



Ayuntamiento de Coria del Río

ANUNCIO

AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RÍO

Mediante acuerdo del Pleno Municipal, adoptado en sesión ordinaria celebrada, el 2 de mayo de 2024, se aprobó definitivamente el Estudio de Detalle de la Manzana RUA2 del Sector S.A.U. R/2-AR2, que literalmente se transcribe y es del siguiente tenor:

“.../...

PUNTO 4º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO POR LA ENTIDAD ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HNOS. MARTÍN S.L., DE LA MANZANA RUA2 DEL SECTOR S.A.U. R/2-AR2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CORIA DEL RÍO.

Se da cuenta del Dictamen de la Comisión Informativa Única sobre el asunto epigrafiado que literalmente dice lo siguiente:

“PUNTO 4º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO POR LA ENTIDAD ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HNOS. MARTÍN S.L., DE LA MANZANA RUA2 DEL SECTOR S.A.U. R/2-AR2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CORIA DEL RÍO.

Vista la propuesta de la Alcaldía en funciones de fecha 24 de abril de 2024, cuyo tenor literal es el que sigue:

“ANTECEDENTES

1º.- D. Vicente Martín González, 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.

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 don Vicente Martín González 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

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
 Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 1

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	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	1/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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 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.

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.

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
 Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pág. 2

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	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	2/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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 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.”**

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 3

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	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	3/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





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:

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
 Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es Pag. 4

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	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	4/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

- **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:

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 5

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	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	5/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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)

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.**

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

Se adjunta cuadro de coordenadas georreferenciadas de la manzana.”

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:

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

INFORMA:

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 6

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	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	6/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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.**
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."**

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 7

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	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	7/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





**Ayuntamiento
de Coria del Río**

9º.- La Técnica Superior adscrita a la unidad administrativa de Urbanismo, con la nota de conformidad del Secretario General de esta Ayuntamiento se emitió Informe-Propuesta de Resolución el 20 de febrero de 2024.

8º.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada, el 22 de febrero de 2024, se acordó:

“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 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.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.

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.”

9º.- La aprobación inicial fue sometida a información pública durante el plazo de veinte días mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 56, de 20 de marzo de 2024, en el tablón de edictos del Ayuntamiento desde el 11 de marzo al 22 de abril de 2024 (ambos inclusive), en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento (<https://sede.coria del rio.es>) (Tablón Electrónico de Edictos), desde el 18 de marzo al 23 de abril de 2024, y en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento, desde el 11 de marzo al 23 de abril de 2024.

Asimismo se remitió notificación del acuerdo de aprobación inicial del citado Estudio de Detalle al titular catastral y registral de los terrenos afectados por el mismo, el 8 de marzo de 2024, concediéndole un plazo de veinte días, desde la recepción de la citada notificación, al objeto de que pudiese examinar el expediente, a los efectos de alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimase conveniente

Calle Cervantes, 69. 41100 Coria del Río. Sevilla. Tfno.954770050 -Fax 954770363
 Correo Electrónico: oficinasecretaria@coria del rio.es Web: www.ayto-coria del rio.es Pag. 8

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	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	8/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		





Ayuntamiento de Coria del Río

10º.- Durante el período de información pública, no se han formulado alegaciones.

11º.- Remitido expediente de aprobación inicial de un Estudio de Detalle del mismo Sector a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía, al objeto de la emisión del informe preceptivo, la citada Delegación Territorial remitió escrito, el 19 de diciembre de 2023, en el que indicaba que 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.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. 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 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.

SEGUNDO. La competencia para aprobar definitivamente el Estudio de Detalle es el Ayuntamiento el Pleno, de conformidad con el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Visto el Informe-Propuesta de Resolución emitido, el 23 de abril de 2024, por la Técnica Superior adscrita a la unidad administrativa de Urbanismo, con la nota de conformidad del Secretario General de esta Ayuntamiento.

Esta Alcaldía propone al Ayuntamiento Pleno que adopte el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle presentado por la entidad ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HERMANOS 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 23 de enero de 2024 y fecha de entrada en este Ayuntamiento, el 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)

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 9

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	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	9/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





**Ayuntamiento
de Coria del Río**

Siendo el cuadro de coordenadas georreferenciadas de la manzana el siguiente:

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

SEGUNDO. Remitir la documentación completa del Estudio de Detalle al Registro autonómico de instrumentos de ordenación urbanística y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado, estando también a disposición de los interesados en la sede electrónica [dirección <https://sede.coria del rio.es>] y en el portal de transparencia de este Ayuntamiento.

CUARTO. Dar cuenta del acuerdo correspondiente a la Arquitecta Municipal y a la entidad interesada."

La Comisión Informativa con el voto favorable del Grupo Municipal AXSí-Andalucistas (5), y la abstención de los Grupos Municipales Socialista (2), Popular (1), Vox (1), acuerda aprobar la propuesta antes transcrita."

Tras las intervenciones que constan en vídeo-acta, en votación ordinaria, el Ayuntamiento Pleno, con la asistencia de veinte (20) de sus veintiún miembros de derecho, con el voto favorable de sus miembros presentes del Grupo Municipal AXSí-Andalucistas (11), y la abstención de los Grupos Municipales Socialista (5), Popular (3) y Vox (1), acuerda aprobar el dictamen antes transcrito en sus justos términos.

... / ..."

Asimismo con fecha 11 de junio de 2024, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico n.º 10089, y con fecha 14 de junio de 2024, en el Registro Municipal n.º 28.

El articulado del presente Estudio de Detalle, será publicado junto con la planimetría en el portal de transparencia de este Ayuntamiento: https://transparencia.coria del rio.es/export/sites/coria del rio.es/transparencia/galleries/IND-53-ESTUDIO_DETALLE_MANZANA_RUA_2-DILIGENCIADO.pdf y como Anexo a este anuncio.

Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coria del rio.es

Web: www.ayto-coria del rio.es

Pag. 10

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	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	10/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





Ayuntamiento
de Coria del Río

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Coria del Río, en fecha de la firma electrónica

EL ALCALDE-PRESIDENTE

-MODESTO GONZÁLEZ MÁRQUEZ-



Calle Cervantes, 69.

41100 Coria del Río. Sevilla.

Tfno.954770050 -Fax 954770363

Correo Electrónico: oficinasecretaria@coriadelrio.es Web: www.ayto-coriadelrio.es

Pag. 11

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	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	11/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RU2

SECTOR S.A.U R/2-AR2 de las NN. SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla).

SOCIEDAD PROYECTISTA:

INGETEXIA PROJECTS, S.L

TÉCNICO REDACTOR:

FCO. JAVIER GARCÍA CHACÓN

ARQUITECTO

Colegiado nº 4964 COAS

PROMOTOR:



ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HNOS. MARTÍN, S.L.

P. I. La Isla. C/ Torre de los Herberos, Nº 6

41703 – Dos Hermanas (Sevilla)

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	1/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	12/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUZ.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

ÍNDICE

I. MEMORIA

- 1 MEMORIA DE INFORMACIÓN
 - 1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO
 - 1.2 NATURALEZA DEL ESTUDIO DE DETALLE.
 - 1.3 AGENTES INTERVINIENTES
 - 1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 1.5 CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN NORMATIVA EN VIGOR

- 2 MEMORIA JUSTIIFICATIVA
 - 2.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN
 - 2.2 MARCO NORMATIVO Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN
 - 2.3 DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN DE LA MANZANA OBJETO Y PARÁMETROS ACTUALES.
 - 2.4 NUEVA DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS MODIFICADOS. ALINEACIONES Y RASANTES.

II. PLANOS

1. SITUACIÓN
2. PLANO DE INFORMACIÓN. CALIFICACIÓN, USOS, ALINEACIONES Y RASANTES
3. PLANO DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN, USOS, ALINEACIONES Y RASANTES

III. RESUMEN EJECUTIVO

[2]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	2/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	13/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUZ.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Rio (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

I. MEMORIA

[3]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	3/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	14/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RU2.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente Estudio de Detalle de la manzana RU2 del Sector SAU R2 / AR2 de las NN. SS. de Coria del Río (Sevilla), con el objeto de definir las modificaciones de las nuevas alineaciones, rasantes, ordenación de volúmenes y condiciones estéticas de la manzana en dicha parcela del Plan Parcial que fue aprobado definitivamente el 5 de octubre de 2.000 por el Ayuntamiento de Coria del Río.

No se modifica ni el uso característico y predominante, que seguirá siendo residencial, ni la edificabilidad total de la manzana, que será de 3.765 m², ni el aprovechamiento urbanístico total de 4.329,75 m².

1.2 NATURALEZA DEL ESTUDIO DE DETALLE.

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. 2. 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:

- 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.
- 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.
- 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.

Nuestro Estudio de Detalle, se ajusta a lo especificado en el apartado b de los anteriores.

En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

[4]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	4/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	15/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RU2.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley y 85 de este Reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a. Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b. Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c. Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

1.3 AGENTES INTERVINIENTES

El presente Estudio de Detalle de la manzana RU2, se redacta por encargo de don Vicente Martín González, con DNI 28.509.533-K, como representante de la sociedad ANDALUZA DE SUPERMERCADOS HERMANOS MARTÍN, S.L., con C.I.F. B-41285487, y dirección, a efecto de notificaciones, en el Polígono Industrial Ctra. La Isla, c/ Torre de los Herberos nº 6 de Dos Hermanas (Sevilla). Esta empresa tiene un contrato de arrendamiento por 30 años en el que se le cede por, parte del propietario de los terrenos, un derecho real de superficie por la manzana completa, actuando así en calidad de promotora de las obras de edificación que se quiere desarrollar en dicha manzana.

El técnico redactor del Estudio de Detalle es Francisco Javier García Chacón, arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con nº 4964 con DNI 28.596.703-K y domicilio, a efecto de notificaciones, en c/ Acústica, nº24 plt.5º modulo 3, 41015, Sevilla.

1.4 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.4.1 LOCALIZACIÓN

El terreno objeto del presente Estudio de Detalle, se localizan en la medianera sur-oeste del núcleo urbano de Coria del Río, en la zona denominada "Coria-Río Pudío", quedando comprendidos bajo los siguientes límites:

- Norte: Núcleo urbano de Coria del Río, Plan Parcial "Tinajerías" y el cauce del río Pudío.

[5]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	5/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	16/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RU2.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

- Sur: Avenida Blanca Paloma y barriada del mismo nombre.
- Este: Estudio de detalle "Subfase Río Pudío", y núcleo urbano de Coria del Río.
- Oeste: Carretera Sevilla – Puebla del Río SE-660 A8058 y el Plan Parcial S.A.U. R/7-AR7.

En la documentación gráfica adjunta, se localiza el territorio dentro del casco urbano de Coria del Río en el plano ED-00 de situación. Concretamente, el estudio de detalle se centra en la parcela RU2 del Plan Parcial Sector S.A.U R/2- AR2 de Coria del Río (Sevilla).

- Parcela con referencia Catastral: 0503801QB6300S0001JE.

1.4.2 SUELO Y TOPOGRAFÍA. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO RURAL

En general a orillas del Guadalquivir, próximo a Sevilla, participa de todas las características geológicas de esta zona.

La estructura geológica del término no es muy homogénea. Los terrenos correspondientes al mioceno superior y formados por arenas y areniscas yacen sobre una capa impermeable y profunda de margas azules, también miocénicas.

La topografía de la manzana es prácticamente plana, presentando un desnivel de 91 cm en la diagonal de la esquina más al norte (calle 01 con calle D) y la más al sur (calle 03 con calle E).

1.4.3 RED VIARIA EXISTENTE

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra rodeado por el viario secundario del sector, siendo calles que aún no han recibido un nombre concreto, por lo que las enunciaremos tal y como se nombraba en el Plan Parcial:

- Al Sureste, la calle 03
- Al Oeste, la calle 01 (orientación prácticamente norte-sur), que es la vía de servicio de la carretera Sevilla-La Puebla del Río.
- Al Noreste, la calle D
- Al Suroeste, la calle E

[6]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	6/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	17/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		



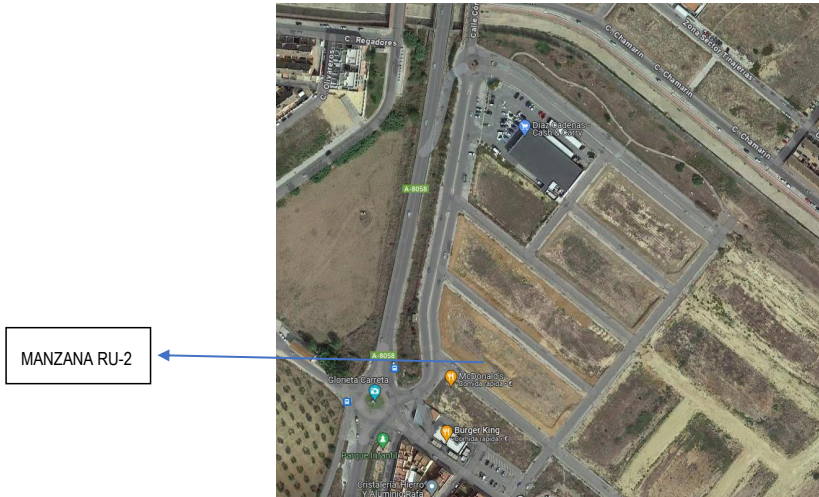


ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RU2.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

1.4.4 EDIFICACIONES Y USOS EXISTENTES

No existen edificaciones en el interior del sector, siendo su uso actual global el residencial. El uso previsto por el Plan Parcial para la manzana RUA2, es residencial unifamiliar agrupada, aunque permite, como uso compatible, el terciario en un 30% como máximo de su superficie.



1.4.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las infraestructuras existentes del sector están recogidas en el Proyecto de Urbanización del Sector S.A.U R/2-AR1, de septiembre de 2009, cuya redacción y dirección de obras (final de obras Junio 2011) fue por los técnicos, Juan N. Báñez García (arquitecto) y Luis Alfonso Juli Daza (arquitecto).

• **RED ELÉCTRICA**

Las redes de Distribución son subterráneas y se encuentran ubicadas dentro de los márgenes que comprende el Plan Parcial S.A.U R/2-AR2, que se localizan en la medianera sur-este del núcleo urbano de Coria del Río. Tiene dotación de red eléctrica para todas las manzanas. Concretamente, en la manzana objeto del proyecto, la alimentación proviene del centro de transformación CT-1. La manzana RU-2 está alimentada por un circuito en anillo (C11).

La manzana RU-2 está alimentada por dos circuitos en anillo (C-12/C-13) que están formados por las líneas correspondientes.

- Circuito 12: Potencia total = 125,12 kW

[7]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	7/21

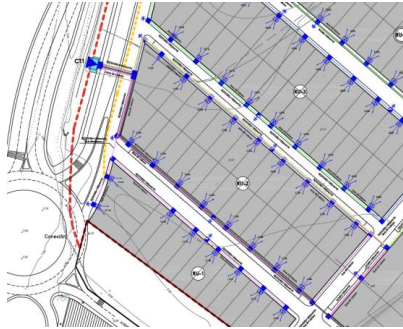


Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	18/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

- Circuito 13: Potencia total= 117,76 kW



Red eléctrica de BT- Manzana RU-2



Vista aérea de la Manzana RU-2

- **RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO**

Existe un colector de saneamiento con diámetro variable entre 800 y 1.200 mm de hormigón, que discurre por la margen derecha del canal del Río Pudío, instalado para el estudio de cuencas realizado por EMASESA y que recoge los vertidos de las urbanizaciones situadas al noreste del sector. Este colector será el que se acometerá el saneamiento del sector. No obstante, existe servicio urbano en las vías circundantes principales que llegan hasta la manzana objeto de este proyecto.

Todas las conducciones son de hormigón centrifugado hasta el diámetro 600 mm, y mayores de hormigón armado. Las tuberías van colocadas sobre solera de HM-20 compactada y relleno superior de 30 cm.

Los pozos de registro son de fábrica de ladrillo macizo perforado, de 1,20 m de diámetro interior mínimo, de un pie de espesor sobre solera de hormigón de 25 cm.

Las recogidas de agua pluviales son mediante imbornales construidos con cisternas de ladrillos macizos, enfoscadas y bruñidas interiormente con mortero de cemento, y forman sifón en la conexión con el pozo de registro y con rejilla articulada de fundición dúctil.

[8]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	8/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	19/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RU-2
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

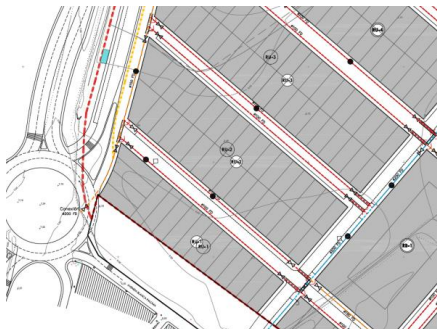
AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

Las acometidas a la parcela son de PVC color teja, de 200 mm de diámetro sobre lecho de arena de 15 cm, que une la arqueta sifónica con el pozo de registro de la red de alcantarillado. La pendiente de la acometida es como mínimo de 2,5%.

• **RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Como se recoge en la documentación gráfica, existen varios puntos cercanos para la conexión de la nueva red de abastecimiento de agua proyectada, tanto en fundición dúctil de 200, como de 150 y 100. Existe una red mallada en todo el sector, con un ramal principal de 150 mm de diámetro, conectado a una tubería de 200 mm de polietileno que va por la calle Pisuerga. Desde aquí parten los anillos secundarios o ramales hasta llegar a la manzana objeto del proyecto.

Las acometidas en la manzana RU-2 son de PE32.



Red de abastecimiento- Manzana RU-2



Vista aérea de la Manzana RU-2

• **RED DE TELEFONÍA**

Existen dos cámaras de registro en las inmediaciones del cruce entre las calles, Raya Real y Blanca Paloma, concretamente dos arquetas tipo D. Desde aquí parte el resto de distribución de la red de telefonía a través de arquetas tipo D y H.

[9]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	9/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	20/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUZ.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

1.5 CONTENIDO Y ALCANCE DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE SEGÚN NORMATIVA EN VIGOR

Según el artículo 71, de la sección 4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, (Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía), el contenido y alcance los Estudio de Detalle, deben cumplir:

1. 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.

Por otra parte, el artículo 94 del Reglamento de Planeamiento de la LISTA también especifica el mismo alcance de los Estudios de Detalle y determina el contenido mínimo de este instrumento complementario de planeamiento. Por tanto, en el marco del artículo 62 de la ley y el 85 de este reglamento, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a. Memoria de información y memoria de ordenación, que incluirán el contenido que resulte necesario en base al objeto del instrumento de ordenación.
- b. Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar la ordenación urbanística detallada vigente y la propuesta de nueva ordenación a nivel de detalle, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones, y georreferenciada.
- c. Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía.

Lo que debe quedar claro es que los Estudios de Detalle, EN NINGÚN CASO PUEDEN:

- a. Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.
- b. Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- c. Suprimir o reducir el suelo rotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.
- d. Alterara las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

[10]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	10/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	21/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUZ.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1 ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto la modificación de la alineación de la fachada que da frente al viario, llamado calle F en el Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, en caso de construir un edificio independiente de uso terciario. Tal y como se establece en el artículo 5.1.2, en su apartado 5, el uso característico es residencial en su 1ª categoría, es decir viviendas unifamiliares, siendo también permitido el uso terciario entre otros.

Por otra parte, según se establece en el artículo 1.1.11, 42.c (Terminología y Definiciones), al ser un uso compatible, se puede desarrollar en una proporción máxima del 30% del total de la superficie construida asignada a la manzana.

En el artículo 5.1.2, apartado 4.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 de forma conjunta, referido a los grupos de viviendas unifamiliares, que se deben disponer de forma pareada o adosada.

El Estudio de Detalle pretende definir el retranqueo en caso de que se ejecute un edificio exento de uso terciario.

2.2 MARCO NORMATIVO Y LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

El marco normativo que regula al presente estudio de detalle es el siguiente:

- El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso a la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y demás legislación autonómica aplicable.
- Decreto 60/2010, de 16 de marzo, que aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.
- El Real Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la ley 7/2021.
- Las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Coria del Río, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla el día 27 de abril de 2001 (B.O.P. nº 153, de 4 de julio de 2001).
- El Plan Parcial aprobado para la ejecución del Sector, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Coria del Río el día 15 de enero de 2009.

[11]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	11/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	22/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		





AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

2.3 DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN. IDENTIFICACIÓN DE LA MANZANA OBJETO Y PARÁMETROS ACTUALES.

El Estudio de Detalle se desarrolla sobre el sector denominado SAU R/2 AR2 por las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Coria del Río, con una superficie de 138.763,00 metros cuadrados, cuya delimitación fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Coria del Río el día 27 de abril de 2001.

En desarrollo de las citadas Normas Subsidiarias y para la ejecución del planeamiento en el sector se aprobó el Plan Parcial el día 15 de enero de 2009.

La parcela RU2 se vio afectada en un lateral por la aparición de una vía de servicio de la carretera Sevilla-La Puebla del Río, (generando así una modificación del Plan Parcial posteriormente), en sus alineaciones y superficies por la nueva alineación del viario contenida en la modificación posterior del Plan Parcial. Sin embargo, se mantuvieron los parámetros de edificabilidad, volúmenes, rasantes, ocupación máxima y aprovechamiento fijados con anterioridad en el Plan Parcial.

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

2.4 NUEVA DEFINICIÓN DE LOS PARÁMETROS MODIFICADOS. ALINEACIONES Y RASANTES.

El presente estudio no modifica los parámetros urbanísticos de la ordenanza que se aplica en la manzana (Residencial Unifamiliar Agrupada). Tan sólo se define el posible retranqueo máximo de la edificación, en caso de que se implante el uso compatible TERCIARIO en un edificio independiente. 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, modificando las alineaciones de la manzana, tal y como se refleja en la documentación gráfica.

[12]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	12/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	23/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUZ.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

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.
- **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.**

La ordenación propuesta agota la máxima edificabilidad de un uso compatible (30%), lo que quiere decir que tendrá una superficie construida máxima de **1.129,50 m²**, destinando el resto (2.635,50 m²) para el uso predominante (vivienda). 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, hay que garantizar que se pueden proyectar el 70 % del número anterior, 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, tendríamos la superficie mínima que hay que destinar a uso residencial, en caso de proponer el uso compatible en el resto de la manzana. Por tanto, la superficie de terreno mínima que se puede destinar para viviendas es de 3.450 m².

Esto quiere decir que la parcela máxima que se puede dedicar para el uso terciario es de **1.560 m²**.

[13]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	13/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	24/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RU-02
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

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)	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)

Fdo. El Arquitecto,
Fco. Javier García Chacón

Sevilla, a 22 de enero de 2024

[14]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	14/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	25/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUZ.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Rio (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
15/21

II. PLANOS

[15]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	15/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	26/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUZ.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Rio (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

ÍNDICE

1. SITUACIÓN
2. PLANO DE INFORMACIÓN. CALIFICACIÓN, USOS, ALINEACIONES Y RASANTES
3. PLANO DE ORDENACIÓN. CALIFICACIÓN, USOS, ALINEACIONES Y RASANTES

[16]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	16/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	27/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04

CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS		Dominio
MANZANA	Superficie (m²)	1574
M-1	14.224,27	
M-2	14.224,27	
M-3	178,43	
M-4	1339,94	
M-5	2020,00	
M-6	103,52	
M-7	1463,81	
M-8	103,52	
M-9	1797,94	
M-10	103,52	
M-11	103,52	
M-12	103,52	
M-13	103,52	
M-14	103,52	
M-15	103,52	
M-16	103,52	
M-17	103,52	
M-18	103,52	
M-19	103,52	
M-20	103,52	
M-21	103,52	
M-22	103,52	
M-23	103,52	
M-24	103,52	
M-25	103,52	
M-26	103,52	
M-27	103,52	
M-28	103,52	
M-29	103,52	
M-30	103,52	
M-31	103,52	
M-32	103,52	
M-33	103,52	
M-34	103,52	
M-35	103,52	
M-36	103,52	
M-37	103,52	
M-38	103,52	
M-39	103,52	
M-40	103,52	
M-41	103,52	
M-42	103,52	
M-43	103,52	
M-44	103,52	
M-45	103,52	
M-46	103,52	
M-47	103,52	
M-48	103,52	
M-49	103,52	
M-50	103,52	
M-51	103,52	
M-52	103,52	
M-53	103,52	
M-54	103,52	
M-55	103,52	
M-56	103,52	
M-57	103,52	
M-58	103,52	
M-59	103,52	
M-60	103,52	
M-61	103,52	
M-62	103,52	
M-63	103,52	
M-64	103,52	
M-65	103,52	
M-66	103,52	
M-67	103,52	
M-68	103,52	
M-69	103,52	
M-70	103,52	
M-71	103,52	
M-72	103,52	
M-73	103,52	
M-74	103,52	
M-75	103,52	
M-76	103,52	
M-77	103,52	
M-78	103,52	
M-79	103,52	
M-80	103,52	
M-81	103,52	
M-82	103,52	
M-83	103,52	
M-84	103,52	
M-85	103,52	
M-86	103,52	
M-87	103,52	
M-88	103,52	
M-89	103,52	
M-90	103,52	
M-91	103,52	
M-92	103,52	
M-93	103,52	
M-94	103,52	
M-95	103,52	
M-96	103,52	
M-97	103,52	
M-98	103,52	
M-99	103,52	
M-100	103,52	
TOTAL	103,52	

MANZANA RU-2

SECTOR S.A.U. RU-2

COORDENADAS DE VERTICEZ

1	X=702487,138	Y=413004,216
2	X=702487,138	Y=413004,216
3	X=702487,138	Y=413004,216
4	X=702487,138	Y=413004,216
5	X=702487,138	Y=413004,216

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	18/21

Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZf==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	29/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZf==		



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUZ.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

III. RESUMEN EJECUTIVO

[17]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	20/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	31/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfw==		





ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUZ.
SECTOR S.A.U/2-AR2 DE LAS NN.SS de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
30/01/2024 19:04
1574

El artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) establece que: «Los instrumentos de ordenación urbanística deberán incorporar, en función de su alcance y determinaciones, los siguientes documentos: e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía».

«Artículo 19. 3. de la LOUA: ... Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1...»

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE TALLE

La manzana afectada por este Estudio de Detalle es la RU-02 del Plan Parcial SAU R2 / AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Lora del Río.

RÉGIMEN URBANÍSTICO

Clasificación: Suelo urbanizable Sectorizado (Suelo Apto para Urbanizar).
Calificación: Residencial Unifamiliar Agrupada.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El presente Estudio de Detalle se redacta con el objeto de **definir el retranqueo máximo permitido en caso de proyectarse en edificio independiente de uso terciario. También se completa la definición de la altura de la planta baja en este caso de edificio independiente de uso terciario.**

PROPUESTA:

- El retranqueo podrá ser de hasta 10 m medidos desde la alineación oficial.
- La altura de la edificación podrá ser de P. Baja, equivalente a dos plantas en uso residencial.

Sevilla, a 23 de enero de 2024

El Arquitecto:
Francisco Javier García Chacón

[18]

Código Seguro de Verificación	IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Fecha	30/01/2024 19:04:55
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	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7WYKYSZAU4T6MZCFHMDY2UFY	Página	21/21



Código Seguro De Verificación	RzQQJT77651eWabocBmZfW==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	17/06/2024 11:38:22
Observaciones		Página	32/32
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/RzQQJT77651eWabocBmZfW==		

