COAS
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA

DOCUMENTO NÚMERO: 19/000639-002
TIPO DOCUMENTO: MOD. ESTUDIO DETALLE
OBRA: REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE DE PARCELA T1,T2 Y VB-2
EMPLAZAMIENTO: PA T1, T2 Y VB-2 DE PLAN PARCIAL SAU R7-AR7
POBLACIÓN: CORIA DEL RIO

ARQUITECTO(S): REXACH BENAVIDES, JOSE LUIS
SILOS ITURRALDE, FERNANDO
SORIA VALLE, JUAN CECILIO

SOCIEDAD(ES) PROYECTISTA(S): REXARQ 2004, S.L.P.

PROMOTOR(ES): CONSTRUCCIONES ALBORA S.A.

El Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, en relación con el documento referenciado, a los fines de acreditación de lo establecido en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en la Ley 10/2003 reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y en su Reglamento de 12 de diciembre de 2006 (Decreto 216/2006), en el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Decreto 60/2010, de 16 de marzo de 2010), en el Reglamento de Visado del Colegio y demás normas reguladoras de sus competencias y funciones.

INFORMA

QUE respecto al trabajo profesional referenciado y al autor/es del mismo se han realizado las comprobaciones necesarias para acreditar los aspectos indicados en el artículo 13.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales y en el artículo 14.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía:

a) La identidad y habilitación profesional actual del técnico autor del trabajo.
b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo referenciado de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

QUE se ha comprobado que el/los autor/es del trabajo cumplen con el deber de aseguramiento dispuesto en el articulo 27.c) de la Ley 10/2003 de 27 de noviembre, reguladora de los Colegios Profesionales de Andalucía y, en su caso, con el articulo 11 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales.

QUE se **CUMPLEN** y quedan acreditadas todas las circunstancias recogidas en los mencionados preceptos legales.

RESUELVE

En consecuencia **OTORGAR EL VISADO DEL DOCUMENTO** referenciado al cumplirse las condiciones exigidas en la normativa de aplicación.

Se informa que el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla asume la responsabilidad establecida en el artículo 13.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Contra la presente resolución del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, los interesados podrán interponer, recurso de alzada, en el plazo de un mes, ante el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos.

Sevilla a 4 de Marzo de 2.019

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
19/000639 - T002
VISADO
04 MARZO 2019
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

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

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
19/000639 - T001
PAG 0001/0010
VISADO
04 MARZO 2019
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

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, 2ºA. 41.013 Sevilla.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
19/000639 - T001
VISADO
04 MARZO 2019
PAG 0002/0010
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

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 dia 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.

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
19/000639 - T001
PAG 0003/0010
VISADO
04 MARZO 2019
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

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**		

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
19/000639 - T001
VISADO
04 MARZO 2019
PAG 0004/0010
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

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**		

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
19/00639 - T001 PAG 0005/0010
VISADO
04 MARZO 2019
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

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

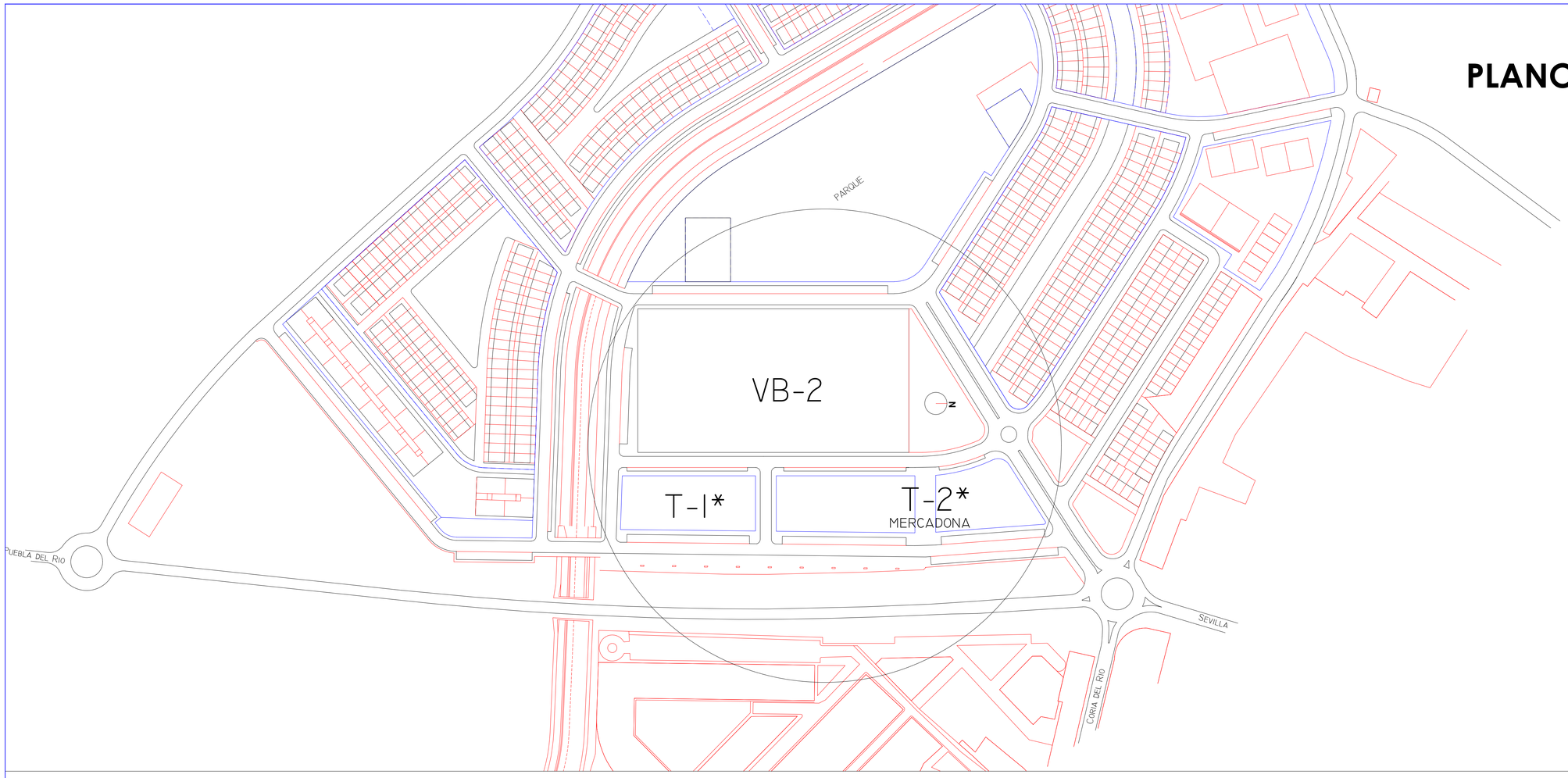
JCecilio Soria Valle
Arquitecto

F Silos Iturralde
Arquitecto

JLuis Rexach Benavides
Arquitecto

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN
19/000639 - T001
VISADO
04 MARZO 2019
PAG 0006/0010
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
Documento visado electrónicamente

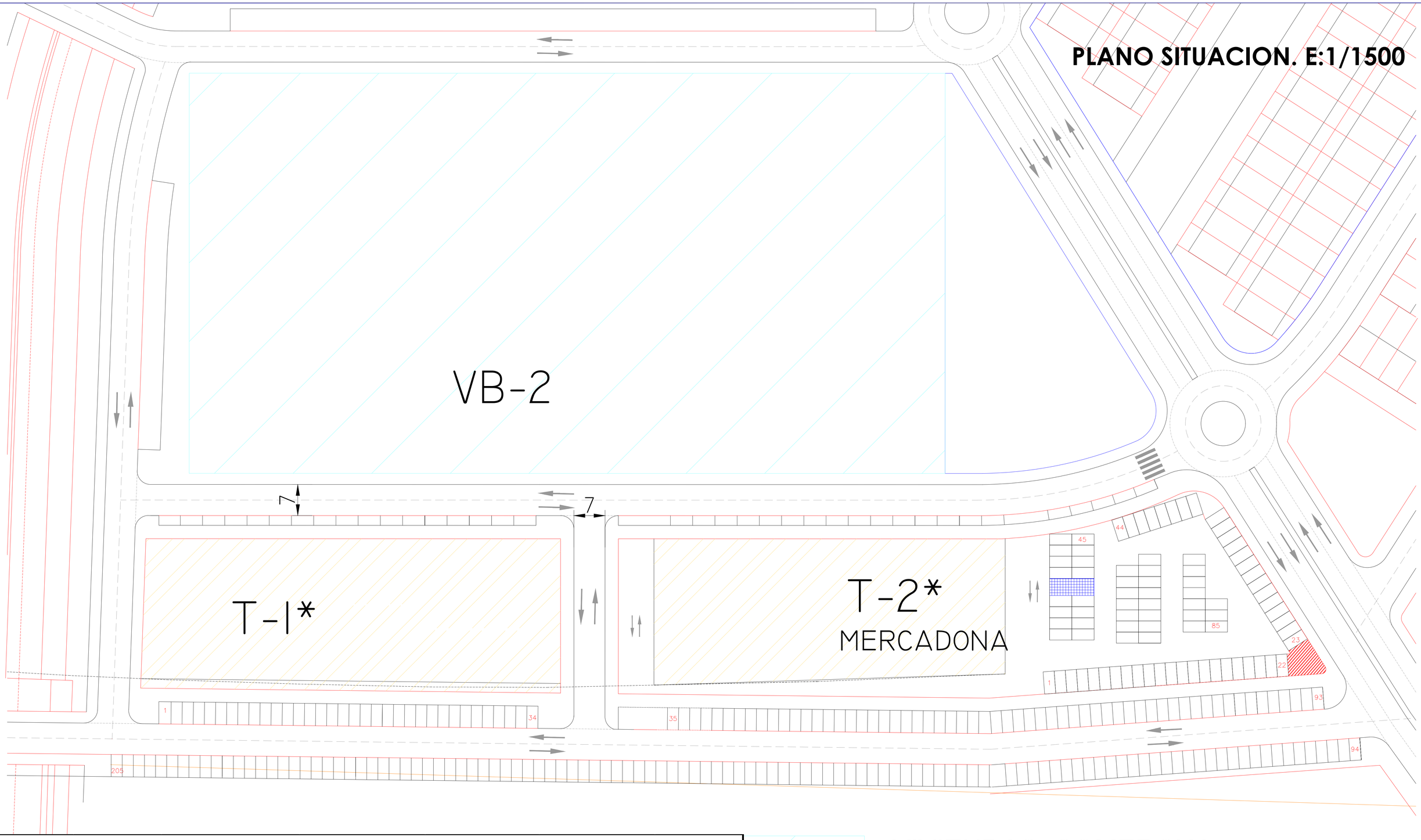
PLANO SITUACION. E:1/1500



PLANO EMPLAZAMIENTO. E:1/800

ARQUITECTO/S	J. Cecilio Soria Valle, Coleg 70 COAH; Fernando Silos Iturralde, Coleg 24030-3 COADE; Sociedad Proyectista: REXARQ 2004 S.L.P, Coleg 5-095 COAS; Técnico Redactor: J. L. Rexach Benavides, Coleg 4845 COAS
PROPIEDAD	QUINTO, S.A.
DOCUMENTO	REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE
LOCALIZACION	PARCELAS T1,T2, Y VB-2 DE PLAN PARCILA SAU R/7-AR7 DE CORIA DEL RIO, SECVILLA
PLANO	PLANO SITUACION
ESCALA	1/1500 - 1/800
FECHA	NOV 2018
PLANO Nº	01
	01

Estos planos estan sujetos a derechos de autor - Copyright. oficial © copyright -
Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.


PLANO SITUACION. E:1/1500

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		

ARQUITECTO/S

J. Cecilio Soria Valle
Coleg 70 COAH

Fernando Silos Iturralde
Coleg 24030-3 COADE

Sociedad Proyectista:
REXARQ 2004 S.L.P
Coleg 5.095 COAS

Técnico Redactor:
J. L. Rexach Benavides
Coleg 4845 COAS

PROPIEDAD
QUINTO, S.A.

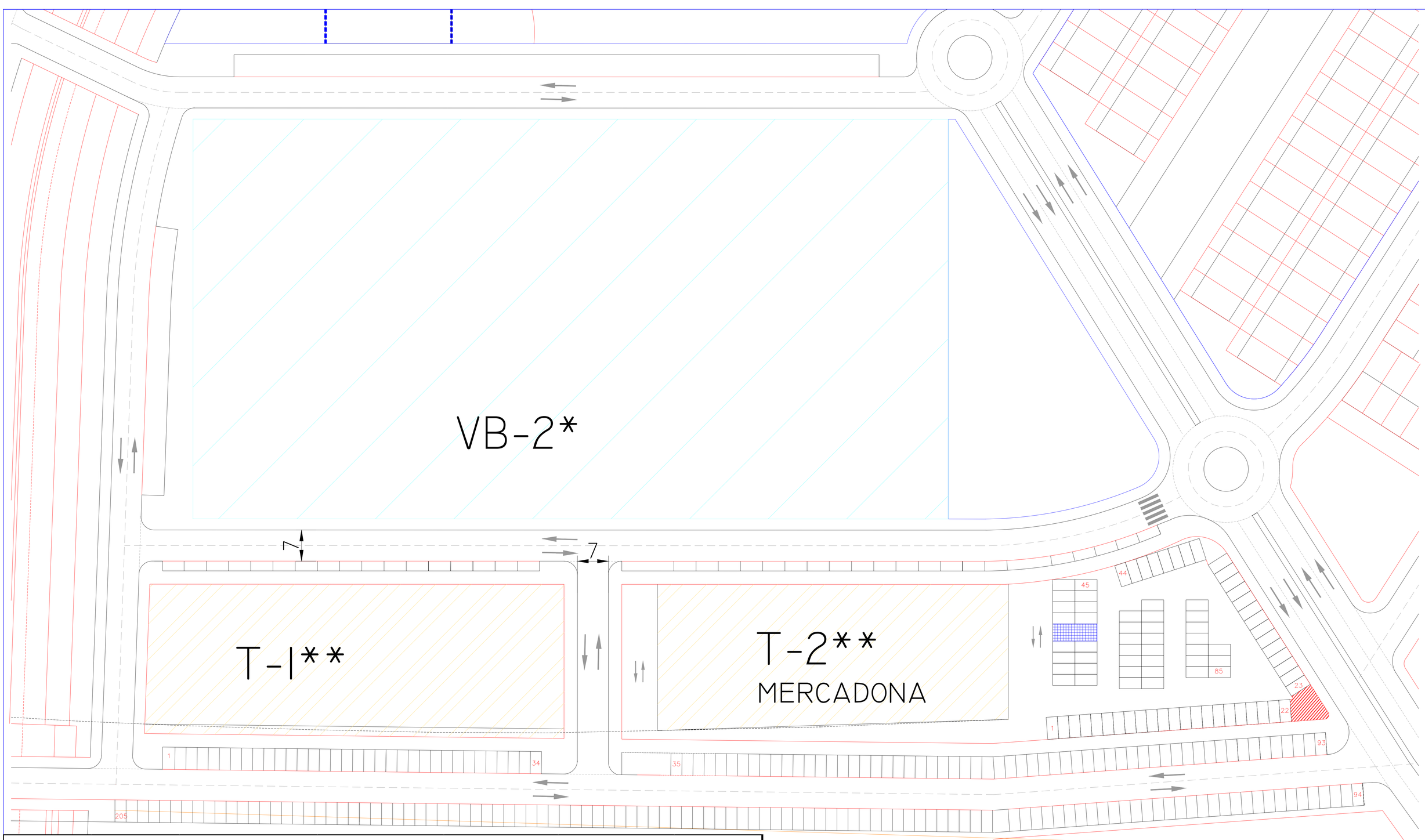
DOCUMENTO
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION
PARCELAS T1, T2, Y VB-2
DE PLAN PARCILA SAU R/7-AR7 DE CORIA DEL RIO, SECVILLA

PLANO
PARCELAS EXISTENTES

ESCALA 1/400
FECHA MAYO 2018
PLANO Nº 02
02

Estos planos estan sujetos a derechos de autor - Copyright. oficial © copyright -
Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.



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		

VIVIENDAS+COMERCIAL

TERCIARIO

ARQUITECTO/S

J. Cecilio Soria Valle
Coleg 70 COAH

Fernando Silos Iturralde
Coleg 24030-3 COADE

Sociedad Proyectista:
REXARQ 2004 S.L.P
Coleg 5.095 COAS

Técnico Redactor:
J. L. Rexach Benavides
Coleg 4845 COAS

PROPIEDAD
QUINTO, S.A.

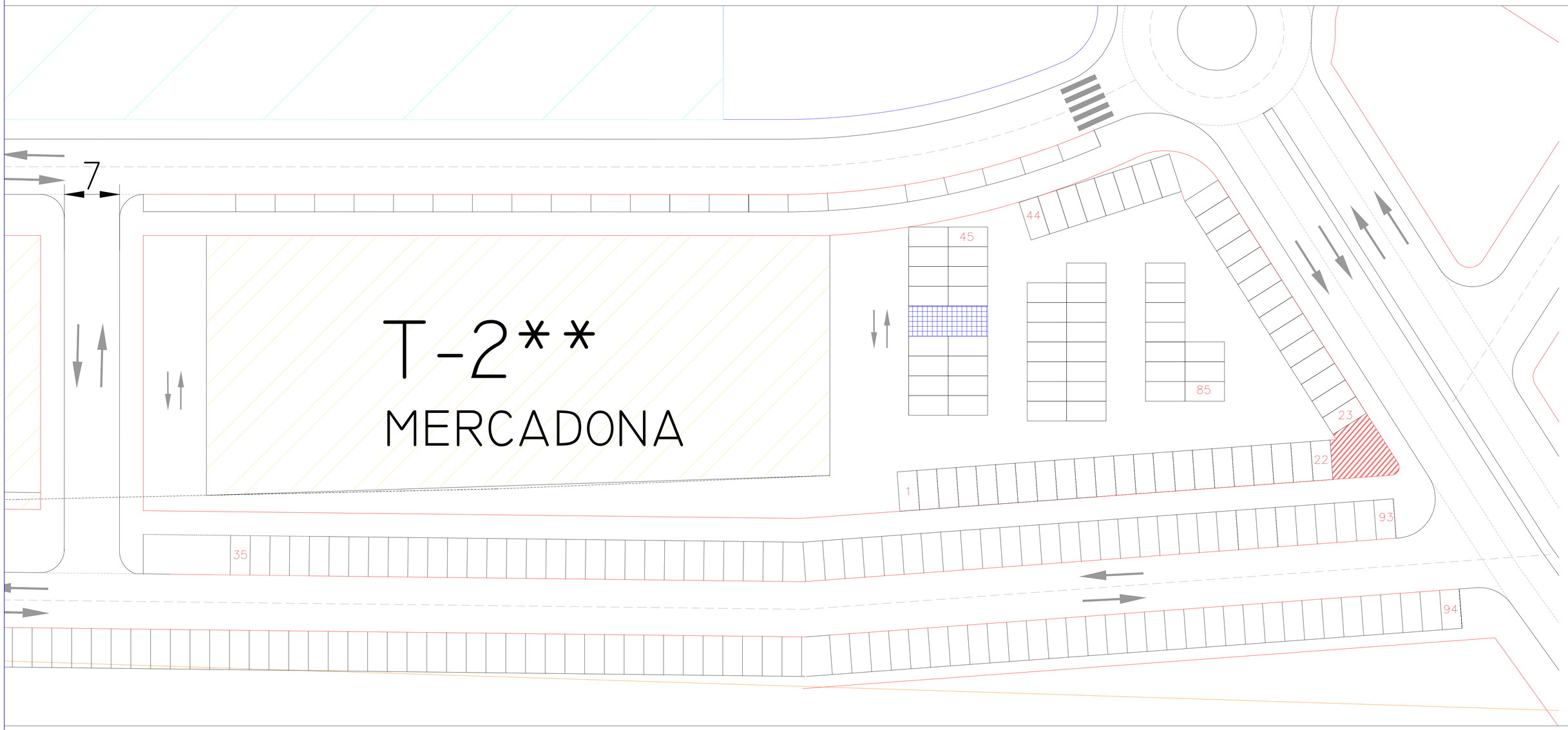
DOCUMENTO
REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION
PARCELAS T1,T2, Y VB-2
DE PLAN PARCILA SAU R/7-AR7 DE CORIA DEL RIO, SECVILLA

PLANO
PARCELAS RESULTANTES

ESCALA 1/400
FECHA NOV 2018
PLANO Nº 03
03

Estos planos estan sujetos a derechos de autor - Copyright. oficial © copyright -
Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.



PARCELAS RESULTANTES DE LA AGREGACION T-2** DE P.P. SAU R/7-AR-7 Y P3 DE 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		

N

ARQUITECTO/S

J. Cecilio Soria Valle
Colegi 70 COAH

Fernando Silos Iturralde
Colegi 24030-3 COADE

Sociedad Proyectistas REKARQ 2004 S.L.P.
Colegi 2-095 COAS

Técnico Redactor:
J. L. Rexach Benavides
Colegi 4845 COAS

PROPIEDAD

QUINTO, S.A.

DOCUMENTO

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

LOCALIZACION

PARCELAS T1,T2 Y V8-2
DE PLAN PARCILA SAU R/7-AR7 DE CORIA DEL RIO. SEVILLA

PLANO

PARCELAS RESULTANTES AGREGACION T2** Y P3 DE PERI EL ROCIO

ESCALA 1/400

FECHA NOV 2013

PLANO Nº 04

Estos planos estan sujetos a derechos de autor - Copyright. oficial © copyright -
Todos los contenidos de este plano, son propiedad de LOS ARQUITECTOS, si no se indica lo contrario. Queda prohibida su repoducción total o parcial por cualquier medio sin permiso de sus propietarios.