



Refª: MD/SEC

Expte.- 2018/URB_01/000014

Asunto: Aprobación inicial Reformado del Estudio de Detalle de las parcelas T1, T2 y VB2 del Plan Parcial S.A.U. R/7-AR7 presentado por la entidad CONSTRUCCIONES ALBORA S.A.

INFORME-PROPUESTA DE SECRETARÍA

En relación con el expediente de aprobación del Reformado del Estudio de Detalle de las parcelas T1, T2 y VB2 del Plan Parcial S.A.U. R/7-AR7 presentado por la entidad CONSTRUCCIONES ALBORA S.A., emito el siguiente informe-propuesta de resolución de conformidad con lo establecido en el artículo 173 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, así como con Real Decreto 128/2018 y con base a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la entidad CONSTRUCCIONES ALBORA S.A. se presentó, el 22 de noviembre de 2018, Reformado del Estudio de Detalle de las de las parcelas T1-T2 y VB2 del Plan Parcial S.A.U. R/7-AR7 para su aprobación, redactado por los Arquitectos, don J. Cecilio Soria Valle, don Fernando Silos Iturralde y don José Luis Rexach Benavides.

SEGUNDO.- Mediante acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada, el 17 de febrero de 2022, se acordó:

“PRIMERO. Aprobar inicialmente el Reformado del Estudio de Detalle promovido por CONSTRUCCIONES ALBORA S.A., redactado por los Arquitectos don J. Cecilio Soria Valle, don Fernando Silos Iturralde y don José Luis Rexach Benavides, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, con nº con nº 19/000636-T001, de 4 de marzo de 2019.

SEGUNDO. Someter la aprobación inicial a un período de información pública por período de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Además, el periodo de información pública se publicará en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en un periódico de gran difusión provincial, en el portal de transparencia y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Coria del Río (<https://sede.coriadelrio.es>) y mediante un Bando para que sea expuesto en la zona afectada por el reformado del Estudio de Detalle, a fin de que la población de ésta reciba la información que pudiera

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Fecha	28/07/2022 09:54:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JESÚS ANTONIO DE LA ROSA ORTIZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Página	1/6





afectarle.

TERCERO. Simultáneamente, notificar personalmente a los propietarios registrales y catastrales directamente afectados por el Reformado del Estudio de Detalle, que son los de la manzana T-1- T-2 y VB2 de uso terciario, dándoles audiencia para que aleguen lo que tengan por pertinente.

CUARTO. Suspender hasta que se produzca la aprobación definitiva de Reformado del Estudio de Detalle y , en todo caso, como plazo máximo de un año, el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas para las áreas en las que las nuevas determinaciones previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente”.

TERCERO.- Durante el trámite de información pública se ha detectado un error en el procedimiento de tramitación, al haberse aprobado inicialmente dicho Reformado del Estudio de Detalle conforme a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que se hace preciso retrotraer los trámites expediente 2018/URB_01/000014, al momento anterior a la aprobación inicial, según lo establecido en la Disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

CUARTO.- la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada, el 26 de mayo de 2022, acordó:

- Retrotraer los trámites del expediente 2018/URB_01/000014, al momento anterior a la aprobación inicial del Reformado del Estudio de Detalle promovido por CONSTRUCCIONES ALBORA S.A., redactado por los Arquitectos don J. Cecilio Soria Valle, don Fernando Silos Iturralde y don José Luis Rexach Benavides, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, con nº con nº 19/000636-T001, de 4 de marzo de 2019.

- Solicitar informe a la Arquitecta Municipal, como trámite previo a la aprobación inicial del citado Reformado del Estudio de Detalle.

QUINTO.- La Arquitecta Municipal emitió informe, el 10 de junio de 2022, del siguiente tenor literal:

“En relación a la petición de informe efectuada por la Técnico Superior de Secretaría M^a Dolores Suárez Japón, al objeto de emitir informe para aprobación inicial del Reformado del Estudio de Detalle promovido por Construcciones Albora S.A., conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, esta Oficina Técnica

INFORMA:

El Plan Parcial de Ordenación S.A.U.7, donde se insertan las manzanas afectadas por este reformado de Estudio de Detalle, fue aprobado definitivamente con fecha de 23 de marzo de 2003, con el siguiente cuadro de edificabilidades para las manzanas afectadas por el Reformado de este Estudio de Detalle:

CUADRO EDIFICABILIDADES PLAN PARCIAL APROBADO

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Fecha	28/07/2022 09:54:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JESÚS ANTONIO DE LA ROSA ORTIZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Página	2/6





Parcela	Superficie	Uso	Edific. Residencial	Edific. Comercial	Nº de Viviendas	Plantas
T-1	6.382 m2	Terciario	-	5.743 m2		II
T-2	782 m2	Terciario	-	704 m2		II
VB-2	15.300 m2	Residencial	25.755 m2	467 m2	270	III+A
				6.9114 m2		

Posteriormente, se presenta por Construcciones Alhora un **primer Estudio de Detalle** que afectaba a las manzanas T-1, T-2 y VB-2, que fue **aprobado definitivamente con fecha 23/06/2004**, con el siguiente objeto:

- Modificar el trazado de un viario secundario, existente en tre las manzanas T-1 y T-2.
- Hacer un trasvase de edificabilidad comercial de la parcela T-1 (comercial) a la Parcela VB-2 (Residencial), sin afectar al cuadro de edificabilidades totales aprobado por el plan parcial.
- Establecer la ordenación del volumen en la parcela VB-2.

Resultando el siguiente cuadro modificado de superficies y edificabilidades.

CUADRO EDIFICABILIDADES 1º ESTUDIO DE DETALLA - 2004						
Parcela	Superficie	Uso	Edific. Residencial	Edific. Comercial	Nº de Viviendas	Plantas
T-1	3.192 m2	Terciario	-	3.308 m2		II
T-2	3.972 m2	Terciario	-	1.063 m2		II
VB-2	15.300 m2	Residencial	25.755 m2	2.543 m2	270	III+A
				6.914 m2		

Posteriormente, con fecha de 22/11/2018 se presenta para tramitación por la misma entidad, Reformado del Estudio de Detalle para nuevo trasvase de edificabilidad de la manzana VB-2 a la T2, sin modificar el cuadro de edificabilidades totales aprobado por el Plan Parcial de Ordenación.

Visto el documento presentado, el Reformado de Estudio de Detalle se ajusta al contenido y al alcance limitado de este instrumento de planeamiento complementario de la ordenación urbanística, que de conformidad con el artículo 71 de la LISTA, permite adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada siempre que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones, todo ello según lo establecido en el.

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Fecha	28/07/2022 09:54:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JESÚS ANTONIO DE LA ROSA ORTIZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Página	3/6





CUADRO EDIFICABILIDADES PROPUESTA - REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE						
Parcela	Superficie	Uso	Edific. Residencial	Edific. Comercial	Nº de Viviendas	Plantas
T-1	3.192 m2	Terciario	-	3.308 m2		II
T-2	3.972 m2	Terciario	-	1.363 m2		II
VB-2	15.300 m2	Residencial	25.755 m2	2.243 m2	270	III+A
				6.914 m2		

En concreto el objeto de este reformado de estudio de detalle, es hacer un **trasvase de 300 m2** de edificabilidad comercial, **desde la manzana residencial VB-2 a la manzana Terciaria T-2**, justificado en la necesidad de aumento de edificabilidad comercial que demanda la cadena "Mercadona" implantada en dicha manzana T2, y todo ello sin alterar los parámetros de edificabilidad total comercial o residencial aprobadas por el Plan Parcial S.A.U. R/7-AR7 aprobado definitivamente el día 23 de enero de 2003.

Por otro lado dado que en la manzana VB-2, edificada parcialmente, ya se ha consumido parte de la edificabilidad comercial asignada, **se requiere la justificación de la edificabilidad comercial ya consumida en dicha manzana**, con objeto de comprobar que la edificabilidad comercial pendiente de ejecutar, es superior a los 300 m2 que se trasvasan a la manzana T-2."

SEXTO.- Mediante escrito, de 15 de junio de 2022, se requirió a la entidad interesada para que presentase la documentación requerida por la Arquitecta Municipal, en su informe, de 10 de junio de 2022.

SÉPTIMO.- La entidad interesada presentó escrito, el 24 de junio de 2022, acompañando la documentación requerida.

OCTAVO.- La Arquitecta Municipal emitió informe, el 27 de junio de 2022, del siguiente tenor literal:

"En relación a la petición de informe efectuada por la Técnico Superior de Secretaría M^a Dolores Suárez Japón, al objeto de emitir informe para aprobación inicial del Reformado del Estudio de Detalle promovido por Construcciones Albora S.A., conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, esta Oficina Técnica

INFORMA:

Vista la documentación aportada tras requerimiento de fecha 15/06/2022 en el que se pedía justificar la edificabilidad comercial ya consumida en la manzana VB2, se comprueba que la edificabilidad comercial ya consumida en la manzana VB-2 es de 1.193,28 m2.

El reformado del estudio de detalle objeto de este expediente rebaja la edificabilidad comercial de la manzana de 2.543 m2 a 2.243 m2, por lo que aún quedarían pendientes de consumir 1.049,72 m2.

*En base a lo anterior es viable y **PROCEDE la aprobación del reformado de Estudio de Detalle** para*

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Fecha	28/07/2022 09:54:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JESÚS ANTONIO DE LA ROSA ORTIZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Página	4/6





el trasvase de 300 m2 de edificabilidad comercial de la manzana VB2 a la manzana T2, quedando el cuadro de edificabilidades tal y como sigue:

CUADRO EDIFICABILIDADES PROPUESTA - REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE						
Parcela	Superficie	Uso	Edific. Residencial	Edific. Comercial	Edificabilidad Comercial pendiente	Nº de Viviendas
T-1	3.192 m2	Terciario	-	3.308 m2		
T-2	3.972 m2	Terciario	-	1.363 m2	300,00 m2	
VB-2	15.300 m2	Residencial	25.755 m2	2.243 m2	1.049,72 m2	270
				6.914 m2		

La tramitación del Estudio de Detalle se realizará de conformidad con el Capítulo II de la LISTA sobre "Tramitación, aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación urbanística. Así mismo, de conformidad con el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, **la modificación del aprovechamiento urbanístico de las manzanas afectadas debe quedar inscrita en el Registro de la Propiedad.**"

Visto que no consta que se haya justificado en el expediente la necesidad y proporcionalidad de la suspensión de toda clase de aprobaciones, autorización y licencias urbanísticas para áreas concretas y usos determinados (art. 178.2 de la LISTA).

LEGISLACIÓN APLICABLE

La legislación aplicable viene determinada por:

- Los artículos 60, 71, 75 a 77, 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 65, 66 y 140 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.
- Los artículos 21 y 22 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las bases del Régimen Local.
- El artículo 21.3 del Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Fecha	28/07/2022 09:54:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JESÚS ANTONIO DE LA ROSA ORTIZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Página	5/6





Visto cuanto antecede, se considera que el expediente ha seguido la tramitación establecida en la Legislación aplicable, procediendo su aprobación por la Junta de Gobierno Local, cuya competencia ha sido delegada por la Alcaldía mediante Resolución nº 3395/2021, de 12 de julio, modificada mediante Resolución nº 4391/2021, de 24 de septiembre.

Por ello, el que suscribe eleva el siguiente:

CONCLUSION

PRIMERO. No existe inconveniente en la aprobación inicial del Reformado del Estudio de Detalle promovido por CONSTRUCCIONES ALBORA S.A., redactado por los Arquitectos don J. Cecilio Soria Valle, don Fernando Silos Iturralde y don José Luis Rexach Benavides, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos, con nº con nº 19/000636-T001, de 4 de marzo de 2019.

SEGUNDO. Deberá someterse la aprobación inicial a un período de información pública por período de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

Además deberá publicarse en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en un periódico de gran difusión provincial, en el portal de transparencia y en la sede electrónica del Ayuntamiento de Coria del Río (<https://sede.coriaadelrio.es>), a fin de que la población de ésta reciba la información que pudiera afectarle.

TERCERO. Simultáneamente, deberá notificarse personalmente a los propietarios registrales y catastrales directamente afectados por el Reformado del Estudio de Detalle, que son los de la manzana T-1-T-2 y VB2 de uso terciario, dándoles audiencia para que aleguen lo que tengan por pertinente.

No obstante, la Corporación acordará lo que estime pertinente.

Coria del Río, en fecha de la firma electrónica

EL SECRETARIO GENERAL,

-Jesús Antonio de la Rosa Ortiz-

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

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

Código Seguro de Verificación	IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Fecha	28/07/2022 09:54:09
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	JESÚS ANTONIO DE LA ROSA ORTIZ (FIRMANTE)		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DFUJIYB5OX74JSY5UI5HB64	Página	6/6

