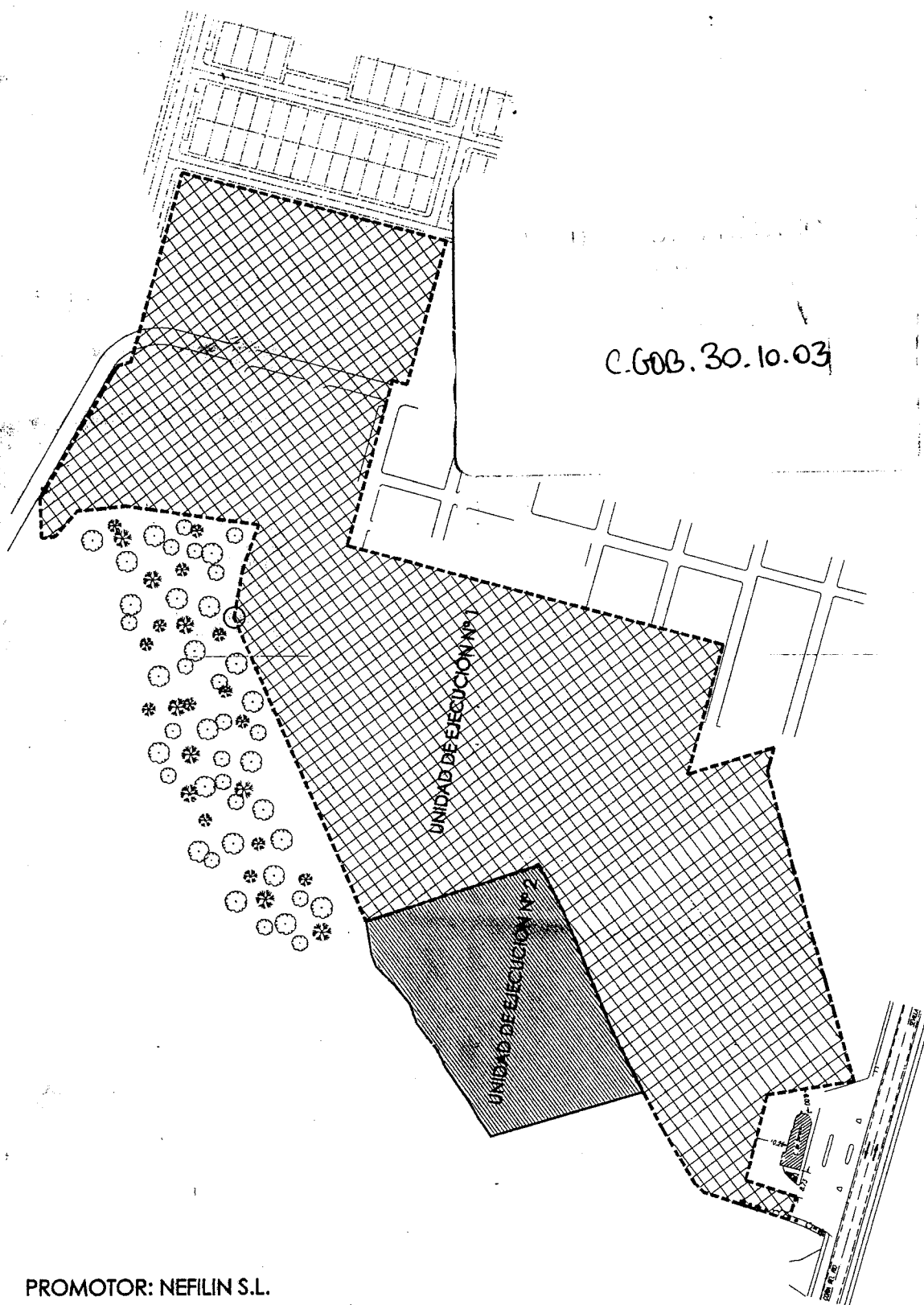


35 COPIA (23-10-2003) 102

COLEGIO

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES
EN EL P.E.R.I. 2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CORIA DEL RÍO

C.600.30.10.03



PROMOTOR: NEFILIN S.L.

Arquitecto: Juan María LLacer Rubio

MEMORIA

[REDACTED]

En los Criterios de Ordenación contenidos en la ficha de planeamiento de las NNSS para el Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. 2 se establece que " En tanto no cese la actividad industrial de la Arrocería Herba situada en parcela colindante, no se permitirán edificaciones de uso residencial mas que en los terrenos internos del cerramiento del Club de Tenis incluidos en el ámbito del PERI. Este límite será el existente en la fecha de aprobación provisional de estas Normas Subsidiarias".....

Resulta pues evidente y hasta obligado que para posibilitar el desarrollo del PERI es necesario independizar los terrenos del área condicionada de los incluidos en el área no condicionada, ya que de no ser así, es imprevisible la posibilidad de su desarrollo

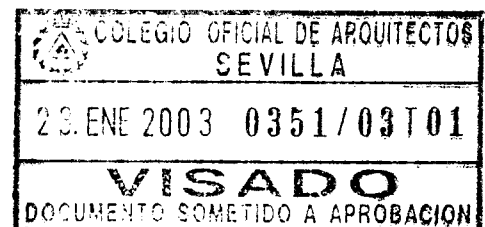
[REDACTED]

La iniciativa de éste Proyecto corresponde a la entidad Promociones Inmobiliarias NEFILIN S.L. con domicilio social en Coria del Río (Sevilla), calle Ramón y Cajal, 2-1º, CIF:B-41864547, representada por Don José Luis Fernández Ruiz, NIF 28.454.965-D, que reúne, según manifiesta su representante legal, el 77,68% del suelo calificado dentro del ámbito de delimitación del P.E.R.I. 2 de las Normas Subsidiarias municipales de Coria del Río (en lo sucesivo NNSS).

[REDACTED]

El objeto del presente proyecto es fraccionar la ejecución del desarrollo del Plan Especial P.E.R.I. 2 de las NNSS de Coria del Río, procediendo para ello a la delimitación de dos unidades de ejecución a fin de facilitar dicha ejecución, separando las propiedades que tienen diferentes posibilidades.

El criterio básico y fundamental de la presente delimitación se sintetiza en independizar los terrenos condicionados en su desarrollo al cese de la actividad industrial de la Arrocería Herba de los que no están condicionados en su posibilidad de desarrollo, permitiendo así una primera actuación que consolide las estructuras básicas y las conexiones generales.

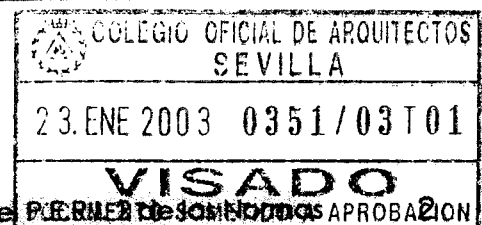


Por otra parte se posibilita mediante éste Proyecto, el desarrollo de los equipamientos de sistemas locales previstos en el PERI al localizar el equipamiento escolar y los espacios libres asignados a aquel en la Unidad de Ejecución que no tiene condicionado su desarrollo, con lo que las cesiones asignadas al PERI en las NNSS tienen garantizada su ejecución, sin estar condicionadas a posibles o probables ceses de actividades privadas.

Se propone la división de los terrenos incluidos en el PERI-2 de la NNSS de Coria del Río en dos unidades de ejecución cuya delimitación se refleja gráficamente en el plano nº 3 de este documento.

El sistema de actuación será para las dos unidades de ejecución delimitadas, es el de Compensación de acuerdo con lo establecido en la ficha de planeamiento de las NNSS para el Plan Especial de Reforma Interior P.E.R.I. 2 .

PARCELA	TITULAR	M2 suelo	PORCENTAJE
P1	NEFILIN S.L.	43.466,17	77,68%
P2	JUAN RUIZ DELGADO	575,00	1,03%
P3.1 + P3.2	JOAQUIN SALGADO GRAJEA, ANTONIO GONZÁLEZ CARDO, FERNANDO GONZÁLEZ MARTÍN Y ANTONIO GONZÁLEZ MARTÍN.	1.225,00	2,19%
P4	ZAMARRILLA INVERSIONES S.L.	3.424,58	6,13%
P5	EBROPULEVA S.A.	7.260,25	12,97%
TOTAL SUELO		55.951,00	100,00%



El P.E.R.I. 2 de las NNSS de Coria del Río tiene definido un ámbito único que abarca todo el suelo delimitado en él.

El artículo 142.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, (en lo sucesivo TRLS), dispone que para la ejecución del planeamiento se requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto (artículo 143 del TRLS).

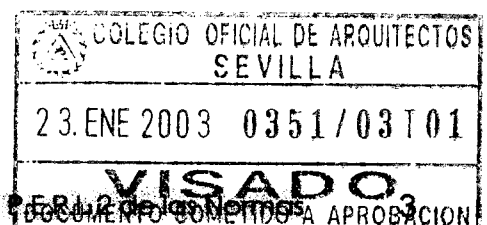
El Título X. Normas particulares para el suelo urbano del Tomo V: NORMAS URBANÍSTICAS de la Revisión de las NN.SS. establece en su artículo 10.0.7. Áreas de Reparto que *"De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional primera del TRLS92, punto 3, no se establecen áreas de reparto en suelo urbano."*

El artículo 145 de dicho TRLS92 dispone que no podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo fijado, cuando éste exista, sobre su superficie, sea superior al 15 por 100 de este último, salvo que en suelo urbano el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima

El parámetro de comparación que utiliza el TRLS92 es el de las unidades en relación con el aprovechamiento tipo y es obvio que si no existe tal aprovechamiento tipo la diferencia no se puede establecer .

A éste respecto hay que señalar que el planeamiento general (NNSS) no determina ningún aprovechamiento tipo para el PERI-2.; asimismo, en el planeamiento de desarrollo (el actual P.E.R.I. 2) tampoco se establece ningún aprovechamiento tipo. como no podía ser menos (por un lógico principio de jerarquía normativa).

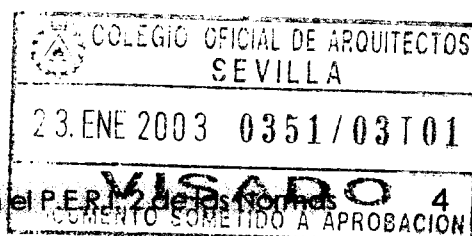
Por tanto queda suficientemente justificado que no existe el parámetro legal por el que establecer diferencia entre aprovechamiento lucrativo total de cada unidad en relación con el tipo para poder delimitar unidades de ejecución por lo que queda demostrada la imposibilidad de justificación por diferencias de aprovechamientos entre unidades resultantes .



Sentado lo anterior, el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU) dispone que la modificación en la determinación de los Polígonos y unidades de actuación ya delimitados, se podrá iniciar a instancia de los particulares interesados, y que aprobado inicialmente el expediente se someterá por la Entidad actuante a Información Pública durante el plazo de 15 días, mediante anuncios que a tal efecto se inserten en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación, para los que el plazo empezará a contarse desde el día siguiente al de la recepción de la notificación, y el expediente, con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado será resuelto definitivamente por la Entidad Local bastando la mayoría simple para tomar dicho acuerdo. Asimismo, y para la efectividad de la delimitación se precisará la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

CUADRO DE PROPIEDAD DE SUELO Y SUPERFICIES POR UNIDAD DE EJECUCIÓN

TITULAR	EU 1	UE 2	%M2 suelo
NEFILIN S.L.	43.466,17 m2		77,68%
JUAN RUIZ DELGADO	575,00 m2		1,03%
JOAQUIN SALGADO GRAJEA, ANTONIO GONZÁLEZ CARDO, FERNANDO GONZÁLEZ MARTÍN Y ANTONIO GONZÁLEZ MARTÍN.	1.225,00 m2		2,19%
ZAMARRILLA INVERSIONES S.L.	3.424,58 m2		6,13%
EBROPULEVA S.A.		7.260,25 m2	12,97%
TOTAL	48.690,75 m2	7.260,25 m2	55.951,00m2
% SUELO	87,02%	12,98%	100%



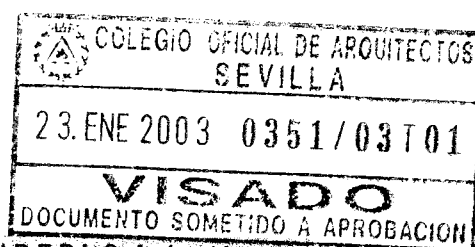
UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	PORCENTAJE
UE 1	48.690,75 m2.	37.180,20 m2/t	385	87,02%
UE 2	7.260,25 m2.	5.145,00 m2/t	57	12,98%
TOTAL	55.951,00 m2.	42.725,20 m2/t	442	100.00%

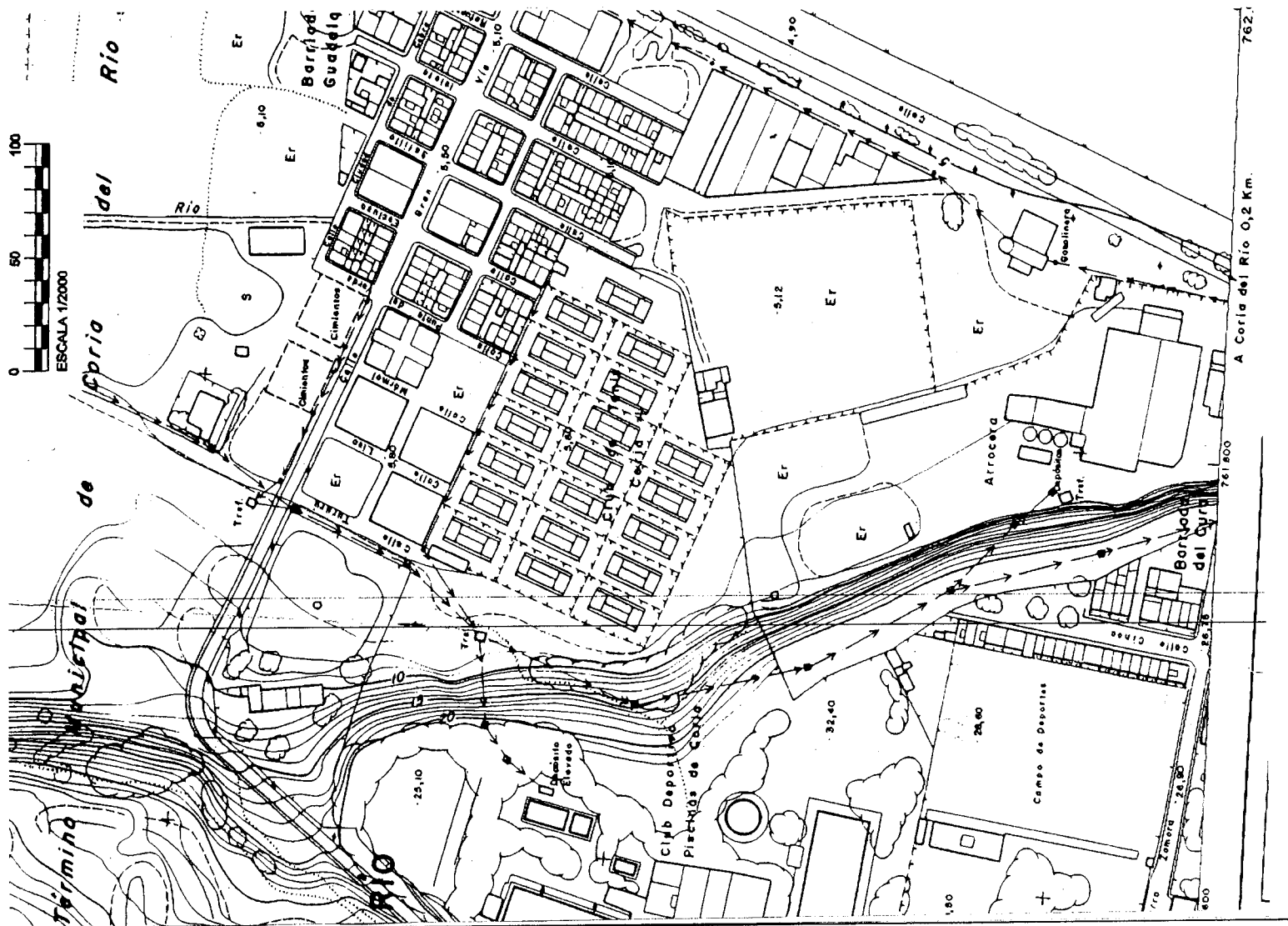
En resumen, podemos concluir que mediante el presente Proyecto se facilita la gestión urbanística y la materialización de lo previsto en el planeamiento vigente.

Sevilla 26 de Diciembre de 2.002

NEFLIN S.L.

EL ARQUITECTO





COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA
23.ENE 2003 0351/03101
VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN

JUAN MARIA LLACER RUBIO

NEFILIN S.L.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. 2
CORIA DEL RÍO

PLANO DE SITUACIÓN

ENERO 2003

GRÁFICA

A Corla del Río 0,2 Km. 762.



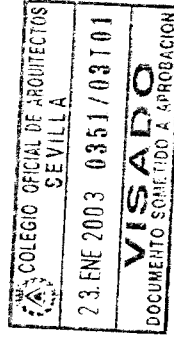
LINEA DELIMITACIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2

SUPERFICIES

UNIDAD DE EJECUCIÓN	Superficies
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1	66.400,75 m ²
UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2	7.240,25 m ²
TOTAL	73.641,00 m ²



PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN

ARQUITECTOS
JUAN MARIA LLACER RUBIO

NEFILIN S.L.

FIRMAS

SITUACIÓN

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. 2

CORIA DEL RIO

FECHA
ENERO 2003

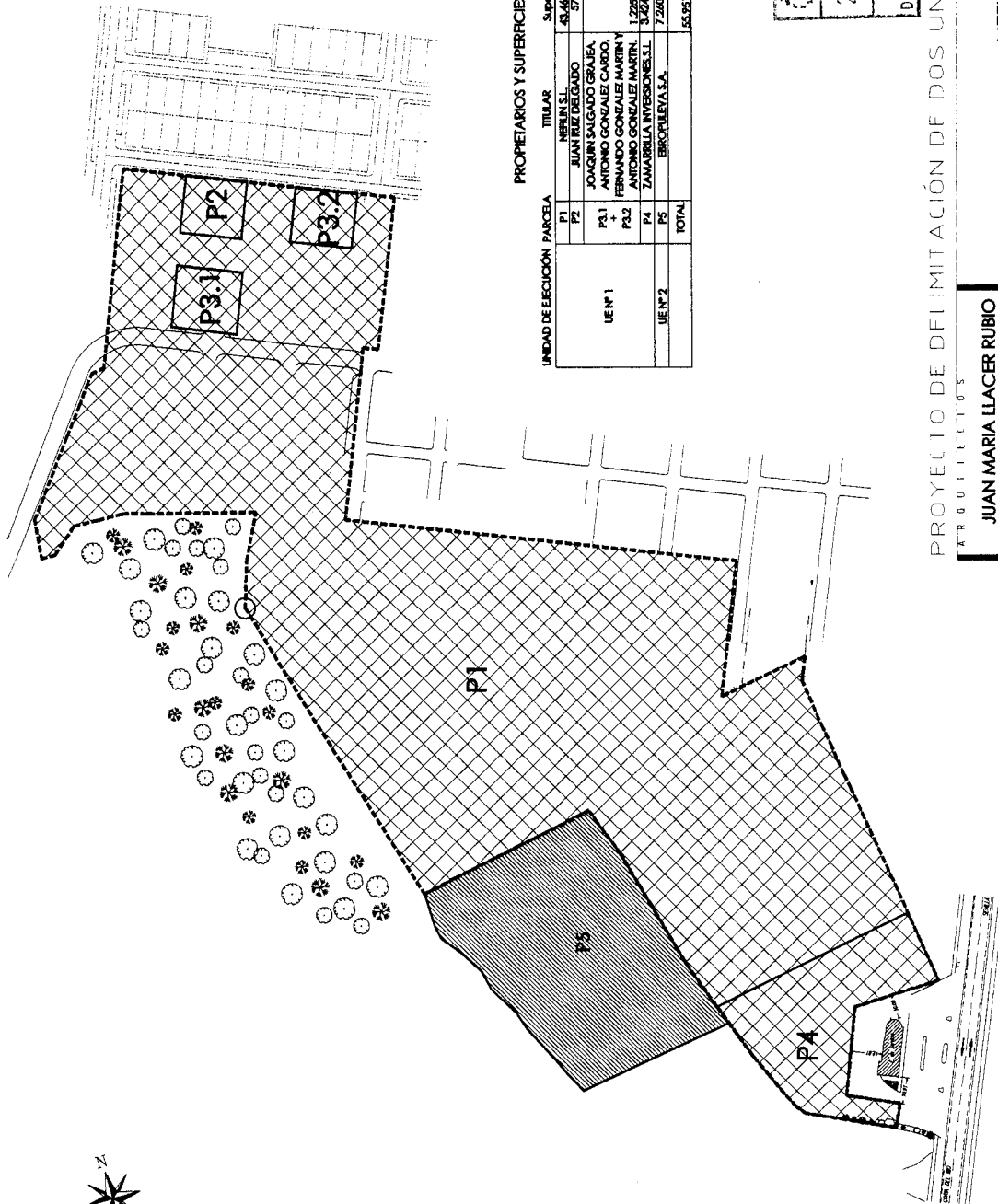
ESTADO
1/2000

SUSCRITO

NOTAS

DELIMITACIÓN DE UNIDADES

PLANO
3



PROPIETARIOS Y SUPERFICIES

UNIDAD DE EJECUCIÓN	PARCELA	TITULAR	Superficies	
			P1	P2
UE N° 1	P1	NEFLIN S.L.	43.466,17 m ²	9.300 m ²
	P2	JUAN LLACER RUBIO		
	P3.1	JOAQUÍN ALGUDO GARCÍA		
	P3.2	ANTONIO GONZÁLEZ CÁDIZ + FERNANDO GONZÁLEZ MARTÍN		
UE N° 2	P4	ANTONIO GONZÁLEZ MARTÍN	1.225,00 m ²	
	P5	ZAMARRILLA INVERSIONES S.L.	3.424,28 m ²	
	P5	ERROPLIEVA S.A.	7.260,25 m ²	
TOTAL			55.951,00 m ²	

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS
SEVILLA

23 ENE 2003 0351/03101

VISADO
DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACIÓN

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE DOS UNIDADES DE EJECUCIÓN

ARQUITECTOS
JUAN MARIA LLACER RUBIO

NEFLIN S.L.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR P.E.R.I. 2
CORIA DEL RIO

FECHA
ENERO 2003

ESCALA
1/2000

SUSCRIBIÓ
NOTAS

REGIMEN DE PROPIEDAD DEL SUELO

4