



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 parcela 5 de la Manzana RUA4 del Sector S.A.U. R/2-AR2, que literalmente se transcribe y es del siguiente tenor:

“.../...

PUNTO 3º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO POR LA ENTIDAD DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES S.L., DE LA PARCELA 5 DE LA MANZANA RUA4 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 3º.- APROBACIÓN DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE PRESENTADO POR LA ENTIDAD DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES S.L., DE LA PARCELA 5 DE LA MANZANA RUA4 DEL SECTOR S.A.U. R/2-AR2 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE CORIA DEL RÍO.

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

ANTECEDENTES

1º.- D. Luis Alfonso Juliz Daza, en representación de la entidad DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES S.L., con CIF B-16527541, presentó **Estudio de Detalle de la parcela 5 de la manzana RUA4 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)**, redactado por los Arquitectos don Juan Nicolás Báñez García y don Luis Alfonso Juli Daza, de 10 de mayo de 2022, incluido el resumen ejecutivo para su tramitación y aprobación.

2º.- La Arquitecta Municipal emitió informe, el 1 de septiembre de 2022, del siguiente tenor literal:

“En relación a la solicitud presentada por el Arquitecto Luis Alfonso Juli Daza nº de colegiado nº 4434 del COA de Sevilla, a la que adjunta documento de planeamiento urbanístico de Estudio de Detalle de la manzana RUA4 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las NNSS de Planeamiento de Coria del Río, para su tramitación y aprobación, esta Oficina Técnica

INFORMA:

El objeto del Estudio de Detalle es definir las alineaciones y volúmenes en la parcela 5 de la manzana RU-4 del Plan Parcial SAU R2/AR2 de las NNSS, el cual fue aprobado definitivamente el día 5 de octubre de 2000 por el 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

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	1mdCDu/quDSemUOSzAtOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	1/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSzAtOcQ==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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 establecer de manera unitaria en toda la manzana unas alineaciones interiores, es decir **modificar la ordenación de volúmenes establecidas por el Plan Parcial sin afectar a la edificabilidad, ocupación o número de viviendas.**

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

“ b) Parcelación:

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

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

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

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

La ordenación establecida en la manzana establecía los siguientes parámetros los cuales permanecen

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	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	2/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





Ayuntamiento de Coria del Río

inalterables:

MANZANA	Superficie (m ²)	Ed. (m2) según uso	Coef. homogéneo	Aprovech. (u.a.)	Altura	Nº de Viviendas	Zonificación	Tipología / característica
RU-4	3.900,00	2.990,00	1,15	3.438,50	B+1	26	Vivienda unifamiliar	Residencial Unifamiliar

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, cumpliendo escrupulosamente los parámetros urbanísticos aprobados por el Plan Parcial, sin alterar ocupación, edificabilidad, número de viviendas, ni resto de parámetros urbanísticos **PROCEDE la aprobación la del mismo.**

De la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle, se deriva que con las alineaciones interiores propuestas, las parcelas resultantes para las viviendas son inferiores a la parcela mínima, siendo la mínima 150 m2 para las viviendas de renta libre y 125 m2 para VPO, por lo que **NO SE PODRÁN SEGREGAR LAS PARCELAS RESULTANTES**, y la manzana en su totalidad tendrá el carácter de "parcela mancomunada", en la que las viviendas tendrán acceso independiente desde la calle, pero dispondrán de servicios colectivos (piscina, área deportiva, garaje, etc.) en el espacio libre originado como consecuencia de la nueva alineación interior aprobada.

Se adjunta cuadro de coordenadas georeferenciadas de la manzana.

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	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	3/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





Ayuntamiento de Coria del Río

Coordenadas georreferenciadas de la manzana RUA4 y de parcela P5

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS UTM HUSO 29 DATUM ETRS89		
PUNTO	X	Y
1	760634,59	4130330,33
2	760556,73	4130389,01
3	760580,80	4130420,96
4	760658,66	4130362,28
5	760634,59	4130330,33

3º.- La Arquitecta Municipal emitió informe, el 14 de julio de 2023, del siguiente tenor literal:

“En relación al procedimiento para la aprobación inicial del Estudio de Detalle, y a la necesidad de acordar la suspensión de licencias para el área afectada por el Estudio de Detalle conforme a lo establecido en el artículo 78.2 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre (LISTA), esta Oficina Técnica

INFORMA:

Tratándose de una potestad municipal, el acuerdo de dicha suspensión por un plazo máximo de tres años, y a la vista de la circunstancia de que el promotor de este Estudio de Detalle es el único propietario del suelo afectado por este instrumento de planeamiento, **no será necesario acordar la suspensión de licencias en el ámbito afectado**, puesto que se estima que el promotor no solicitará licencias de obras conforme a los parámetros urbanísticos actuales ya que ha solicitado la modificación de los mismos mediante la presentación de este Estudio de Detalle.”

4º.- Mediante escrito, de 3 de agosto de 2023, se requirió a la entidad interesada, la presentación de documento que acredite la representación del señor Juli Daza y certificados catastrales y registrales de todos los propietarios de la parcela 5 de la manzana RUA 4 del Sector SAU R/2-AR2.

5º.- La entidad interesada aportó, el 26 de enero de 2024, la documentación requerida.

6º.- 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 6 de febrero de 2024.

7º.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada, el 8 de febrero de 2024, se acordó:

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	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	4/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		




**Ayuntamiento
de Coria del Río**

“PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle presentado por la entidad DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES S.L., con CIF B-16527541, de la parcela 5 de la manzana RUA4 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla), redactado por los Arquitectos, don Juan Nicolás Bañez García y don Alfonso Juli Daza, de 10 de mayo de 2022.

SEGUNDO.- Advertir a la entidad interesada que, de la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle, se deriva que con las alineaciones interiores propuestas, las parcelas resultantes para las viviendas son inferiores a la parcela mínima, siendo la mínima 150 m2 para las viviendas de renta libre y 125 m2 para VPO, por lo que NO SE PODRÁN SEGREGAR LAS PARCELAS RESULTANTES, y la manzana en su totalidad tendrá el carácter de “parcela mancomunada”, en la que las viviendas tendrán acceso independiente desde la calle, pero dispondrán de servicios colectivos (piscina, área deportiva, garaje, etc.) en el espacio libre originado como consecuencia de la nueva alineación interior aprobada.

TERCERO. 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 y en el Portal de Transparencia y en la sede electrónica de este Ayuntamiento <https://sede.coriadelrio.es>.

Durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo en la Secretaría General de este Ayuntamiento, en horario de 9,00 a 14,00 horas.

CUARTO. 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.””

8º.- 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 19 de febrero al 22 de abril de 2024 (ambos inclusive), en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento (<https://sede.coriadelrio.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 19 de febrero 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 19 de febrero 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

10º.- Durante el período de información pública, la entidad Firmes y Asfaltados del Sur S.L., en calidad de titular registral y catastral de los terrenos afectados por el citado Estudio de Detalle, presentó escrito, el 27 de febrero de 2024, haciendo constar que presta su conformidad a la aprobación inicial del mismo, que no presenta alegaciones y que no interpone recurso postestativo de reposición contra la Resolución, no habiéndose formulado más 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

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	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	5/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





Ayuntamiento de Coria del Río

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.- PRIMERO. Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle presentado por la entidad **DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES S.L.**, con CIF B-16527541, de la parcela 5 de la manzana RUA4 del Sector S.A.U. R/2-AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla), redactado por los Arquitectos, don Juan Nicolás Bañez García y don Alfonso Juli Daza, de 10 de mayo de 2022.

La ordenación establecida en la manzana establecía los siguientes parámetros los cuales permanecen inalterables:

MANZANA	Superficie (m²)	Ed. (m2) según uso	Coef. homogéneo	Aprovech. (u.a.)	Altura	Nº de Viviendas	Zonificación	Tipología / característica
RU-4	3.900,00	2.990,00	1,15	3.438,50	B+1	26	Vivienda unifamiliar	Residencial Unifamiliar

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

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	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	6/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAyto/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





Ayuntamiento de Coria del Río

Coordenadas georreferenciadas de la manzana RUA4 y de parcela P5

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS UTM HUSO 29 DATUM ETRS89		
PUNTO	X	Y
1	760634,59	4130330,33
2	760556,73	4130389,01
3	760580,80	4130420,96
4	760658,66	4130362,28
5	760634,59	4130330,33

SEGUNDO. - Advertir a la entidad interesada que, de la aprobación definitiva de este Estudio de Detalle, se deriva que con las alineaciones interiores propuestas, las parcelas resultantes para las viviendas son inferiores a la parcela mínima, siendo la mínima 150 m2 para las viviendas de renta libre y 125 m2 para VPO, por lo que **NO SE PODRÁN SEGREGAR LAS PARCELAS RESULTANTES**, y la manzana en su totalidad tendrá el carácter de **"parcela mancomunada"**, en la que **las viviendas tendrán acceso independiente desde la calle**, pero dispondrán de **servicios colectivos** (piscina, área deportiva, garaje, etc.) **en el espacio libre originado** como consecuencia de la nueva alineación interior aprobada.

TERCERO. 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.

CUARTO. 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 el portal de transparencia de este Ayuntamiento.

QUINTO. 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), dictaminó favorablemente 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 de los Grupos Municipales AXSí-Andalucistas (11) y Socialista (5), y la abstención de los Grupos Municipales Popular (3) y Vox (1), acuerda aprobar el dictamen antes transcrito en sus justos términos.

.../..."

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	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	7/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





**Ayuntamiento
de Coria del Río**

Asimismo con fecha 21 de junio de 2024, se procedió al depósito e inscripción en el Registro Autonómico n.º 10108, y con fecha 26 de junio de 2024, en el Registro Municipal n.º 29.

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_PARCELA_5_MANZANA_RUA_4_-DILIGENCIADO.pdf y como Anexo a este anuncio.

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@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	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	8/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RU-4

Sector S.A.U. R/2 – AR2 de las NN. SS. de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla) - 0603301QB6300S0001SE

Arquitectos:

Juan Nicolás Báñez García. Arquitecto Col. COAH nº 479
Luis Alfonso Juli Daza. Arquitecto Col. COAS nº 4434

Promotor:

DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES, S.L.

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	1/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	9/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

INDICE

- A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.**
- B.- CARTOGRAFÍA. PLANOS.**
- C.- RESUMEN EJECUTIVO.**

Estudio de Detalle e la manzana RU-4. **Sector SAU R/2-AR2 de las NN. SS. de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla) - 0603301QB6300S0001SE**

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	2/27

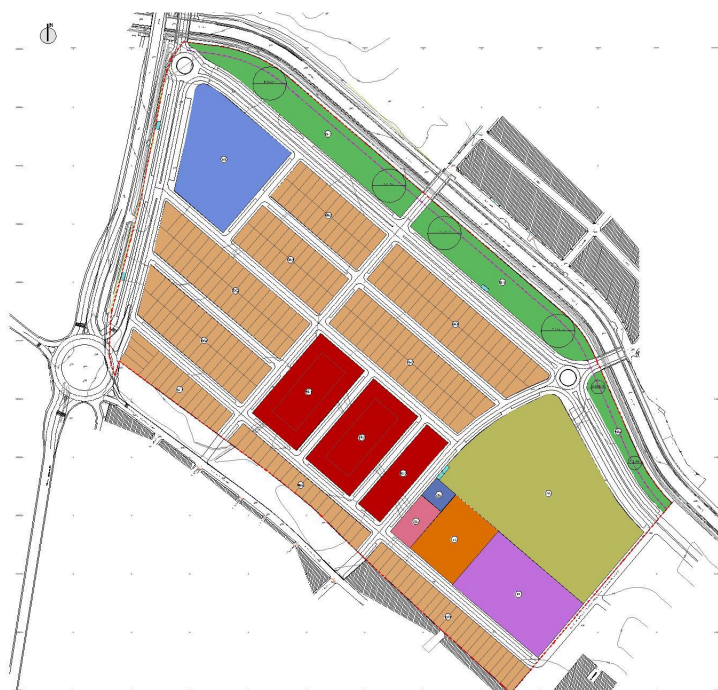


Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	10/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

documento **A**
Memoria Justificativa



ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUA4

Sector S.A.U. R/2 – AR2 de las NN. SS. de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla) -
0603301QB6300S0001SE

Arquitectos:

Juan Nicolás Báñez García. Arquitecto Col. COAH n° 479
Luis Alfonso Juli Daza. Arquitecto Col. COAS n° 4434

Promotor:

DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES, S.L.

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	3/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	11/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

INDICE

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA	
A01.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.	3
A01.1.- Antecedentes.	3
A01.1.1.- Objeto.	3
A01.1.2.- Propiedad y redacción del Estudio de Detalle.	3
A01.1.3.- Sobre los Estudios de Detalle.	3
A01.2.- Información urbanística.	4
A01.2.1.- Localización.	4
A01.2.2.- Delimitación y Superficie.	4
A01.2.3.- Suelo y Topografía. Descripción del Medio Natural.	4
A01.2.4.- Red Viaria Existente.	4
A01.2.5.- Edificaciones y Usos Existentes.	5
A01.2.6.- Infraestructuras Existentes.	5
A01.3.- Descripción de la documentación grafica de información.	5
A01.4.- Contenido y alcance de los Estudios de Detalle según la normativa en vigor.	5
A02.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.	7
A02.1.- Antecedentes y justificación de la procedencia de la formulación	7
A02.2.- Marco normativo y legislación de aplicación.	7
A02.3.- Delimitación de la actuación. Identificación de manzanas y viarios afectados por el Estudio de Detalle.	7
A02.4.- Alineaciones y rasantes.	8
A02.5.- Normas urbanísticas.	8
A02.6.- Georreferenciación.	8
B.- CARTOGRAFÍA. PLANOS	
C.- RESUMEN EJECUTIVO	

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	4/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	12/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

A.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

A01.- MEMORIA DE INFORMACIÓN.

A01.1.- Antecedentes.

A01.1.1.- Objeto.

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de definir las alineaciones y volúmenes en la parcela 5 de la manzana RUA4 del Plan Parcial SAU R2/AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río, aprobado definitivamente el día 5 de octubre de 2.000 por el Ayuntamiento de Coria del Río.

A01.1.2.- Propiedad y redacción del Estudio de Detalle.

Promotor de la actividad:

Este Estudio de Detalle se redacta por encargo de **DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES, S.L.**, con CIF B16527541 y con domicilio en C/ Gremicorredors, 6 Baja 07011 - - (Palma De Mallorca) - Baleares, en calidad de propietaria de la parcela, representado por D. Matias Arrom Quetglás, con NIF 78211050X, en calidad de Apoderado.

La parcela P05, coincidente con la manzana RUA4, objeto de este Estudio de Detalle, es propiedad en su totalidad del promotor anteriormente citado.

Proyectistas y técnicos redactores:

JUAN NICOLÁS BÁÑEZ GARCÍA, Arquitecto Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Huelva con el nº 479, y domicilio a efecto de notificaciones en la Plaza de España 10, 4º E, C.P: 29610 de San Juan del Puerto (Huelva).

Teléfono 659060407

e-mail: juan@abacoarquitectura.es

LUIS ALFONSO JULI DAZA Arquitecto Colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla con el nº 4.434, y domicilio a efecto de notificaciones en la Av. República Argentina, 24, 2º, C.P: 41011 de Sevilla.

Teléfono 955314657

e-mail: juli@abacoarquitectura.es

A01.1.3.- Sobre los Estudios 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.

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, pudiendo para ello:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones de un instrumento de ordenación urbanística detallada, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie de la red de espacios públicos o de equipamientos comunitarios.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de ámbitos concretos, dentro de los límites establecidos en este artículo. En estos supuestos, el instrumento de ordenación detallada queda innovado con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

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.

3

Estudio de Detalle e la manzana RUA4. Sector SAU R/2-AR2 de las NN. SS. de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla) - 0603301QB6300S0001SE

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	5/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	13/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa, de información y 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.

A01.2.- Información urbanística.

A01.2.1.- Localización.

Los terrenos objeto del presente Estudio de Detalle, se localizan en la medianera suroeste 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.

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 01

A01.1.2.- Delimitación y Superficie.

El ámbito de planeamiento corresponde a la delimitación descrita anteriormente el en apartado 1.2.1.

La superficie total objeto de Plan Parcial dada en la vigente Revisión de las NN. SS. de Coria del Río, asciende a 138.763,00 m2, de la cual 16.000,00 m2 corresponden a Sistemas Generales Adscritos al sector y 122.763,00 m2 a superficie neta del ámbito.

La delimitación del presente Estudio de Detalles se circunscribe a la manzana RUA4 del Plan Parcial, coincidente al 100% con la parcela P05 del Proyecto de Reparcelación. La superficie de las manzanas RUA4 es de a 3.900,00 m2.

A01.1.3.- Suelo y Topografía. Descripción del Medio Natural.

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 presenta un desnivel en la rasante de la Calle C de 48 cm y en la calle B de 60 cm, tal y como queda definido en el plano 03 "Definición gráfica y cotas. Zonificación y usos"

A01.1.4.- Red Viaria Existente.

El ámbito del Estudio de Detalle se encuentra rodeado por el viario secundario del sector, estando este rodeado de vías urbanas, pertenecientes al sistema local de viario destacando:

Al Sur la penetración desde la Carretera Sevilla – Puebla del Río SE-660 A8058, que se transforma en la Avenida de la Blanca Paloma.

Al Oeste también y formando límite del sector, la avenida de Blas Infante

4

Estudio de Detalle e la manzana RUA4. **Sector SAU R/2-AR2 de las NN. SS. de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla) - 0603301QB6300S0001SE**

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	6/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	14/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

Al Norte la Carretera Sevilla – Puebla del Río SE-660 A8058.

La manzana RUA4 está delimitada por los viarios: Calle 02 al noroeste, Calle B al noreste, Calle C al suroeste y Calle 03 al sureste.

A01.1.5.- 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 RUA4, es residencial unifamiliar agrupada.

A01.1.6.- Infraestructuras Existentes.

RED ELÉCTRICA.

El sector cuenta con instalación de red eléctrica de media y baja tensión. En el caso de la baja tensión, cuenta con varias arquetas tipo M, tal y como se precisa en el plano 04 “Infraestructuras existentes. Saneamiento, abastecimiento y baja tensión”

RED DE SANEAMIENTO.

Existen colectores de saneamiento en servicio en las cuatro calles que circundan la manzana, todos de PVC-U de diámetros que varían entre los 300 mm y los 500 mm. gón, 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 Noroeste del sector.

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Como se recoge en la documentación gráfica, en todos los viales que circundan la manzana existen redes de abastecimiento de agua potable en servicio de PE-90 mm.

RED DE TELEFONÍA.

En el plano 05 “Infraestructuras existentes. Telecomunicaciones y alumbrado público” se recoge la instalación de telefonía y telecomunicaciones, existiendo red de 2 canalizaciones en cada calle que circunda la manzana.

A01.3.- Descripción de la documentación gráfica de información.

La información general de carácter gráfico que se incluye en el Estudio de Detalle abarca los planos numerados del 1 al 5.

Plano nº 1: Situación en Término Municipal y en el Plan Parcial.

A escala 1:10.000 y 1:4.000 se recoge la ubicación de la manzana objeto del Estudio de Detalle dentro del Plan Parcial y dentro de la población.

Plano nº 2: Emplazamiento en Plan Parcial.

A escala 1:1.000 se refleja el emplazamiento de las manzanas y viario reajustado dentro del Plan Parcial.

Plano nº 3: Estado actual. Definición gráfica y cotas. Zonificación y usos. Coordenadas georreferenciadas.

A escala 1:300 se refleja la altimetría, las cotas, la infraestructura viaria existente y la zonificación del Plan Parcial.

Plano nº 4: Estado actual. Infraestructuras existentes. Saneamiento, abastecimiento y baja tensión.

A escala 1:300 se reflejan las distintas instalaciones existentes.

Plano nº 5: Estado actual. Infraestructuras existentes. Telecomunicaciones y alumbrado público.

A escala 1:300 se reflejan las distintas instalaciones existentes.

Plano nº 6: Alineaciones y rasantes y volúmenes.

A escala 1:300 se reflejan las alineaciones de la edificación, las rasantes y el nº de plantas

A01.4.- Contenido y alcance de los Estudios de Detalle según la normativa en vigor.

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su articulado lo siguiente:

Sección 4 - Los Instrumentos complementarios

Artículo 71 Los Estudios de Detalle:

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

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	7/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	15/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento establece en su articulado lo siguiente:

Artículo 65

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
- a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el suelo urbano por el Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijan, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los instrumentos de ordenación citados de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijan.
 - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales.
 - c) ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General o de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, o con las propias de los Planes Parciales en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
2. La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de Estudios de Detalle se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan o Norma cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquél.
3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias, Plan Parcial o Proyecto de Delimitación, no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a vías ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
6. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias de Plan General, Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento y Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

Artículo 66

- Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:
- 1. Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.
 - 2. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el número 3 del artículo anterior.
 - 3. Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

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

En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito, pudiendo para ello:

- a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos en las determinaciones de un instrumento de ordenación urbanística detallada, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario o reajustarlas, sin que de ello se derive la reducción de la superficie de la red de espacios públicos o de equipamientos comunitarios.
- c) Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística.

Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de ámbitos concretos, dentro de los límites establecidos en este artículo. En estos supuestos, el instrumento de ordenación detallada queda innovado con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

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.

El Estudio de Detalle, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa, de información y 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.

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	8/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	16/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

A02.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

A02.1.- Antecedentes y justificación de la procedencia de la formulación

El presente Estudio de Detalle tiene por objeto establecer de manera unitaria en toda la manzana las alineaciones interiores de la manzana, tal y como establece el art. 5.1.2 apartado 3)b de las Normas Particulares de las Ordenanzas del Plan Parcial, en el que se manifiesta la necesidad de redactar un Estudio de Detalle en el caso en el que no se siga la ordenación NO VINCULANTE del Plan Parcial, que organice las alineaciones interiores y que ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano, y con las propias del Plan Parcial, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle, en la manzana completa RUA4 tal y como establecen las Ordenanzas Urbanísticas del Plan Parcial de Ordenación del Sector SAU R2/AR2, aprobado definitivamente, el 15 de enero de 2009, y que establece en sus NN.UU. lo siguiente:

TÍTULO V: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA.

SECCIÓN 1. Condiciones Particulares de Cada Zona.

Artículo 5.1.2.- Zona Residencial Unifamiliar Agrupada.

3.- Condiciones de parcelación:

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.

A02.2.- 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. Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para 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 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- 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.

A02.3.- Delimitación de la actuación. Identificación de manzanas y viarios afectados por el Estudio de Detalle.

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 definitivamente el Plan Parcial el día 15 de enero de 2009.

La parcela RUA4 se ve afectadas en sus alineaciones interiores y la ordenación de los volúmenes, sin que en ningún caso cambien los parámetros urbanísticos que le son de aplicación, los cuales son los detallados en el siguiente cuadro:

MANZANA	Superficie (m²)	Ed. (m2) según uso	Coef. homogéneo	Aprovech. (u.a.)	Altura	Nº de Viviendas	Zonificación	Tipología / característica
RU-4	3.900,00	2.990,00	1,15	3.438,50	B+1	26	Vivienda unifamiliar	Residencial Unifamiliar

7

Estudio de Detalle e la manzana RUA4. Sector SAU R/2-AR2 de las NN. SS. de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla) - 0603301QB6300S0001SE

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	9/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	17/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

A02.4.- Alineaciones y rasantes.

El presente Estudio de Detalle posibilita un reajuste en las alineaciones interiores de la parcela, estableciendo una alineación interior de la edificación (Retranqueo de la fachada) de hasta 5 m máximo a las calles C y B, manteniendo toda la manzana en su alineación exterior el vallado, tal y como prescriben las NN.UU.

Las características de las manzanas resultantes tras el reajuste de sus alineaciones quedan de la siguiente manera:

MANZANA	Superficie (m ²)	Ed. (m2) según uso	Coef. homogéneo	Aprovech. (u.a.)	Altura	Nº de Viviendas	Zonificación	Tipología / característica
RU-4	3.900,00	2.990,00	1,15	3.438,50	B+1	26	Vivienda unifamiliar	Residencial Unifamiliar

A02.5.- Normas urbanísticas.

Las normas urbanísticas, incluyendo las ordenanzas no sufren variación alguna, sin que se modifique o incorpore ninguna determinación.

A02.6.- Georreferenciación.

En cumplimiento de la Resolución conjunta de la Dirección General de Registros y Notariado de 26 de octubre de 2015 y Circular de la DGRN de 3 de noviembre de 2.015, para ellos se ha empleado la siguiente metodología:

- 1.- Metodología de elaboración.
La representación gráfica se obtiene mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno.
- 2.- Sistema de georreferenciación.
La descripción de las parcelas está georreferenciada en todos sus elementos.
Se utiliza como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, UTM HUSO 29 DATUM ETRS89.
- 3.- Topología.
La representación gráfica de las parcelas tiene una topología de tipo recinto en la cual no existen auto intersecciones.
- 4.- Se define sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la correspondencia del acto edificatorio, en la finca objeto de la actuación con la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.
- 5.- El acto edificatorio sobre la parcela objeto de la actuación que resulta de la cartografía catastral, tiene la precisión de la cartografía catastral, siendo esta la que corresponde nominalmente a la escala de captura de la cartografía, esto es 0,50 m.

Validación gráfica de parcela:

Se adjunta la validación catastral gráfica y descriptiva de la parcela catastral afectada por la modificación puntual

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	10/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	18/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





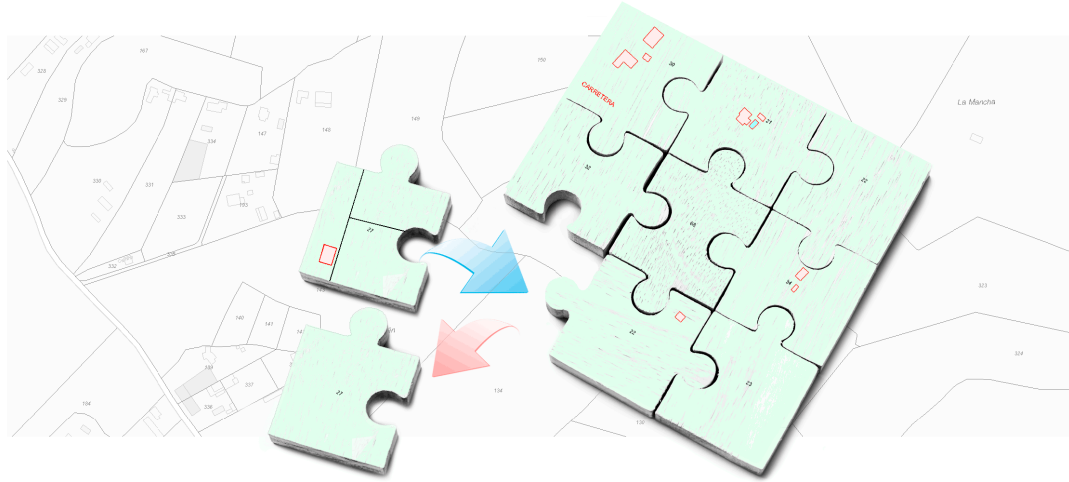
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20

CSV: 60VEEDN669SJP8C2



Resultado de la validación

La representación gráfica objeto de este informe, respeta la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral vigente y reúne los requisitos técnicos necesarios que permiten su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. No obstante, el resultado positivo de este informe no supone que las operaciones jurídicas que dan lugar a la nueva configuración de las parcelas se ajusten a la legalidad vigente o dispongan de las autorizaciones necesarias de la administración o autoridad pública correspondiente.



POSITIVO

Tipo de operación

REPARCELACIÓN

Solicitante del IVG

JULI DAZA LUIS ALFONSO

Titulación: ARQUITECTO

Universidad: ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA D

Colegio profesional: COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE SEVILLA Colegiado: 4434

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 60VEEDN669SJP8C2 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



Hoja 1/6

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	11/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	19/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



AYTO DE CORIA DEL RIO
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

04/07/2022 18:20:10.708

CSV: 60VEEDN669SJP8C2

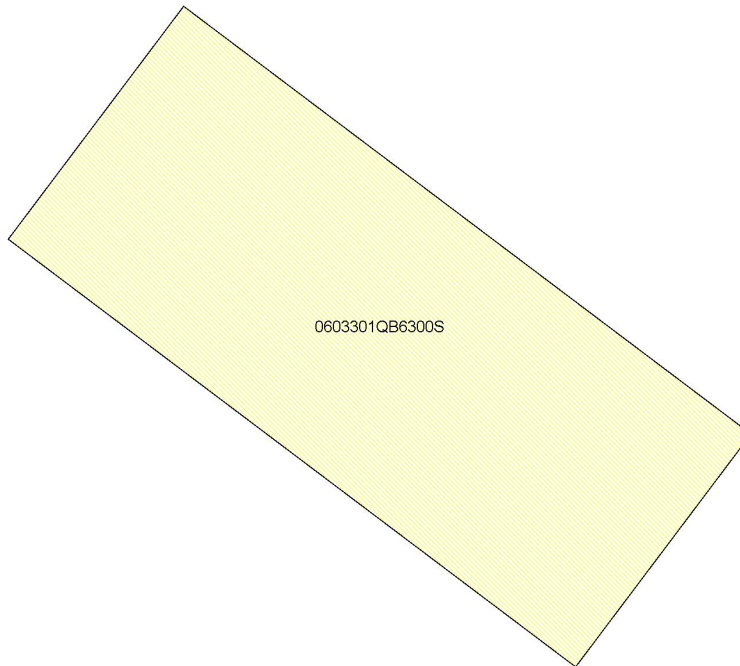
Nueva parcelación

Provincia: SEVILLA

Municipio: CORIA DEL RIO

(760533 ; 4130443)

(760682 ; 4130443)



0603301QB6300S

(760533 ; 4130309)

(760682 ; 4130309)

ESCALA 1:800



Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 60VEEDN669SJP8C2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



Hoja 2/6

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	12/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	20/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



AYTO DE CORIA DEL RIO
**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

04/07/2022 18:20
16708

CSV: 60VEEDN669SJP8C2

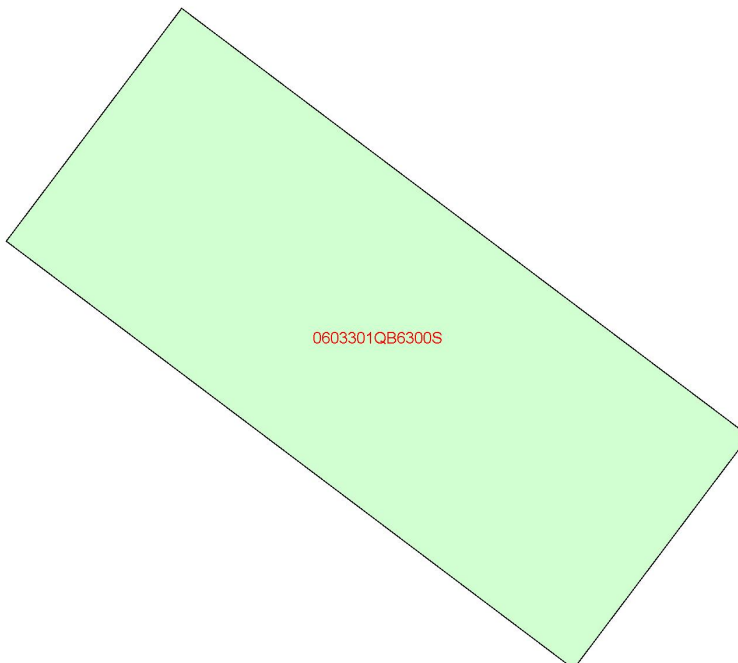
Parcelación catastral

Provincia: SEVILLA

Municipio: CORIA DEL RIO

(760533 ; 4130443)

(760682 ; 4130443)



0603301QB6300S

(760533 ; 4130309)

(760682 ; 4130309)

ESCALA 1:800

10m 0 10 20m

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 60VEEDN669SJP8C2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



Hoja 3/6

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	13/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	21/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO



AYTO DE CORIA DEL RIO
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

04/07/2022 18:20:40
70708

CSV: 60VEEDN669SJP8C2

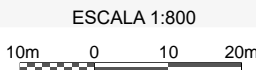
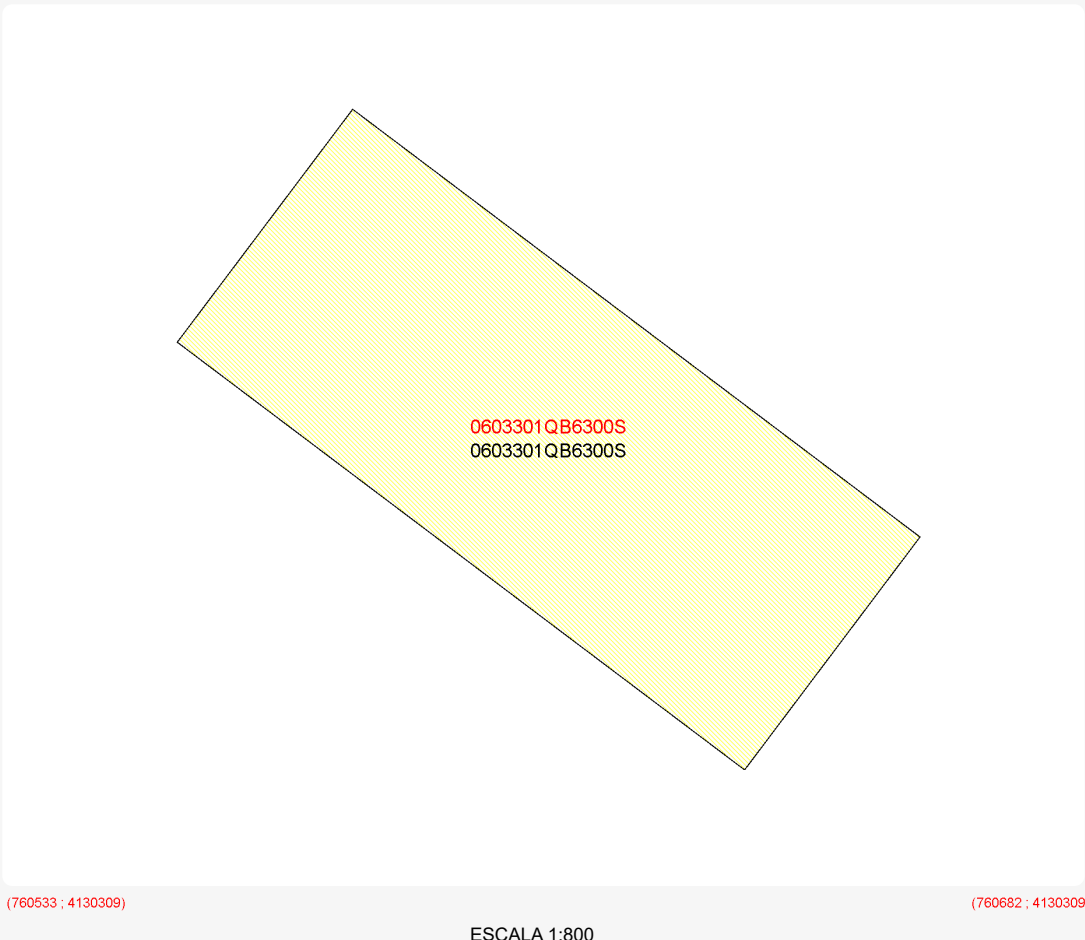
Superposición con cartografía catastral

Provincia: SEVILLA

Municipio: CORIA DEL RIO

(760533 ; 4130443)

(760682 ; 4130443)



Leyenda

- Superficie de la parcela catastral fuera de la representación gráfica aportada
- Superficie de la representación gráfica aportada fuera de la parcela catastral
- Superficie coincidente

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 60VEEDN669SJP8C2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



Hoja 4/6

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	14/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDsemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	22/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDsemUOSZatOcQ==		





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

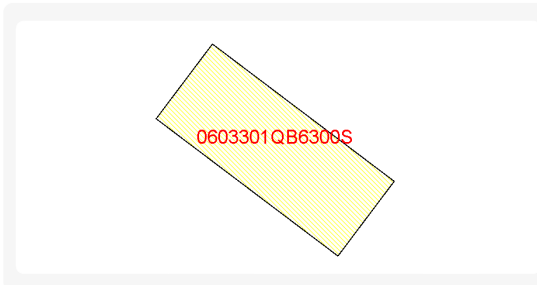


AYTO DE CORIA DEL RIO
**INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA
FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL**

04/07/2022 18:20
10708

CSV: 60VEEDN669SJP8C2

Parcelas catastrales afectadas



Referencia Catastral: 0603301QB6300S
Dirección PL PP SAU R2 AR2 5 P05
CORIA DEL RIO [SEVILLA]

COINCIDE CON 0603301QB6300S

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 60VEEDN669SJP8C2 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 04/07/2022



Hoja 5/6

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	15/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	23/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

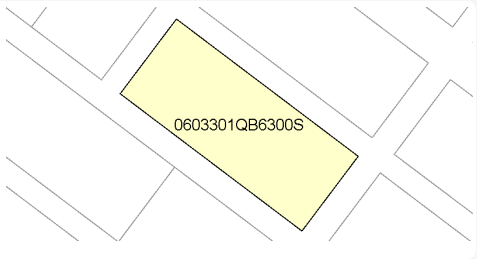


AYTO DE CORIA DEL RIO
INFORME DE VALIDACIÓN GRÁFICA FRENTE A PARCELARIO CATASTRAL

04/07/2022 18:20:10

CSV: 60VEEDN669SJP8C2

Parcelas **resultantes**



Parcela 0603301QB6300S - Mantiene RC
superficie 3900 m2

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro CSV: 60VEEDN669SJP8C2 (verificable en https://www.sedecatastro.gob.es) | Fecha de firma: 04/07/2022



Hoja 6/6

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	16/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	24/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

Fichero GML de la manzana RUA4 y de parcela P5

```
<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<!--Parcela Catastral de la D.G. del Catastro.-->
<!--La precisión es la que corresponde nominalmente a la
escala de captura de la cartografía-->
<FeatureCollection
xmlns:xsi="http://www.w3.org/2001/XMLSchema-instance"
xmlns:gml="http://www.opengis.net/gml/3.2"
xmlns:xlink="http://www.w3.org/1999/xlink"
xmlns:cp="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0"
xmlns:gmd="http://www.isotc211.org/2005/gmd"
xsi:schemaLocation="http://www.opengis.net/wfs/2.0
http://schemas.opengis.net/wfs/2.0/wfs.xsd
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0
http://inspire.ec.europa.eu/schemas/cp/4.0/CadastralParcels.x
sd" xmlns="http://www.opengis.net/wfs/2.0" timeStamp="2022-
07-04T16:58:44" numberMatched="1" numberReturned="1">
<member>
<cp:CadastralParcel gml:id="ES.SDGC.CP.0603301QB6300S">
<cp:areaValue uom="m2">3900</cp:areaValue>
<cp:beginLifespanVersion>2012-03-
01T00:00:00</cp:beginLifespanVersion>
<cp:endLifespanVersion xsi:nil="true"
nilReason="http://inspire.ec.europa.eu/codelist/VoidReasonVal
ue/Unpopulated"></cp:endLifespanVersion>
<cp:geometry>
<gml:MultiSurface
gml:id="MultiSurface_ES.SDGC.CP.0603301QB6300S"
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/25829">
<gml:surfaceMember>
<gml:Surface gml:id="Surface_ES.SDGC.CP.0603301QB6300S.1"
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/25829">
<gml:patches>
<gml:PolygonPatch>
<gml:exterior>
<gml:LinearRing>
<gml:posList srsDimension="2" count="5">760634.59
4130330.33 760556.73 4130389.01 760580.8 4130420.96 760658.66
4130362.28 760634.59 4130330.33</gml:posList>
</gml:LinearRing>
</gml:exterior>
</gml:PolygonPatch>
</gml:patches>
</gml:Surface>
</gml:surfaceMember>
</gml:MultiSurface>
</cp:geometry>
<cp:inspireId>
<Identifiier
xmlns="http://inspire.ec.europa.eu/schemas/base/3.3">
<localId>0603301QB6300S</localId>
<namespace>ES.SDGC.CP</namespace>
```

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	17/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	25/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

```

</Identifier>
</cp:inspireId>
<cp:label>01</cp:label>
<cp:nationalCadastralReference>0603301QB6300S</cp:nationalCadastralReference>
<cp:referencePoint>
<gml:Point gml:id="ReferencePoint_ES.SDGC.CP.0603301QB6300S"
srsName="http://www.opengis.net/def/crs/EPSSG/0/25829">
  <gml:pos>760607.7 4130374.14</gml:pos>
</gml:Point>
</cp:referencePoint>
</cp:CadastralParcel>
</member>
</FeatureCollection>
  
```

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	18/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDsemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	26/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDsemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

Coordenadas georreferenciadas de la manzana RUA4 y de parcela P5

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS UTM HUSO 29 DATUM ETRS89		
PUNTO	X	Y
1	760634,59	4130330,33
2	760556,73	4130389,01
3	760580,80	4130420,96
4	760658,66	4130362,28
5	760634,59	4130330,33

Sevilla, 10 de mayo de 2022
Los arquitectos:

Juan Nicolás Báñez García.
Colegiado C.O.A.H. n° 479

Luis Alfonso Juli Daza.
Colegiado C.O.A.S. n° 4.434

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	19/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	27/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

B.- CARTOGRAFÍA. PLANOS

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	20/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	28/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO

ENTRADA

04/07/2022 18:20

10703

Exp: 22SE02.COR.ED

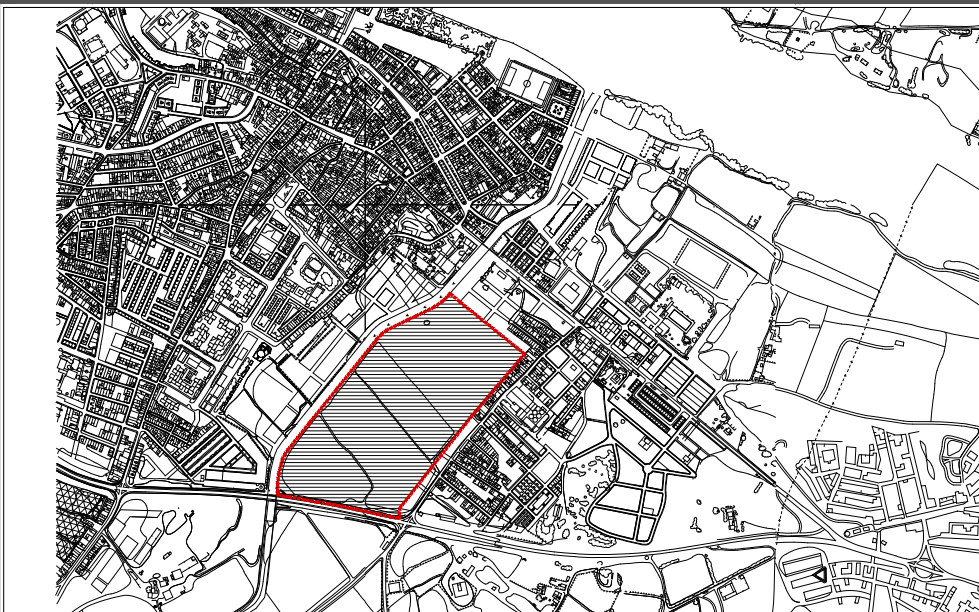
PLANO:

0603301QB63005001SE

Sector SAU R/2-AR2 de las NN. SS. de Planeamiento de Coria del Río (Sevilla)

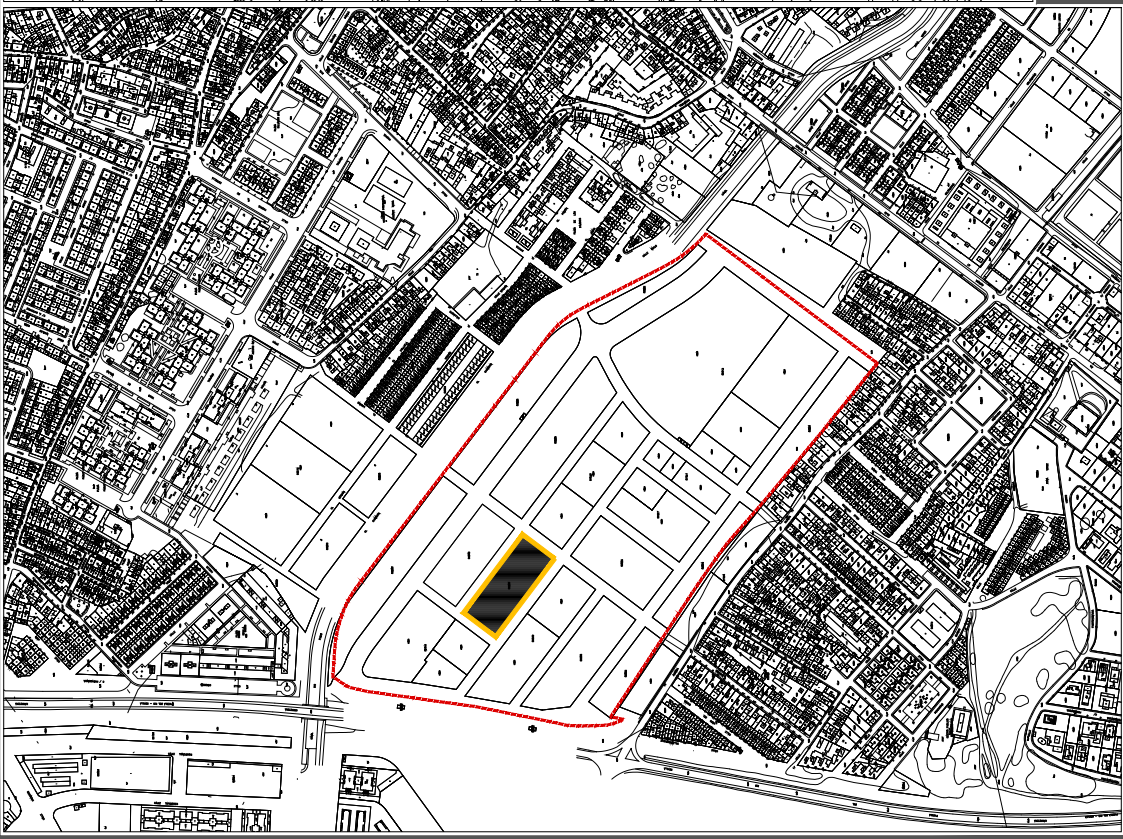
01

ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUA4



Propiedad:
DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES, S.L. CIF: B1 6527541
27/04/2022 Esc: 1:4000 1:1000

Arquitectos:
Juan Nicolás Bóñez García
Arquitecto col. COAM nº 479
Luis Alfonso Julián Daza
Arquitecto col. COAM nº 434



0.00
0.25
0.50
0.75
1.00
1.25
1.50
1.75
2.00
2.25
2.50
2.75
3.00
3.25
3.50
3.75
4.00
4.25
4.50
4.75
5.00
5.25
5.50
5.75
6.00
6.25
6.50
6.75
7.00
7.25
7.50
7.75
8.00
8.25
8.50
8.75
9.00
9.25
9.50
9.75
10.00

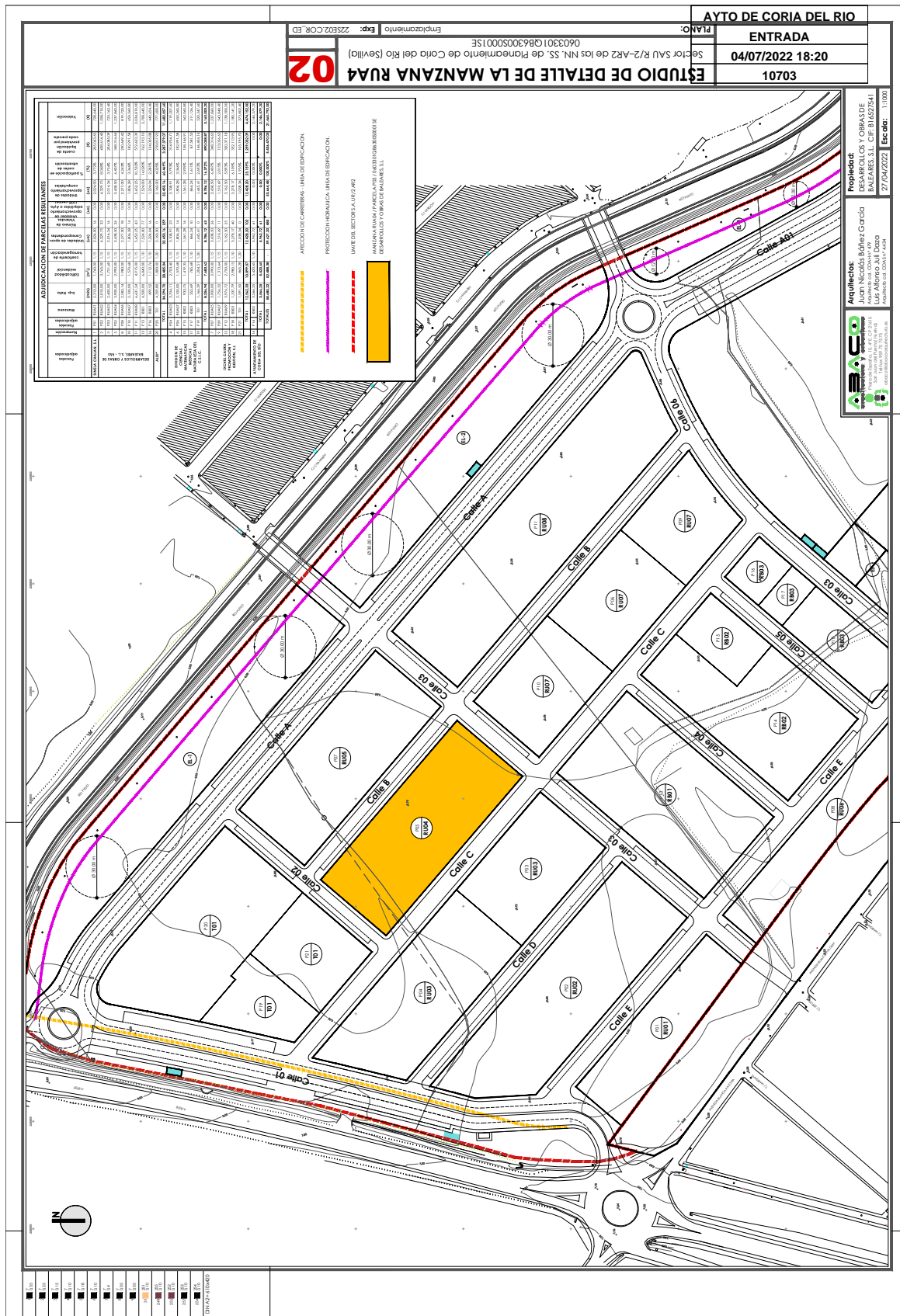
DIN A3 400x297

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	21/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	29/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



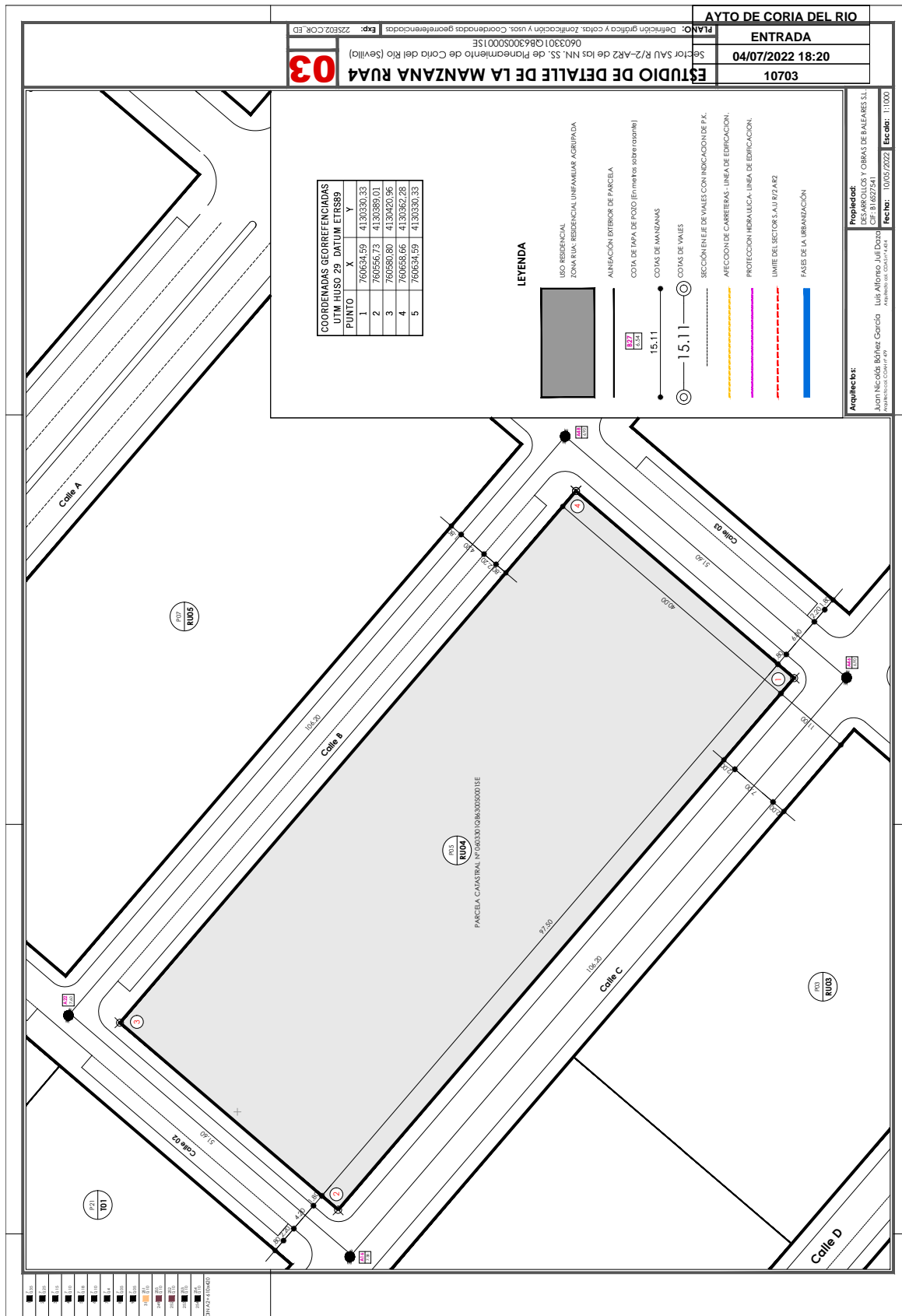


Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	22/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	30/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





AYTO DE CORIA DEL RIO	
ENTRADA	04/07/2022 18:20
ESTUDIO DE DETALLE DE LA MANZANA RUA4	10703

COORDENADAS GEORREFERENCIADAS				
PUNTO	X	Y	Z	DATUM ETRS89
1	769634.59	4130330.33		
2	769556.73	4130389.01		
3	769580.80	4130420.96		
4	769556.66	4130362.28		
5	769634.39	4130330.33		

LEYENDA

- USO RESIDENCIAL
- ZONIFICACION RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ACURUPADA
- ALINEACION EXTERIOR DE PARCELA
- COTA DE TAPA DE PODO (En metros sobre el nivel del mar)
- COVAS DE MANZANAS
- COVAS DE VALES
- SECCION EN EJE DE VALES CON INDICACION DE P.K.
- AFECCION DE CARRERERAS - LINEA DE EDIFICACION
- PROTECCION HIDRAULICA - LINEA DE EDIFICACION
- UMITE DEL SECTOR SAU R2/R2
- FAJES DE LA URBANIZACION

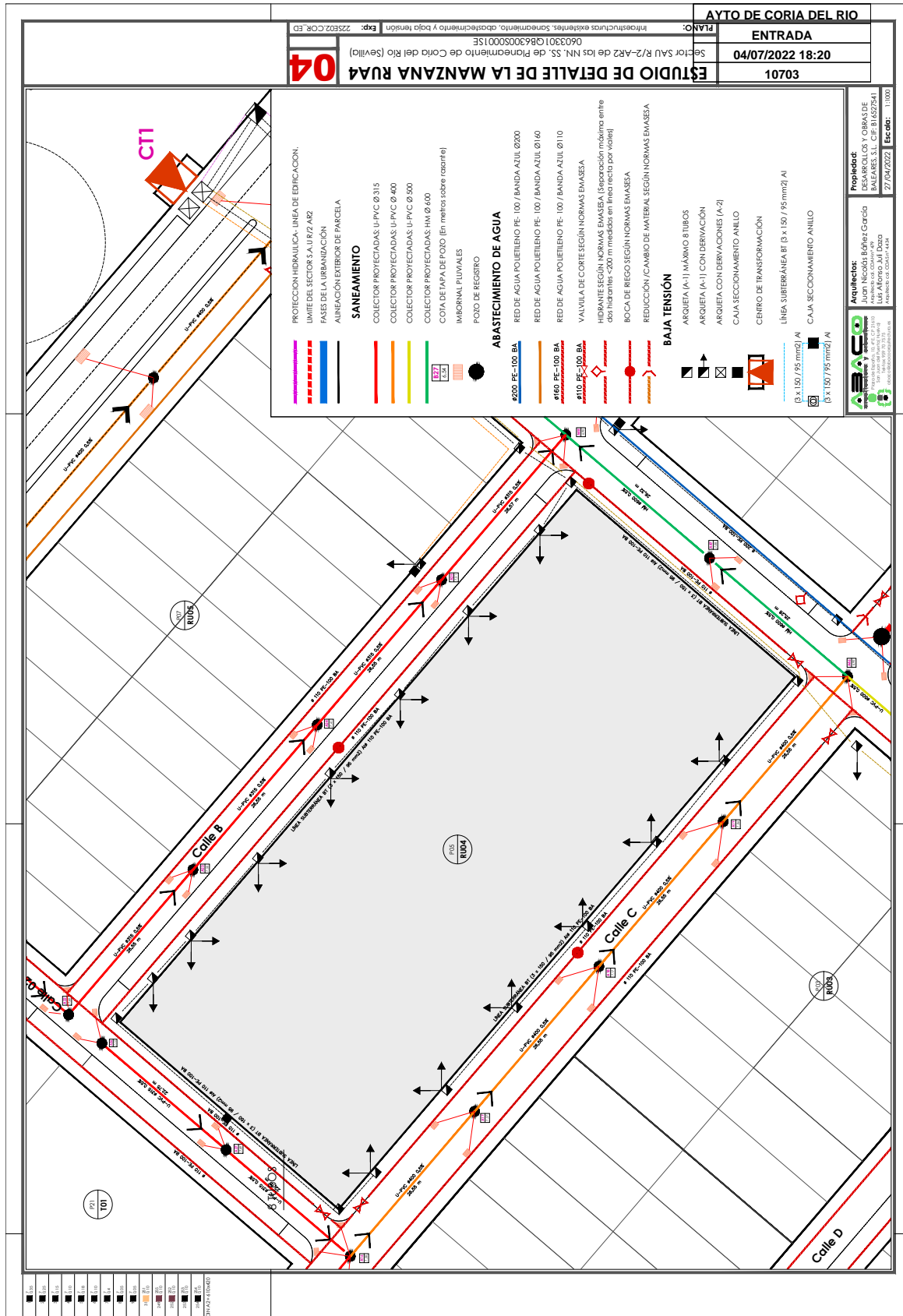
Propiedad: DESARROLLOS Y OBRAS DE BALEARES S.L.
Arquitecto: Juan Nicolás Bofaz García
Fecha: 10/05/2022
Escala: 1:1000

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	23/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	31/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



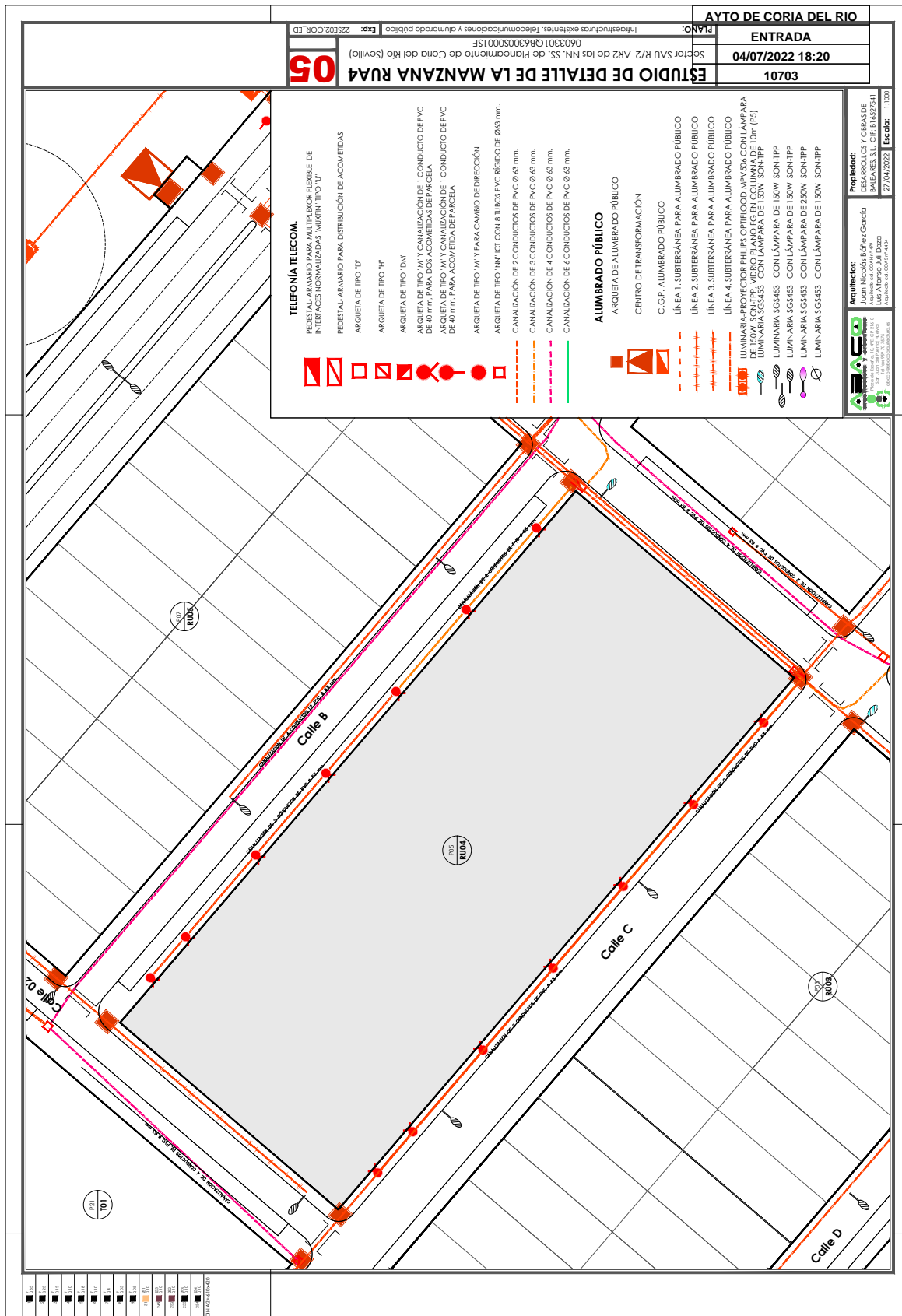


Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	24/27



Código Seguro De Verificación	1mDCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	32/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mDCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



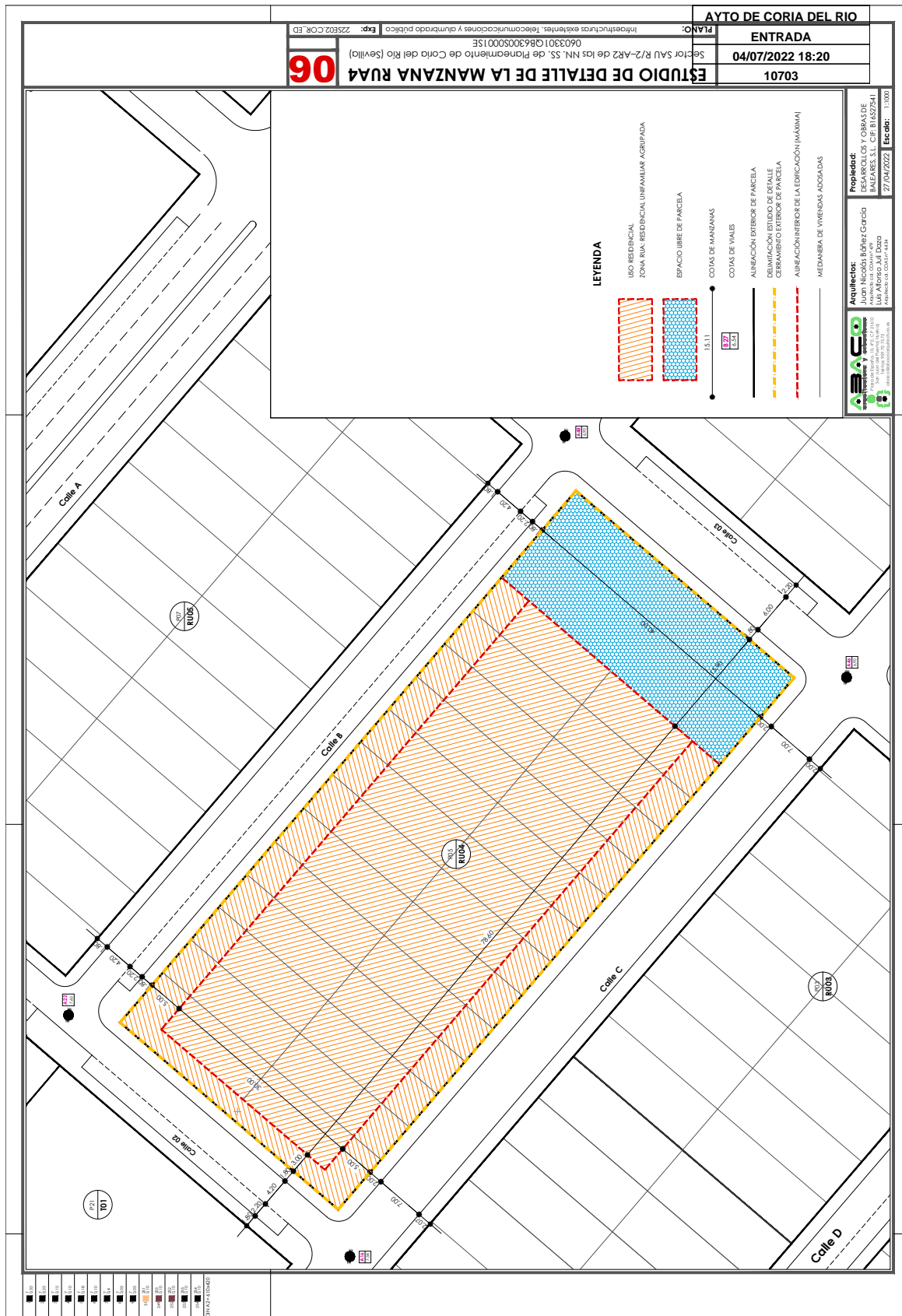


Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	25/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	33/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		





Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	26/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	34/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		



AYTO DE CORIA DEL RIO
ENTRADA
04/07/2022 18:20
10703

C.- RESUMEN EJECUTIVO

El artículo 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) establece que: 1. 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...»

- Parcela afectada:
Afecta a la manzana RUA4 del Plan Parcial SAU R2/AR2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Coria del Río.
- Régimen Urbanístico:
Clasificación: Suelo Urbanizable Sectorizado (Suelo Apto para Urbanizar).
Calificación: Residencial unifamiliar - Edificación en hilera.
- Objetivos del Estudio de Detalle:
El objetivo del estudio de detalle es establecer de manera unitaria en toda la manzana las alineaciones interiores de la manzana, tal y como establece el art. 5.1.2 apartado 3)b de las Normas Particulares de las Ordenanzas del Plan Parcial, en el que se manifiesta la necesidad de redactar un Estudio de Detalle en el caso en el que no se siga la ordenación NO VINCULANTE del Plan Parcial, que organice las alineaciones interiores y que ordene los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano.

Sevilla, 10 de mayo de 2022
Los arquitectos:

Juan Nicolás Báñez García.
Colegiado C.O.A.H. nº 479

Luis Alfonso Juli Daza.
Colegiado C.O.A.S. nº 4.434

Código Seguro de Verificación	IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Fecha	04/07/2022 18:20:37
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/IV7DZXLZPXR7V7H6UM7NA5XQGY	Página	27/27



Código Seguro De Verificación	1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Modesto Gonzalez Marquez	Firmado	27/06/2024 09:40:28
Observaciones		Página	35/35
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/1mdCDu/quDSemUOSZatOcQ==		

