

02/2005

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
09/02/2024 13:27
2248

6D7230122



NOTA ROSEVILLA

les o especiales a favor de Letrados o Procuradores de los Tribunales con las facultades que libremente determine. Las precedentes facultades, que tienen carácter enunciativo y no limitativo, conllevarán el ejercicio de las que sean presupuesto, desenvolvimiento, complemento o consecuencia de su actuación procesal plena, hasta obtener resolución favorable, definitiva, firme y ejecutoria y su cumplimiento.

- D) Representar a la Sociedad en cualquier clase de actuaciones, asambleas, juntas o trámites, mercantiles, administrativas, judiciales o extrajudiciales, incluso ante Comunidades o Asociaciones de Propietarios, Juntas Generales o Asambleas de Accionistas, Consejos de Administración o de Gobierno o Patronatos de sociedades y demás Entidades Jurídicas, y ante cualquier Organismo, Juzgado o Tribunal (especialmente en expedientes de suspensión de pagos o quiebras en los que existan créditos a favor de la Sociedad, representando a la misma en la Junta de Acreedores, o de cualquier índole que se pueda convocar), sin limitación alguna, proponiendo, aprobando o rechazando cualquier clase de nombramientos, acuerdos, convenios, transacciones, quitas y esperas y sometimiento a arbitraje.
- E) Custodiar los archivos de documentos.
- F) Abrir, firmar y seguir la correspondencia, retirando de las Oficinas de Correos y Telégrafos certificados, envíos, giros y valores declarados, cartas y telegramas.
- G) Celebrar con la Administración del Estado, Comunidades Autónomas, Provincias y Municipios, y con cualquier persona o entidad pública o privada toda clase de contratos que exija el desarrollo del objeto social de la Sociedad, aceptando las condiciones que se estimen más convenientes para el interés social, y acudir a concursos y subastas haciendo ofertas, suscribiendo proposiciones, constituyendo depósitos y aceptando adjudicaciones provisionales y definitivas, impugnando otras adjudicaciones y formulando protestas, recursos y reservas de derechos. Se exceptúa la celebración de contratos que versen sobre adquisición o enajenación de inmuebles y constitución y cancelación de garantías y derechos reales sobre los mismos.
- H) Efectuar cobros, constituir depósitos, retirar depósitos y fianzas, liquidar cuentas y fijar y finiquitar saldos, percibir cantidades que sean debidas a la Sociedad, por cualquier título y por cualesquiera personas o entidades, o incluso el Estado y sus organismos e instituciones, así como las Comunidades Autónomas, Provincia y Municipio, sin exceptuar las que haya de cobrar o retirar la Sociedad del Banco de España, de la Caja General de Depósitos o de cualquier otra Caja Pública.
- I) Descontar o negociar y cobrar y protestar letras de cambio y otros documentos de giro, en nombre de la Sociedad y a favor de la misma.
- J) Contratar, nombrar y despedir al personal que no sea directivo y determinar sus funciones, sueldos y demás emolumentos y derechos, así como imponer las medidas disciplinarias, en su caso, y ejercer las facultades directivas de la Empresa en materia laboral y de Seguridad Social, con excepción de celebrar Acuerdos o Convenios Colectivos Laborales.



- K) Adquirir el mobiliario y el material de oficina de inmediato consumo, así como contratar los suministros de bienes, mercaderías y servicios necesarios para el desarrollo de la actividad social.
- L) Satisfacer toda clase de tributos al Estado, Comunidades Autónomas, Provincias, Municipios y demás Entidades Públicas firmando y presentando al efecto las oportunas declaraciones, autoliquidaciones, instancias, recursos y reclamaciones económico-administrativas que con aquéllos tenga relación, así como solicitar aplazamientos o fraccionamientos de pago.
- M) Instar actas notariales de toda clase, solicitar asientos e inscripciones en los Registros de la Propiedad, Mercantil y en los de la Propiedad Intelectual e Industrial, hacer y contestar notificaciones y requerimientos notariales.
- N) Efectuar pagos mediante dinero de curso legal o por medio de cheques, pagarés o cualquier otro documento mercantil o bancario; proceder a la apertura, movimiento, cierre y cancelación de cuentas corrientes, de ahorro o de crédito en cualquier entidad bancaria, crediticia, financiera o Caja de Ahorros, incluso en el Banco de España y en cualquier entidad extranjera o supranacional.
- O) Aceptar, endosar, librar y girar, letras de cambio, pagarés o cualquier otro documento de crédito o giro. No obstante, podrán cada uno de ellos, con su sola firma endosar cheques a favor de una entidad de crédito o giro así como endosar cheques a favor de una entidad de crédito, en gestión de cobro, para su abono en cuenta abierta a nombre de la Sociedad.
- P) Solicitar, formalizar y cancelar avales o fianzas a favor de la Sociedad, así como formalizar las pólizas u otros documentos que se exijan en concepto de contragarantías para la prestación o efectividad del aval o fianza.
- Q) Solicitar, aceptar, contratar y suscribir préstamos o créditos de todas clases, sean simples, en cuenta corriente, en cuenta de crédito o en cualquier otra forma, con cualquier persona o entidad, pública o privada, nacional, extranjera o supranacional. Se exceptúa expresamente la contratación de préstamos con cualquier tipo de garantía que grave bienes de la sociedad.
- R) Celebrar, ejecutar, modificar, prorrogar, renovar, ceder, resolver, rescindir y extinguir contratos de permuta (con excepción de la permuta de inmuebles propiedad de la sociedad), préstamo (sin garantía hipotecaria que graven a bienes de la sociedad); reconocimiento de deudas, derechos de arrendamiento, servicios y de obra, con o sin suministros; seguro, comisión, corretaje, asistencia, publicidad, edición, leasing, cumplidos y exigir su cumplimiento e incluso su resolución si fuere procedente.
- S) Suscribir los documentos públicos o privados que en cada caso se requieran para el ejercicio de las facultades anteriormente mencionadas.

4. Nuevos apoderamientos.-

El Consejo acuerda por unanimidad apoderar a D

02/2005

ACTO DE CONTRA DEL N.O
ENTRADA
09/02/2021 13:27

2248
607230121



NOTARIO SEVILLA

de forma solidaria, puedan:

(i) Representar a la Sociedad ante las Autoridades y Organismos de la Administración Pública, en todos sus órdenes y grados sin excepción alguna, del Estado, de Organismos Autónomos, paraestatales o mixtos, Comunidades Autónomas, Provincia o Municipio, así como de toda clase de Entidades y Organismos extranjeros y supranacionales, formulando peticiones, siguiendo los expedientes por todos sus trámites e incidencias hasta su conclusión, realizando alegaciones y entablado los recursos que en cada caso proceda, apartándose y desistiendo de pretensiones y expedientes en cualquier estado de su procedimiento, hasta conseguir resolución favorable e instar su cumplimiento y ejecución.

(ii) Actuar e intervenir ante la Tesorería General de la Seguridad Social, Delegaciones Provinciales e Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Delegaciones Provinciales de la Consejería de Trabajo de la Junta de Andalucía y de cualquier otra Comunidad Autónoma, así como ante la propia Consejería, y en general en todo lo concerniente a la tramitación de altas y bajas de los trabajadores de la sociedad, así como a las Inspecciones de Trabajo, y solicitudes y trámites de todo tipo de subvenciones, así como de cursos de formación ante dichos organismos, hasta su finalización, al igual que poder firmar actas tanto de conformidad como de disconformidad, y cualesquiera otros documentos, ante los meritados organismos, y poder formular cuantos recursos sean pertinentes y para todo lo anterior, pueda firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios.

Del mismo modo se apodera a [redacted] para que pueda actuar en todo lo concerniente a la tramitación de licencias de aperturas de negocios y tramitación de proyectos de instalación de los mismos, ante cualesquiera organismos del Estado, Comunidades Autónomas o Municipios, así como tramitar ante las compañías suministradoras de electricidad, agua, teléfono y cualesquiera otras, los contratos de suministros de las mismas para los negocios de la entidad.

5. Delegación especial de facultades.-

El Consejo acuerda, por unanimidad, otorgar facultades expresas a D. [redacted] para que, cualquiera de ellos, por si y de forma solidaria, pueda:

- Llevar a efecto, instrumentar, desarrollar, ejecutar y eventualmente subsanar los acuerdos de este Consejo y para realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos sean necesarios para desarrollar y ejecutar los mismos.
- Comparecer ante Notario, a fin de elevar a Escritura Pública los acuerdos que sean menester inscribir en el Registro Mercantil, así como para que puedan rectificar, modificar,

subsanar o complementar la escritura en la que se eleven a público los acuerdos, siempre que tales subsanaciones o rectificaciones se limiten a aceptar las modificaciones que suponga la calificación, verbal o escrita, del Sr. Registrador Mercantil.

- Presentar ante el Registro Mercantil los títulos que documenten aquellos acuerdos que deban ser objeto de inscripción en aquel, siguiendo el procedimiento hasta la citada inscripción, incluyendo, en su caso, escrituras de aclaración y subsanación, y realizar cuantos actos o gestiones fueran precisos para ello, a cuyo fin el Consejo consiente y faculta expresamente para la inscripción parcial de los acuerdos incorporados a esta acta, en el supuesto de que alguno de ellos adoleciese de algún defecto a juicio del Registrador Mercantil.

6. Lectura y aprobación, en su caso, del acta de la Junta.-

Suspendida la sesión, se procede a la redacción de la presente acta que, leída por el Secretario, es aprobada por unanimidad por el propio Consejo, firmada por el Secretario con el VºBº del Presidente.

Y para que así conste, a los efectos legales oportunos, se expide la presente Certificación, firmada por el Secretario con el visto bueno del Presidente.

En Dos Hermanas (Sevilla), a 25 de mayo de 2005.

EL SECRETARIO

VºBº DEL PRESIDENTE

ez.

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
09/02/2024 13:27
2248

6D7230120

02/2005



ES COPIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda fielmente en número y contenido y en la que queda anotada.- Y a instancia de la sociedad compareciente, la expido en ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie 6D, números 7230127 y los siete anteriores en orden de numeración; y la signo, firmo, rubrico y sello en Sevilla, a treinta y uno de Mayo del año dos mil cinco. DOY FE.-



APLICACIÓN ARANCEL.- DISPOSICION ADICIONAL TERCERA. DOCUMENTO SIN CUANTÍA.----- Números Arancel Aplicados 1-4-7-8ª.-----
--

NO-

poteres andanza de sodas.pdf

AM

REGISTRO MERCANTIL DE LA PROVINCIA

DE SEVILLA

ENCUENTRO de ...
como *S.A.*, libro ...
Sociedad, folio *4A*, número *30-8614*,
inscripción *A2*

Sevilla, a los *10* de *Julio* de *1906*.

M. Maguieros

Vean Estatuto.



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
09/02/2024 13:27
2248

EL QUE SUSCRIBE REGISTRADOR MERCANTIL DE LA PROVINCIA DE SEVILLA

CERTIFICO: Que la Sociedad denominada "ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HERMANOS MARTIN, S.L.", con domicilio en Dos Hermanas, y con C.I.F. B-41/285487, CESA al ADMINISTRADOR UNICO, N

CAMBIA EL ORGANO DE ADMINISTRACION que de Administrador Unico pasa a ser UN CONSEJO DE ADMINISTRACION; NOMBRA como CONSEJEROS, por TIEMPO INDEFINIDO, a los siguientes señores: D

CON

, y

ombra los siguientes cargos dentro del Consejo:-

PRESIDENTE:

, en quien se delegan todas las facultades que corresponden al Consejo de Administración, excepto las indelegables por Ley y Estatutos, CON LOS LIMITES QUE A CONTINUACION SE INDICAN, para cuyos actos será preciso acuerdo expreso del Consejo de Administración: -

La tramitación onerosa o gratuita, total o parcial de acciones y/ participaciones cuyo titular sea la Sociedad, así como de activos fijos de la compañía o cuotas de propiedad sobre los mismos, y de cualesquiera inmuebles propiedad de la Sociedad.- - La adquisición de bienes

inmuebles.- - La constitución de hipotecas, prendas u otra carga o gravamen sobre acciones y/ participaciones cuyo titular sea la Sociedad, así como sobre los activos e inmuebles de la Compañía.- - El otorgamiento

de garantías personales o avales a terceros, en garantía del cumplimiento de cualquier tipo de obligaciones; REVOCA los poderes conferidos a favor de

mediante la escritura

otorgada en Sevilla, el día quince de Abril de mil novecientos noventa

poderes andaluzi de spdes.pdt

REGISTRO MERCANTIL
DE SEVILLA

B1035412

NO UTILIZABLE
PARA CERTIFICAR

Poderes andauza de todos par

OTRO REGISTRO
ENTRADA
035412/035413
1245

y uno, ante el Notario Don Francisco Cruces Marquez, número 1.503 de protocolo, cuya escritura motivó la inscripción 3ª de la Hoja que se dirá; y confiere PODER a favor de los siguientes señores:

%, de forma SOLIDARIA O INDISTINTA,

-----)

de forma SOLIDARIA, y todo ello,

mediante la escritura otorgada en Sevilla, el día veinticinco de Mayo de dos mil cinco, ante el Notario Don Luis Marin Sicilia, número 1.473 de protocolo, que ha quedado inscrita en este Registro de mi cargo, con fecha de hoy al folio 41 del Tomo 2.131 general de Sociedades, Hoja número SE-8.674, inscripción 12ª.--

Todo lo dicho se halla conforme con los asientos del Registro, a los que me remito.- Y para que conste, expido la presente, que va extendida en dos hojas de papel timbrado de este Registro y numerado al reverso, serie B, números 035412 y 035413 que firmo en Sevilla, a uno de Julio de dos mil cinco.-

poderes andaluz a r sador.pdf

REGISTRO MERCANTIL
DE SEVILLA

B035413

NO UTILIZABLE
PARA CERTIFICAR

ESTADO DE CUENTA DE...
ENTRADA
33/03/2005 11:11
2219

MERCANTIL SEVILLA

PAGINA: 1

LISTADO DE ENVIO AL BORME DE ACTOS

(Entrada 1/2005/10.210,0)

FECHA: 01/07/2005 HORA : 08:44

ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HERMANOS MARTIN SL - B41285487

Cambio de estructura del órgano administ

Cambio del Órgano de Administración: Administrador único a Consejo de administración.

Nombramiento de miembro de órgano adm.

Sujeto Nombrado

Cargo o Función : Consejero

Fecha de nombramiento: 24/05/2005

Sujeto Nombrado :

Cargo o Función : Consejero

Fecha de nombramiento: 24/05/2005

Sujeto Nombrado

Cargo o Función : Consejero

Fecha de nombramiento: 24/05/2005

Sujeto Nombrado :

Cargo o Función : Consejero

Fecha de nombramiento: 24/05/2005

Sujeto Nombrado

Cargo o Función : Presidente

Fecha de nombramiento: 24/05/2005

Sujeto Nombrado :

Cargo o Función : Secretario

Fecha de nombramiento: 24/05/2005

Sujeto Nombrado :

Cargo o Función : Consejero Delegado

Fecha de nombramiento: 24/05/2005

Sujeto Nombrado :

Cargo o Función : Consejero Delegado

Fecha de nombramiento: 24/05/2005

Cese de Miembro del Organo de Admón.

Sujeto Cesado o Dimitido

Cargo o Función : Administrador único

Fecha de cese o dimisión : 24/05/2005





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

MINISTERIO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 0503801QB6300S0001JE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: PL PP SAU R2 AR2 2 Suelo P02 41100 CORIA DEL RIO [SEVILLA]

Clase: Urbano

Uso principal: Suelo sin edif.

Valor catastral [2024]: 295.640,10 €

Valor catastral suelo: 295.640,10 €

Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social

DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES SL

NIF/NIE

B16527541

Derecho

100,00% de propiedad

Domicilio fiscal

CL GREMI DE CORREDORS 6 PI:BJ
07009 PALMA [ILLES BALEARS]

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.010 m2



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 69P841SH017KXZRP (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 13/02/2024



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
09/02/2024 13:27
2248



INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por:

JOSE JAIME UBEDA HERENCIA

Registrador de la Propiedad de REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 1 - SEVILLA

BARTOLOME DE MEDINA, 1º, MOD 6
41004 - SEVILLA (SEVILLA)
Teléfono: 954981245
Fax: 954981246
Correo electrónico: sevilla1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

FRESNO ASESORES Y CONSULTORES S.L.L.

con DNI/CIF: B91166702

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídico - económica sobre crédito, solvencia o responsabilidad.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: F36QH19Q9

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta nota simple)
Su referencia:*

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
09/02/2024 13:27
2248



Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL



Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta **Nota Simple Informativa**, se hace con los efectos que expresa el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la **Certificación** acredita, en perjuicio de tercero, la libertad e gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el artículo 225 de la Ley Hipotecaria.-

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SEVILLA NÚMERO UNO

FECHA DE EMISION: DIECISIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

FINCA DE CORIA DEL RIO Nº: 22257
IDUFIR: 41021000249012

URBANA.- Parcela de terreno P2, Manzana RU02, de forma irregular, en término municipal de Coria del Rio, sita en la urbanización del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Coria del Rio. Es la manzana RU02 completa del plano número 4. Tiene fachada en línea de ciento treinta y siete metros y cuarenta y tres centímetros a la calle D, ciento ocho metros y cuarenta y tres centímetros a la calle E, de cuarenta y nueve metros y noventa y ocho centímetros a la calle 01 y de cuarenta metros a la calle 03, con un ancho de fondo medida por el centro de la parcela de cuarenta metros. **Tiene una superficie de cinco mil diez metros cuadrados.** Linderos: Norte, calle 01 de la urbanización; Sur, calle 03 de la urbanización. Este, calle D de la urbanización; y Oeste, calle E de la urbanización.- **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.-** Residencial unifamiliar en dos plantas -bajo más una planta. Tipología.- Vivienda unifamiliar. Altura: dos plantas -bajo más una planta-. Edificabilidad residencial: tres mil trescientos sesenta y cinco metros cuadrados. Aprovechamiento adjudicado.- Residencial: cuatro mil trescientos veintinueve con setenta y cinco unidades de aprovechamiento. Total: cuatro mil trescientos veintinueve con setenta y cinco unidades de aprovechamiento

REFERENCIA CATASTRAL: 50390109230060001JE

ESTA FINCA NO SE ENCUENTRA COORDINADA GRÁFICAMENTE CON CATASTRO en los términos de la Ley 13/2015 de 24 de junio.-

TITULARIDADES

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
09/02/2024 13:27
2248



Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

TITULAR	N. I. F./N. I. P.	TOMO	LIBRO
FOLIO ALTA			
DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES S.L B10327541	/ ----	1473	544 174

100,000000% del pleno dominio.
 Adquirida por COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de SEVILLA, Don/ña PABLO GUTIÉRREZ-ALVIZ CONRADI, el día 16/06/17; inscrita el 25/08/17.

CARGAS

Convenio artículo 19.1.b) del R.D. 1.09: En virtud de Convenio suscrito en Sevilla el 10 de octubre de 2011, entre la Junta de Compensación "Las Palomas" y la Empresa Metropolitana de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla, S.A.,", elevado a público en escritura otorgada en Sevilla el 10 de octubre de 2012, ante el Notario don Luis Peche Rubio, número 2.962 de protocolo, ratificada por otra otorgada en Sevilla el 14 de octubre de 2011, ante el Notario don Luis Peche Rubio, número 3.020 de protocolo, la citada Junta de Compensación se obliga a pagar a la Empresa Metropolitana de Abastecimiento y Saneamiento de Aguas de Sevilla, S.A., -EMASESA- la cantidad total de quinientos cincuenta y un mil doscientos cuarenta euros y noventa y ocho céntimos, mas el IVA aplicable correspondiente, por el concepto de aportación compensatoria, correspondiendo a la finca de este número la cantidad de cuarenta y seis mil doscientos trece euros y treinta céntimos.- La presente nota marginal se practica en virtud de lo establecido en el artículo 19.1.b) del R.D. 1.093/1993 de 4 de julio.- Extensa, la nota extendida al margen de la inscripción 1º de la finca número 22.255, al folio 15 del presente tomo.- Sevilla, a 30 de marzo de 2012.-

AUTORIZANTE: DON LUIS PECHE RUBIO, SEVILLA
 NºPROTOCOLO: 2.962 DE FECHA: 10/10/11

NOTA NUMERO: 3MARGEN: 1 TOMO: 1.451 LIBRO: 525 FOLIO: 20 FECHA: 30/03/12

AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda AFECTA durante el plazo de CINCO AÑOS contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la EXENCION al referido Impuesto. Sevilla a 8 de Noviembre de 2012

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: C TOMO: 1.451 LIBRO: 525 FOLIO: 24 FECHA: 08/11/12

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
09/02/2024 13:27
2248



INFORMACIÓN REGISTRAL

AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la **EXENCIÓN** al referido Impuesto. Sevilla a 15 de Agosto de 2017.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 2 TOMO: 1.473 LIBRO: 544 FOLIO: 171 FECHA: 15/08/17

AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **afecta** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de **35.860 euros**, en autoliquidación de la que se archiva copia. Sevilla a 22 de Agosto de 2017.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 4 TOMO: 1.473 LIBRO: 544 FOLIO: 173 FECHA: 22/08/17

AFECCIÓN: AUTOLIQUIDADADA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **afecta** durante el plazo de **CINCO AÑOS**, contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, habiéndose satisfecho la cantidad de **22.350 euros**, en autoliquidación de la que se archiva copia. Sevilla a 25 de Agosto de 2017.

NOTA NUMERO: 1 MARGEN: 5 TOMO: 1.473 LIBRO: 544 FOLIO: 174 FECHA: 25/08/17

AFECCIÓN: EXENTA DE TRANSMISIONES.

Esta finca queda **AFECTA** durante el plazo de **CINCO AÑOS** contados a partir de hoy, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, quedando archivada copia de la autoliquidación en la que se alega la **EXENCIÓN** al referido Impuesto. Sevilla a 25 de Agosto de 2017.

NOTA NUMERO: 2 MARGEN: 5 TOMO: 1.473 LIBRO: 544 FOLIO: 174 FECHA: 25/08/17

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día **DIECISIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRES**, antes de la apertura del Diario.

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
09/02/2024 13:27
2248



Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

HONORARIOS: 3,64 EUROS IVA INCLUIDO

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incumpliendo la fuente de información (D.O.E. 27/02/1998).

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos, queda informado de los siguientes aspectos:

1. Los datos personales contenidos en la presente solicitud serán objeto de tratamiento, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento el previsto expresamente en la normativa registral. La información en ellos contenida sólo será tratada en los supuestos previstos legalmente y con la finalidad de facturar en su caso los servicios solicitados.
2. Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.-
3. En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el Reglamento citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.aepd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.es
4. El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la DGRN e instrucciones colegiales, y en el caso de la facturación conforme a la legislación fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos de la solicitud por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.-
5. La obtención y tratamiento de sus datos, en la forma indicada, es condición necesaria para la prestación de los servicios, para lo cual presta su consentimiento.-

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
09/02/2024 13:27
2248



Registradores

INFORMACIÓN REGISTRAL

Este documento incorpora un sello electrónico para garantizar su origen e integridad creado por el REGISTRO PROPIEDAD DE SEVILLA 1 a día diecisiete de mayo del dos mil veintitres.



(*) C.S.V. : 241051286A234021

Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).



Ayuntamiento
de Coria del Río

Asunto: Informe urbanístico de Estudio de Detalle
Ntra. Ref.: OTM/ERM/MCP
Expte.: 2024/EGE_01/000001

Respecto al procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Conforme al artículo 78 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) y los artículos 102 a 110 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la tramitación del Estudio de Detalle es la siguiente:

1. **Informes técnicos y jurídicos.**
2. **Aprobación inicial** por el órgano que corresponda
3. **Exposición al público** por plazo no inferior a 20 días, con publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial que corresponda y en el Portal de la Administración Urbanística con el contenido mínimo del artículo 8 del Decreto 550/2022. La documentación expuesta al público deberá incluir un RESUMEN EJECUTIVO
4. **Informes sectoriales y consultas (Art. 105 reglamento) :**
 - a) Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos. En este caso **no existen afecciones sectoriales. Tampoco está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica**, de conformidad con la Disposición final quinta apartado 5.b) de la LISTA.
 - b) El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107 (Reglamento):
"Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios", como es el caso, por lo que habrá de solicitarse".
 - c) El informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales (...) **No se requiere.**
 - d) Informe de las compañías suministradoras. **No se requiere** puesto que no se aumenta edificabilidad ni número de viviendas.
 - e) Informe de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo. Entre los citados órganos y



Ayuntamiento
de Coria del Río

entidades administrativas se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma. Dada la naturaleza y alcance del estudio de detalle **NO PROCEDE**.

5. Subsanación del documento a la vista de los informes emitidos y nueva información pública si procede en función del alcance de las modificaciones.
6. **Aprobación definitiva** por el Ayuntamiento conforme al artículo 109 del Reglamento.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Coria del Río, a fecha de firma electrónica

(Firmado electrónicamente)

Fdo. Eva Rebull Moreno
Arquitecta municipal

SR. TTE. DE ALCALDE – DELEGADO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.



Ayuntamiento
de Coria del Río

Refª: MD/URB

Expediente n.º: 2024/EGE_02/000001

ASUNTO: Estudio de Detalle manzana RUA2 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

Unidad Administrativa de Urbanismo.

Informe TSU: /2024

INFORME-PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.3 d) 7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional y teniendo en cuenta los siguientes:

ANTECEDENTES

1º.- en representación de la entidad ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HERMANOS MARTIN S.L., con CIF B-41285487, presentó **Estudio de Detalle de la manzana RUA2 del Sector S.A.U. R/2-AR2** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla), incluido el resumen ejecutivo, redactado por el Arquitecto, don Francisco Javier García Chacón, de enero de 2024, para su tramitación y aprobación.

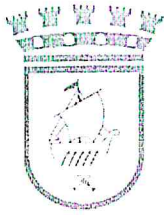
2º.- La Arquitecta Municipal emitió informe, el 17 de enero de 2024, del siguiente tenor literal:

"En relación a la solicitud presentada con fecha 03/01/2024, por en nombre y representación de ANDALUZA DE SUPERMERCADOS, a la que adjunta instrumento de ordenación urbanística detallada consistente en Estudio de Detalle de la manzana RUA-2 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las NNSS de Planeamiento de Coria del Río, para su tramitación y aprobación, redactado por el Arquitecto Francisco García Chacón colegiado nº 4964 del COAS, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Visto el Estudio de Detalle presentado, deberá proceder a la subsanación de su contenido conforme a los siguientes aspectos:

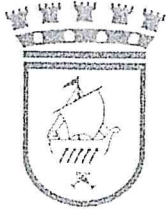
- 1. Deberá adaptar el contenido a lo especificado en el artículo 94 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, y el contenido del Resumen Ejecutivo al contenido especificado en el artículo 25 del RDLvo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- 2. Deberá actualizar la normativa de aplicación.*



Ayuntamiento
de Coria del Río

3. *Deberá aclarar que el objeto del Estudio de Detalle es "modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada" sin modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, para el caso de que se implante cualquiera de los usos permitidos por la ordenanza de zona como edificio independiente del uso residencial. Deberá justificar el carácter complementario de ese uso y el porcentaje de edificabilidad residencial que puede consumir como máximo sin alterar el uso característico o principal de la manzana, así como la superficie de parcela máxima que puede agotar.*
4. *Deberá corregir el punto 5.4 ya que no se modifican parámetros urbanísticos de la ordenanza de zona RUA- Zona Residencial Unifamiliar Agrupada, ni el uso de la manzana, sin perjuicio de que para los usos permitidos se pueda aplicar una ordenación de volúmenes distinta a la definida en el Plan Parcial, pudiendo aplicarse los parámetros urbanísticos específicos para dicho uso. No se aconseja limitar la altura máxima de edificación en metros lineales.
El cuadro que aparece en el punto 5.4 deberá corregirse sustituyendo el concepto Zonificación por **Uso pormenorizado permitido (Residencial Unifamiliar Agrupada, Terciario u otros según art. 5.1.2.5)** y en la columna de tipología, la correspondiente al uso residencial será la de "Vivienda Unifamiliar Categoría 1ª" y la correspondiente a otros usos permitidos será "cualquier categoría en edificio exclusivo".
Deberá incluirse una columna de la edificabilidad máxima permitida a cada uso permitido y la superficie de parcela mínima.
Tanto en la memoria como en cartografía debería quedar suficientemente claro que si no se edifican los usos permitidos en edificio independiente del residencial, se agotará la edificabilidad residencial con el retranqueo correspondiente al uso residencial conforme al plano 04.*
5. *Deberá incluir la cartografía georreferenciada.*
6. *En el plano de modificación de alineaciones y rasantes, deberá distinguir de color el retranqueo de la edificación para otros usos permitidos distinto del residencial.*
7. *Deberá aportar Resumen Ejecutivo en documento independiente con el contenido mínimo marcado en la normativa estatal y en el artículo 85.1.e) del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre)."*

3º.- Mediante escrito, de 19 de enero de 2024, se requirió a la entidad interesada la presentación de documentación que subsanase las deficiencias detectadas en el informe emitido por la Arquitecta Municipal, el 17 de enero de 2024.



Ayuntamiento
de Coria del Río

4º.- La entidad interesada presentó nuevo Estudio de Detalle de la manzana RUA 2 del Sector S.A.U. R/2-AR2, incluido el resumen ejecutivo, redactado por el Arquitecto, don Francisco Javier García Chacón, el 23 de enero de 2024.

5º.- La Arquitecta Municipal emitió informe, el 2 de febrero de 2024, del siguiente tenor literal:

"Visto el Estudio de Detalle presentado con fecha 30/01/2024, tras requerimiento de fecha 18/01/2024, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Visto el Estudio de Detalle presentado con fecha 30/01/2024, tras requerimiento de fecha 18/01/2024

El objeto del Estudio de Detalle es definir las alineaciones y volúmenes de la manzana RU-2 del Plan Parcial SAU R2/AR2 de las NNSS, el cual fue aprobado definitivamente el día 15/01/2009 y modificado con fecha 02/09/2010 por el Pleno del Ayuntamiento de Coria del Río.

De conformidad con la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación urbanística complementario, y que tiene por objeto según define el artículo 71 los siguientes cometidos:

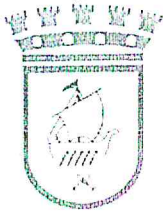
1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
2. *Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
3. *En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

*Según el documento presentado, el objeto de este Estudio de Detalle, es definir las modificaciones de las nuevas alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y condiciones estéticas de la manzana, es decir **modificar la ordenación de volúmenes y condiciones estéticas de la manzana**, establecidas por el Plan Parcial sin afectar ni el uso característico y predominante que seguirá siendo el residencial, ni la edificabilidad total de la manzana ni el aprovechamiento urbanístico.*

El propio Plan Parcial contempla esta posibilidad en su artículo 5.1.2 apartado 3.b), en el que se establece lo siguiente:

" b) Parcelación:

Se permite la parcelación en varias unidades de propiedad siempre que no se generen predios inferiores a la parcela mínima establecida para la zona, y que dicha acción reparta la edificabilidad



Ayuntamiento
de Coria del Río

entre las parcelas resultantes de forma coherente, cuya suma de edificabilidades no superará la prevista para la parcela inicial, se establece un frente mínimo a vial de cinco (5) m. Una vez que se haya parcelado se deberán seguir los principios de la organización no vinculante que se representa en el plano correspondiente, excepto si dicha parcelación se acompaña de un estudio de detalle que reorganice los volúmenes y espacios libres interiores."

Las condiciones particulares de ordenación en la manzana son las mismas que las establecidas en el Artículo 5.1.2 del Plan Parcial para la Zona Residencial Unifamiliar Agrupada.

El uso característico es el Residencial en su categoría 1ª en edificio unifamiliar. Según las Normas Generales de los Usos del Plan Parcial, se define en el artículo 2.2.2. la Categoría 1ª del Uso Residencial como:

"Vivienda en edificio unifamiliar, situada en una parcela registral independiente con acceso exclusivo desde la vía o espacio público. Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de edificaciones de viviendas con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos (piscina, área deportiva, garaje, etc.). La superficie de esa parcela mancomunada no será en ningún caso inferior al resultado de multiplicar el número de viviendas que en ella se sitúen por la superficie de la parcela mínima en esta categoría."

El Plan Parcial aprobado, asignaba los siguientes urbanísticos a la manzana en cuestión:

Los parámetros actuales resultantes se resumen en la siguiente tabla:

MANZANA	Superficie (m ²)	Ed. (m ²) según uso	Coef. homogéneo	Aprovech. (u.a.)	Altura	N.º viviendas	Zonificación	Tipología/característica
RU-2	5.010,00	3.765,00	1.15	4.329,75	B+1	33	Vivienda unifamiliar	Residencial Unifamiliar

El presente estudio de detalle, no modifica los parámetros urbanísticos de la ordenanza de zona, (Residencial Unifamiliar Agrupada). Tan sólo define el posible retranqueo máximo de la edificación, en caso de que se implante el uso compatible TERCARIO en un edificio independiente y reparte la edificabilidad entre los dos usos permitidos. Este uso, compatible con el residencial, se puede desarrollar, como máximo, en un 30% de la edificabilidad total de la manzana.

En este caso, se podrá aplicar los parámetros urbanísticos específicos para dicho uso Terciario, modificando las alineaciones de la manzana, tal y como se refleja en la documentación gráfica.



Ayuntamiento
de Coria del Río

En el artículo 5.1.2 de las normas urbanísticas del P. Parcial se establecen las ordenanzas de aplicación de la manzana objeto del Estudio de Detalle: ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Concretamente los parámetros que se modifican o se completan están contenidos en el punto 4- Condiciones de edificación. En este apartado se establece:

- d) **Altura máxima permitida;**
Será de dos plantas (incluida la baja). En el caso de que se proyecte un edificio independiente con un uso terciario, la planta baja podrá tener una altura equivalente a las dos plantas de uso residencial.

(...)*El resto del punto permanece inalterado.

- e) **Posición de la edificación, alineaciones y rasantes;**
Se establece que se permite un retranqueo máximo de 5m de la fachada con respecto a la alineación exterior; siempre y cuando se actúe de forma conjunta en toda la manzana, referido a los grupos de viviendas unifamiliares, que se deben disponer de forma pareada o adosada.
En el caso de que se proyecte un edificio independiente con un uso terciario, el retranqueo podrá ser de hasta 10 m como máximo, separados de la alineación exterior.

(...)*El resto del punto permanece inalterado.

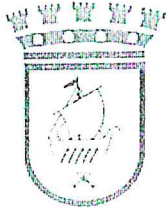
Dentro de las disposiciones de carácter general de las NNUU del Plan Parcial, se define en el artículo 1.1.11.42) "Usos y Tipologías", que dentro de los usos permitidos está el predominante como aquel que se establece como predominante en una zona, en proporción mínima del 70% de la edificabilidad, y el "Uso Compatible", que es aquel que puede acompañar al uso característico en una misma zona, en proporción máxima del 30% y siempre que no altere su carácter (...).

La ordenación propuesta agota la máxima edificabilidad de un posible uso compatible (30%) de tipo Terciario, que está dentro de los usos permitidos de la ordenanza de zona "Residencial Unifamiliar Agrupada", por lo que dicho uso Terciario solo podrá tener una superficie construida máxima de 1.129,50 m² (30% de 3.765,00 m² de residencial), destinando el resto de la edificabilidad de la manzana (2.635,50 m²) para el uso característico residencial (vivienda unifamiliar agrupada).

En cuanto al número máximo de viviendas, el Plan Parcial establece 33 viviendas para la manzana RU-02, por lo que si se propone el uso terciario como uso complementario, hay que garantizar que se pueden construir al menos el 70 % del total de viviendas permitidas, es decir 23 viviendas.

Teniendo en cuenta que, en caso de parcelación, la parcela mínima es de 150 m², si se proyectasen las 23 viviendas, la superficie mínima de parcela residencial en la manzana es de 3.450 m², por lo que solo podrá destinarse al uso complementario Terciario un total de 1.560 m² de parcela.

El resto de los parámetros urbanísticos no se modifican, pudiéndose resumir las características de la manzana resultante tras el reajuste de sus alineaciones de la siguiente manera:



Ayuntamiento
de Coria del Río

MANZANA	USO PORMENORIZADO PERMITIDO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ALTURA
RUA 02	Residencial unifamiliar Alineada	Unifamiliar Alineado (Residencial)	1.491	1.491,00	B-1
	Terciario	Residencial terciario (Residencial Excluido)	1.560	1.560,00	Biclasificación B-1/B-2

En base a lo anterior, teniendo en cuenta que la ordenación de alineaciones y volúmenes propuesta está dentro de los límites de este instrumento de ordenación conforme a lo estipulado por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) y su reglamento de desarrollo (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre) **PROCEDE** la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

Respecto a la potestad que tiene la Administración de suspender el otorgamiento de toda clase de licencias en el ámbito, a la vista de que el promotor de este Estudio de Detalle es el único propietario de la manzana, y es el principal interesado de la aprobación de este instrumento de ordenación urbanística detallada, no se considera necesaria.

Se adjunta cuadro de coordenadas georreferenciadas de la manzana.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

1.	X=760488.1235	Y=4130364.3295
2.	X=760597.8770	Y=4130261.6210
3.	X=760573.8040	Y=4130249.6765
4.	X=760487.2130	Y=4130314.9300
5.	X=760483.9775	Y=4130342.7665

”

6º.- Mediante escrito, de 9 de febrero de 2024, se requirió a la entidad interesada, la presentación de documento que acredite la representación de D. Vicente Martín González y certificados catastrales y registrales de todos los propietarios de la manzana RUA 2 del Sector SAU R/2-AR2.

7º.- La entidad interesada aportó, el 9 de febrero de 2024, la documentación requerida.

8º.- La Arquitecta Municipal emitió informe, el 20 de febrero de 2024, del siguiente tenor literal:



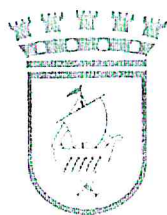
Ayuntamiento
de Coria del Río

"Respecto al procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Conforme al artículo 78 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) y los artículos 102 a 110 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la tramitación del Estudio de Detalle es la siguiente:

- 1. Informes técnicos y jurídicos.**
- 2. Aprobación inicial por el órgano que corresponda**
- 3. Exposición al público por plazo no inferior a 20 días, con publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial que corresponda y en el Portal de la Administración Urbanística con el contenido mínimo del artículo 8 del Decreto 550/2022. La documentación expuesta al público deberá incluir un RESUMEN EJECUTIVO**
- 4. Informes sectoriales y consultas (Art. 105 reglamento) :**
 - a) *Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos. En este caso no existen afecciones sectoriales. Tampoco está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, de conformidad con la Disposición final quinta apartado 5.b) de la LISTA.*
 - b) *El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107 (Reglamento):
"Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios", como es el caso, por lo que habrá de solicitarse".*
 - c) *El informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales (...) No se requiere.*
 - d) *Informe de las compañías suministradoras. No se requiere puesto que no se aumenta edificabilidad ni número de viviendas.*
 - e) *Informe de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo. Entre los citados órganos y entidades administrativas se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma. Dada la naturaleza y alcance del estudio de detalle **NO PROCEDE.***



Ayuntamiento
de Coria del Río

5. *Subsanación del documento a la vista de los informes emitidos y nueva información pública si procede en función del alcance de las modificaciones.*
6. *Aprobación definitiva por el Ayuntamiento conforme al artículo 109 del Reglamento.”*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada establecida por el correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada en ámbitos de suelo urbano o en ámbitos de suelo rústico sometido a actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización.

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito. Dentro de su ámbito los Estudios de Detalle podrán:

a) Completar las determinaciones del correspondiente instrumento de ordenación urbanística detallada relativas a la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional.

b) Fijar o reajustar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, sin que de ello pueda derivarse la reducción de la superficie o el menoscabo de la funcionalidad de la red de espacios libres y zonas verdes o de equipamientos.

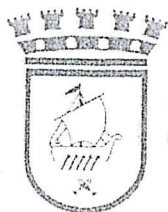
c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene establecida por:

— Los artículos 60, 71, 75 a 78, 81 a 84 y Disposición Transitoria Séptima de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

— Los artículos 94, 102 a 110 y 112 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

— Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.



Ayuntamiento
de Coria del Río

TERCERO. El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62.1.a) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y 85 de su Reglamento General, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

1. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos:

a) Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:

1.º Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y problemas detectados. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación sectorial y de las determinaciones que le afecten de la planificación territorial.

2.º Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

3.º Memoria de ordenación, que contendrá la descripción de las distintas alternativas de ordenación cuando deban realizarse, y la justificación de la propuesta adoptada, así como su adecuación a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4. Cuando proceda, incluirá la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

4.º Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5.

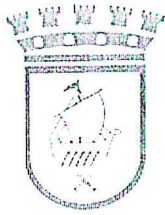
c) Cartografía, distinguiéndose:

1.º Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de la Memoria de información y de diagnóstico.

2.º Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística.

d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengán expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.

e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal



Ayuntamiento
de Coria del Río

vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

2. En caso de discrepancias entre los distintos documentos, la Memoria de Ordenación será el documento a partir del cual deberán interpretarse las discrepancias. Si estas persisten, la prevalencia entre ellos será la siguiente: Normativa Urbanística, Cartografía de Ordenación y Memoria Económica.

3. Los instrumentos de ordenación urbanística se someterán a evaluación ambiental estratégica y a evaluación de impacto en la salud, en los casos y con las condiciones que establezca la legislación específica.

CUARTO. De acuerdo con lo previsto en el artículo 40.5 b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en relación con el apartado 3 de la Disposición final quinta de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, se dictó Resolución de 12 de septiembre de 2022, de la Secretaría General Técnica, por la que se publica el Acuerdo de la Subcomisión de Seguimiento Normativo, Prevención y Solución de Controversias de la Comisión Bilateral de Cooperación General del Estado-Comunidad Autónoma de Andalucía en relación con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, por la que solventan las discrepancias competenciales manifestadas, que ambas partes consideran solventadas de conformidad, entre otros, con el siguiente compromiso:

1º. En relación con el apartado tres de la disposición final quinta, por el que se modifica el artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, ambas partes acuerdan que su interpretación y aplicación conforme al orden competencial debe hacerse de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal y, específicamente, de acuerdo con la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante, LEA), y la Sentencia del Tribunal Constitucional 123/2021, de 3 de junio, recaída en la Cuestión de Inconstitucionalidad 1514-2020.

En consecuencia, en relación con el artículo 40.5, se entenderá que los planes especiales del artículo 70, apartados d) y e), **los estudios de detalle y los instrumentos complementarios podrán quedar excluidos de evaluación ambiental estratégica en la medida en que no constituyan, en ningún caso, el marco para la autorización de futuros proyectos y que -atendiendo a su objeto, extensión y los espacios afectados- no puedan ser susceptibles de tener un impacto significativo en el medio ambiente.**

Asimismo, en relación con el artículo 40.4, en el que se establecen los instrumentos de ordenación urbanística que se someten a evaluación ambiental estratégica simplificada, ambas partes acuerdan que sus apartados b) y c) deberán interpretarse y aplicarse conforme al artículo 6.2 de la LEA.



Ayuntamiento
de Coria del Río

QUINTO. En caso de tramitación a iniciativa particular, el Ayuntamiento deberá decidir sobre la admisión a trámite de la solicitud de iniciación del procedimiento en el plazo máximo de dos meses, a contar desde su entrada en el registro electrónico de la Administración.

El acuerdo sobre la aprobación inicial, o sobre el Avance cuando sea preceptivo, deberá notificarse en el plazo de tres meses. Transcurrido el referido plazo sin haber notificado el acuerdo, los particulares podrán instar el sometimiento a información pública e impulsar el resto de los trámites preceptivos del procedimiento, acompañando a las solicitudes que se realicen ante las Administraciones Públicas la certificación del silencio administrativo.

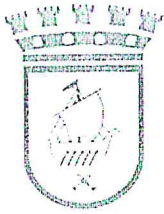
Los particulares, en el supuesto previsto en el párrafo b) del 111 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, concluida la fase de aprobación inicial podrán solicitar la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística al órgano competente para adoptar el acuerdo correspondiente. El plazo máximo para resolver el procedimiento será de tres meses a contar desde el día siguiente a la presentación de la solicitud, que deberá acompañarse del instrumento de ordenación urbanística completo y de los documentos que acrediten la realización de los trámites preceptivos de cada fase. Transcurrido el referido plazo sin notificación de la resolución expresa del procedimiento se entenderá estimada la solicitud, salvo que el instrumento para el que se solicita la aprobación definitiva cuente con algún informe preceptivo y vinculante en sentido desfavorable.

SEXTO. El procedimiento para la aprobación del Estudio de Detalle es el siguiente:

A. Los Estudios de Detalle serán redactados de oficio por el Ayuntamiento, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración, o por los particulares, y de conformidad con lo dispuesto en el informe técnico que se emita. La Junta de Gobierno Local, procederá, si se estima pertinente, a la **aprobación inicial** del Estudio de Detalle, al haber sido delegadas dicha competencia mediante Resolución de la Alcaldía nº1849/2023, de 19 de junio.

En el Acuerdo de aprobación inicial del instrumento de ordenación urbanística o en cualquier momento posterior de su tramitación, la Administración urbanística podrá acordar la **suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias** para áreas concretas o usos determinados, siempre que se justifique la necesidad y la proporcionalidad de dicha previsión. El plazo máximo de la suspensión que se establezca no podrá ser superior a tres años desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial.

En el presente caso no se precisa la suspensión del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias para esta parcela concreta, al interpretar la Arquitecta Municipal, que no se considera necesaria.



Ayuntamiento
de Coria del Río

B. Con la aprobación inicial, se acordará la **apertura del trámite de información pública**, por un plazo no inferior a veinte días ni superior a cuarenta y cinco cuando esté sujeto a evaluación ambiental estratégica ordinaria, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento <https://sede.coriaadelrio.es>, en el Tablón de Edictos y en el Portal de Transparencia. (Art. 104 del Reglamento General de la Ley 7/2021).

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, a estos efectos el Estudio de Detalle, incluido el resumen ejecutivo, podrá ser examinado en la Secretaría General de este Ayuntamiento, en horario de 9,00 a 14,00 horas, de lunes a viernes, en días hábiles.

El anuncio de información pública deberá incluir el contenido mínimo que contempla el artículo 8.2 del Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre:

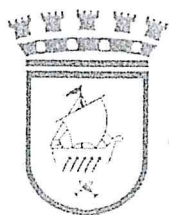
- a) Órgano que acuerda la información pública y fecha del acuerdo.
- b) Instrumento urbanístico o expediente sometido a información pública.
- c) Ámbito de aplicación, indicando municipio y provincia.
- d) Identidad del promotor.
- e) Duración del período de información pública y momento a partir del cual debe considerarse iniciado.
- f) Portal web y, en su caso, lugar y horarios dispuestos para la consulta del instrumento o expediente.
- g) Sede electrónica y, en su caso, otros medios dispuestos para la presentación de alegaciones, sugerencias y cualesquiera otros documentos.
- h) Cuando se trate de instrumentos o expedientes que deban ser sometidos a trámites o autorizaciones exigidos por la legislación sectorial, los datos exigidos por la misma.

B. Durante el periodo de información pública, en función de la naturaleza y alcance del instrumento de ordenación urbanística, se dará audiencia a los siguientes interesados, por un plazo no inferior a veinte días, en el procedimiento:

— A los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo, para que puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. *(En este caso, no existen los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados).*

— A los propietarios, conforme a los datos que figuren en las certificaciones catastrales y del Registro de la Propiedad solicitadas a tal efecto.

C. Asimismo, durante el trámite de información pública se solicitarán los informes



Ayuntamiento
de Coria del Río

sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación. *(En este caso concreto no habrá que solicitarse ningún informe preceptivo, al no existir afecciones sectoriales ni estar sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, de conformidad con la D.F. 5ª, apartado b) de la LISTA)).*

D. Además, se formulará consulta a las compañías suministradoras, respecto a las infraestructuras y servicios técnicos que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística. *(En el presente caso no se requiere puesto que no aumenta edificabilidad ni número de viviendas).*

E. Los Estudios de Detalle, en virtud del artículo 60.3.c) de la LISTA, son considerados instrumentos complementarios de la ordenación urbanística, no procediendo la emisión de informe preceptivo por parte de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, tras la aprobación inicial que se estipulan en el artículo 78.4 de la LISTA, según interpretación del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, en informe emitido, el 19 de diciembre de 2023.

F. A la vista de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos y previa modificación del proyecto si fuera necesario, se aprobará definitivamente, en su caso, el Estudio de Detalle por el Pleno de la Corporación, de conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

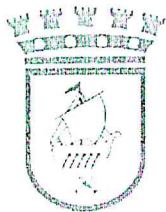
G. Una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle se depositará en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

H. Una vez aprobado definitivamente y depositado en los correspondientes registros se notificará a los interesados y se publicará el Acuerdo de aprobación definitiva, en el Boletín Oficial de la Provincia y en la sede electrónica del Ayuntamiento <https://sede.coria del rio.es>, en el Tablón de Edictos y en el Portal de Transparencia.

A la vista de los anteriores antecedentes y fundamentos de derecho, teniendo en cuenta la normativa de aplicación, se considera que la siguiente propuesta de resolución se adecúa a la legislación aplicable, procediendo su aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local, la cual ha sido delegada por la Alcaldía mediante Resolución n.º 1849/2023, de 19 de junio.

Por todo ello, se emite la siguiente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle presentado por la entidad ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HNOS. MARTÍN S.L., con CIF B-41285487, de la manzana



Ayuntamiento
de Coria del Río

RUA2 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla), redactado por el Arquitecto, don Francisco Javier García Chacón, de 30 de enero de 2024, resumiéndose las características de la manzana resultante tras el reajuste de sus alineaciones de la siguiente manera:

MANZANA	USO PORMENORIZADO PERMITIDO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO(m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	ALTURA
RU-02	Residencial Unifamiliar Agrupada	Vivienda Unifamiliar Categoría I ^B	3.450	2.635,50	B+1
	Terciario	Cualquier categoría en Uso Exclusivo	1.550	1.129,50	B (equivalente a B+1)

SEGUNDO. Someter el Estudio de Detalle junto con los documentos que lo integran, a un periodo de información pública por plazo de **veinte días** mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el tablón de edictos, en el Portal de Transparencia y en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sede.coriadelrio.es>.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, a estos efectos el Estudio de Detalle, incluido en resumen ejecutivo, podrá ser examinado en la Secretaría General de este Ayuntamiento, en horario de 9,00 a 14,00 horas, de lunes a viernes, días hábiles.

TERCERO. Comunicar personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime oportuno.

Coria del Río, en fecha de la firma electrónica

Conforme

EL SECRETARIO GENERAL,

La Técnica Superior,

-Jesús Antonio de la Rosa Ortiz-

- María Dolores Suárez Japón-



Ayuntamiento
de Coria del Río

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río, Sevilla. Tfno.954770050 Fax 954770363
Web: www.ayto-coriadelrio.es Email:

Este código seguro de verificación es válido únicamente si se genera a través de un navegador web. No se permite la impresión de este código. Si se desea imprimir, se debe utilizar un navegador web. No se permite la impresión de este código. Si se desea imprimir, se debe utilizar un navegador web.

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
1vcn2jRPNsYuKp/EWcoYIA==		



Ayuntamiento
de Coria del Río

el uso característico o principal de la manzana, así como la superficie de parcela máxima que puede agotar.

- 4. Deberá corregir el punto 5.4 ya que no se modifican parámetros urbanísticos de la ordenanza de zona RUA- Zona Residencial Unifamiliar Agrupada, ni el uso de la manzana, sin perjuicio de que para los usos permitidos se pueda aplicar una ordenación de volúmenes distinta a la definida en el Plan Parcial, pudiendo aplicarse los parámetros urbanísticos específicos para dicho uso. No se aconseja limitar la altura máxima de edificación en metros lineales.*

*El cuadro que aparece en el punto 5.4 deberá corregirse sustituyendo el concepto Zonificación por **Uso pormenorizado permitido** (Residencial Unifamiliar Agrupada, Terciario u otros según art. 5.1.2.5) y en la columna de tipología, la correspondiente al uso residencial será la de "Vivienda Unifamiliar Categoría 1ª" y la correspondiente a otros usos permitidos será "cualquier categoría en edificio exclusivo".*

Deberá incluirse una columna de la edificabilidad máxima permitida a cada uso permitido y la superficie de parcela mínima.

Tanto en la memoria como en cartografía debería quedar suficientemente claro que si no se edifican los usos permitidos en edificio independiente del residencial, se agotará la edificabilidad residencial con el retranqueo correspondiente al uso residencial conforme al plano 04.

- 5. Deberá incluir la cartografía georreferenciada.*
- 6. En el plano de modificación de alineaciones y rasantes, deberá distinguir de color el retranqueo de la edificación para otros usos permitidos distinto del residencial.*
- 7. Deberá aportar Resumen Ejecutivo en documento independiente con el contenido mínimo marcado en la normativa estatal y en el artículo 85.1.e) del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre)."*

Visto que mediante escrito, de 19 de enero de 2024, se requirió a la entidad interesada la presentación de documentación que subsanase las deficiencias detectadas en el informe emitido por la Arquitecta Municipal, el 17 de enero de 2024.

Visto que la entidad interesada presentó nuevo Estudio de Detalle de la manzana RUA 2 del Sector S.A.U. R/2-AR2, incluido el resumen ejecutivo, redactado por el Arquitecto, don Francisco Javier García Chacón, el 23 de enero de 2024.

Visto que la Arquitecta Municipal emitió informe, el 2 de febrero de 2024, del siguiente tenor literal:



Ayuntamiento
de Coria del Río

“Visto el Estudio de Detalle presentado con fecha 30/01/2024, tras requerimiento de fecha 18/01/2024, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Visto el Estudio de Detalle presentado con fecha 30/01/2024, tras requerimiento de fecha 18/01/2024

El objeto del Estudio de Detalle es definir las alineaciones y volúmenes de la manzana RU-2 del Plan Parcial SAU R2/AR2 de las NNSS, el cual fue aprobado definitivamente el día 15/01/2009 y modificado con fecha 02/09/2010 por el Pleno del Ayuntamiento de Coria del Río.

De conformidad con la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el Estudio de Detalle es un instrumento de ordenación urbanística complementario, y que tiene por objeto según define el artículo 71 los siguientes cometidos:

- 1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*
- 2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*
- 3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.*

Según el documento presentado, el objeto de este Estudio de Detalle, es definir las modificaciones de las nuevas alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y condiciones estéticas de la manzana, es decir modificar la ordenación de volúmenes y condiciones estéticas de la manzana, establecidas por el Plan Parcial sin afectar ni el uso característico y predominante que seguirá siendo el residencial, ni la edificabilidad total de la manzana ni el aprovechamiento urbanístico.

El propio Plan Parcial contempla esta posibilidad en su artículo 5.1.2 apartado 3.b), en el que se establece lo siguiente:

“ b) Parcelación:

Se permite la parcelación en varias unidades de propiedad siempre que no se generen predios inferiores a la parcela mínima establecida para la zona, y que dicha acción reparta la edificabilidad entre las parcelas resultantes de forma coherente, cuya suma de edificabilidades no superará la prevista para la parcela inicial. se establece un frente mínimo a vial de cinco (5) m. Una vez que se haya parcelado se deberán seguir los principios de la organización no vinculante que se representa en el plano correspondiente, excepto si dicha parcelación se acompaña de un estudio de detalle que reorganice los volúmenes y espacios libres interiores.”



Ayuntamiento
de Coria del Río

Las condiciones particulares de ordenación en la manzana son las mismas que las establecidas en el Artículo 5.1.2 del Plan Parcial para la Zona Residencial Unifamiliar Agrupada.

El uso característico es el Residencial en su categoría 1ª en edificio unifamiliar. Según las Normas Generales de los Usos del Plan Parcial, se define en el artículo 2.2.2. la Categoría 1ª del Uso Residencial como:

“Vivienda en edificio unifamiliar, situada en una parcela registral independiente con acceso exclusivo desde la vía o espacio público. Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de edificaciones de viviendas con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos (piscina, área deportiva, garaje, etc.). La superficie de esa parcela mancomunada no será en ningún caso inferior al resultado de multiplicar el número de viviendas que en ella se sitúen por la superficie de la parcela mínima en esta categoría.”

El Plan Parcial aprobado, asignaba los siguientes urbanísticos a la manzana en cuestión:

Los parámetros actuales resultantes se resumen en la siguiente tabla:

MANZANA	Superficie (m2)	Ed. (m2) según uso	Coef. homogéneo	Aprovech. (u.a.)	Altura	N.º viviendas	Zonificación	Tipología/característica
RU-2	5.010,00	3.765,00	1.15	4.329,75	B+1	33	Vivienda unifamiliar	Residencial Unifamiliar

El presente estudio de detalle, no modifica los parámetros urbanísticos de la ordenanza de zona, (Residencial Unifamiliar Agrupada). Tan sólo define el posible retranqueo máximo de la edificación, en caso de que se implante el uso compatible TERCARIO en un edificio independiente y reparte la edificabilidad entre los dos usos permitidos. Este uso, compatible con el residencial, se puede desarrollar, como máximo, en un 30% de la edificabilidad total de la manzana.

En este caso, se podrá aplicar los parámetros urbanísticos específicos para dicho uso Terciario, modificando las alineaciones de la manzana, tal y como se refleja en la documentación gráfica.

En el artículo 5.1.2 de las normas urbanísticas del P. Parcial se establecen las ordenanzas de aplicación de la manzana objeto del Estudio de Detalle: ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Concretamente los parámetros que se modifican o se completan están contenidos en el punto 4- Condiciones de edificación. En este apartado se establece:

- d) **Altura máxima permitida;**



Ayuntamiento
de Coria del Río

Será de dos plantas (incluida la baja). En el caso de que se proyecte un edificio independiente con un uso terciario, la planta baja podrá tener una altura equivalente a las dos plantas de uso residencial.

*(...)*El resto del punto permanece inalterado.*

- *e) Posición de la edificación, alineaciones y rasantes;
Se establece que se permite un retranqueo máximo de 5m de la fachada con respecto a la alineación exterior, siempre y cuando se actúe de forma conjunta en toda la manzana, referido a los grupos de viviendas unifamiliares, que se deben disponer de forma pareada o adosada.
En el caso de que se proyecte un edificio independiente con un uso terciario, el retranqueo podrá ser de hasta 10 m como máximo, separados de la alineación exterior.*

*(...)*El resto del punto permanece inalterado.*

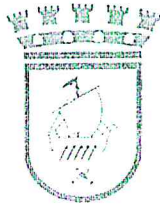
Dentro de las disposiciones de carácter general de las NNUU del Plan Parcial, se define en el artículo 1.1.11.42) "Usos y Tipologías", que dentro de los usos permitidos está el predominante como aquel que se establece como predominante en una zona, en proporción mínima del 70% de la edificabilidad, y el "Uso Compatible", que es aquel que puede acompañar al uso característico en una misma zona, en proporción máxima del 30% y siempre que no altere su carácter (...).

La ordenación propuesta agota la máxima edificabilidad de un posible uso compatible (30%) de tipo Terciario, que está dentro de los usos permitidos de la ordenanza de zona "Residencial Unifamiliar Agrupada", por lo que dicho uso Terciario solo podrá tener una superficie construida máxima de 1.129,50 m² (30% de 3.765,00 m² de residencial), destinando el resto de la edificabilidad de la manzana (2.635,50 m²) para el uso característico residencial (vivienda unifamiliar agrupada).

En cuanto al número máximo de viviendas, el Plan Parcial establece 33 viviendas para la manzana RU-02, por lo que si se propone el uso terciario como uso complementario, hay que garantizar que se pueden construir al menos el 70 % del total de viviendas permitidas, es decir 23 viviendas.

Teniendo en cuenta que, en caso de parcelación, la parcela mínima es de 150 m², si se proyectasen las 23 viviendas, la superficie mínima de parcela residencial en la manzana es de 3.450 m², por lo que solo podrá destinarse al uso complementario Terciario un total de 1.560 m² de parcela.

El resto de los parámetros urbanísticos no se modifican, pudiéndose resumir las características de la manzana resultante tras el reajuste de sus alineaciones de la siguiente manera:



Ayuntamiento
de Coria del Río

MANZANA	USO PORMENORIZADO PERMITIDO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO(m²)	EDIFICABILIDAD (m²)	ALTURA
PU-02	Residencia unifamiliar Agrupada	Edificio de viviendas unifamiliares	0,40	1,000.00	0+1
	Terreno	Quedará catalogado como Excluido	0,50	0,000.00	0 (sin edificación) 0+1

En base a lo anterior, teniendo en cuenta que la ordenación de alineaciones y volúmenes propuesta está dentro de los límites de este instrumento de ordenación conforme a lo estipulado por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) y su reglamento de desarrollo (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre) **PROCEDE** la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

Respecto a la potestad que tiene la Administración de suspender el otorgamiento de toda clase de licencias en el ámbito, a la vista de que el promotor de este Estudio de Detalle es el único propietario de la manzana, y es el principal interesado de la aprobación de este instrumento de ordenación urbanística detallada, no se considera necesaria.

Se adjunta cuadro de coordenadas georreferenciadas de la manzana.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

1.	X=760488.1235	Y=4130364.3295
2.	X=760597.8770	Y=4130781.6210
3.	X=760573.8040	Y=4130240.6765
4.	X=760487.2130	Y=4130314.9300
5.	X=760483.9775	Y=4130342.7665

..

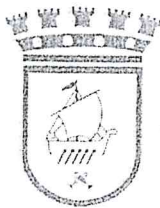
Visto que mediante escrito, de 9 de febrero de 2024, se requirió a la entidad interesada, la presentación de documento que acredite la representación de D. Vicente Martín González y certificados catastrales y registrales de todos los propietarios de la manzana RUA 2 del Sector SAU R/2-AR2.

Visto que la entidad interesada aportó, el 9 de febrero de 2024, la documentación requerida.

Visto que la Arquitecta Municipal emitió informe, el 20 de febrero de 2024, del siguiente tenor literal:

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 Fax 954770363
Web: www.ayto-coriadelrio.es Email:

Este documento es propiedad de la Administración Local de Coria del Río. No se permite su reproducción total o parcial, ni su transformación o distribución pública o privada, en cualquier forma o por cualquier medio, sin el consentimiento expreso de la Administración Local de Coria del Río.



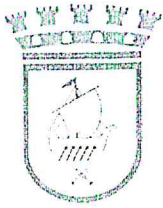
Ayuntamiento
de Coria del Río

"Respecto al procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Conforme al artículo 78 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) y los artículos 102 a 110 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la tramitación del Estudio de Detalle es la siguiente:

1. **Informes técnicos y jurídicos.**
2. **Aprobación inicial por el órgano que corresponda**
3. **Exposición al público por plazo no inferior a 20 días, con publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial que corresponda y en el Portal de la Administración Urbanística con el contenido mínimo del artículo 8 del Decreto 550/2022. La documentación expuesta al público deberá incluir un RESUMEN EJECUTIVO**
4. **Informes sectoriales y consultas (Art. 105 reglamento) :**
 - a) **Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos. En este caso no existen afecciones sectoriales. Tampoco está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, de conformidad con la Disposición final quinta apartado 5.b) de la LISTA.**
 - b) **El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107 (Reglamento):**
"Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios", como es el caso, por lo que habrá de solicitarse".
 - c) **El informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales (...) No se requiere.**
 - d) **Informe de las compañías suministradoras. No se requiere puesto que no se aumenta edificabilidad ni número de viviendas.**
 - e) **Informe de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo. Entre los citados órganos y entidades administrativas se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma. Dada la naturaleza y alcance del estudio de detalle NO PROCEDE.**



Ayuntamiento
de Coria del Río

5. *Subsanación del documento a la vista de los informes emitidos y nueva información pública si procede en función del alcance de las modificaciones.*
6. *Aprobación definitiva por el Ayuntamiento conforme al artículo 109 del Reglamento."*

Visto el Informe-Propuesta de Resolución emitido, el 20 de febrero de 2024, por la Técnica Superior adscrita a la unidad administrativa de Urbanismo, con la nota de conformidad del Secretario General de esta Ayuntamiento.

Visto que la aprobación inicial del Estudio de Detalle corresponde la Junta de Gobierno Local, al haber sido delegadas dicha competencia por la Alcaldía mediante Resolución n.º 1849/2023, de 19 de junio.

Esta Alcaldía propone a la Junta de Gobierno Local que adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle presentado por la entidad ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HNOS. MARTÍN S.L., con CIF B-41285487, de la manzana RUA2 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla), redactado por el Arquitecto, don Francisco Javier García Chacón, de 30 de enero de 2024, resumiéndose las características de la manzana resultante tras el reajuste de sus alineaciones de la siguiente manera:

MANZANA	USO PORMENORIZADO PERMITIDO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO(m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	ALTURA
RU-02	Residencial Unifamiliar Agrupada	Vivienda Unifamiliar Categoría 1 ³	3.450	2.635,50	B+I
	Terciario	Cualquier categoría en Uso Exclusivo	1.560	1.129,50	B (equivalente a B+i)

SEGUNDO. Someter el Estudio de Detalle junto con los documentos que lo integran, a un periodo de información pública por plazo de **veinte días** mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el tablón de edictos, en el Portal de Transparencia y en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sede.coria del rio.es>.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, a estos efectos el Estudio de Detalle, incluido en resumen ejecutivo, podrá ser examinado en la Secretaría General de este Ayuntamiento, en horario de 9,00 a 14,00 horas, de lunes a viernes, días hábiles.



Ayuntamiento
de Coria del Río

TERCERO. Comunicar personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

Coria del Río, en fecha de la firma electrónica

EL ALCALDE-PRESIDENTE,

-Modesto González Márquez-



Ayuntamiento
de Coria del Río

RAFAEL NAVARRO MARÍN, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO (SEVILLA).-

CERTIFICO.- Que la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de febrero de 2024, adoptó entre otros, un acuerdo que copiado literalmente dice como sigue:

.../...

PUNTO 3º.- APROBACIÓN INICIAL DE ESTUDIO DE DETALLE MANZANA RUA2 DEL SECTOR S.A.U. R/2-AR2 DE LAS NNSS. (EXPTE.-2024/EGE 02/000001)

Vista la propuesta del Alcalde-presidente de fecha de 15 de febrero de 2024, cuyo tenor literal es el que sigue:

"Visto que , en representación de la entidad ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HERMANOS MARTÍN S.L., con CIF B-41285487, presentó **Estudio de Detalle de de la manzana RUA2 del Sector S.A.U. R/2-AR2** de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla), incluido el resumen ejecutivo, redactado por el Arquitecto, don Francisco Javier García Chacón, de enero de 2024, para su tramitación y aprobación.

Visto que la Arquitecta Municipal emitió informe, el 17 de enero de 2024, del siguiente tenor literal:

"En relación a la solicitud presentada con fecha 03/01/2024, por en nombre y representación de ANDALUZA DE SUPERMERCADOS, a la que adjunta instrumento de ordenación urbanística detallada consistente en Estudio de Detalle de la manzana RUA-2 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las NNSS de Planeamiento de Coria del Río, para su tramitación y aprobación, redactado por el Arquitecto Francisco García Chacón colegiado nº 4964 del COAS, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Visto el Estudio de Detalle presentado, deberá proceder a la subsanación de su contenido conforme a los siguientes aspectos:

- 1. Deberá adaptar el contenido a lo especificado en el artículo 94 del Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, y el contenido del Resumen Ejecutivo al contenido especificado en el artículo 25 del RDLvo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*
- 2. Deberá actualizar la normativa de aplicación.*
- 3. Deberá aclarar que el objeto del Estudio de Detalle es "modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada" sin modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico, para el caso de que se implante cualquiera de los usos permitidos por la ordenanza de zona como edificio independiente del uso residencial. Deberá justificar el carácter complementario de ese uso y el porcentaje de edificabilidad residencial que puede consumir como máximo sin alterar el uso característico o principal de la manzana, así como la superficie de parcela máxima que puede agotar.*
- 4. Deberá corregir el punto 5.4 ya que no se modifican parámetros urbanísticos de la ordenanza de zona RUA- Zona Residencial Unifamiliar Agrupada, ni el uso de la manzana, sin perjuicio de que para los usos*



Ayuntamiento de Coria del Río

permitidos se pueda aplicar una ordenación de volúmenes distinta a la definida en el Plan Parcial, pudiendo aplicarse los parámetros urbanísticos específicos para dicho uso. No se aconseja limitar la altura máxima de edificación en metros lineales.

*El cuadro que aparece en el punto 5.4 deberá corregirse sustituyendo el concepto Zonificación por **Uso pormenorizado permitido** (Residencial Unifamiliar Agrupada, Terciario u otros según art. 5.1.2.5) y en la columna de tipología, la correspondiente al uso residencial será la de "Vivienda Unifamiliar Categoría 1ª" y la correspondiente a otros usos permitidos será "cualquier categoría en edificio exclusivo".*

Deberá incluirse una columna de la edificabilidad máxima permitida a cada uso permitido y la superficie de parcela mínima.

Tanto en la memoria como en cartografía debería quedar suficientemente claro que si no se edifican los usos permitidos en edificio independiente del residencial, se agotará la edificabilidad residencial con el retranqueo correspondiente al uso residencial conforme al plano 04.

5. *Deberá incluir la cartografía georreferenciada.*
6. *En el plano de modificación de alineaciones y rasantes, deberá distinguir de color el retranqueo de la edificación para otros usos permitidos distinto del residencial.*
7. *Deberá aportar Resumen Ejecutivo en documento independiente con el contenido mínimo marcado en la normativa estatal y en el artículo 85.1.e) del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre)."*

Visto que mediante escrito, de 19 de enero de 2024, se requirió a la entidad interesada la presentación de documentación que subsanase las deficiencias detectadas en el informe emitido por la Arquitecta Municipal, el 17 de enero de 2024.

Visto que la entidad interesada presentó nuevo Estudio de Detalle de la manzana RUA 2 del Sector S.A.U. R/2-AR2, incluido el resumen ejecutivo, redactado por el Arquitecto, don Francisco Javier García Chacón, el 23 de enero de 2024.

Visto que la Arquitecta Municipal emitió informe, el 2 de febrero de 2024, del siguiente tenor literal:

"Visto el Estudio de Detalle presentado con fecha 30/01/2024, tras requerimiento de fecha 18/01/2024, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Visto el Estudio de Detalle presentado con fecha 30/01/2024, tras requerimiento de fecha 18/01/2024

El objeto del Estudio de Detalle es definir las alineaciones y volúmenes de la manzana RU-2 del Plan Parcial SAU R2/AR2 de las NNSS, el cual fue aprobado definitivamente el día 15/01/2009 y modificado con fecha 02/09/2010 por el Pleno del Ayuntamiento de Coria del Río.

De conformidad con la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el Estudio de Detalle, es un instrumento de ordenación urbanística complementario, y que tiene por objeto según define el artículo 71 los siguientes cometidos:

1. *Los Estudios de Detalle tienen por objeto **completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanísticas que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar***



Ayuntamiento de Coria del Río

negativamente a las dotaciones.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.
3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística.

Según el documento presentado, el objeto de este Estudio de Detalle, es definir las modificaciones de las nuevas alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y condiciones estéticas de la manzana, es decir **modificar la ordenación de volúmenes y condiciones estéticas de la manzana**, establecidas por el Plan Parcial sin afectar ni el uso característico y predominante que seguirá siendo el residencial, ni la edificabilidad total de la manzana ni el aprovechamiento urbanístico.

El propio Plan Parcial contempla esta posibilidad en su artículo 5.1.2 apartado 3.b), en el que se establece lo siguiente:

“ b) Parcelación:

Se permite la parcelación en varias unidades de propiedad siempre que no se generen predios inferiores a la parcela mínima establecida para la zona, y que dicha acción reparta la edificabilidad entre las parcelas resultantes de forma coherente, cuya suma de edificabilidades no superará la prevista para la parcela inicial. se establece un frente mínimo a vial de cinco (5) m. Una vez que se haya parcelado se deberán seguir los principios de la organización no vinculante que se representa en el plano correspondiente, excepto si dicha parcelación se acompaña de un estudio de detalle que reorganice los volúmenes y espacios libres interiores.”

Las condiciones particulares de ordenación en la manzana son las mismas que las establecidas en el Artículo 5.1.2 del Plan Parcial para la Zona Residencial Unifamiliar Agrupada.

El uso característico es el Residencial en su categoría 1ª en edificio unifamiliar. Según las Normas Generales de los Usos del Plan Parcial, se define en el artículo 2.2.2. la Categoría 1ª del Uso Residencial como:

“Vivienda en edificio unifamiliar, situada en una parcela registral independiente con acceso exclusivo desde la vía o espacio público. Dentro de la presente categoría de viviendas unifamiliares se considerarán como tales los conjuntos de edificaciones de viviendas con acceso independiente desde la vía pública que se asienten sobre una parcela mancomunada con servicios colectivos (piscina, área deportiva, garaje, etc.). La superficie de esa parcela mancomunada no será en ningún caso inferior al resultado de multiplicar el número de viviendas que en ella se sitúen por la superficie de la parcela mínima en esta categoría.”

El Plan Parcial aprobado, asignaba los siguientes urbanísticos a la manzana en cuestión:



Ayuntamiento de Coria del Río

Los parámetros actuales resultantes se resumen en la siguiente tabla

MANZANA	Superficie (m ²)	Ed. (m ²) según uso	Coef. homogéneo	Aprovech. (u.a.)	Altura	N.º viviendas	Zonificación	Tipología/característica
RU-2	5.010,00	3.765,00	1,15	4.329,75	B+1	33	Vivienda unifamiliar	Residencial Unifamiliar

El presente estudio de detalle, no modifica los parámetros urbanísticos de la ordenanza de zona, (Residencial Unifamiliar Agrupada). Tan sólo define el posible retranqueo máximo de la edificación, en caso de que se implante el uso compatible TERCARIO en un edificio independiente y reparte la edificabilidad entre los dos usos permitidos. Este uso, compatible con el residencial, se puede desarrollar, como máximo, en un 30% de la edificabilidad total de la manzana.

En este caso, se podrá aplicar los parámetros urbanísticos específicos para dicho uso Terciario, modificando las alineaciones de la manzana, tal y como se refleja en la documentación gráfica.

En el artículo 5.1.2 de las normas urbanísticas del P. Parcial se establecen las ordenanzas de aplicación de la manzana objeto del Estudio de Detalle: ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AGRUPADA.

Concretamente los parámetros que se modifican o se completan están contenidos en el punto 4- Condiciones de edificación. En este apartado se establece:

- d) **Altura máxima permitida;**
Será de dos plantas (incluida la baja). En el caso de que se proyecte un edificio independiente con un uso terciario, la planta baja podrá tener una altura equivalente a las dos plantas de uso residencial.

(...)*El resto del punto permanece inalterado.

- e) **Posición de la edificación, alineaciones y rasantes;**
Se establece que se permite un retranqueo máximo de 5m de la fachada con respecto a la alineación exterior, siempre y cuando se actúe de forma conjunta en toda la manzana, referido a los grupos de viviendas unifamiliares, que se deben disponer de forma pareada o adosada.
En el caso de que se proyecte un edificio independiente con un uso terciario, el retranqueo podrá ser de hasta 10 m como máximo, separados de la alineación exterior.

(...)*El resto del punto permanece inalterado.

Dentro de las disposiciones de carácter general de las NNUU del Plan Parcial, se define en el artículo 1.1.11.42) "Usos y Tipologías", que dentro de los usos permitidos está el predominante como aquel que se establece como predominante en una zona, en proporción mínima del 70% de la edificabilidad, y el "Uso Compatible", que es aquel que puede acompañar al uso característico en una misma zona, en proporción máxima del 30% y siempre que no altere su carácter (...).

La ordenación propuesta agota la máxima edificabilidad de un posible uso compatible (30%) de tipo Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tlno.954770050 -Fax 954770363
Correo Electrónico: contratacioncoria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 4



Ayuntamiento de Coria del Río

Terciario, que está dentro de los usos permitidos de la ordenanza de zona "Residencial Unifamiliar Agrupada", por lo que dicho uso Terciario solo podrá tener una superficie construida máxima de 1.129,50 m² (30% de 3.765,00 m² de residencial), destinando el resto de la edificabilidad de la manzana (2.635,50 m²) para el uso característico residencial (vivienda unifamiliar agrupada).

En cuanto al número máximo de viviendas, el Plan Parcial establece 33 viviendas para la manzana RU-02, por lo que si se propone el uso terciario como uso complementario, hay que garantizar que se pueden construir al menos el 70 % del total de viviendas permitidas, es decir 23 viviendas.

Teniendo en cuenta que, en caso de parcelación, la parcela mínima es de 150 m², si se proyectasen las 23 viviendas, la superficie mínima de parcela residencial en la manzana es de 3.450 m², por lo que solo podrá destinarse al uso complementario Terciario un total de 1.560 m² de parcela.

El resto de los parámetros urbanísticos no se modifican, pudiéndose resumir las características de la manzana resultante tras el reajuste de sus alineaciones de la siguiente manera:

MANZANA	USO PORMENORIZADO PERMITIDO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO(m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² t)	ALTURA
RU-02	Residencial Unifamiliar Agrupada	Vivienda Unifamiliar Categoría 1ª	3.450	2.635,50	B+1
	Terciario	Cualquier categoría en Uso Exclusivo	1.560	1.129,50	B (equivalente a B+1)

En base a lo anterior, teniendo en cuenta que la ordenación de alineaciones y volúmenes propuesta está dentro de los límites de este instrumento de ordenación conforme a lo estipulado por la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) y su reglamento de desarrollo (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre) **PROCEDE** la aprobación inicial del Estudio de Detalle.

Respecto a la potestad que tiene la Administración de suspender el otorgamiento de toda clase de licencias en el ámbito, a la vista de que el promotor de este Estudio de Detalle es el único propietario de la manzana, y es el principal interesado de la aprobación de este instrumento de ordenación urbanística detallada, **no se considera necesaria**.

Se adjunta cuadro de coordenadas georreferenciadas de la manzana.

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS

1.	X=760488.1235	Y=4130364.3295
2.	X=760597.8770	Y=4130281.6210
3.	X=760573.8040	Y=4130249.6765
4.	X=760487.2130	Y=4130314.9300
5.	X=760483.9775	Y=4130342.7665



Ayuntamiento de Coria del Río

Visto que mediante escrito, de 9 de febrero de 2024, se requirió a la entidad interesada, la presentación de documento que acredite la representación de D. Vicente Martín González y certificados catastrales y registrales de todos los propietarios de la manzana RUA 2 del Sector SAU R/2-AR2.

Visto que la entidad interesada aportó, el 9 de febrero de 2024, la documentación requerida.

Visto que la Arquitecta Municipal emitió informe, el 20 de febrero de 2024, del siguiente tenor literal:

"Respecto al procedimiento de aprobación del Estudio de Detalle, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Conforme al artículo 78 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA) y los artículos 102 a 110 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la tramitación del Estudio de Detalle es la siguiente:

1. **Informes técnicos y jurídicos.**
2. **Aprobación inicial por el órgano que corresponda**
3. **Exposición al público por plazo no inferior a 20 días, con publicación del anuncio de información pública en el Boletín Oficial que corresponda y en el Portal de la Administración Urbanística con el contenido mínimo del artículo 8 del Decreto 550/2022. La documentación expuesta al público deberá incluir un RESUMEN EJECUTIVO**
4. **Informes sectoriales y consultas (Art. 105 reglamento) :**
 - a) *Los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos. En este caso no existen afecciones sectoriales. Tampoco está sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, de conformidad con la Disposición final quinta apartado 5.b) de la LISTA.*
 - b) *El informe preceptivo de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo conforme a lo dispuesto en el artículo 107 (Reglamento):
"Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo emitir informe durante la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada cuya aprobación corresponde a los municipios", como es el caso, por lo que habrá de solicitarse".*
 - c) *El informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de delimitación de los términos municipales (...) No se requiere.*
 - d) *Informe de las compañías suministradoras. No se requiere puesto que no se aumenta edificabilidad ni número de viviendas.*
 - e) *Informe de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados que no deban emitir un informe preceptivo. Entre los citados órganos y entidades administrativas se dará audiencia a las consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía con competencias en materia de minas, energía y patrimonio de la Comunidad Autónoma. Dada la naturaleza y alcance del estudio de detalle NO PROCEDE.*



Ayuntamiento de Coria del Río

5. *Subsanación del documento a la vista de los informes emitidos y nueva información pública si procede en función del alcance de las modificaciones.*
6. *Aprobación definitiva por el Ayuntamiento conforme al artículo 109 del Reglamento."*

Visto el Informe-Propuesta de Resolución emitido, el 20 de febrero de 2024, por la Técnica Superior adscrita a la unidad administrativa de Urbanismo, con la nota de conformidad del Secretario General de esta Ayuntamiento.

Visto que la aprobación inicial del Estudio de Detalle corresponde la Junta de Gobierno Local, al haber sido delegadas dicha competencia por la Alcaldía mediante Resolución n.º 1849/2023, de 19 de junio.

Esta Alcaldía propone a la Junta de Gobierno Local que adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle presentado por la entidad ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HNOS. MARTÍN S.L., con CIF B-41285487, de la manzana RUA2 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla), redactado por el Arquitecto, don Francisco Javier García Chacón, de 30 de enero de 2024, resumiéndose las características de la manzana resultante tras el reajuste de sus alineaciones de la siguiente manera:

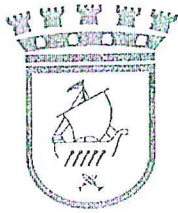
MANZANA	USO PORMENORIZADO PERMITIDO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE SUELO(m²)	EDIFICABILIDAD (m²t)	ALTURA
RU-02	Residencial Unifamiliar Agrupada	Vivienda Unifamiliar Categoría 1ª	3.450	2.635,50	B+1
	Terciario	Cualquier categoría en Uso Exclusivo	1.560	1.129,50	B (equivalente a B+1)

SEGUNDO. Someter el Estudio de Detalle junto con los documentos que lo integran, a un periodo de información pública por plazo de **veinte días** mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el tablón de edictos, en el Portal de Transparencia y en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sede.coriaadelrio.es>.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, a estos efectos el Estudio de Detalle, incluido en resumen ejecutivo, podrá ser examinado en la Secretaría General de este Ayuntamiento, en horario de 9,00 a 14,00 horas, de lunes a viernes, días hábiles.

TERCERO. Comunicar personalmente la apertura y duración del trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Estudio de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro."

La Junta de Gobierno Local con el voto favorable de los siete (7) miembros asistentes, acuerda aprobar la propuesta transcrita en sus justos términos.



Ayuntamiento
de Coria del Río

.../....

Y para que conste y surta efectos donde proceda, expido la presente, con la salvedad del artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, de 28 de noviembre de 1986.

EL ALCALDE -PRESIDENTE

(con firma electrónica)

Fdo.- Modesto González Márquez

EL SECRETARIO ACCIDENTAL

Fdo.-Rafael Navarro Marín