | | |
| Url de verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Página | 3/9 |



| |
|----------------------------------|
| AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO |
| ENTRADA |
| 22/11/2018 00:00 |
| 10069 |

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Fecha | 26/11/2018 14:45:32 |
| 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 | SELLO ELECTRONICO PARA LA ACTUACION AUTOMATIZADA DEL AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO | | |
| Url de verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Página | 4/9 |



MEMORIA

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Antecedentes.

Las NN ss: de Coria del Río se aprobaron definitivamente el 27 de Abril de 2001 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El Plan Parcial SAU R/7-AR7 se aprobó definitivamente el día 23 de Enero de 2003 y fue ratificado en sesión plenaria el 13 de Marzo de 2003.

El proyecto de Reparcelación se aprobó con fecha 11 de Abril de 2003 y está debidamente inscrito en registro de la propiedad nº1 de Sevilla.

El estudio de Detalle que modifica las parcelas T1,T2, y VB-2, se aprobó definitivamente con fecha 23 de Junio de 2004.

El Proyecto de Reparcelación de dicho estudio de Detalle se aprobó por la Junta de Gobierno Local el 11 de Marzo de 2005.

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Fecha | 26/11/2018 14:45:32 |
| 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 | SELLO ELECTRONICO PARA LA ACTUACION AUTOMATIZADA DEL AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO | | |
| Url de verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Página | 5/9 |



MEMORIA

2.2.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

La Relación de Propietarios de dichas parcelas son :

- **Parcelas T2, VB-2** Construcciones Albora S.A.
- **Parcela T1.** Promoción de Naves comerciales adquiridas por diferentes propietarios

2.3.- Determinaciones del Planeamiento Superior.

El Planeamiento Municipal Vigente, concretamente las NN.SS. de Coria del Rio, establece para este suelo la clasificación de Suelo Urbano y su desarrollo mediante Plan Parcial aprobado tal y como se ha descrito anteriormente

El citado Plan Parcial SAU R/7-AR7 prevé en el punto 1.5.6 la posibilidad de trasvasar edificabilidad entre las parcelas comerciales T1 la parcela residencia VB2 siempre que se mantenga la edificabilidad total de la misma.

En El citado Plan Parcial SAU R/7-AR7 las parcelas T1, T2 y VB2 presentan las siguientes características:

| PARCELAS EXISTENTES EN PLAN PARCIAL SAU R/7-AR7 | | | | | | |
|---|---------------|-----------------------------------|-------------------|----------------|-----------------|---------|
| PARCELA | SUPERFICIE | USO | EDIF. RESIDENCIAL | EDIF COMERCIAL | Nº DE VIVIENDAS | PLANTAS |
| T-1 | 3.192 | Terciario | ---- | 5.743 | ---- | II |
| T-2 | 3.972 | Terciario | ---- | 704 | ---- | II |
| VB-2 | 15.300 | Viv. Plurifam. + Terciario P baja | 25.755 | 467 | 270 | III+At |
| TOTAL | 22.464 | | | 6.914 | | |

MEMORIA

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Descripción de la modificación Proyectada.

Para la Ordenación Proyectada contenida en el presente reformado de Estudio de Detalle, se ha tenido en cuenta como punto de partida la ordenación proyectada en el estudio de Detalle aprobado en su día para las parcelas T1, T2, Y VB2, dicho reparto de edificabilidad tras la aprobación del mismo quedaba como se expresa en el siguiente cuadro:

| PARCELAS EXISTENTES EN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO | | | | | | |
|---|---------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------|
| PARCELA | SUPERFICIE | USO | EDIF. RESIDENCIAL | EDIF. COMERCIAL | Nº DE VIVIENDAS | PLANTAS |
| T-1* | 3.192 | Terciario | ---- | 3.308 | ---- | II |
| T-2* | 3.972 | Terciario | ---- | 1.063 | ---- | II |
| VB-2 | 15.300 | Viv. Plurifam. + Terciario P baja | 25.755 | 2.543 | 270 | III+At |
| TOTAL | 22.464 | | | 6.914 | | |

La nueva ordenación propuesta para la reforma del Estudio de Detalle, solo modifica el reparto de las edificabilidades comercial, no modifica el resto de parámetros del Estudio de detalle aprobado, devolviendo a la parcela T1* 300m2 de la edificabilidad que se trasvasó en su día.

Dado que en dicha parcela no es posible consolidar dicha edificabilidad puesto que la edificación se encuentra ejecutada y colmata la ocupación de la parcela T1**, se trasvasa dicha edificabilidad de 300m2 a la parcela T2** quedando el cuadro de edificabilidades de la siguiente manera y no alterando el total de superficie comercial de las tres parcelas:

| PARCELAS RESULTANTES DEL REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE | | | | | | |
|---|---------------|--------------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|---------|
| PARCELA | SUPERFICIE | USO | EDIF. RESIDENCIAL | EDIF. COMERCIAL | Nº DE VIVIENDAS | PLANTAS |
| T-1** | 3.192 | Terciario | ---- | 3.308 | ---- | II |
| T-2** | 3.972 | Terciario | ---- | 1.363 | ---- | II |
| VB-2* | 15.300 | Viv. Plurifam. + Terciario P baja | 25.755 | 2.243 | 270 | III+At |
| TOTAL | 22.464 | | | 6.914 | | |

MEMORIA

3.2- Descripción de la relación con el PERI "El Rocio".

La parcela T-2* forma a todos los efectos una unidad de ejecución con la Parcela 3 del PERI "El Rocio" como se contempla en el punto 1.5.6. del Plan Parcial.

El volumen que conforma la suma de las edificabilidades de estas dos parcelas se situará, dentro del conjunto, de forma libre siempre que las dos parcelas se agreguen y sean de un solo propietario.

Quedando dicha parcela como sigue

T-2 (P.P. SAU R/7-AR-7) Y P3 (PERI EL ROCIO)**

| PARCELA | SUPERFICIE | USO | EDIF. RESIDENCIAL | EDIF. COMERCIAL | Nº DE VIVIENDAS | PLANTAS |
|--------------|--------------|-----------|-------------------|-----------------|-----------------|---------|
| T-2** | 3.972 | Terciario | ---- | 1.363 | ---- | II |
| P-3 | 1.470 | Terciario | ---- | 1.437 | ---- | II |
| TOTAL | 5.442 | | | 2.800 | | |

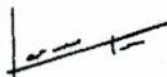
4. PLANOS.

1. Situación en el Término Municipal.
2. Parcelas existentes.
3. Parcelas Propuestas
4. Parcela T2** resultante de la agregación.

Sevilla en Noviembre de 2018
 Los arquitectos



J. Cecilio Soria Valle
 Arquitecto



F. Silos Iturralde
 Arquitecto



J. Luis Rexach Benavides
 Arquitecto

| | | | |
|-------------------------------|---|--------|---------------------|
| Código Seguro de Verificación | IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Fecha | 26/11/2018 14:45:32 |
| 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 | SELLO ELECTRONICO PARA LA ACTUACION AUTOMATIZADA DEL AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO | | |
| Url de verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV6SS27TPJBUT626M5EN4ZG4Q | Página | 8/9 |

