

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

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

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

NOVIEMBRE de 2.018



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

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

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

PROMOTOR(ES): CONSTRUCCIONES ALBORA S.A.

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

INFORMA

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

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

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

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

RESUELVE

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

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

Sevilla a 4 de Marzo de 2.019

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Datos Identificativos del Ámbito de Actuación.

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

1.2.- Objeto del Reformado de Estudio de Detalle.

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

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

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

1.4.- Datos Identificativos del Promotor.

El presente Estudio de Detalle se redacta por encargo de:

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



2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Antecedentes.

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

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

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

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

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



2.2.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

La Relación de Propietarios de dichas parcelas son :

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

2.3.- Determinaciones del Planeamiento Superior.

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

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

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

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

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Descripción de la modificación Proyectada.

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

PARCELAS EXISTENTES EN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

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

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

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

PARCELAS RESULTANTES DEL REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA	SUPERFICIE	USO	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF COMERCIAL	Nº DE VIVIENDAS	PLANTAS
T-1**	3.192	Terciario	----	3.308	---	
T-2**	3.972	Terciario	----	1.363	---	
VB-2*	15.300	Viv. Plurifam. + Terciario P baja	25.755	2.243	270	
TOTAL	22.464			6.914		

DOCUMENTO SOMETIDO A APROBACION PAG 005/0010
 19/000539 - T006
 VISADO
 04 MARZO 2014
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA
 Documento visado e incorporado

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

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

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

Quedando dicha parcela como sigue

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

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

4. PLANOS.

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

Sevilla en Noviembre de 2018
Los arquitectos

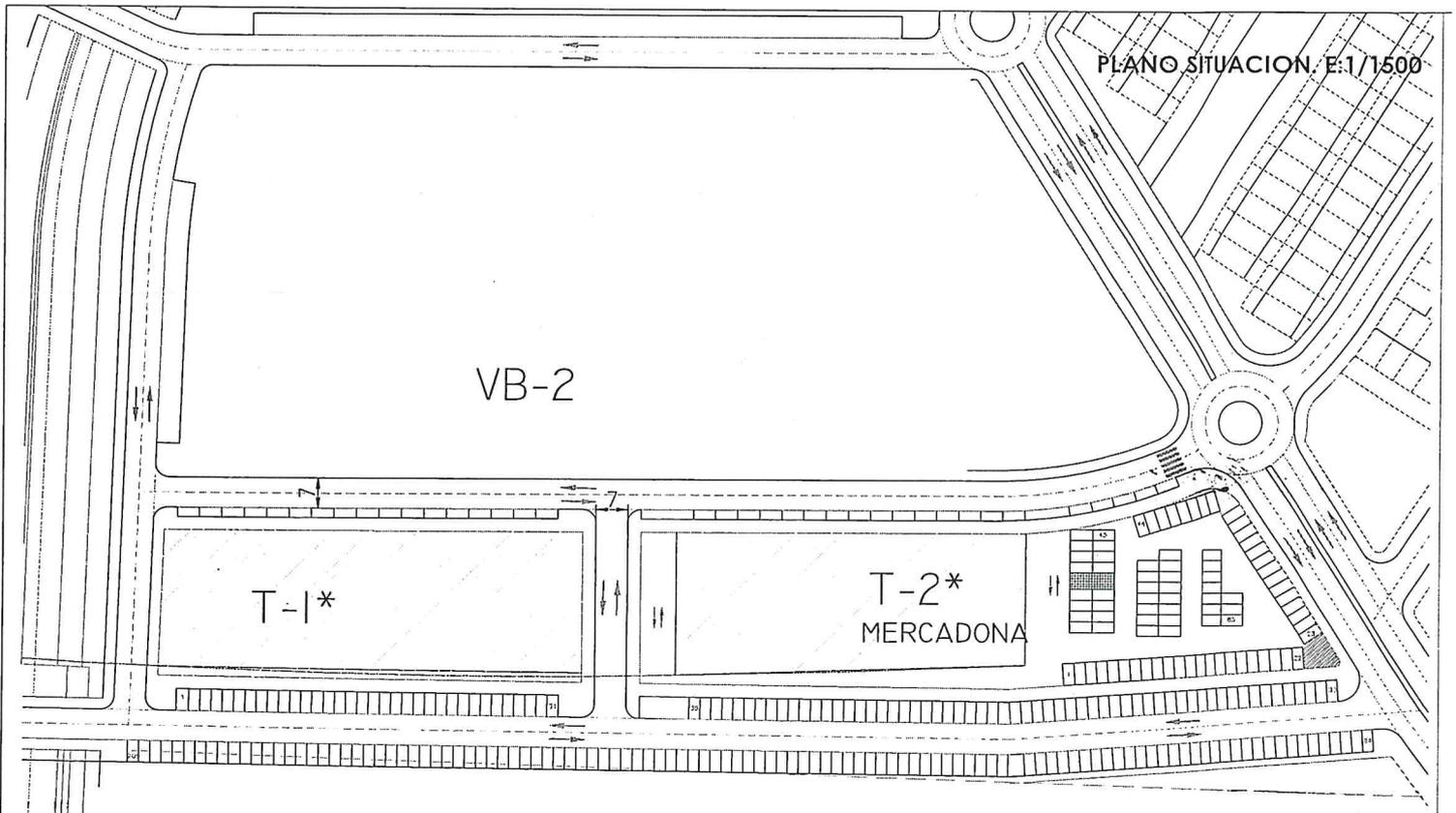
J. Cecilio Soria Valle
Arquitecto

F. Silos Iturralde
Arquitecto

J. Luis Rexach Benavides
Arquitecto



PLANO SITUACION. E:1/1500



PARCELAS EXISTENTES EN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

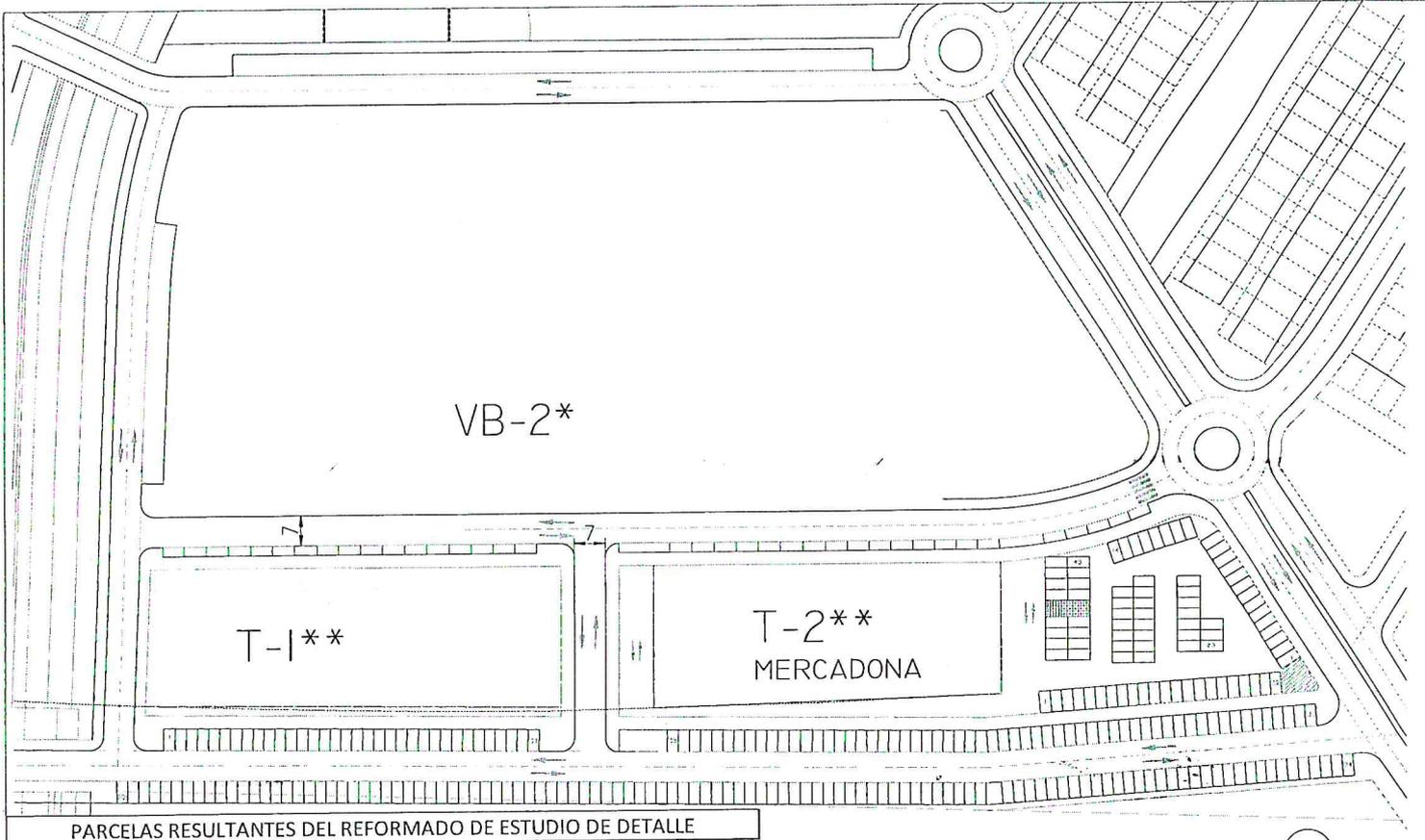
VIVIENDAS+COMERCIAL

TERCIARIO



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

	<p>PROYECTO: []</p> <p>ESTUDIO: []</p> <p>FECHA: []</p> <p>SEÑALADO DE LINDERO: []</p> <p>PROYECTO: []</p> <p>PARCELA: []</p> <p>DEPARTAMENTO: []</p>
<p>PARCELAS EXISTENTES</p>	<p>ENCUENTRO</p> <p>ENCUENTRO</p> <p>ENCUENTRO</p>



PARCELAS RESULTANTES DEL REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

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

VIVIENDAS+COMERCIAL

TERCIARIO



REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

PARCELAS T-1, T-2, VB-2

PARCELAS RESULTANTES



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

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

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

Mayo de 2023

SORIA
VALLE
JUAN
CECILIO -
28521345B

Firmado digitalmente por
SORIA VALLE JUAN CECILIO -
28521345B
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-28521
345B, givenName=JUAN
CECILIO, sn=SORIA VALLE,
cn=SORIA VALLE JUAN
CECILIO - 28521345B
Fecha: 2023.05.09 20:28:38
+02'00'

SILOS
ITURRALDE
FERNANDO
- 070007325

Firmado digitalmente por SILOS
ITURRALDE FERNANDO - 070007325
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-070007325,
givenName=FERNANDO, sn=SILOS
ITURRALDE, cn=SILOS ITURRALDE
FERNANDO - 070007325
Fecha: 2023.05.09 20:28:53 +02'00'

REXACH
BENAVIDES
JOSE LUIS -
28909311J

Firmado digitalmente por REXACH
BENAVIDES JOSE LUIS - 28909311J
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-28909311J,
givenName=JOSE LUIS,
sn=REXACH BENAVIDES,
cn=REXACH BENAVIDES JOSE LUIS
- 28909311J
Fecha: 2023.05.09 20:29:25 +02'00'

RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta en presente documento en cumplimiento del art. 25.3 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 que dice:

3. *En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

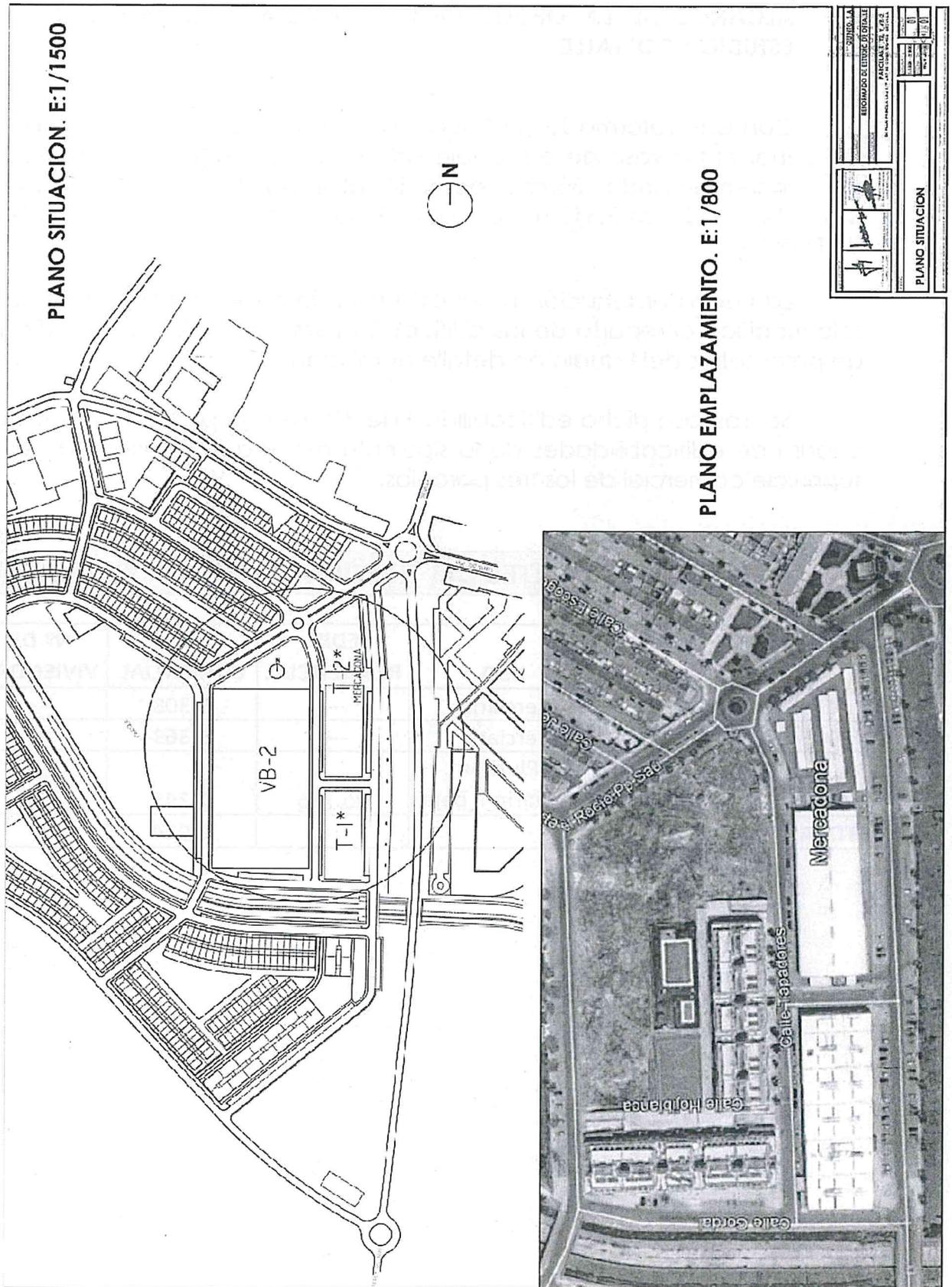
b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

AMBITO DE LA ORDENACION PROYECTADA

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

PARCELAS EXISTENTES EN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

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



ALCANCE DE LA ORDENACION PROYECTADA COMO REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

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

La nueva ordenación propuesta para la reforma del Estudio de Detalle, solo modifica el reparto de las edificabilidades comercial, no modifica el resto de parámetros del Estudio de detalle aprobado,

Se trasvasa dicha edificabilidad de 300m² a la parcela T2** quedando el cuadro de edificabilidades de la siguiente manera y no alterando el total de superficie comercial de las tres parcelas:

PARCELAS RESULTANTES DEL REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

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

RESULTADO DE LA ORDENACION CON LA AGREGACION DE PARCELA T-2
Y P3 DE PERI EL ROCIO**

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

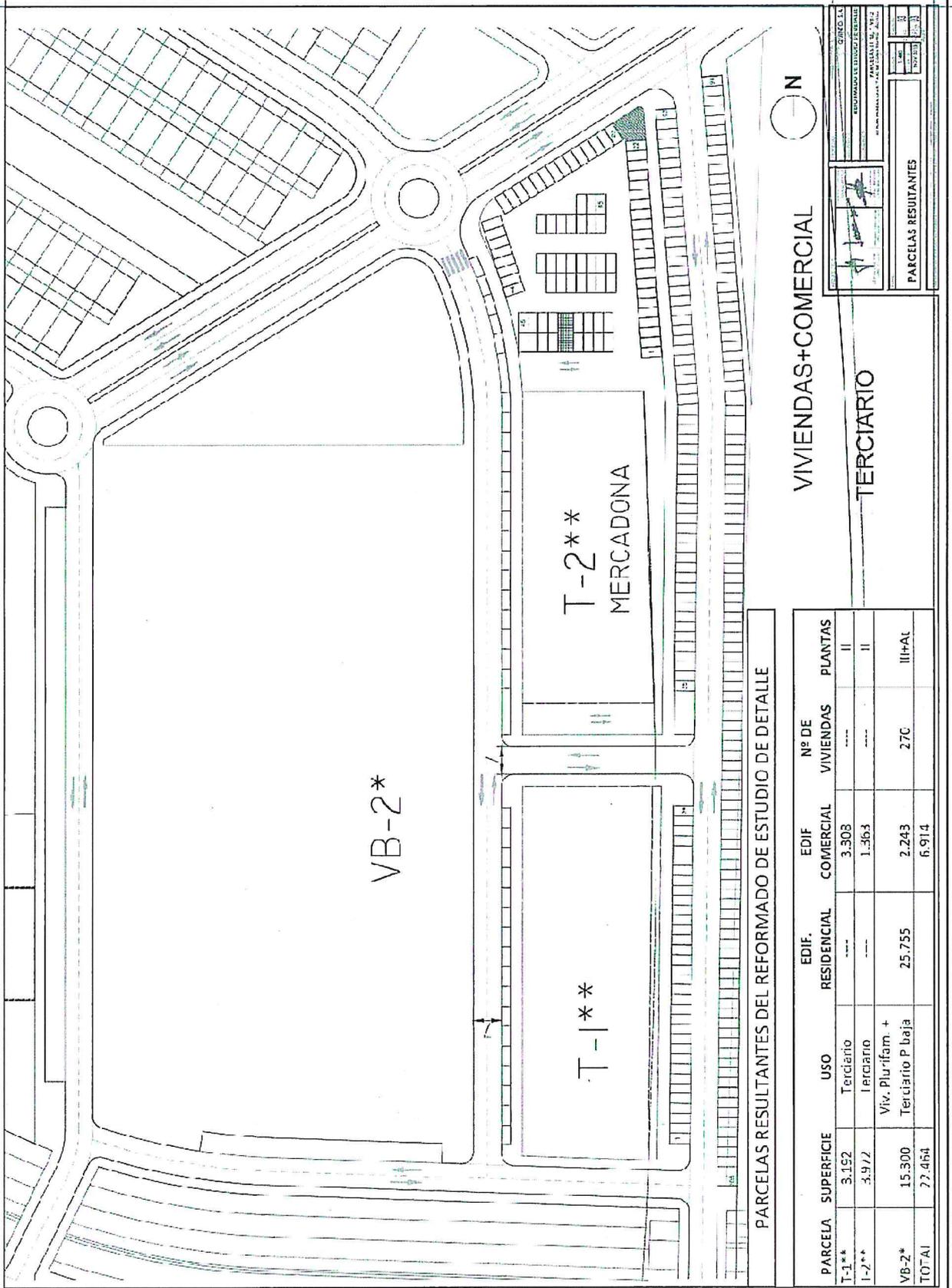
El volumen que conforma la suma de las edificabilidades de estas dos parcelas se situará, dentro del conjunto, de forma libre siempre que las dos parcelas se agreguen y sean de un solo propietario.

Quedando dicha parcela como sigue

PARCELAS RESULTANTES TRAS LA AGREGACION DE LAS PARCELAS:

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

PLANO DE ORDENACION DEL REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE"



Sevilla. Mayo de 2023

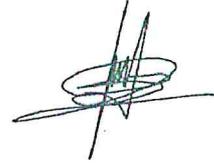
Los arquitectos



JCecilio Soria Valle
Arquitecto



F Silos Iturralde
Arquitecto



JLuis Rexach Benavides
Arquitecto

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

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

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

Mayo de 2023

RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta en presente documento en cumplimiento del art. 25.3 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 que dice:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

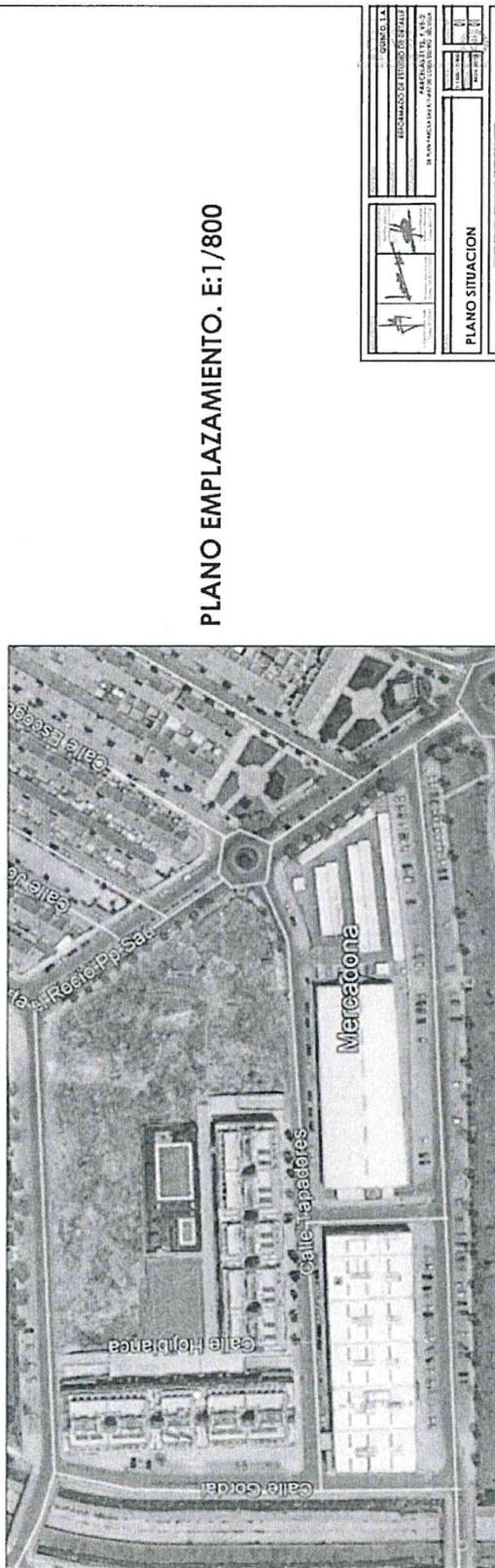
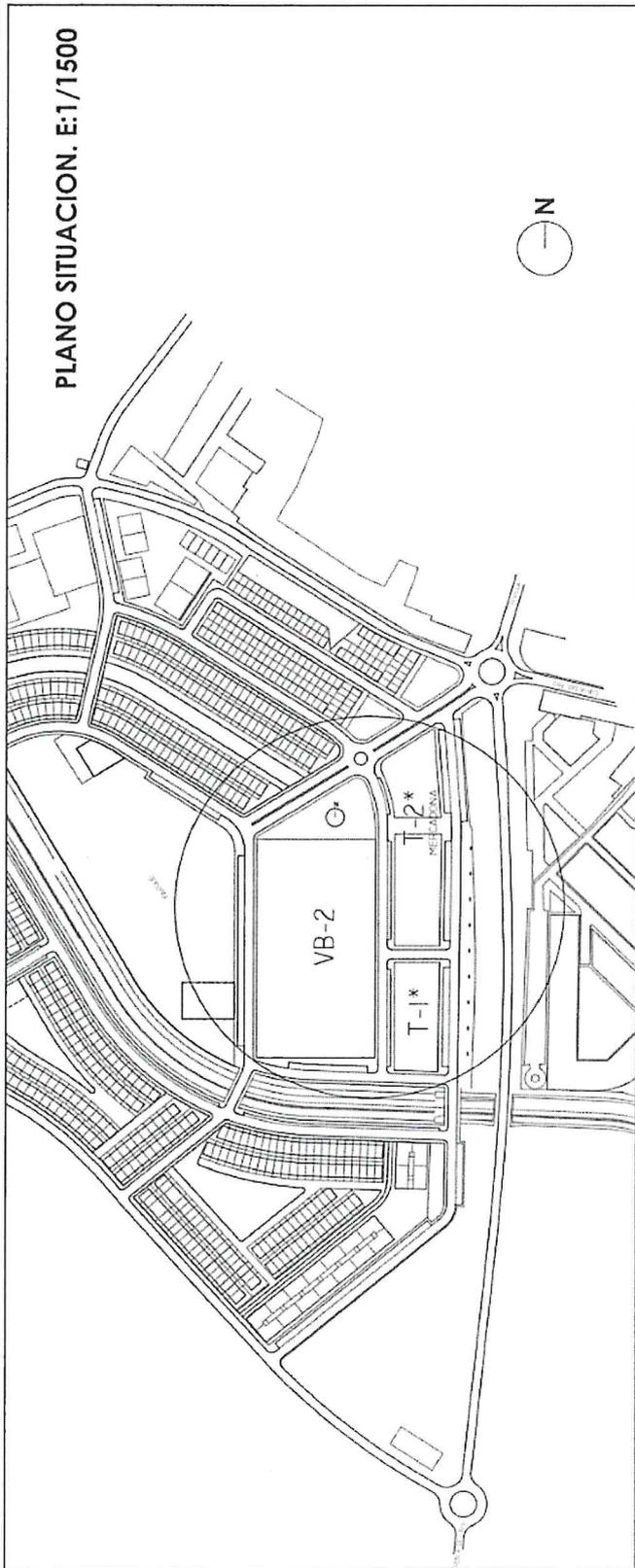
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

AMBITO DE LA ORDENACION PROYECTADA

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

PARCELAS EXISTENTES EN ESTUDIO DE DETALLE APROBADO

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



ALCANCE DE LA ORDENACION PROYECTADA COMO REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

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

La nueva ordenación propuesta para la reforma del Estudio de Detalle, solo modifica el reparto de las edificabilidades comercial, no modifica el resto de parámetros del Estudio de detalle aprobado,

Se trasvasa dicha edificabilidad de 300m2 a la parcela T2** quedando el cuadro de edificabilidades de la siguiente manera y no alterando el total de superficie comercial de las tres parcelas:

PARCELAS RESULTANTES DEL REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE

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

RESULTADO DE LA ORDENACION CON LA AGREGACION DE PARCELA T-2 Y P3 DE PERI EL ROCIO**

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

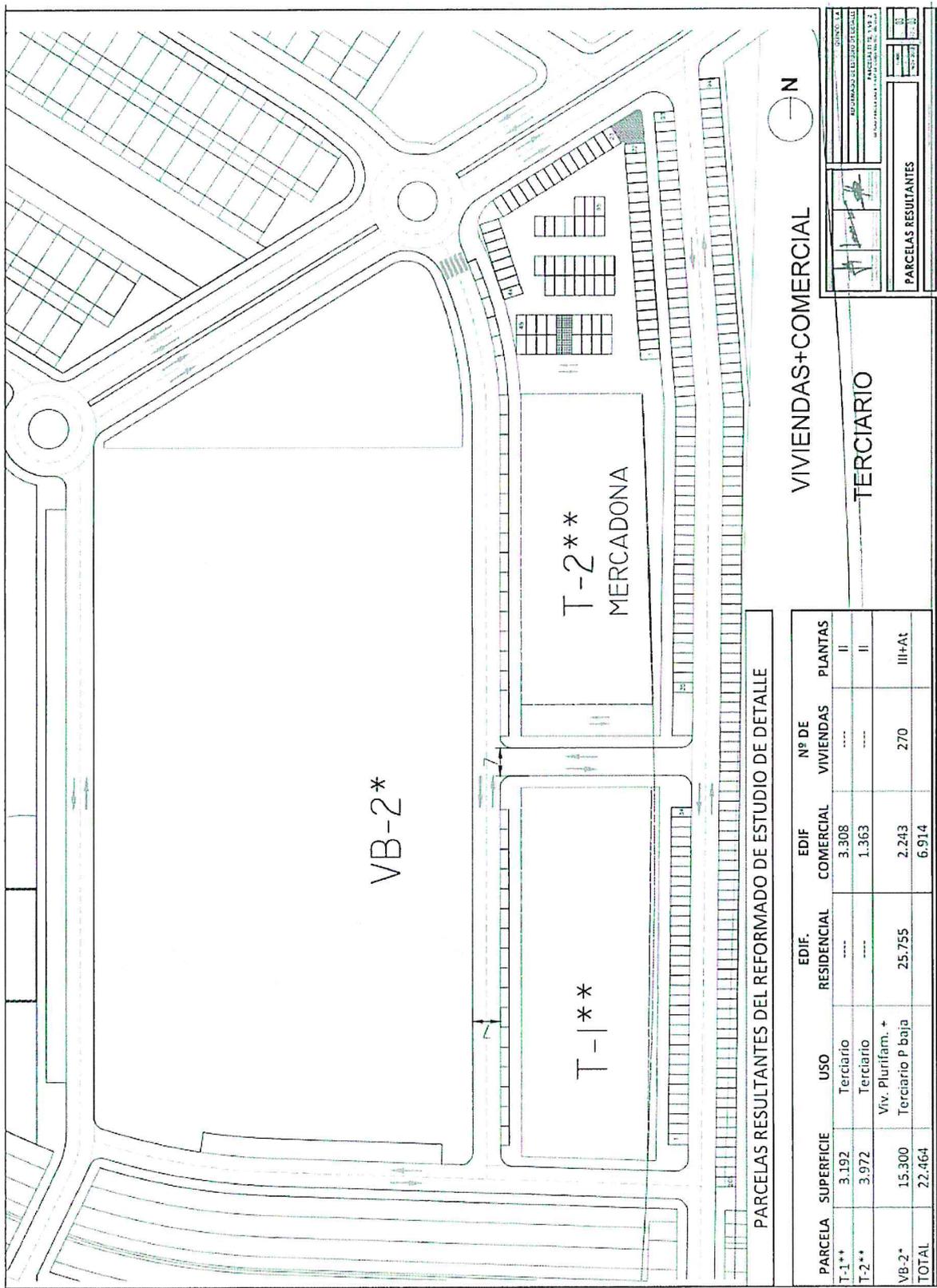
El volumen que conforma la suma de las edificabilidades de estas dos parcelas se situará, dentro del conjunto, de forma libre siempre que las dos parcelas se agreguen y sean de un solo propietario.

Quedando dicha parcela como sigue

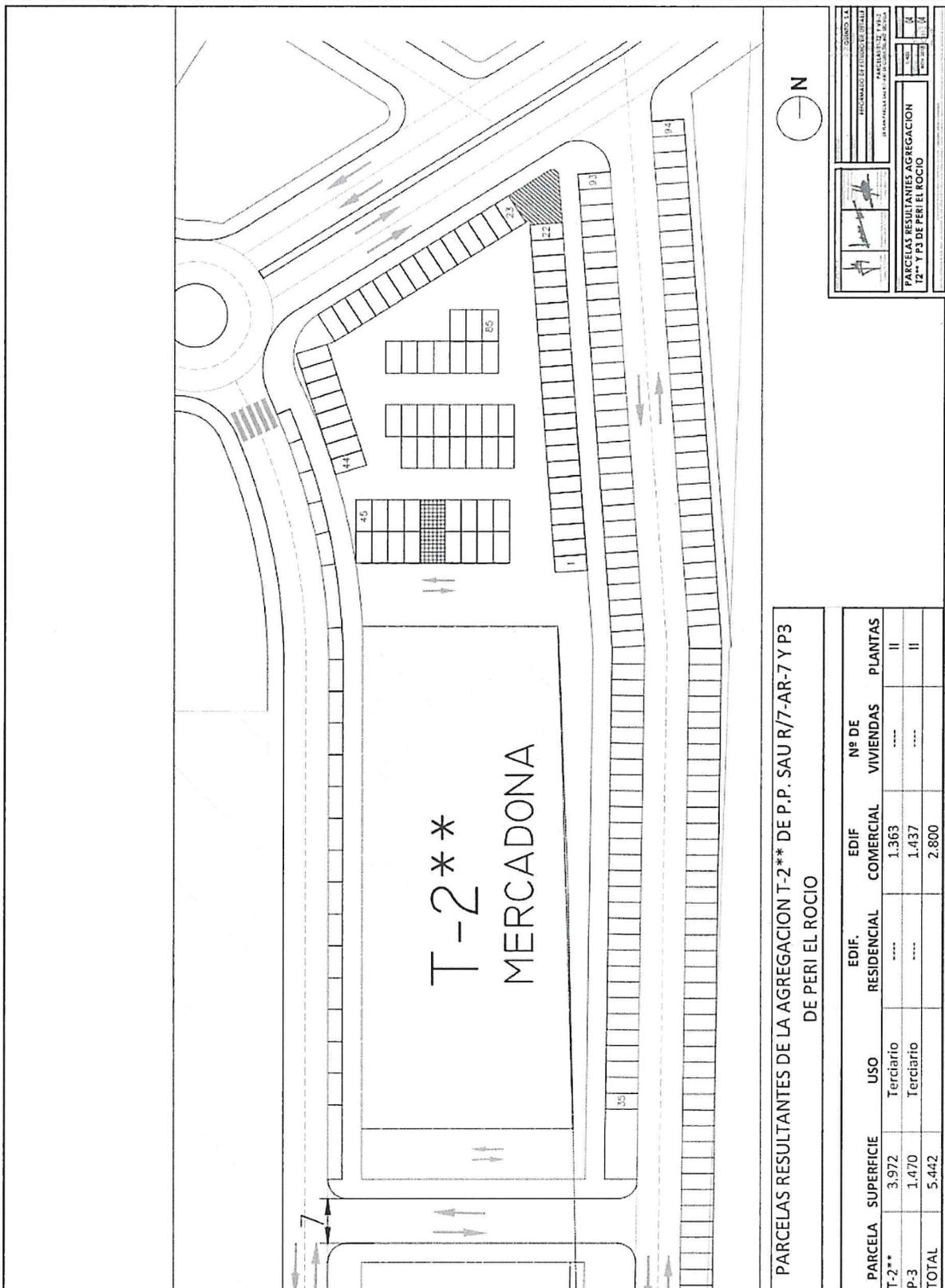
T-2 (P.P. SAU R/7-AR-7) Y P3 (PERI EL ROCIO)**

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

PLANO DE ORDENACION DEL REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE



PLANO DE ORDENACION RESULTANTE CON AGREGACION DE PARCELA T2** DE PLANTA PARCIAL S.A.U.R/7-AR7 Y PARCELA P3 DE PERI "EL ROCIO"



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

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

SORDO S.L. INFORMACIÓN DE DETALLE PARCELA T2, P3 SUBPARCELA 1 DE EL RUCIO DE PERI	PLANOS 1/1 1/2 1/3
PARCELAS RESULTANTES AGREGACION T2** Y P3 DE PERI EL ROCIO	

Sevilla. Mayo de 2023

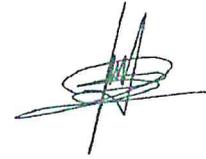
Los arquitectos



J Cecilio Soria Valle
Arquitecto



F Silos Iturralde
Arquitecto



J Luis Rexach Benavides
Arquitecto