

Modificación
ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS.
DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE


SEVILLA

Relativa a

Posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.

Octubre de 2018

Documento para Aprobación Inicial


Código Seguro De Verificación:	FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	19/11/2018 10:36:35	
Observaciones		Página	1/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==			

Modificación
ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.

ÍNDICE

- 0.- Introducción.
- 1.- Antecedentes.
- 2.- Objeto de la modificación.
- 3.- Ámbito y alcance de la modificación.
- 4.- Justificación de la necesidad de la modificación.
- 5.- Planeamiento vigente.
- 6.- Modificación propuesta.
- 7.- Justificación de la propuesta respecto a la Ley 7/2002 LOUA.

Código Seguro De Verificación:	FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	19/11/2018 10:36:35	
Observaciones		Página	2/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==			

Modificación
ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.

MEMORIA

0. Introducción.


El documento se redacta para modificar el ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE perteneciente al Término Municipal de de San Juan de Aznalfarache, Perteneciente al Plan General de Ordenación Urbanística Adaptado a la LOUA de San Juan de Aznalfarache, en relación a posibilitar en dicho planeamiento la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio. Teniendo como objeto servir como texto para la Aprobación Inicial por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

1. Antecedentes.

La presente modificación se realiza por iniciativa de JUAN MANUEL CRIADO S. L., con C.I.F. B-37051356 con domicilio a efectos de notificaciones en C/Campo del Pozo, nº3, de CIUDAD RODRIGO, C.P.37500. Provincia de Salamanca.

El presente documento se redacta por el Arquitecto Fernando Vázquez Marín, con domicilio en glorieta Fernando Quiñones, s/n. Edificio CENTRIS, Planta BS, Módulo 9-A, de Tomares, C.P. 41940, Sevilla.

El Estudio de Detalle y delimitación de la U.A. 12 del planeamiento general de San Juan de Aznalfarache, que ordena lo terrenos correspondiente a su ámbito, lo constituye el documento aprobado definitivamente el 19 de octubre de 2011, publicado en el BOP de 13 de diciembre de 2011, nº 286, página 32, denominado MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE, y que como determina el propio documento constituye el planeamiento completo e integral que sustituye a los anteriores documento de ordenación pormenorizada del ámbito, tramitados y aprobados con anterioridad,

Código Seguro De Verificación:	FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	19/11/2018 10:36:35	
Observaciones		Página	3/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==			

Modificación
ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.

por lo que la presente modificación opera y afecta exclusivamente a dicho documento en vigor.

La presente modificación se hace para poder instrumentalizar el contenido del acuerdo reflejado en el convenio de planeamiento y gestión titulado CONVENIO URBANÍSTICO DE SUSTITUCIÓN ECONÓMICA DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DE LA UA-12 DE LAS N.N.S.S DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE, aprobado en el Pleno Municipal de 18 de julio de 2018 y publicado en el BOP de 31 de julio de 2018 en su página 28. Mediante la incorporación al planeamiento, Estudio de Detalle, del ámbito de lo previsto en el artículo 54.1.b de la LOUA, que literalmente dice:


b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Cuando exista suelo destinado a vivienda protegida, en virtud de la reserva prevista en el artículo 10.1.A).b), el cumplimiento de este deber se materializará necesariamente en los terrenos calificados para tal fin.

Y todo ello porque los terrenos del ámbito de la UA12 tiene la clasificación de Suelos Urbanos No Consolidados y Ordenados, por lo que le son de aplicación en su régimen de obligaciones las determinaciones contenidas en el referido artículo.

2. Objeto de la modificación.

El presente documento tiene por objeto modificar el documento de planeamiento de San Juan de Aznalfarache denominado MODIFICACIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE. En lo relativo a posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio, en su ámbito de aplicación.

Código Seguro De Verificación:	FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	19/11/2018 10:36:35	
Observaciones		Página	4/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==			

Modificación
ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.

La modificación que se propone pretende incorporar esta posibilidad de monetarización en el Planeamiento, conforme a lo previsto en el artículo 54.1.b de la LOUA, y todo ello porque el aprovechamiento que se ordena mediante el estudio de detalle en cumplimiento con lo determinado por el planeamiento general de San Juan de Aznalfarache es de uso terciario, no existiendo suelo destinado a vivienda protegida en la ordenación y en el ámbito de la UA 12.

La modificación tiene por tanto como objeto el contener en el instrumento de planeamiento la justificación respecto a que la cesión correspondiente al aprovechamiento lucrativo ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, para permitir expresamente por el planeamiento la monetarización del mismo.

3. **Ámbito y alcance de la modificación.**

El ámbito de la modificación se corresponde con los terrenos que se afectan, que en concreto se trata de los incluidos en el UA 12 del planeamiento general de San Juan de Aznalfarache.


La presente modificación alcanza solamente al contenido del apartado 2.3 y 2.4 de la memoria de ordenación.

4. **Justificación de la necesidad de la modificación.**

El ámbito de la UA 12 es un ámbito reducido del término municipal de San Juan de Aznalfarache, en concreto tiene una superficie de 7.940,16 m². En su ámbito se localiza una sola zona con capacidad para albergar usos y edificabilidades con aprovechamiento lucrativos, en concreto la denominada ZONA DE USOTerciario.

La Zona de Uso Terciario queda acotada con una superficie de 3.690'73 m², para la que se fijan las alineaciones de la edificación.

Mediante los parámetros que siguen queda definida la superficie susceptible de ser ocupada por la edificación, así como una superficie

Código Seguro De Verificación:	FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	19/11/2018 10:36:35	
Observaciones		Página	5/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==			

Modificación
ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.

libre de uso privativo, y otra superficie libre de uso público y dominio privado, destinada al ajardinamiento, todo ello en el interior de la zona de uso terciario y según como queda detallado en los correspondientes planos de ordenación.

La volumetría es la resultante de combinar los parámetros de altura y ocupación en el ámbito.

Altura Sobre Rasante:

El número de plantas máximo, sobre rasante, será de dos, (Baja + 1)

Altura Bajo Rasante:

No se limita el número de plantas ni la altura bajo rasante. La ocupación puede ser del 100% de la zona terciaria.

Ocupación:

35% de la superficie del ámbito

Sobre 7.940'16 m² resulta un total de 2.799'06 m².


Edificabilidad:

2.730 m².

Su Aprovechamiento Objetivo: $7.940'16 \text{ m}^2 \times 0'35 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{S} = 2.779'06 \text{ m}^2$ que por aplicación del límite establecido en la Modificación de las NN.SS. de Planeamiento de 14 de noviembre de 1990 se establece en 2.730 m² de techo. Los cuales se localizarán en la parcela de uso terciario de 3.690,73 M² de suelo.

El aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución (Am) en nuestro caso es igual al aprovechamiento objetivo (Aobj), por lo que la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto se corresponde con el 10% de la superficie del suelo terciaria de la unidad de ejecución, es decir 10% s/ 3.690,73 m² resulta 369,07 m² de suelo ya urbanizado de uso terciario.

Dada la reducida superficie de ámbito y de que su aprovechamiento correspondiente al diez por ciento de lucrativo ya urbanizado, es de reducidas dimensiones y de uso terciarios, su contribución a los fines del patrimonio municipal del suelo se hace mas idónea posibilitando su monetarización, ya que con su sustitución en metálico se hace mas

Código Seguro De Verificación:	FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	19/11/2018 10:36:35	
Observaciones		Página	6/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==			

Modificación
ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.

viable su gestión por parte del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

Por lo que desde un punto de vista urbanístico y territorial se entiende necesaria y justificada la propuesta de modificación contenida en el presente documento.

5. **Planeamiento vigente.**

Los apartados de la memoria 2.3 y 2.4:

2.3.- Justificación de la solución adoptada.

La solución propuesta se encuentra justificada en base a:

- a. *Se ajusta a los estándares establecidos por las NN. SS. los cuales no se modifican, se ajustan y se concretan cumpliendo lo establecido en el Art. 15.2 de la LOUA.*
- b. *La Armonización del Planeamiento Municipal con la Realidad Urbana existente, en base a un análisis urbano, del ámbito que viene afectado por la presencia de infraestructuras supramunicipales que ponen de manifiesto un desfase entre la Realidad Urbana Actual y la Normativa Municipal existente.*
- c. *El presente documento por tratarse de un Modificado de Estudio de Detalle completo, sustituye a los anteriormente tramitados y aprobados.*

2.4.- Determinaciones

Son determinaciones del presente Modificado de Estudio de Detalle para el ámbito ordenado:

- *La localización de las Dotaciones.*
- *Las alineaciones y rasantes.*
- *La ordenación de Volúmenes. Todo ello queda reflejado en los Planos de Ordenación que se adjuntan.*

Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: en la superficie libre de uso público y dominio privado, destinada al ajardinamiento, situada en el interior de la Zona de uso Terciario, el Proyecto de Urbanización implantará unas instalaciones para el recreo de adultos consistentes en mobiliario para la práctica de deporte al aire libre.


6. **Modificación propuesta.**

Tras la modificación los apartados de la memoria 2.3 y 2.4, quedan redactado:

2.3.- Justificación de la solución adoptada.

La solución propuesta se encuentra justificada en base a:

- a. *Se ajusta a los estándares establecidos por las NN. SS. los cuales no se modifican, se ajustan y se*

Código Seguro De Verificación:	FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	19/11/2018 10:36:35	
Observaciones		Página	7/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==			

Modificación
ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.

concretan cumpliendo lo establecido en el Art. 15.2 de la LOUA.

- b. La Armonización del Planeamiento Municipal con la Realidad Urbana existente, en base a un análisis urbano, del ámbito que viene afectado por la presencia de infraestructuras supramunicipales que ponen de manifiesto un desfase entre la Realidad Urbana Actual y la Normativa Municipal existente.*
- c. El presente documento por tratarse de un Modificado de Estudio de Detalle completo, sustituye a los anteriormente tramitados y aprobados.*
- d. Dada la reducida superficie de ámbito y de que su aprovechamiento correspondiente al diez por ciento de lucrativo ya urbanizado, es de reducidas dimensiones y de uso terciarios, su contribución a los fines del patrimonio municipal del suelo se hace mas idónea posibilitando su monetarización, ya que con su sustitución en metálico se hace mas viable su gestión por parte del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.*

2.4.- Determinaciones

Son determinaciones del presente Modificado de Estudio de Detalle para el ámbito ordenado:

- La localización de las Dotaciones.*
- Las alineaciones y rasantes.*
- La ordenación de Volúmenes. Todo ello queda reflejado en los Planos de Ordenación que se adjuntan.*

Determinaciones para el Proyecto de Urbanización: en la superficie libre de uso público y dominio privado, destinada al ajardinamiento, situada en el interior de la Zona de uso Terciario, el Proyecto de Urbanización implantará unas instalaciones para el recreo de adultos consistentes en mobiliario para la práctica de deporte al aire libre.

Determinaciones para el Proyecto de Reparcelación: se posibilita la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.


7. Justificación de la propuesta respecto a la Ley 7/2002 LOUA.

El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento queda establecida para el territorio andaluz por la Ley 7/2002, en su artículo 36.

Debiéndose innovar los documentos de planeamiento por instrumentos de su misma clase, debiéndose atender las reglas de ordenación, documentación y procedimiento fijados en el artículo 36.2. de la misma Ley.

Por lo que respecta a la ordenación:

- 1.- La propuesta mejora el bienestar de la población por cuanto controla y asegura los fines de las NN.SS. y del Planeamiento de Desarrollo que se modifica.
- 2.- La innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo.

Código Seguro De Verificación:	FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	19/11/2018 10:36:35	
Observaciones		Página	8/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==			

Modificación
ESTUDIO DE DETALLE Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN U.A.-12 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Posibilitar la sustitución en metálico del valor correspondiente a superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio.


3.- La modificación no afecta a la ordenación estructural del Planeamiento General de San Juan de Aznalfarache.

En cuanto a la documentación:

El contenido documental es adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, no siendo necesario, por su alcance, la integración de documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor.

En San Juan de Aznalfarache , octubre de 2018.

Fernando Vázquez Marín.
Arquitecto.

Código Seguro De Verificación:	FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Vazquez Marin	Firmado	19/11/2018 10:36:35	
Observaciones		Página	9/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FQyw7xLSMJMlw0p+qB/8YQ==			