DOCUMENTO BORRADOR DE UNA INNOVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE A PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, PARA LA GESTIÓN DEL PARQUE CAVALERI Y LA REORDENACIÓN DE PARTE DE LOS SUELOS ADSCRITOS AL USO DE SISTEMA GENERAL VIARIO.

EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE Marzo 2019

DOCUMENTO BORRADOR DE UNA INNOVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE A PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA, PARA LA GESTIÓN DEL PARQUE CAVALERI Y LA REORDENACIÓN DE PARTE DE LOS SUELOS ADSCRITOS AL USO DE SISTEMA GENERAL VIARIO.

ÍNDICE:

1. PRESENTACIÓN.

2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

4. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

7. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

8. PROPUESTAS GENERALES DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

ANEXO. CONVENIO URBANÍSTICO.

1. PRESENTACIÓN.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Juan de Aznalfarache, aprobadas en 1983, recogieron la Red Arterial Viaria Metropolitana de Sevilla, planificada por el Ministerio de Obras Públicas en 1975.

Dicha red preveía el Nuevo Acceso a Mairena del Aljarafe al norte del suelo consolidado, separando ambos sentidos y afectando a parte importante de término municipal de San Juan.

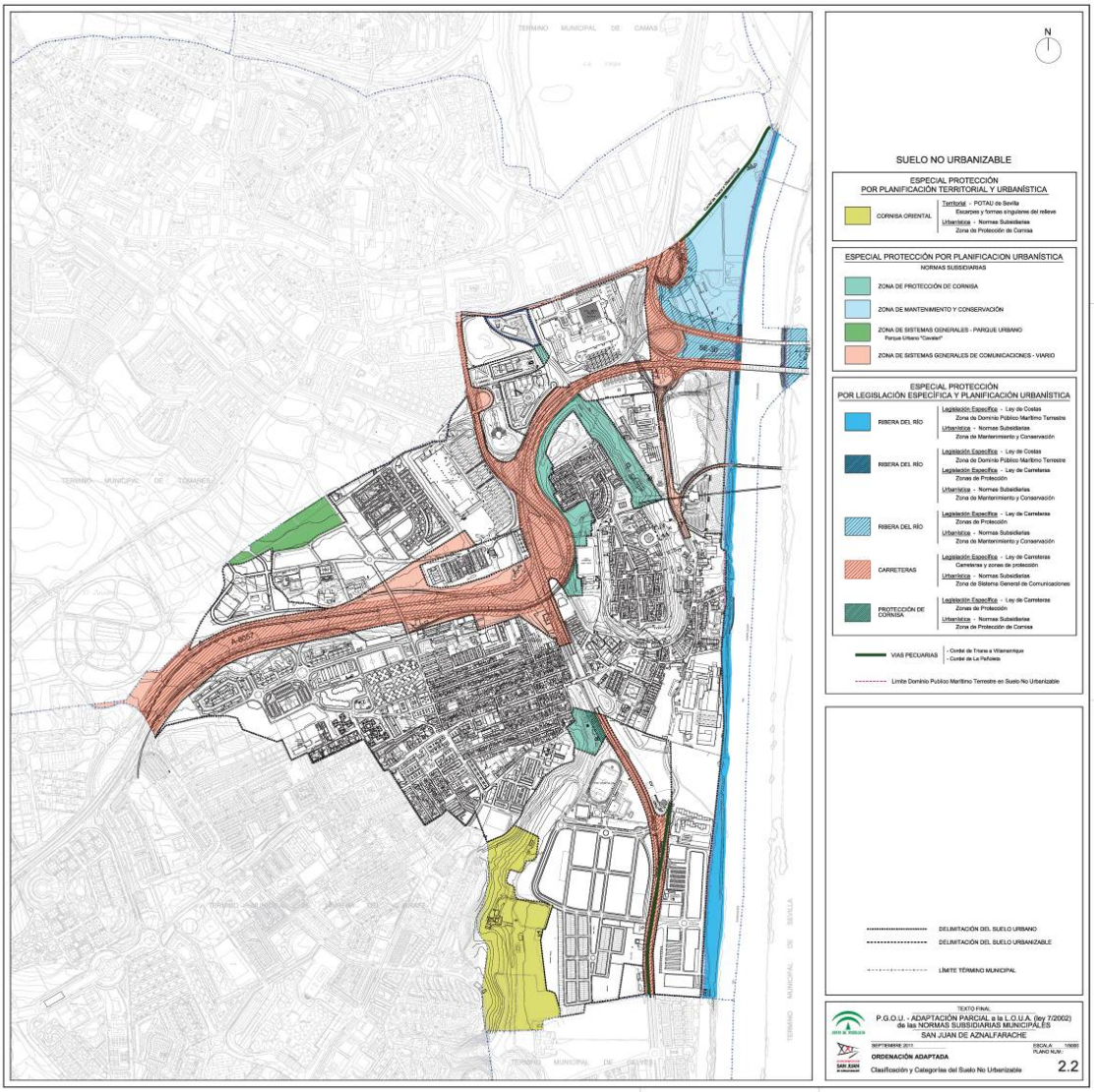
PLANO DE ORDENACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE 1983.

Cuando finalmente se lleva a cabo la actuación viaria, el proyecto ejecutado unifica ambos sentidos en el lado sur de la reserva realizada por las Normas Subsidiarias, quedando sin objeto la reserva realizada al norte. Sin embargo, pese a quedar sin objeto, la reserva se ha mantenido casi en su integridad, excepto una parcela que fue modificada a terciario, junto al hipermercado existente.

ORTOFOTO DEL PROYECTO VIARIO FINALMENTE EJECUTADO.

Por otra parte, como puede observarse en el plano de ordenación anterior de las Normas Subsidiarias, estas previeron también un Sistema General de Espacios Libres al noroeste del término municipal, Parque Cavaleri, clasificándolo como Suelo No Urbanizable y, por tanto, sin otra posibilidad de obtención que la permuta, la compra o la expropiación forzosa, gestión urbanística que no se ha realizado, por lo que el Parque no ha llegado a ejecutarse.

La Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la Ley de Ordenación Urbanística ha mantenido las determinaciones de las Normas Subsidiarias, por cuanto las mismas no tienen capacidad para introducir modificaciones sobre el planeamiento aprobado.



PLANO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

Sin embargo, como puede observarse también, diferencian entre el suelo afecto al Sistema General Viario (coincidente con el de las Normas Subsidiarias con la modificación antes indicada) del realmente afecto al uso de carreteras (resultado de los proyectos efectivamente ejecutados).

A la vista de lo anterior, la presente propuesta de Innovación tiene por finalidades las siguientes:

- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución del Sistema General de Espacios Libres Parque Cavaleri.

- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución de la vía rodada de conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares, colindante por el este al Sistema General de Espacios Libres.
- Reordenar los suelos del Sistema General Viario para evitar la ruptura urbana existente al norte y sur de dichos suelos.

Para lograr las finalidades indicadas resulta necesaria la Innovación de la Adaptación Parcial a Plan General de Ordenación Urbanística de las Normas Subsidiarias de San Juan de Aznalfarache, en el sentido siguiente:

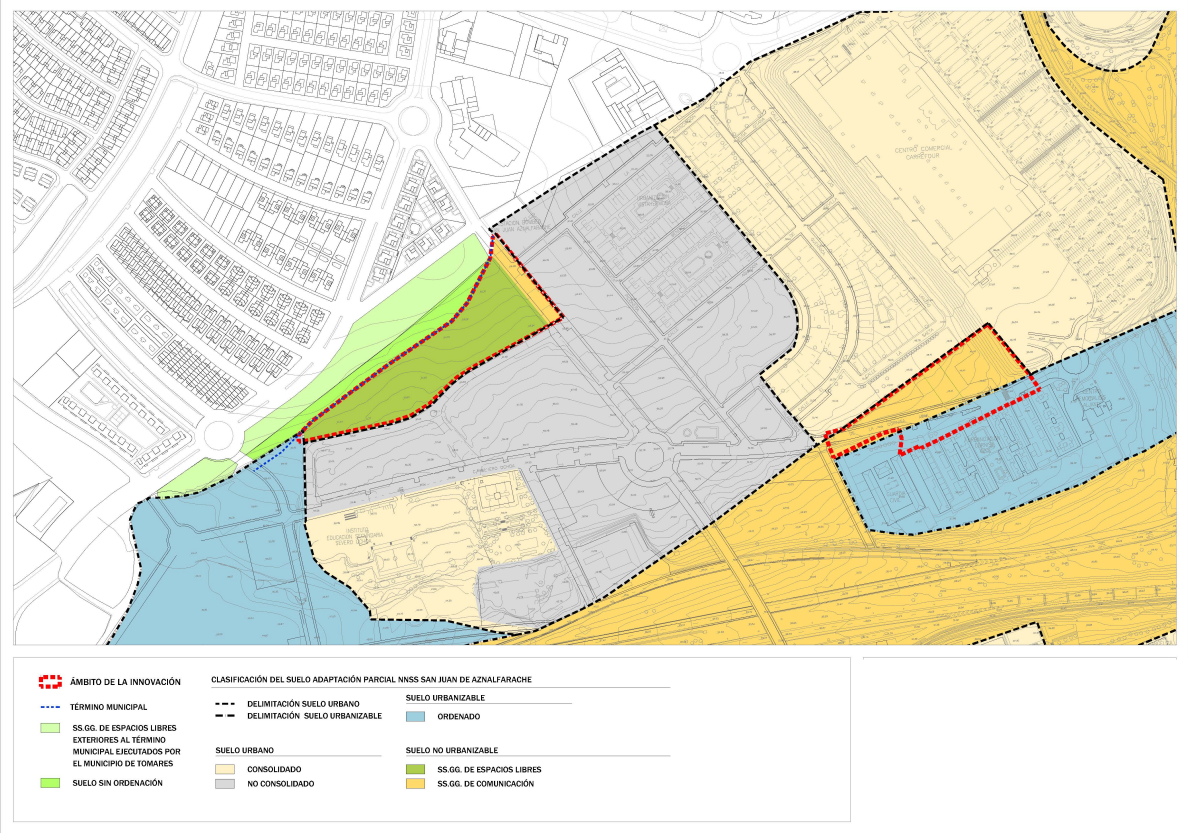
- Modificar la clasificación del suelo del ámbito de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano no Consolidado.
- Modificar la calificación del suelo del Sistema General Viario incluido a uso global residencial y Sistema General de Espacios Libres, a fin de mantener la proporción ya existente en el municipio.
- Delimitar una nueva Área de Reparto comprensiva de la totalidad del ámbito de la Innovación.

Paralelamente a la presente Innovación se encuentra en tramitación el "PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL DE VIARIO DE CONEXIÓN ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE Y TOMARES. Acceso Metro de San Juan Alto", promovido por ambos Ayuntamientos, cuya finalidad principal es calificar como viario parte de los suelos objeto de esta Innovación y posibilitar su gestión y ejecución, siendo las determinaciones de esta Innovación coherentes con las establecidas en el indicado Plan de Ordenación Intermunicipal.

Por otra parte, los Ayuntamientos de San Juan de Aznalfarache y Tomares, junto con las mercantiles Hacienda La Cartuja, S.L.U. y PONTEGRAN, S.L., han suscrito un "CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA LA CESIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA DE SUELO DESTINADO A VIALES Y SU URBANIZACIÓN", para la gestión y ejecución anticipada de las determinaciones del Plan de Ordenación Intermunicipal antes indicado, que se incluye como anexo al presente documento.

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

A partir de los objetivos planteados y de la situación descrita en el apartado anterior, se realiza la siguiente propuesta de ámbito para la Innovación:



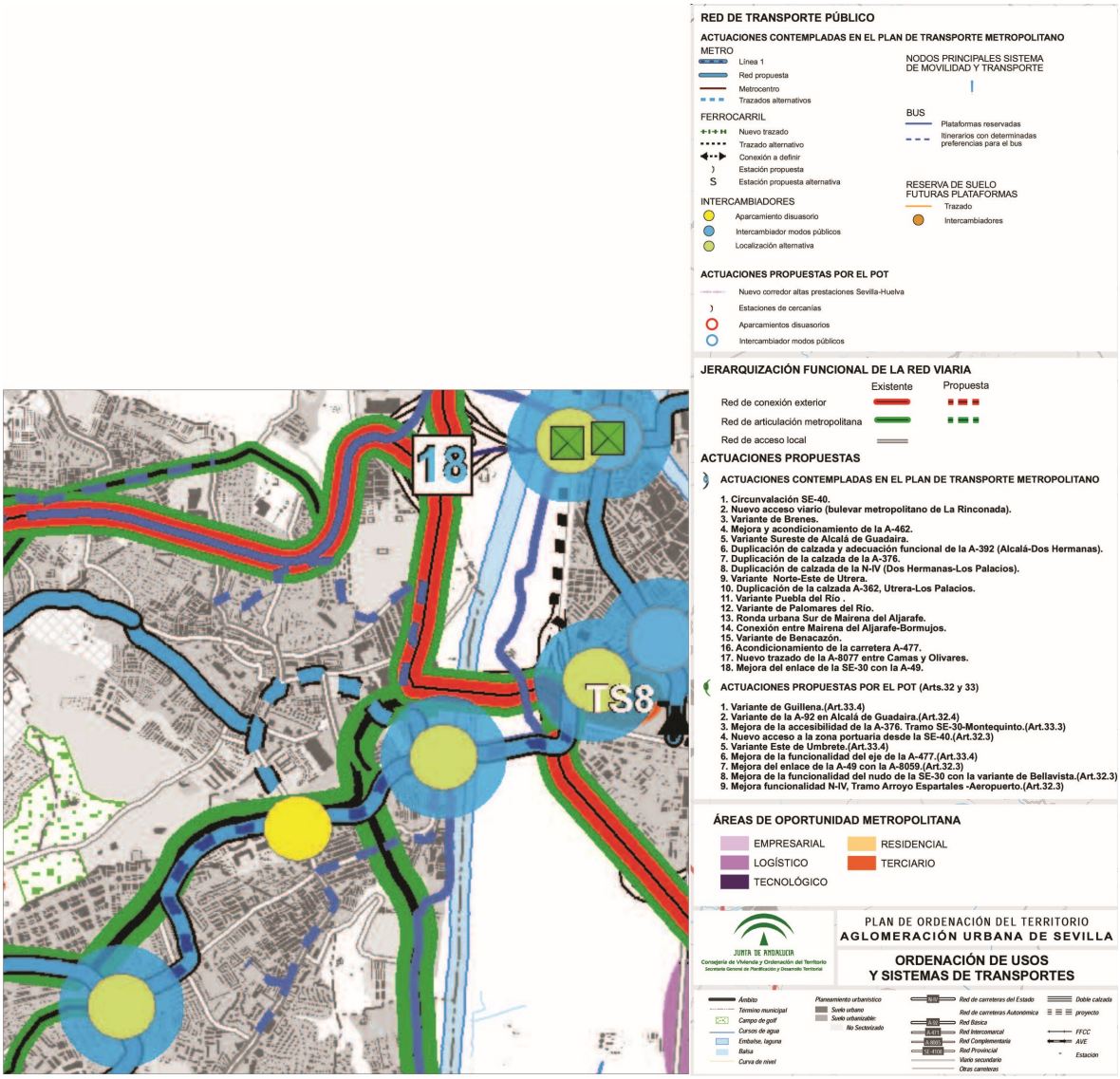
Como puede observarse, el ámbito estaría compuesto por:

- La superficie de Sistema General Viario que no está afecta al uso de carreteras, de acuerdo con la diferenciación realizada por la Adaptación Parcial, con una superficie de 6.782 M2.
- La superficie de Sistema Viario prevista en la Adaptación Parcial junto al Parque Cavaleri de conexión entre San Juan de Aznalfarache y Tomares, con una superficie de 2.070 M2.
- El Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable previsto por las Normas Subsidiarias (Parque Cavaleri). Hay que indicar que del denominado Parque Cavaleri no se ha considerado la superficie prevista en las Normas localizada en el término municipal de Tomares y ya urbanizada, así como tampoco los suelos del municipio de Tomares, que la Adaptación Parcial incluyó en término de San de Aznalfarache. La superficie incluida de Sistema General de Espacios Libres es de 14.000 M2s.
- Parte de Sistema Viario local necesario para la reordenación de la urbanización actual, con una superficie de 5.685 M2s.

En consecuencia, la Innovación propuesta tiene un ámbito discontinuo, con una superficie total de 28.537 M2.

3. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

El ámbito no presenta ningún tipo de afección territorial, estando considerado en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla como parte integrante del sistema urbano y, por tanto, sin ningún tipo de protección.

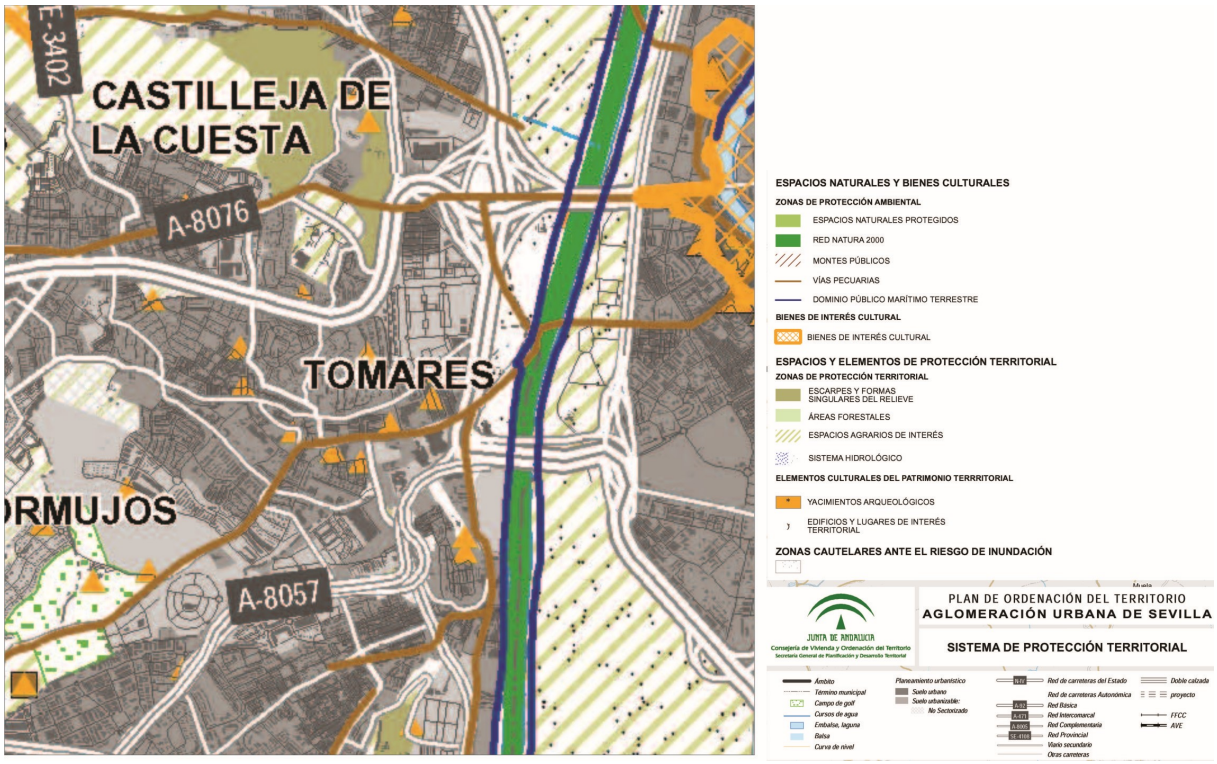


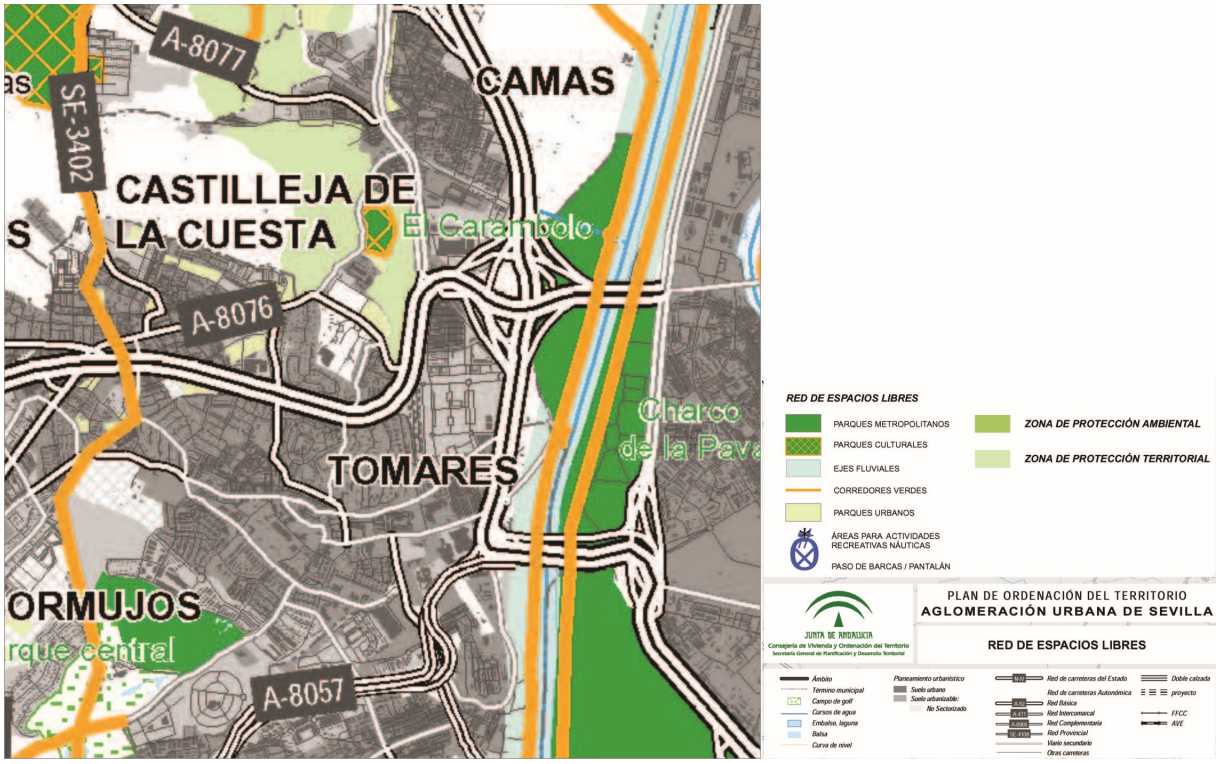
Únicamente podría indicarse que la parte sur del ámbito se encuentra a menos de 300 metros de la carretera A-8057, considerada en el POTAUS como viario de gran capacidad.

El entorno del ámbito de la Innovación es básicamente residencial, excepto al noreste del ámbito sur, en que colinda con un hipermercado

Respecto a las afecciones ambientales, no existen cauces en el ámbito ni ningún tipo de arbolado o de cultivo. Igualmente, no existen vías pecuarias que pueden afectar al ámbito de la Innovación.

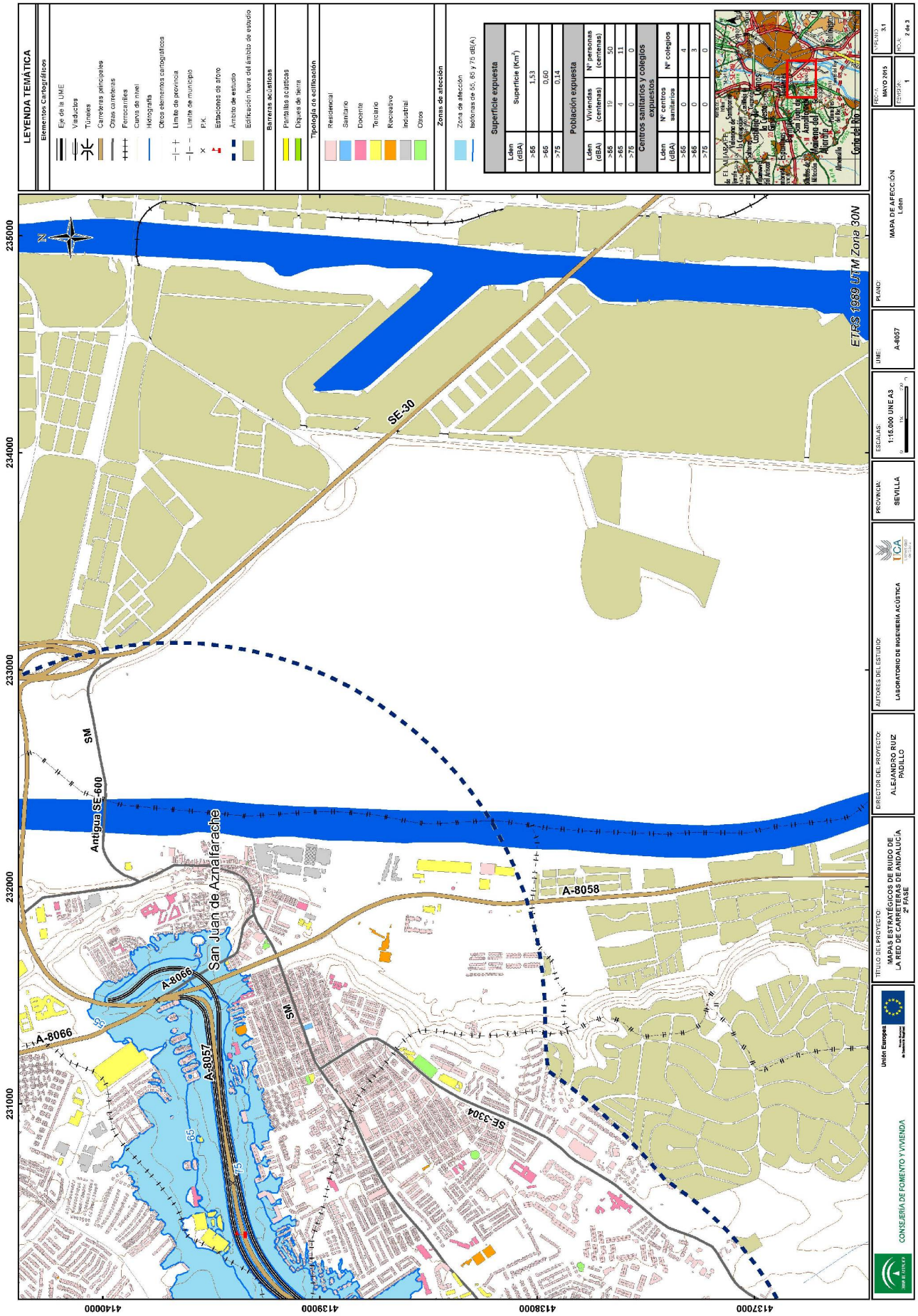
La única afección ambiental reseñable es la afección acústica motivada por la presencia a unos 165 metros del subámbito sur de la carretera A-8057.


E-3402
CASTILLEJA DE
LA CUESTA
A-8076
TOMARES
RMUJOS
A-8057
ESPACIOS NATURALES Y BIENES CULTURALES
ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS
RED NATURA 2000
MONTES PÚBLICOS
VÍAS PECUARIAS
DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE
BIENES DE INTERÉS CULTURAL
BIENES DE INTERÉS CULTURAL
ESPACIOS Y ELEMENTOS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
ESCARPES Y FORMAS SINGULARES DEL RELIEVE
ÁREAS FORESTALES
ESPACIOS AGRARIOS DE INTERÉS
SISTEMA HIDROLÓGICO
ELEMENTOS CULTURALES DEL PATRIMONIO TERRRITORIAL
YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS
EDIFICIOS Y LUGARES DE INTERÉS TERRITORIAL
ZONAS CAUTELARES ANTE EL RIESGO DE INUNDACIÓN
JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA
SISTEMA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
Ámbito
Término municipal
Campo de golf
Cursos de agua
Embalse, laguna
Balsa
Curva de nivel
Planeamiento urbanístico
Suelo urbano
Suelo urbanizable: No Sectorizado
Red de carreteras del Estado
Red de carreteras Autonómica
Red Básica
Red Interconmarcal
Red Complementaria
Red Provincial
Viario secundario
Otras carreteras
Doble calzada
proyecto
FFCC
AVE


A-8077
CAMAS
SE-3402
CASTILLEJA DE
LA CUESTA
El Carambolo
A-8076
Charco
de la Pava
TOMARES
ORMUJOS
rque central
A-8057
RED DE ESPACIOS LIBRES
PARQUES METROPOLITANOS
PARQUES CULTURALES
EJES FLUVIALES
CORREDORES VERDES
PARQUES URBANOS
ÁREAS PARA ACTIVIDADES RECREATIVAS NÁUTICAS
PASO DE BARCAS / PANTALÁN
ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
ZONA DE PROTECCIÓN TERRITORIAL
JUNTA DE ANDALUCIA
Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
Secretaría General de Planificación y Desarrollo Territorial
PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
AGLOMERACIÓN URBANA DE SEVILLA
RED DE ESPACIOS LIBRES
Ámbito
Término municipal
Campo de golf
Cursos de agua
Embalse, laguna
Balsa
Curva de nivel
Planeamiento urbanístico
Suelo urbano
Suelo urbanizable: No Sectorizado
Red de carreteras del Estado
Red de carreteras Autonómica
Red Básica
Red Interconmarcal
Red Complementaria
Red Provincial
Viario secundario
Otras carreteras
Doble calzada
proyecto
FFCC
AVE

Como puede observarse en el mapa de la página siguiente, el ámbito se encuentra entre las isófonas de 55 y 65 dB (A) y, en consecuencia, dentro de la zona de afección acústica de la carretera.

Respecto a las afecciones sectoriales, la única posible sería la derivada de la presencia de la mencionada carretera A-8057, si bien, el punto del ámbito más próximo a la misma se localiza a unos 165 metros, quedando en consecuencia el ámbito exterior a las zonas de servidumbre legal, de afección (excepto en lo que a la afección acústica antes mencionada se refiere) y de no edificación.


LEYENDA TEMÁTICA
Elementos Cartográficos
Eje de la UME
Viaductos
Túneles
Carreteras principales
Otras carreteras
Ferrocarriles
Curva de nivel
Hidrografía
Otros elementos cartográficos
Límite de provincia
Límite de municipio
P.K.
Estaciones de aforo
Ámbito de estudio
Edificación fuera del ámbito de estudio
Barreras acústicas
Pantallas acústicas
Diques de tierra
Tipología de edificación
Residencial
Sanitario
Docente
Terciario
Recreativo
Industrial
Otros
Zonas de afección
Zona de afección
Isófonas de 55, 65 y 75 dB(A)
Superficie expuesta
Lden (dBA) | Superficie (Km²)
>55 | 1,53
>65 | 0,60
>75 | 0,14
Población expuesta
Lden (dBA) | Viviendas (centenas) | Nº personas (centenas)
>55 | 19 | 50
>65 | 4 | 11
>75 | 0 | 0
Centros sanitarios y colegios expuestos
Lden (dBA) | Nº centros sanitarios | Nº colegios
>55 | 0 | 4
>65 | 0 | 3
>75 | 0 | 0
ETRS 1989 UTM Zona 30N
SE-30
SM
Antigua SE-600
San Juan de Aznalfarache
A-8066
A-8057
A-8058
SE-3304
231000
232000
233000
234000
235000
4140000
4139000
4138000
4137000
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA
Unión Europea
TÍTULO DEL PROYECTO:
MAPAS ESTRATÉGICOS DE RUIDO DE LA RED DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA 2ª FASE
DIRECTOR DEL PROYECTO:
ALEJANDRO RUIZ PADILLO
AUTORES DEL ESTUDIO:
LABORATORIO DE INGENIERÍA ACÚSTICA
PROVINCIA:
SEVILLA
ESCALAS:
1:15.000 UNE A3
UME:
A-8057
PLANO:
MAPA DE AFECCIÓN
Lden
FECHA:
MAYO 2015
VERSIÓN:
1
HOJA:
2 de 3
VIÑEDO:
3.1

4. OBJETO DE LA INNOVACIÓN.

Como se ha indicado, la propuesta de Innovación, tiene los siguientes objetivos urbanísticos:

- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución del Sistema General de Espacios Libres Parque Cavaleri.
- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución de la vía rodada de conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares, colindante por el este al Sistema General de Espacios Libres.
- Reordenar los suelos del Sistema General Viario para evitar la ruptura urbana existente al norte y sur de dichos suelos.

5. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.

Para lograr los objetivos señalados en el apartado anterior, el contenido de la Innovación propuesta es el siguiente:

A. Modificación de la clasificación del suelo, pasando de Suelo No Urbanizable con destino a Sistemas Generales a Suelo Urbano No Consolidado, con los destinos que más adelante se indican.

B. Mantenimiento en su integridad del uso de Sistema General de Espacios Libres para el Parque Cavaleri, pertenecientes al término municipal de San Juan de Aznalfarache.

C. Mantenimiento del uso de Sistema Viario del vial proyectado de conexión entre el municipio de Tomares y la estación de Metro de San Juan de Aznalfarache, Barrio Alto.

D. Cambio de uso de los suelos de Sistema General Viario reservados por las Normas Subsidiarias para el Nuevo Acceso a Mairena del Aljarafe y no utilizados ni necesarios, a uso global residencial y Sistema General de Espacios Libres, a fin de mantener el estándar alcanzado, al producirse un incremento de la población posible.

E. Reserva del 50% de la edificabilidad residencial y del número de viviendas a prever para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

F. Delimitación de una nueva Área de Reparto comprensiva de la totalidad del suelo incluido en la Innovación, a fin de posibilitar la compensación de aprovechamientos y la cesión de los suelos destinados a Sistemas Generales.

La instrumentación urbanística propuesta en la Innovación trata de afectar en la menor medida posible a la ordenación vigente, ajustándola a la situación real actual al modificar el uso de los suelos de Sistema General Viario sobrantes, posibilitando así la gestión y ejecución del Parque Cavaleri, proyectado hace casi 35 años, y de la conexión directa entre Tomares y la estación de Metro.

6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

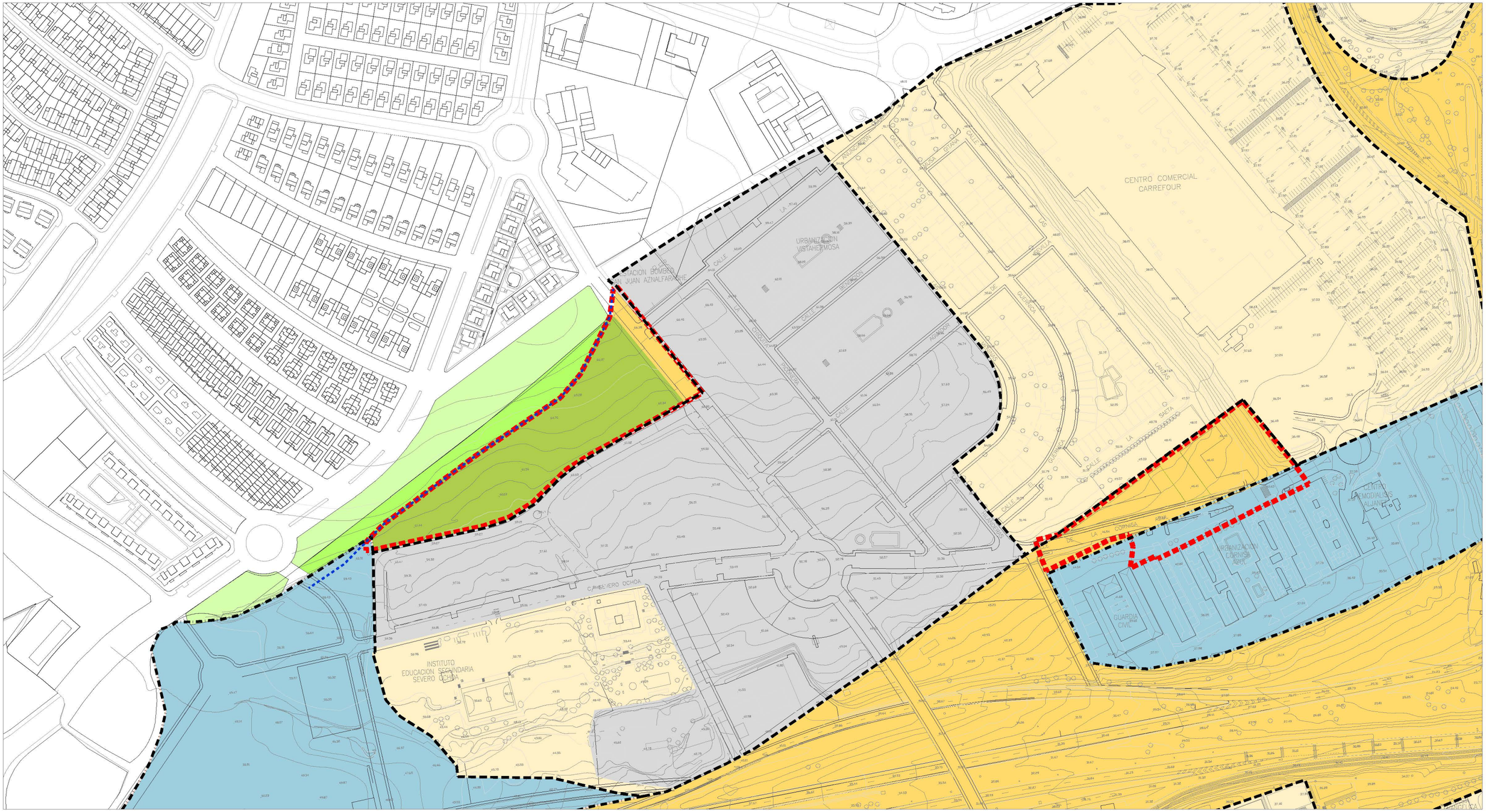
Como se ha puesto de manifiesto en los apartados anteriores, los objetivos de la Innovación propuesta son:

- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución del Sistema General de Espacios Libres Parque Cavaleri.
- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución de la vía rodada de conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares, colindante por el este al Sistema General de Espacios Libres.
- Reordenar los suelos del Sistema General Viario para evitar la ruptura urbana existente al norte y sur de dichos suelos.

En consecuencia, cualquier alternativa a considerar, a excepción de la Alternativa 0 (no realización del plan o programa), deberá posibilitar el logro de los objetivos propuestos. Como establece la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en su redacción actual, las alternativas planteadas deben ser razonables, técnicas y ambientalmente viables.

A partir de estas premisas se han elaborado las siguientes tres alternativas, incluyendo la Alternativa 0.

- **ALTERNATIVA 0,** consistente en mantener la actual situación urbanística y, en consecuencia no realizar ninguna Innovación de la misma.
- **ALTERNATIVA 1,** consistente en:
    - Modificar la clasificación del suelo de todo el ámbito de la Innovación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado.
    - Modificar la localización de parte del Sistema General de Espacios Libres al subámbito sur, actualmente Sistema General Viario, y ampliar dicho Sistema General de Espacios Libres en la superficie necesaria para mantener el estándar actual con el incremento de población previsible.
    - Delimitar un Sector de Suelo Urbanizable integrado por el vial de conexión entre Tomares y la estación de Metro, los suelos liberados del Sistema General de Espacios Libres, al ser reubicados, y los suelos no destinados a Sistema General de Espacios Libres del subámbito sur.
    - Delimitar un Área de Reparto comprensiva de la totalidad de los suelos incluidos en la Innovación.
- **ALTERNATIVA 2,** consistente en:
    - Modificar la clasificación del suelo de todo el ámbito de la Innovación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado, dado el nivel existente de consolidación de la urbanización y la edificación en el entorno.
    - Delimitar un Área de Reforma Interior comprensiva de todos los suelos de la Innovación, excepto los actualmente calificados como Sistema General de Espacios Libres, Parque Cavaleri, que se mantienen íntegramente.



ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

TÉRMINO MUNICIPAL

SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES EXTERIORES AL TÉRMINO MUNICIPAL EJECUTADOS POR EL MUNICIPIO DE TOMARES

SUELO SIN ORDENACIÓN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS SAN JUAN DE AZNALFARACHE

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE

ORDENADO

SUELO URBANO

CONSOLIDADO

NO CONSOLIDADO

SUELO NO URBANIZABLE

SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES

SS.GG. DE COMUNICACIÓN

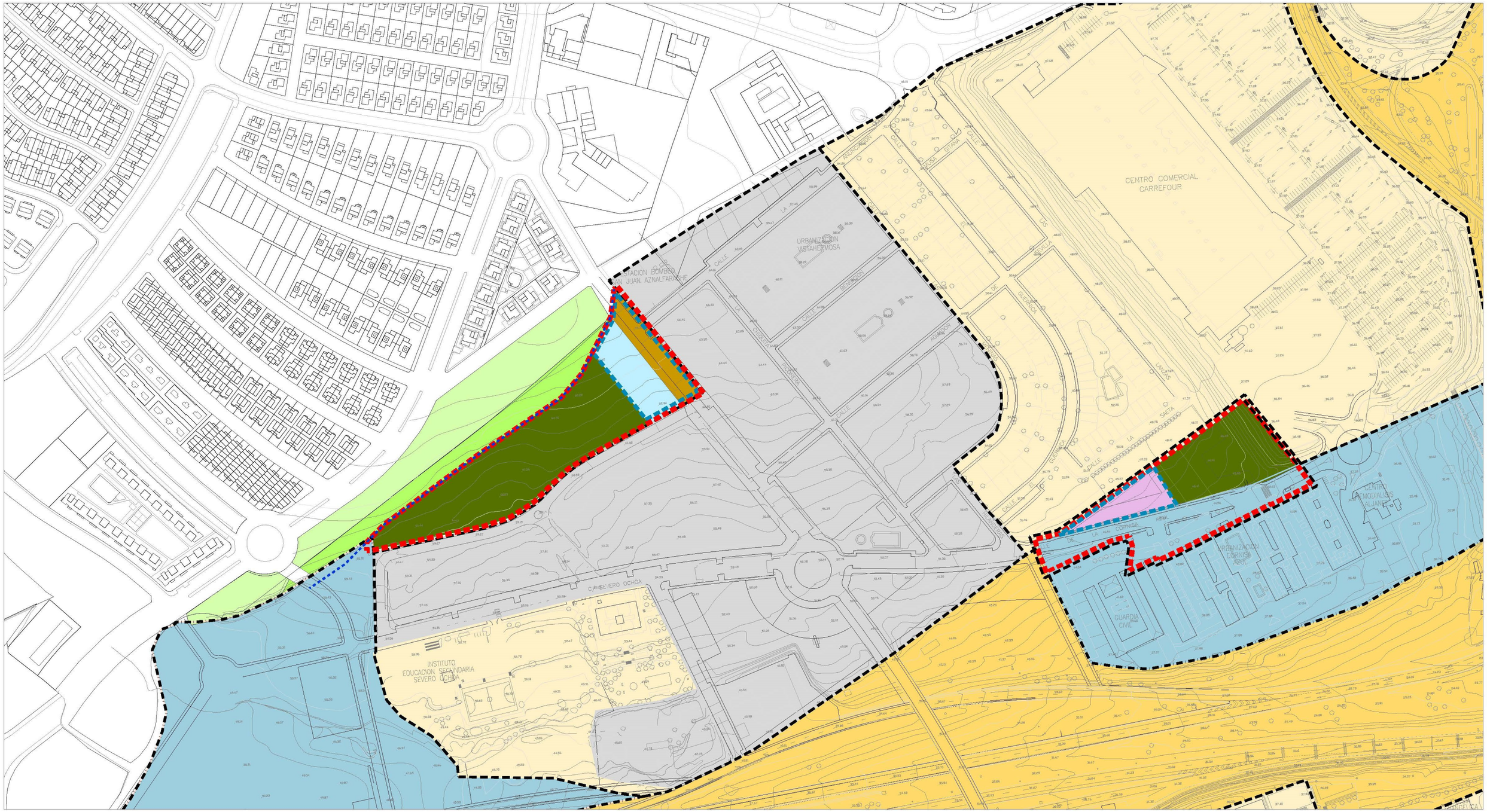
DOCUMENTO BORRADOR

INNOVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE A PGOU, PARA LA GESTIÓN DEL PARQUE CAVALERI Y LA REORDENACIÓN DE SUELOS ADSCRITOS AL USO DE SISTEMA GENERAL VIARIO.

ALTERNATIVA 0

Escala 1:3.000

MARZO 2.019



ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

TÉRMINO MUNICIPAL

SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES EXTERIORES AL TÉRMINO MUNICIPAL EJECUTADOS POR EL MUNICIPIO DE TOMARES

SUELO SIN ORDENACIÓN

DETERMINACIONES MODIFICADAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

DELIMITACIÓN NUEVO SECTOR

USO RESIDENCIAL

USO EQUIPAMIENTO LOCAL

SISTEMAS GENERALES

SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES

SS.GG. DE COMUNICACIÓN - VIARIO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS SAN JUAN DE AZNALFARACHE

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANO

CONSOLIDADO

NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

ORDENADO

SUELO NO URBANIZABLE

SS.GG. DE COMUNICACIÓN

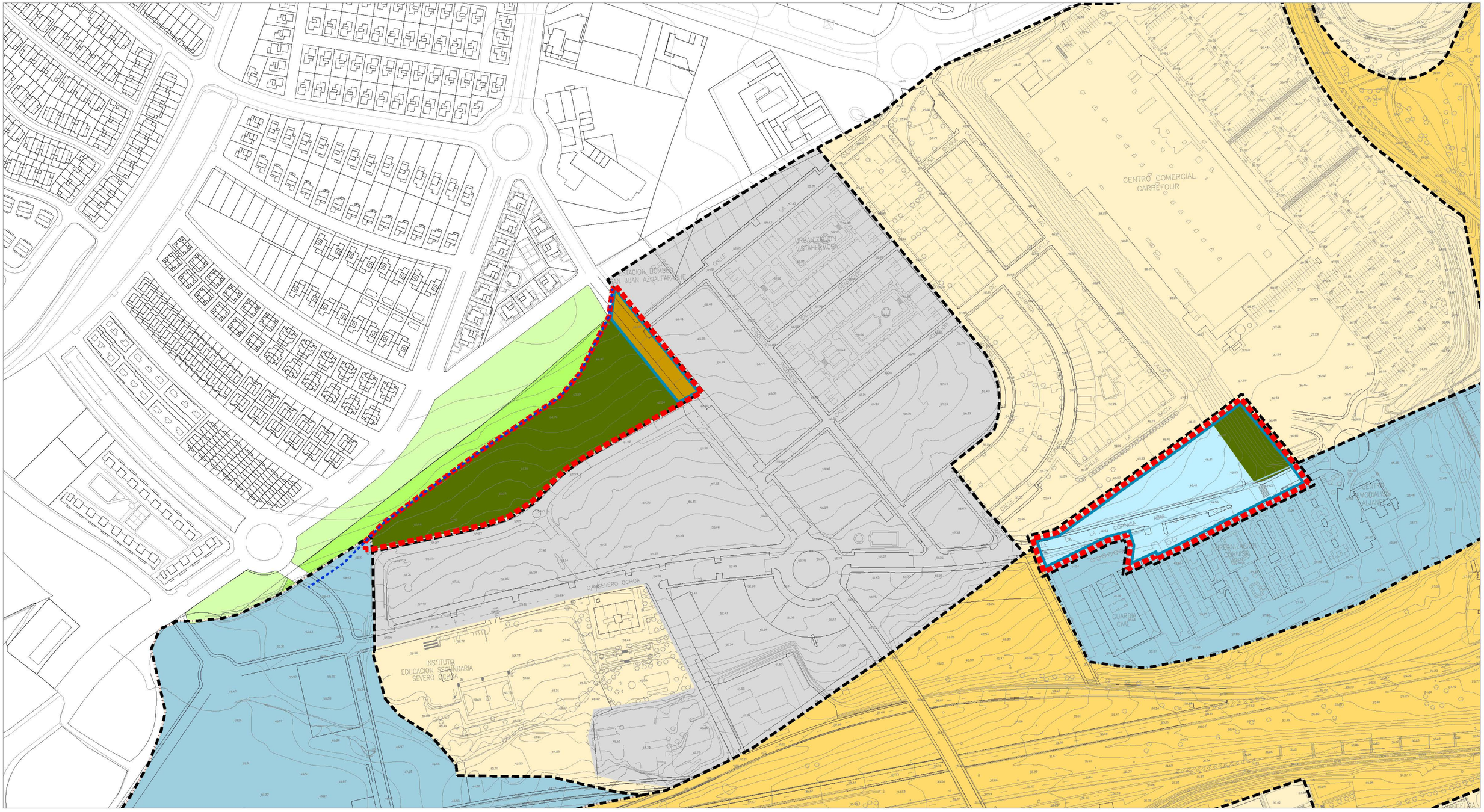
DOCUMENTO BORRADOR

INNOVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE A PGOU, PARA LA GESTIÓN DEL PARQUE CAVALERI Y LA REORDENACIÓN DE SUELOS ADSCRITOS AL USO DE SISTEMA GENERAL VIARIO.

ALTERNATIVA 1

Escala 1:3.000

MARZO 2.019



ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

TÉRMINO MUNICIPAL

SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES EXTERIORES AL TÉRMINO MUNICIPAL EJECUTADOS POR EL MUNICIPIO DE TOMARES

SUELO SIN ORDENACIÓN

DETERMINACIONES MODIFICADAS

SUELO URBANO

DELIMITACIÓN ARI

USO GLOBAL RESIDENCIAL

SISTEMAS GENERALES

SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES

SS.GG. DE COMUNICACIÓN - VIARIO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO ADAPTACIÓN PARCIAL NNSS SAN JUAN DE AZNALFARACHE

DELIMITACIÓN SUELO URBANO

DELIMITACIÓN SUELO URBANIZABLE

SUELO URBANO

CONSOLIDADO

NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE

ORDENADO

SUELO NO URBANIZABLE

SS.GG. DE COMUNICACIÓN

DOCUMENTO BORRADOR

INNOVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE A PGOU, PARA LA GESTIÓN DEL PARQUE CAVALERI Y LA REORDENACIÓN DE SUELOS ADSCRITOS AL USO DE SISTEMA GENERAL VIARIO.

ALTERNATIVA 2

Escala 1:3.000

MARZO 2.019

- Destinar parte de los suelos del Área de Reforma Interior a la ampliación del Sistema General de Espacios Libres Municipal, a fin de mantener el estándar actual con el incremento de población previsible.
- Delimitar un Área de Reparto comprensiva de la totalidad de los suelos incluidos en la Innovación.

Todas las alternativas indicadas son racionales, técnicas y ambientalmente viables y todas ellas, menos la Alternativa 0, posibilitan el logro de los objetivos propuestos.

Del mismo modo, todas ellas se ajustan a la legalidad urbanística, por cuanto la Ley de Ordenación Urbanística posibilita la relocalización de las dotaciones.

En relación al uso global, edificabilidad y densidad las Alternativas 1 y 2 son equivalentes, planteándose para ambas una edificabilidad en el entorno de los 12.000 M2t y un número de viviendas en el entorno de las 120 unidades, reservándose en ambos casos el 50% para viviendas sujetas a algún régimen de protección.

7. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

Para la selección de la alternativa a desarrollar entre las tres elaboradas, se van a aplicar tres criterios o grupos de criterios:

A. Criterio de cumplimiento de los objetivos pretendidos.

B. Criterios urbanísticos.

- Criterios relativos a la mejor funcionalidad de las dotaciones.
- Criterios relativos a la mayor capacidad de articulación urbana.
- Criterios relativos a la mayor facilidad de gestión y ejecución de la ordenación.

C. Criterios ambientales.

- Criterios relativos al factor consumo de suelo.
- Criterios relativos al factor contaminación/consumo de agua.
- Criterios relativos al factor contaminación atmosférica.
- Criterios relativos a los efectos de cambio climático.

7.1. Criterio de cumplimiento de los objetivos pretendidos.

Como se ha indicado en otros apartados del presente documento, la Innovación pretendida tiene los siguientes objetivos:

- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución del Sistema General de Espacios Libres Parque Cavaleri.
- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución de la vía rodada de conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares, colindante por el este al Sistema General de Espacios Libres.
- Reordenar los suelos del Sistema General Viario para evitar la ruptura urbana existente al norte y sur de dichos suelos.

Se trata, por tanto, de analizar la adecuación de cada una de las tres alternativas para satisfacer los objetivos propuestos.

La ALTERNATIVA 0 no permite la consecución de los objetivos propuestos, ya que en definitiva consiste en mantener una ordenación urbanística que no ha podido ser gestionada durante los últimos 35 años, así como mantener una reserva viaria que ha devenido innecesaria, pero que impide una adecuada articulación urbana.

Las ALTERNATIVAS 1 y 2, cumplen los objetivos propuestos de manera similar, por cuanto ambas posibilitan la gestión urbanística y ejecución del Sistema General de Espacios Libres del Parque Cavaleri y de la conexión viaria con Tomares, así como la mejora de la articulación urbana entre las distintas zonas residenciales preexistentes.

7.2. Criterios urbanísticos.

Los criterios urbanísticos establecidos tratan de evaluar la adecuación, desde el punto de vista urbanístico, de las tres alternativas de ordenación formuladas.

7.2.1. CRITERIOS RELATIVOS A LA MEJOR FUNCIONALIDAD DE LAS DOTACIONES.

Se valora con este criterio el grado en que cada alternativa de ordenación permite un mayor y mejor servicio de las dotaciones estructurales previstas a la población.

La ALTERNATIVA 0 mantiene la integridad del Sistema General de Espacios Libres, si bien sin ofrecer una gestión urbanística viable que posibilite su funcionalidad real. Por otra parte, esta alternativa mantiene una reserva innecesaria para el Sistema General Viario.

La ALTERNATIVA 1 supone el cambio de parte de la superficie del actual Sistema General de Espacios Libres al subámbito sur, lo que supone disminuir, aun cuando levemente su capacidad de servicio; por el contrario, genera un nuevo espacio libre, pero con una funcionalidad limitada por su superficie. La alternativa ofrece una gestión urbanística viable para el desarrollo del Sistema General de Espacios Libres. En relación a la reserva para el Sistema General Viario, la suprime por su innecesariedad.

La ALTERNATIVA 2 mantiene igualmente la integridad del Sistema General de Espacios Libres, ofreciendo también una gestión urbanística viable para su efectiva ejecución y utilización, así como ampliando la dotación para mantener el estándar. Por otra parte, suprime la reserva para el Sistema General Viario al resultar innecesaria.

7.2.2. CRITERIOS RELATIVOS A LA MAYOR CAPACIDAD DE ARTICULACIÓN URBANA.

Se valora con este criterio la capacidad de cada alternativa para, junto al resto del planeamiento vigente o en tramitación dotar de una mejor organización y cohesión a la totalidad del área urbana.

La ALTERNATIVA 0, al conservar la reserva viaria, mantiene la segregación entre los barrios situados al norte y al sur de la calle Cornisa Azul, dificultando la cohesión urbana.

La ALTERNATIVA 1, mediante la sustitución de la reserva del Sistema General Viario por otros usos públicos, permite mejorar la cohesión urbana de la zona.

La ALTERNATIVA 2, al sustituir la reserva del Sistema General Viario por otros usos públicos y privados, permite igualmente mejorar la cohesión urbana de la zona.

7.2.3. CRITERIOS RELATIVOS A LA MAYOR FACILIDAD DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

Se valora con este criterio la capacidad de las distintas alternativas para permitir la ejecución real de la ordenación y, en consecuencia, para implementar el Sistema General de Espacios Libres Parque Cavaleri.

La ALTERNATIVA 0 no ha resultado viable durante los últimos 35 años, por lo que previsiblemente, y más en una situación de escasez de recursos económicos municipales, seguirá siendo no viable.

La ALTERNATIVA 1 si permite la cesión de los suelos de Sistema General de Espacios Libres al municipio, mediante la aplicación del mecanismo de transferencia de los aprovechamientos urbanísticos, así como de la cesión en ejecución sistemática del vial de conexión Tomares con la Estación de Metro. Sin embargo, al modificar la localización de parte del Sistema General de Espacios Libres y suprimir parte del Sistema General Viario, la Innovación debe ser sometida a informe del Consejo Consultivo.

La ALTERNATIVA 2 permite igualmente la cesión de los suelos de Sistema General de Espacios Libres al municipio, mediante la aplicación del mecanismo de transferencia de los aprovechamientos urbanísticos, así como de la cesión en ejecución sistemática del vial de conexión Tomares con la Estación de Metro. Pese a no modificar la localización del Sistema General de Espacios Libres, al suprimir parte del Sistema General Viario, la Innovación debe ser sometida a informe del Consejo Consultivo.

7.3. Criterios ambientales.

Los criterios ambientales estratégicos se establecen para valorar la afección que las propuestas provocan sobre los factores ambientales, atendiendo a su incidencia y efectos se determinará su viabilidad ambiental. Atendiendo a las características de esta actuación, se han desarrollado sólo los factores o efectos que presentan incidencia ambiental, dejando al margen aquellos que no son afectados.

7.3.1. CRITERIOS RELATIVOS AL FACTOR SUELO.

Este criterio estudia la incidencia de las propuestas en aspectos del suelo, tales como la alteración de la topografía, el riesgo de erosión o la existencia de suelos contaminados.

La ALTERNATIVA 0 no supone ninguna alteración de este elemento dado que la propuesta lo mantiene en las condiciones actuales, si bien el estado de abandono acelerará el proceso de degradación de las características físico-químicas del suelo.

La ALTERNATIVA 1 supone una alteración del suelo dado que una parte de éste, transforma parcialmente su topografía para la ocupación residencial; en los aspectos positivos hay que señalar que el suelo ocupado por espacios libres conlleva una regeneración del mismo. Para prevenir la posible contaminación del suelo durante la ejecución de las actuaciones se establecerán las correspondientes medidas correctoras para evitar afecciones negativas a éste.

La ALTERNATIVA 2, supone una actuación positiva sobre el factor suelo dado que no altera las condiciones topográficas y en las zonas de espacios libres se producirá su regeneración. Para prevenir la posible contaminación del suelo durante la ejecución de las actuaciones se establecerán las correspondientes medidas para evitar afecciones negativas a éste.

7.3.2. CRITERIOS RELATIVOS AL FACTOR CONTAMINACIÓN/CONSUMO DE AGUA.

Este factor se encuentra directamente relacionado con la huella ecológica, el consumo del recurso agua y su posible contaminación.

La ALTERNATIVA 0 no supone ninguna alteración de este elemento dado que la propuesta no genera un aumento en el consumo del recurso ni actividad que pueda provocar contaminación del elemento.

La ALTERNATIVA 1 supone una modificación en las condiciones del ámbito que implica un aumento en el consumo de agua para satisfacer las demandas de la población que va a ocupar los nuevos usos residenciales. El volumen necesario para satisfacer la demanda debe estar respaldado por la empresa gestora del agua garantizando el suministro necesario; las mismas condiciones se establecen para el tratamiento de las aguas residuales. El riesgo de contaminación es mínimo adoptando las correspondientes medidas correctoras en el proceso de ejecución de las obras de urbanización.

La ALTERNATIVA 2 presenta las mismas condiciones que la alternativa anterior, el aumento en el consumo de agua para satisfacer las demandas de la población debe estar respaldado por la empresa gestora del agua garantizando el suministro necesario; las mismas condiciones se establecen para el tratamiento de las aguas residuales. El riesgo de contaminación es mínimo adoptando las correspondientes medidas correctoras en el proceso de ejecución de las obras de urbanización.

7.3.3. CRITERIOS RELATIVOS AL FACTOR CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Este criterio también se relaciona con la huella ecológica y se deriva de la acción del hombre que altera negativamente la calidad de la atmósfera, con emisiones de gases, ruidos, destellos lumínicos,…etc.

La ALTERNATIVA 0 no supone ninguna alteración de este elemento dado que la inacción no provoca cambios en las condiciones actuales atmosféricas.

La ALTERNATIVA 1 supone una alteración mínima a las condiciones atmosféricas durante la ejecución de las actuaciones que serán contrarrestadas con la aplicación de las correspondientes medidas correctoras.

La apertura de la calle que comunica entre los municipios de San Juan y Tomares puede suponer un aumento de la intensidad del número de vehículos, si bien las condiciones de circulación en una vía urbana, como la limitación de la velocidad, va a generar un leve impacto en la población que se localice colindante con la vía y para permitir su implantación tendrán que cumplir con los parámetros acústicos establecidos en la legislación. Sin perjuicio de lo anterior, la apertura de la calle permitirá un acceso directo desde Tomares a la estación de Metro de San Juan, potenciando su uso.

La ALTERNATIVA 2 supone una alteración mínima a las condiciones atmosféricas durante la ejecución de las actuaciones que serán contrarrestadas con la aplicación de las correspondientes medidas correctoras.

La apertura de la calle entre los municipios de San Juan y Tomares puede suponer un aumento de la intensidad en el número de vehículos, si bien las condiciones de circulación en una vía urbana, como la limitación de la velocidad, va a suponer un leve impacto en la población de su entorno. Como en la alternativa anterior, la apertura de la calle potencia el uso del Metro, al comunicar la estación de San Juan con el municipio de Tomares.

7.3.4. CRITERIOS RELATIVOS A LOS EFECTOS DEL CAMBIO CLIMÁTICO.

Las afecciones que se producen sobre el cambio climático se enfocan tanto en la mitigación como en la adaptación, es decir tanto en las emisiones de gases de efecto invernadero que se producen como en la capacidad del sistema para asumir los cambios climáticos.

La ALTERNATIVA 0 no supone ninguna alteración negativa en este elemento dado que no se modifican las condiciones de partida aunque tampoco se mejoran.

La ALTERNATIVA 1 va a generar un impacto temporal con la emisión de gases durante las obras de urbanización que serán minimizadas con las medidas correspondientes y por otra parte el aumento de la superficie de espacio libre siempre mejora la calidad ambiental del entono y aumenta el efecto sumidero de carbono.

La ALTERNATIVA 2 presenta las mismas consecuencias que la alternativa anterior, impacto temporal con la emisión de gases durante las obras de urbanización que serán minimizadas con las medidas correspondientes y aumento de la superficie de espacio libre siempre mejora la calidad ambiental del entono y aumenta el efecto sumidero de carbono.

7.4. Selección de la alternativa a desarrollar.

Tras el análisis realizado en los apartados anteriores, se procede a la valoración cuantitativa de la adecuación de las distintas alternativas a los criterios utilizados. Se valora según el siguiente método:

- Valor 0, cuando la alternativa no satisface en absoluto al criterio de que se trate.
- Valor 1, cuando la alternativa satisface el criterio de manera insuficiente.
- Valor 2, Cuando la alternativa satisface el criterio de manera suficiente.
- Valor 3, cuando la alternativa satisface plenamente el criterio.

Valorado cada criterio y subcriterio, se ha obtenido la media para cada grupo y se han sumado las tres valoraciones obtenidas.

CRITERIOS APLICADOS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
DE CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS	**0,00**	**3,00**	**3,00**
URBANÍSTICOS	**0,66**	**2,66**	**3,00**
Mejor funcionalidad de las dotaciones	1	2	3
Mayor capacidad de articulación urbana	1	3	3
Mayor facilidad de gestión y ejecución	0	3	3
AMBIENTALES	**2,75**	**2,00**	**2,25**
Suelo	3	1	2
Contaminación/consumo de agua	3	2	2
Contaminación atmosférica	3	2	2
Cambio climático	2	3	3
VALORACIÓN GLOBAL	**3,41**	**7,66**	**8,25**

A partir de lo anterior, se considera que la más adecuada es la **ALTERNATIVA 2**, por lo que será esta la desarrollada en el presente documento borrador.

8. PROPUESTAS GENERALES DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

8.1. Propuesta de ordenación estructural.

Como se ha venido indicando, la Innovación pretendida tiene los siguientes objetivos:

- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución del Sistema General de Espacios Libres Parque Cavaleri.
- Posibilitar la gestión urbanística y posterior ejecución de la vía rodada de conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares, colindante por el este al Sistema General de Espacios Libres.
- Reordenar los suelos del Sistema General Viario para evitar la ruptura urbana existente al norte y sur de dichos suelos.

Desde el punto de vista de la ordenación urbanística estructural, se proponen las siguientes determinaciones para hacer posible el logro de los objetivos anteriores:

1. Modificar la clasificación del suelo de la totalidad del ámbito de la Innovación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado. Y ello, por cuanto los suelos objeto de la Innovación se encuentran insertos en ámbitos que o bien están clasificados ya como Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano No Consolidado o bien son suelos urbanos de hecho por haber ejecutado la urbanización.
2. Modificar la calificación del suelo del Sistema General Viario incluido a uso global residencial y Sistema General de Espacios Libres, a fin de mantener la proporción de estos ya existente en el municipio. Para ello, la Innovación delimitará un Área de Reforma Interior comprensiva de la totalidad del suelo de la Innovación, excepto de los suelos del Sistema General de Espacios Libres ya calificados. Para dicha Área de Reforma Interior, las determinaciones estructurales serían las siguientes:

Clasificación del Suelo:	Suelo Urbano.
Categoría:	Suelo Urbano No Consolidado.
Uso Global:	Residencial.
Superficie Total:	14.537 M2s
Superficie de Suelo Público Asociado:	5.384 M2s
Superficie SG Espacios Libres:	1.808 M2s
Superficie Edificable Residencial:	12.000 M2t
Superficie Edificable Libre:	6.000 M2t
Superficie Edificable Protegida:	6.000 M2t
Número de Viviendas Totales:	120 unidades
Número de Viviendas Libres:	60 unidades
Número de Viviendas Protegidas:	60 unidades
Uso compatible:	Terciario [Locales Comerciales en PB]

3. Delimitar una nueva Área de Reparto comprensiva de la totalidad del ámbito de la Innovación, cuyas características se explican en el apartado siguiente.

8.2. Propuesta de gestión urbanística.

Otro de los objetivos de la propuesta es establecer los mecanismos de gestión urbanística, que permitan la cesión gratuita al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache de los suelos calificados en la actualidad de Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable, así como los que resulten calificados como Sistemas Generales y Locales en la ordenación pormenorizada, y ello resulta posible una vez dotados los mismos de aprovechamiento lucrativo global.

Se parte de que la totalidad de los suelos incluidos en el ámbito de la Innovación, pasarán a estar clasificados como Suelo Urbano No Consolidado, una parte incluido en una nueva Área de Reforma Interior y otra como Sistema General de Espacios Libres, exterior al Área de Reforma Interior delimitada.

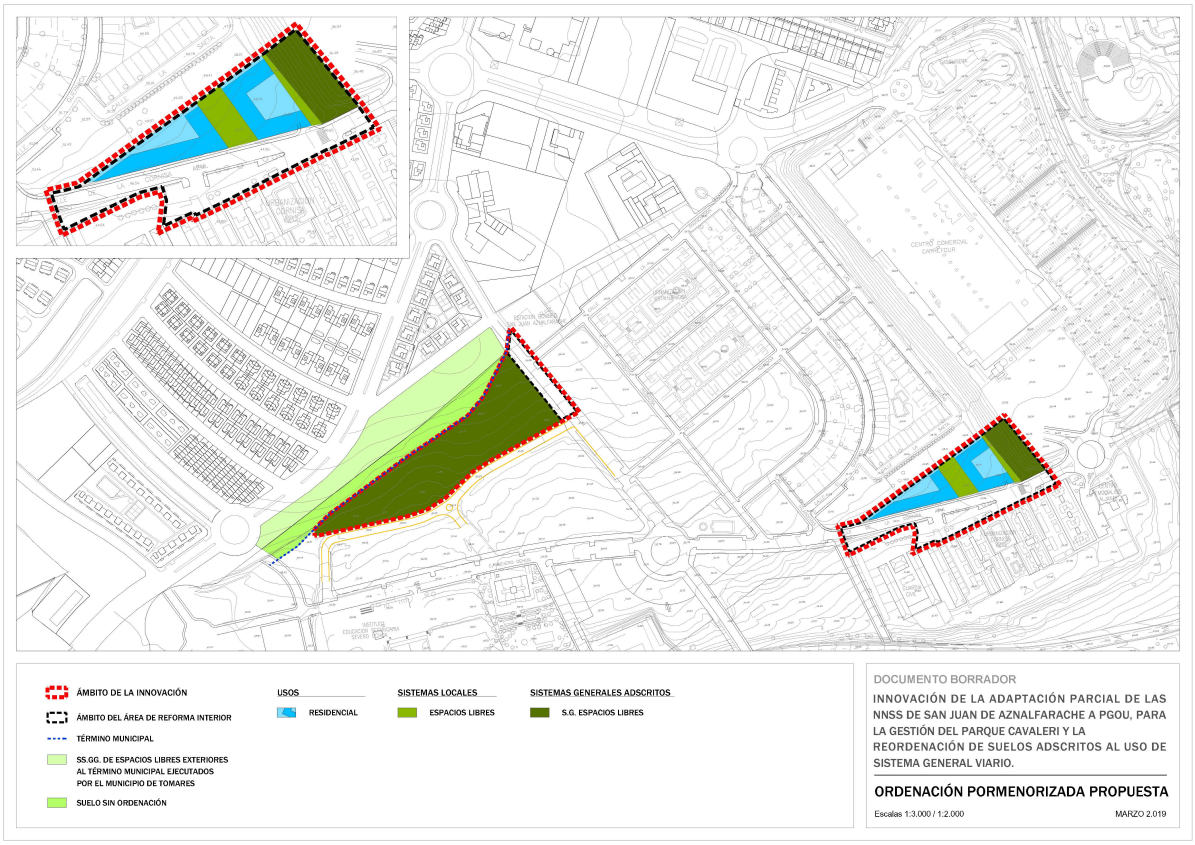
Para lograr el objetivo propuesto, la Innovación delimitará un Área de Reparto comprensiva de la totalidad del suelo privativo incluido en la Innovación. Los Sistemas Generales resultantes tendrán la consideración de incluidos en el Área de Reparto y, por tanto, su obtención se realizará mediante compensación de aprovechamientos en el interior del Área de Reforma Interior delimitada.

De acuerdo con la propuesta de ordenación formulada, el aprovechamiento medio resultante, con los coeficientes de usos utilizados, coincidentes con los establecidos para el uso residencial en la Adaptación Parcial, es de 0,393821 Unidades de Aprovechamiento por metro cuadrado privativo del Área de Reparto.

8.3. Propuesta de ordenación pormenorizada con carácter indicativo no vinculante.

La propuesta de ordenación pormenorizada se limita a la reordenación de los suelos actualmente considerados como Sistema General Viario, que se liberarían y pasarían a ser calificados con los siguientes usos:

- Sistema General de Espacios Libres, con una superficie de 1.808 M2, localizados en continuidad con la banda de espacios libres preexistentes. Esta superficie es necesaria en compensación de las 120 nuevas viviendas propuestas [120 * 2,4 * 6,26 = 1.803].
- Sistema Local de Espacios Libres, con una superficie de 1.140 M2, localizado intermedio entre las dos manzanas edificables que se describirán a continuación y colindante con el sistema general antes mencionado.
- Dos manzanas edificables de uso residencial, con una superficie ambas de 1.910 M2 y una edificabilidad de 6.000 M2t [60 viviendas] y 6.000 M2t [60 viviendas], respectivamente, lo que significa un coeficiente de edificabilidad de 3,14 M2t/M2s. Con este coeficiente de edificabilidad, la altura resultante de la edificación podrá ser de hasta PB+5.
- El resto de la superficie pasa a calificarse como Sistema Viario de carácter local.



En conclusión, la nueva ordenación prevista mejora la ordenación urbanística preexistente y sirve mejor al interés general de la población, tanto de San Juan de Aznalfarache como de Tomares.

8.4. Propuesta cuantitativa de la ordenación.

Cuantitativamente la propuesta de ordenación se sintetiza en la siguiente tabla.

	SUPERFICIE (M2S)	% SUPERFICIE INNOVACIÓN	% SUPERFICIE ARI	EDIFICABILIDAD (M2T)	VIVIENDAS	COEFICIENTE DE USO	APROVECHAMIENTO TOTAL	APROVECHAMIENTO MEDIO
SISTEMAS GENERALES NO INCLUÍDOS EN EL ARI	**14.000**	**49,06**						
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES P.CAVALERI	14.000	49,06						
SUPERFICIE ÁREA DE REFORMA INTERIOR	**14.537**	**50,94**	**100,00**					
SUPERFICIE ÁRI SIN APROVECHAMIENTO	**5.684**	**19,92**	**39,10**					
SUPERFICIE ÁRI CON APROVECHAMIENTO	**8.853**	**31,02**	**60,90**					
Dotaciones	**5.018**	**17,58**	**34,52**					
Sistema General de Espacios Libres Interior	1.808	6,34	12,44					
Sistema Local de Espacios Libres	1.140	3,99	7,84					
Sistema Local Viario conexión con Tomares	2.070	7,25	14,24					
Lucrativo	**3.820**	**13,39**	**26,28**	**12.000**	**120**		**9.000,00**	**0,393821**
Residencial Protegida	1.910	6,69	13,14	6.000	60	0,50	3.000,00	
Residencial Libre	1.910	6,69	13,14	6.000	60	1,00	6.000,00	
Total Innovación	**28.537**	**100**	**-**	**12.000**	**120**		**9.000,00**	

Como puede observarse, el Sistema General de Espacios Libres Parque Cavaleri se mantiene inalterado respecto a la Adaptación Parcial (14.000 M2s, una vez excluido el suelo perteneciente al municipio de Tomares) y en conjunto el Sistema se incrementa en 1.808 M2s, la superficie necesaria para el incremento de población previsto, que sería de 120 viviendas * 2,4 habitantes/vivienda * 6.26 M2 SGEL /habitante = 1.803 M2s

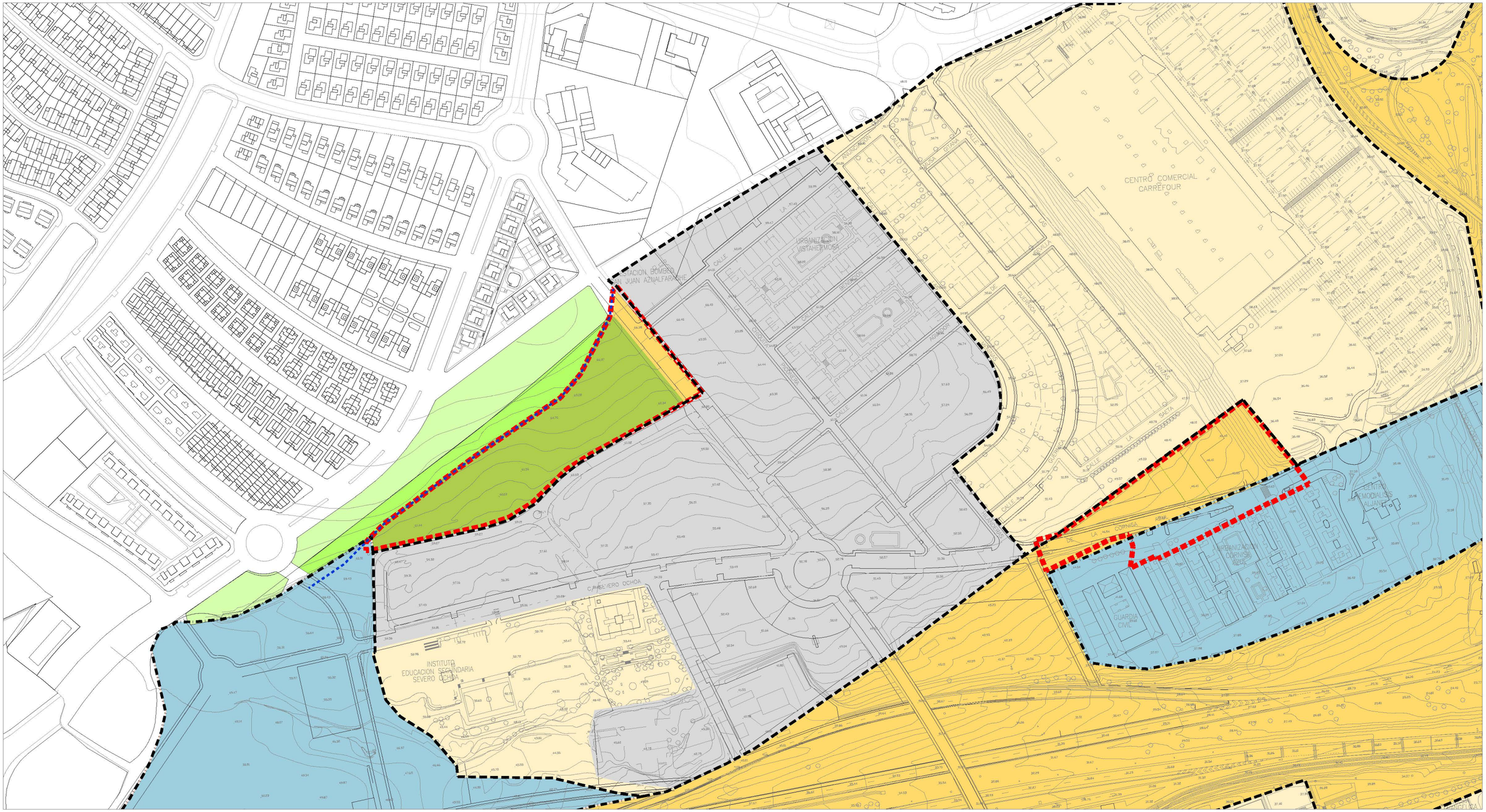
La delimitación del Área de Reforma Interior incluye los suelos de Sistema General Viario, ahora calificados como residenciales, espacios libres generales y locales y viario local, suelos de viario local necesarios para la implantación de la actuación, que se mantienen como viario local y los suelos necesarios para la conexión viaria entre San Juan de Aznalfarache y Tomares. La superficie total de Área de Reforma Interior es de 14.536 M2s, de los cuales 5.685 M2s tendrían el carácter de suelo público asociado.

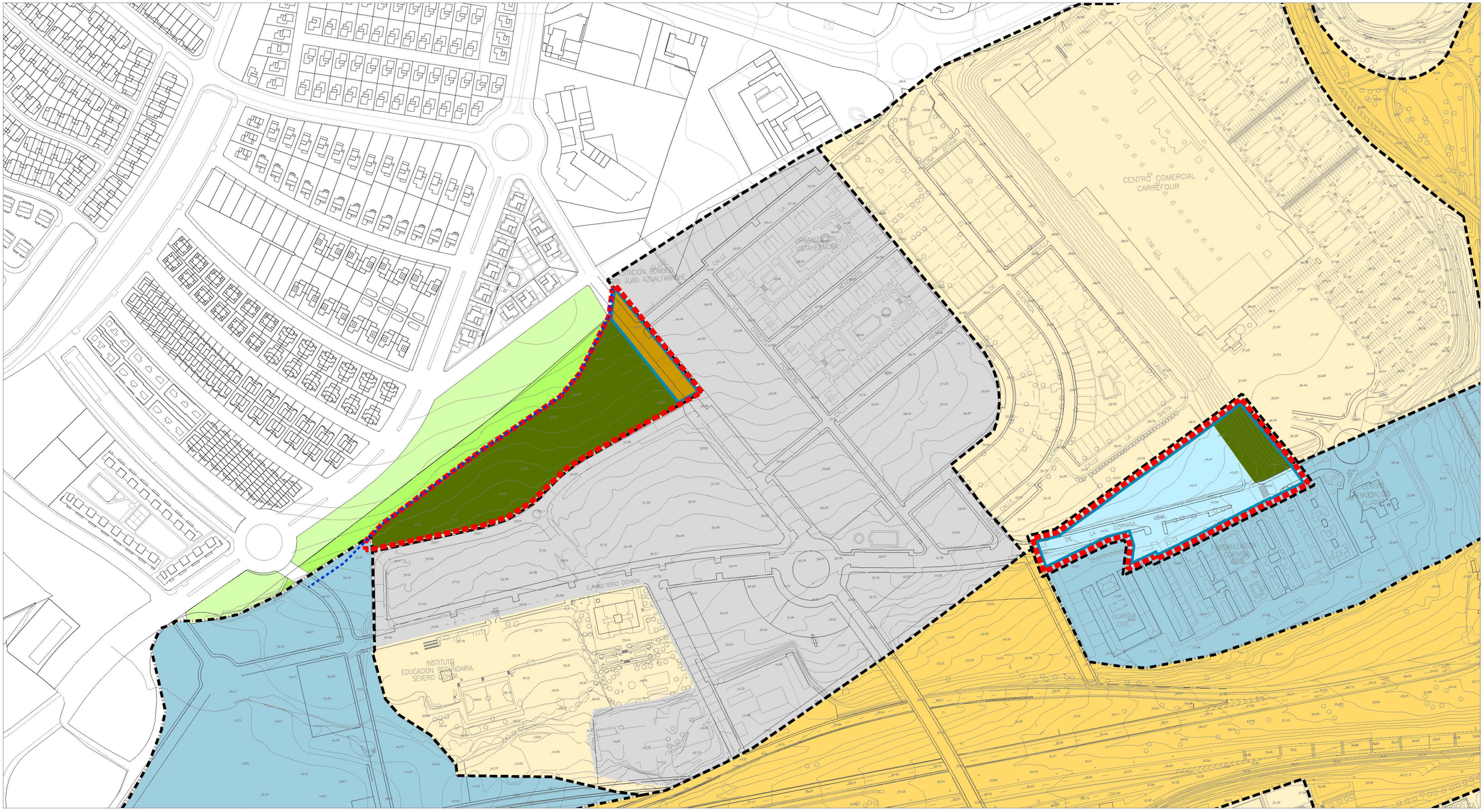
La edificabilidad neta del Área de Reforma Interior es de 0,8255 M2t/M2s y la densidad de 83 viviendas/hectárea. Si se considera la superficie total de la Innovación, la edificabilidad pasa a ser de 0,42 M2t/M2s y la densidad de 42 viviendas/hectárea, parámetros equivalentes a otras muchas áreas del municipio.

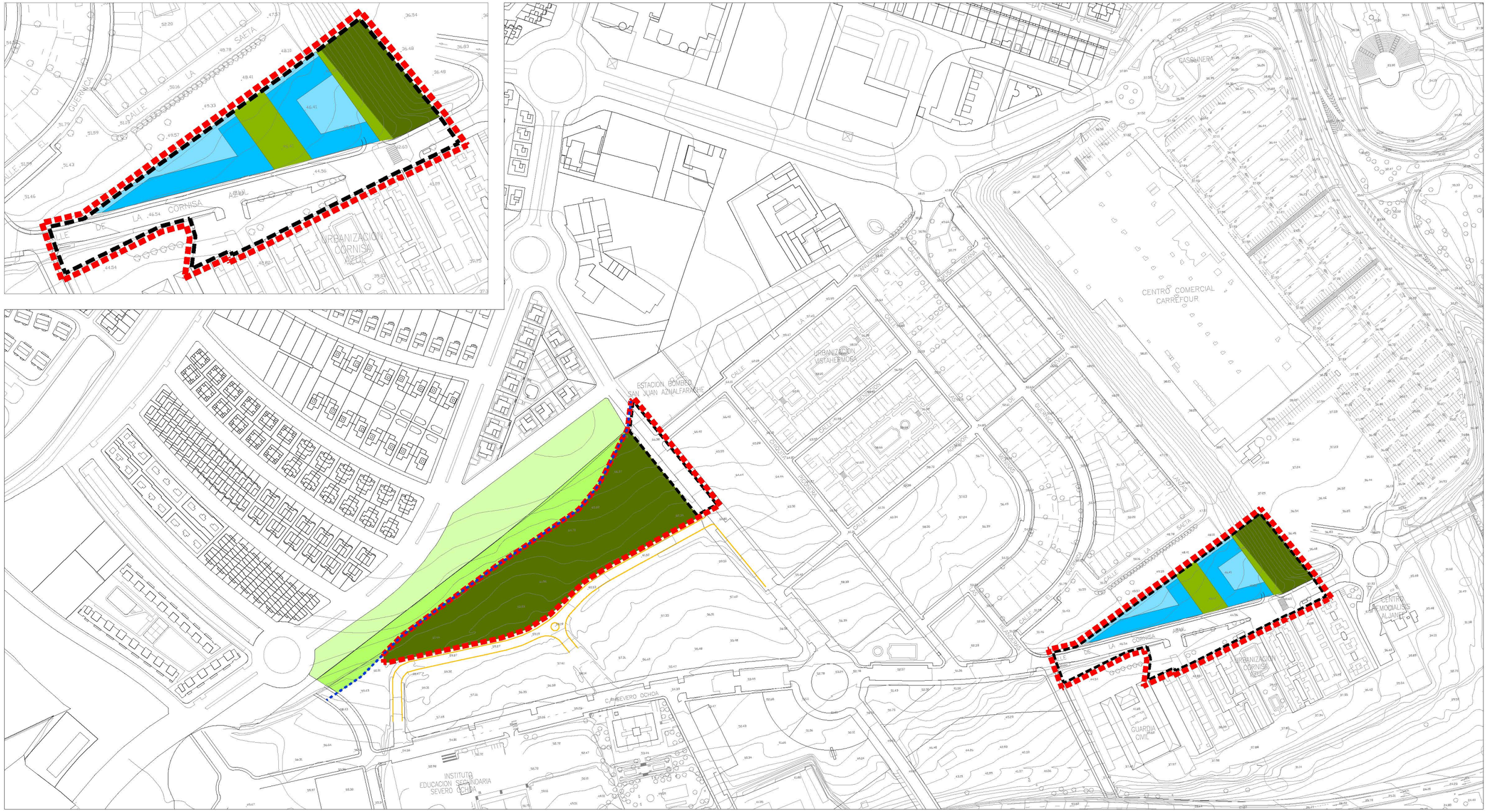
Se propone un número máximo de viviendas de 120 unidades, de las cuales 60 serían de protección en una manzana independiente y el resto, otras 60 unidades, serían libres en la otra manzana.

Los costes de la urbanización o reurbanización del Área de Reforma Interior serán de cuenta de los propietarios del suelo. Los propietarios del suelo deberán igualmente asumir la devolución o la compensación al Ayuntamiento de Tomares o a la Junta de Compensación de la 2ª Fase del Sector 2 de San Juan de Aznalfarache del viario de conexión con Tomares incluido en el Plan de Ordenación Intermunicipal en tramitación, en el supuesto de que cualquiera de ellos se hubiera hecho cargo previamente de su urbanización.

A continuación se incluye la planimetría del borrador de la propuesta de Innovación.


CENTRO COMERCIAL CARREFOUR
URBANIZACION VISTAHERMOSA
ESTACION BOMBEROS SAN JUAN AZNALFARACHE
INSTITUTO EDUCACION SECUNDARIA SEVERO OCHOA
GUARDIA CIVIL
CENTRO SOCIOCULTURAL ALJARAFE
URBANIZACION CORNISA
CALLE LA CORNISA
CALLE GUERNICA
CALLE LA RAETA
CALLE SEVERO OCHOA
CALLE ANTEQUERA
CALLE BURGOS
CALLE ALCOLEA
CALLE ALCOLEA
CALLE ALCOLEA


CENTRO COMERCIAL
CARREFOUR
STACION BOMBERO
SAN JUAN AZNALFARACHE
URBANIZACION
VISTAHERMOSA
CAMPO VERO OCHOA
INSTITUTO
EDUCACION SECUNDARIA
SEVERO OCHOA
GUARDIA
CIVIL
CENTRO
SOCIOCULTURAL
ALIJARES
CALLE
GUERNICA
CALLE
LA
CORNISA
CALLE
LA
RACTA
CALLE
ALMORAIMA
CALLE
ALMORAIMA
CALLE
GUADIANA
CALLE
GUADIANA
CALLE
GUADIAN



ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN

ÁMBITO DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR

TÉRMINO MUNICIPAL

SS.GG. DE ESPACIOS LIBRES EXTERIORES AL TÉRMINO MUNICIPAL EJECUTADOS POR EL MUNICIPIO DE TOMARES

SUELO SIN ORDENACIÓN

USOS

RESIDENCIAL

SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS

S.G. ESPACIOS LIBRES

DOCUMENTO BORRADOR

INNOVACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE A PGOU, PARA LA GESTIÓN DEL PARQUE CAVALERI Y LA REORDENACIÓN DE SUELOS ADSCRITOS AL USO DE SISTEMA GENERAL VIARIO.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PROPUESTA

Escalas 1:3.000 / 1:2.000

MARZO 2.019

ANEXO. CONVENIO URBANÍSTICO.

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA LA CESIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA DE SUELO DESTINADO A VIALES Y SU URBANIZACION EN EL Plan de Ordenación Intermunicipal de Viario de Conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares

ENTRE:

AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

AYUNTAMIENTO DE TOMARES.

Y

HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U.

PONTEGRAN, S.L.

PONTEGRAN, S.L
Por Poder

En San Juan de Aznalfarache, a __ de febrero de 2019.

R E U N I D O S

De una parte, **D. FERNANDO ZAMORA RUIZ**, mayor de edad, vecino de San Juan de Aznalfarache, con domicilio en Plaza de la Mujer Trabajadora, s/n CP-41.920, con DNI _____asistido por el Secretario de la Corporación, D._____

De una parte, **D. JOSÉ LUÍS SANZ RUIZ**, mayor de edad, vecino de Tomares, con domicilio en calle de la Fuente nº10, CP-41.940, con DNI_____, asistido por el Secretario de la Corporación, D._____

De otra, **D. FRANCISCO PUMAR LÓPEZ**, mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio en calle Ángel Gelán nº2, CP-41.013, con DNI 27.315.488-K.

De otra, **D. ALEJANDRO RUIZ-CABELLO SANTOS**, mayor de edad, vecino de Granada, con domicilio en calle Acera del Casino nº 9, CP-18.009, con DNI 24.276.948-B.

I N T E R V I E N E N

D. FERNANDO ZAMORA RUIZ, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE, y en el ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. (Secretario de la Corporación)

D. JOSÉ LUÍS SANZ RUIZ, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de TOMARES, y en el ejercicio de las competencias que le atribuye la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. (Secretario de la Corporación)

De otra, **D. FRANCISCO PUMAR LÓPEZ**, como persona física representante de la sociedad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., domiciliada en Sevilla, calle Ángel Gelán nº2, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al folio 47, tomo 598, libro 384-3ª, hoja SE-813, con CIF A-41.002.205 que, a su vez, interviene, como Administradora Única, en nombre y representación de la sociedad denominada HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U., de nacionalidad española y mismo domicilio, con CIF B-91.132.415, cargo para el que fue nombrada, por tiempo indefinido, en virtud

Hacienda La Cartuja, S.L.U.
iSinsur GRUPO
correo@grupoinsur.com
www.grupoinsur.com
C.I.F. B-91132415 • Ángel Gelán, 2 • 41013 Sevilla

de acuerdo adoptado por la Junta General de socios celebrada el día 4 de agosto de 2016, elevado a público en escritura autorizada por la notaría de Sevilla, doña Montserrat Álvarez Sánchez, el día 13 de septiembre de 2016, con número 674 de su protocolo, que causó la inscripción 45 en la hoja registral de la sociedad, de la que igualmente resulta la designación del compareciente como persona física representante.

De otra, **D. ALEJANDRO RUIZ-CABELLO SANTOS**, con DNI 24.276.948-B y domicilio a estos efectos en Calle Acera del Casino nº 9, de Granada, C.P. 18009, quién actúa en nombre y representación de PONTEGRAN, S.L., con CIF B-36.210.375 y domicilio social Paseo de la Castellana, nº 177, de Madrid, C.P. 28046, en calidad de Apoderado de la misma en virtud de escritura pública de poder otorgada el día 8 de junio de 2017 ante el Notario de Granada don Juan Antonio López Frías, protocolo nº 839.

PONTEGRAN, S.L
Por Poder

Las partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para este acto, formalizan el presente convenio urbanístico y, a tales efectos,

EXPONEN

I.- HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U. ostenta el pleno dominio de la finca que se describe a continuación:

Finca registral nº 8.376, inscrita al Tomo 1081, libro 135, folio 131, del Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache

IDUFIR: 41026000510797

Superficie: tiene una superficie, según descripción registral, de ocho hectáreas, veintidós áreas y ochenta y una centiáreas y veintinueve decímetros cuadrados. Se adjunta como **ANEXO I**, nota simple registral de la finca.

No obstante lo anterior, la superficie real según medición, es de 45.442,97 metros cuadrados, siendo la parcela discontinua. La diferencia respecto de la superficie registral, proviene de la falta de inscripción de dos expropiaciones previas. Se adjunta como **ANEXO II**, plano de situación de los terrenos de dicha finca registral.

Referencia catastral: la finca no se encuentra coordinada con el catastro.

II.- PONTREGRAN, S.L. ostenta el pleno dominio de la finca que se describe a continuación:

Finca registral nº 8.838, inscrita al Tomo 1.212, libro 151, folio 6, del Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache

IDUFIR: 41026000134979

Superficie: tiene una superficie, según descripción registral, de 64.969,45 metros cuadrados. Se adjunta como **ANEXO III**, nota simple registral de la finca.

Se adjunta como **ANEXO IV**, plano de situación de dicha finca.

Referencia catastral: la finca no se encuentra coordinada con el catastro.

III.- El Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y el Ayuntamiento de Tomares, han promovido conjuntamente el Plan de Ordenación Intermunicipal de Viario de Conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares (en adelante POI), encontrándose actualmente dicho instrumento de planeamiento aprobado provisionalmente por el Pleno de ambos Ayuntamientos.

El objeto del POI, entre los municipios de San Juan de Aznalfarache y Tomares, es solucionar su conexión consolidando el principal eje de comunicación entre ambos, compuesto por la calle Isadora Duncan y la calle de Castilla, que se salva a través del viaducto sobre la autovía autonómica A-8057.

Hacienda La Cartuja S.L.U.
Grupo Insur
correo@grupoinsur.com
www.grupoinsur.com
C.I.F. B-91132415 · Ángel Gelán, 2 · 41013 Sevilla

La Calle Isadora Duncan es un viario de aproximadamente cuatrocientos metros de longitud que une a la glorieta Fernando Quiñones, situada en Tomares, con la rotonda localizada en San Juan de Aznalfarache en la que desembocan la calle Castilla, que constituye la prolongación natural de la Calle Isadora Duncan en el Término de San Juan de Aznalfarache.

El P.O.I. afecta a un área en su ámbito de 13.100,24 m2, que incluye a la totalidad de la Calle Isadora Duncan así como a las glorietas ubicadas en los extremos y se reparte entre los municipios de Tomares y San Juan de Aznalfarache. El área septentrional del ámbito, 5.095,10 m2, está ubicada en Tomares mientras que el área sur, 8.005,14 m2, en San Juan de Aznalfarache.

Todos los terrenos pertenecientes al ámbito del POI quedan calificados como viario. la actuación se declara de utilidad pública. Y el sistema de gestión que determina el POI para la obtención de los terrenos privados es el de expropiación.

IV.- El ámbito del POI, conforme a lo previsto en el propio documento, conforma un ámbito de gestión y ejecución conjunta entre los Ayuntamientos de SAN JUAN DE AZNALFARACHE y TOMARES.

V.- El ámbito del POI, se extiende sobre una parte de las fincas descritas en el expositivo I y II, por lo que, dado el destino como viario público al que quedarán afectos los terrenos ordenados por dicho plan, se ha previsto como sistema de gestión para la obtención de dichos terrenos, el de expropiación.

En concreto, la superficie a expropiar perteneciente a sendas sociedades, grafiadas en el **ANEXO V** es la siguiente:

I) **De la finca descrita en el expositivo I, propiedad de Hacienda la Cartuja S.L.U. la superficie de 2.427,29 metros cuadrados.**

La anterior superficie contará una vez aprobado el POI, si lo es con el texto propuesto, con dos clasificaciones urbanísticas diferentes, como queda determinado en el plano O01 de ordenación del POI:

i) **1.920,97 metros cuadrados (superficie A), quedarán clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado**, siendo las determinaciones del POI para estos terrenos, con respecto a su obtención y ejecución de las obras de urbanización las siguientes:

Obtención: esta superficie se encuentra adscrita al Sector 2 Vistahermosa, según se desprende de las previsiones del propio POI, así como de los acuerdos de aprobación del planeamiento del Sector 2 Vistahermosa, por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y asumidos por los propietarios.

Ejecución de las obras de urbanización: le corresponde a los propietarios del Sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache, como se desprende de los acuerdos de aprobación de dicho planeamiento por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

No obstante, conforme a las determinaciones del propio POI, los costes de obtención y de ejecución del vial en el ámbito correspondiente a estos terrenos podrán ser anticipados por el Ayuntamiento de Tomares.

ii) **506,32 metros cuadrados (superficie B), quedarán clasificados como Suelo Urbano No Consolidado** e incluidos dentro del ámbito de planeamiento del Sector 2 Vistahermosa, siendo las determinaciones del POI para estos terrenos con respecto a su obtención y ejecución de las obras de urbanización las siguientes:

Obtención: se realizará mediante la cesión anticipada en virtud de las obligaciones derivadas del Planeamiento del Sector 2 Vistahermosa contenidas en los acuerdos de aprobación de dicho planeamiento por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y asumidos por los propietarios.

PONTEGRAN, S.L.
Por Poder

Hacienda La Cartuja, S.L.U.
Insur GRUPO
correo@grupoinsur.com
www.grupoinsur.com
C.I.F. B-91132415 • Ángel Gelán, 2 • 41013 Sevilla

Ejecución de las obras de urbanización: le corresponde a los propietarios del Sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache, como se desprende de los acuerdos de aprobación de dicho planeamiento por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

II) **De la finca descrita en el expositivo II, propiedad de Pontegran, S.L., la superficie de 2.427,29 metros cuadrados (superficie C).**

La anterior superficie, según queda determinado en el plano O01 de ordenación del POI, se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado e incluidos dentro del ámbito de planeamiento del Sector 2 Vistahermosa, siendo las determinaciones del POI para estos terrenos con respecto a su obtención y ejecución de las obras de urbanización las siguientes:

Obtención: se producirá por cesión anticipada por las obligaciones derivadas del Planeamiento del Sector 2 Vistahermosa contenidas en los acuerdos de aprobación de dicho planeamiento por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y asumidos por los propietarios.

Ejecución de las obras de urbanización: le corresponderá a los propietarios del Sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache, como se desprende de los acuerdos de aprobación de dicho planeamiento por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

VI.- Los terrenos objeto de ordenación en el ámbito de POI, descritos en el expositivo anterior, tienen el destino de viario público, de forma que su calificación urbanística se corresponde con la de dotación pública. Conforme al artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el suelo destinado a dotaciones podrá obtenerse:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Por tanto, la forma de obtención de los terrenos, será la definida en el exponendo V anterior y, así, con relación con las superficies identificadas en aquél:

1.920,97 m2 (Superficie A): se obtendrá por expropiación; conforme a lo establecido en el artículo 139 de la LOUA, su obtención se puede realizar mediante ocupación directa una vez aprobado definitivamente el POI, procediendo en dicho escenario de ocupación directa el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.

506,32 m2 (Superficie B): se obtendrá por cesión anticipada; conforme a lo establecido en el artículo 139 de la LOUA, su obtención se puede realizar mediante cesión obligatoria conforme a lo previsto en el Sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache, reconociéndosele su aprovechamiento en dicho sector.

2.427,29 m2 (Superficie C): se obtendrá por cesión anticipada; conforme a lo establecido en el artículo 139 de la LOUA, su obtención se puede realizar mediante cesión obligatoria conforme a lo previsto en el Sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache, reconociéndosele su aprovechamiento en dicho sector.

VII.- Para alcanzar las condiciones necesarias que hagan posible el reconocimiento al titular de la superficie de suelo denominada como (A) en el exponendo V, del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo, el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, procederá a la clasificación y ordenación de la finca 8.376, descrita en el expositivo I, titularidad de Hacienda La Cartuja, S.L.U., mediante la tramitación y aprobación de

PONTEGRAN, S.L
Por Poder

Hacienda La Cartuja, S.L.U.
iSinsur GRUPO
correo@grupoinsur.com
www.grupoinsur.com
C.I.F. B-91132415 • Ángel Gelán, 2 • 41018 Sevilla

una Innovación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de San Juan de Aznalfarache, cuyo documento borrador, junto con el Documento Inicial Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica de dicha Innovación, han sido presentados en el Registro General del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, con anterioridad a este acto.

VIII.- Es voluntad de HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U. y de PONTEGRAN, S.L., coadyuvar a la consolidación ordenada del término municipal de San Juan de Aznalfarache en su límite norte, así como facilitar la obtención anticipada de los terrenos necesarios para la ejecución de la infraestructura viaria de conexión entre los términos de San Juan de Aznalfarache y Tomares, de acuerdo con las previsiones del **Plan de Ordenación Intermunicipal de Viario de Conexión, consintiendo para ello la ocupación directa del terreno denominado (A) y procediendo a la cesión anticipada y gratuita de los terrenos denominados (B) y (C), descritos todos en el apartado V anterior.**

PONTEGRAN, S.L.
Por Poder

Consideran las partes, que sus voluntades pueden satisfacerse mediante la concertación de un **convenio urbanístico de planeamiento y gestión**, que al tiempo de contener la solución para la ordenación de los terrenos comprendidos en su ámbito de aplicación, materializa el acuerdo por el que se valora y se fija la forma de pago del justiprecio por la expropiación prevista en el Plan de Ordenación Intermunicipal mediante la ocupación directa con acuerdo del propietario y reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo, facilitando la gestión anticipada de la obtención del sistema viario, necesario para resolver la conexión entre los términos, éstas tienen a bien dar su conformidad a las siguientes

E S T I P U L A C I O N E S

PRIMERA.- OBJETO y ÁMBITO.

El presente convenio tiene por objeto la colaboración entre todas las partes suscribientes con la finalidad de procurar y asegurar la adecuada inserción en la trama urbana de los terrenos descritos en la parte expositiva, en ejecución de las determinaciones contenidas en el **Plan de Ordenación Intermunicipal de Viario de Conexión**, así como el compromiso de las partes de adoptar medidas para anticipar la gestión urbanística necesaria para poner a disposición del interés general los terrenos precisos para la conexión viaria entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares.

Incorporando asimismo los parámetros y determinaciones principales de la Innovación de Planeamiento mencionada en el Expositivo VII, que debe coadyuvar a la anterior finalidad.

El ámbito del presente convenio de planeamiento y gestión, alcanza, pues, a los suelos afectados por el Plan de Ordenación Intermunicipal de Viario de Conexión en el término municipal de San Juan de Aznalfarache y pertenecientes a las fincas descritas en los exponendos I y II.

SEGUNDA.- LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

El Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache se compromete a impulsar y a tramitar el expediente de Innovación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, referido en el expositivo VII, en el ámbito de sus competencias, con el siguiente objeto:

Ordenación, sobre un ámbito de **31.339 m2**, en el que se incluye parte de los terrenos pertenecientes a la finca registral nº 8.376, propiedad de HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U., referida en el exponendo I, además de la superficie de suelo público asociado necesaria para la reurbanización del ámbito, delimitando un Área de Reparto con Ordenación Pormenorizada, coincidente con un Área de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado y una Unidad de Ejecución. A dicha Área de Reforma Interior, se adscribe el sistema general de espacios libres, denominado Parque Cavaleri, clasificado actualmente como suelo no urbanizable, permitiendo así,

Hacienda La Cartuja S.L.U.
iSinsur GRUPO
correo@grupoinsur.com
www.grupoinsur.com
C.I.F. B91132415 · Ángel Galán, 2 · 41013 Sevilla

su obtención por parte del Ayuntamiento, para su incorporación a la red de sistemas generales de espacios libres del municipio, previstas por el Planeamiento General.

Las determinaciones principales de la Innovación son las siguientes:

Superficie de la actuación urbanística: 31.339 m2s.
Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado
Instrumento para la ordenación pormenorizada: Ordenación directa por la Innovación.
Sistema de Actuación: Compensación

Uso global: Residencial.
Densidad: 45 viv/Ha.
Número máximo de viviendas: 140 viviendas.
Aprovechamiento medio: 0,386780 uuaa/m2s.
Aprovechamiento objetivo: 10.699,50 uuaa.
Edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida: 50% de la residencial.

PONTEGRAN, S.L.
Por Poder

TERCERA.- COMPROMISOS DE CESIÓN ANTICIPADA

HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U. se compromete a ceder anticipadamente a la Administración urbanística actuante y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, las siguientes superficies de suelo descritas como (A) y (B) en el exponendo V:

- **Superficie A: 1.920,97 m2s**, clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado e incluidos en el ámbito de ordenación del POI.
- **Superficie B: 506,32 m2s**, clasificados como Suelo Urbano No Consolidado e incluidos en el ámbito de ordenación del POI.

PONTEGRAN, S.L. se compromete a ceder anticipadamente a la Administración urbanística actuante y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, la siguiente superficie de terreno descrita como (C) en el exponendo V:

- **Superficie C: 2.427,29 m2s**, clasificados como Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes al ámbito de ordenación del POI.

Todo ello a fin de que los Ayuntamientos de **SAN JUAN DE AZNALFARACHE y TOMARES** puedan disponer de los mismos, para la ejecución del viario de conexión entre sus términos municipales, conforme a las previsiones del POI.

La cesión, se elevará a público ante Notario dentro del plazo máximo de quince días siguientes a la fecha de la firma del presente convenio, una vez aprobado el mismo por ambos Ayuntamientos, para su afectación al uso previsto de dotación local, todo ello conforme a las reglas establecidas en el Capítulo V "Inscripción del aprovechamiento urbanístico" del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística, poniéndose los terrenos a disposición de los Ayuntamientos desde el día de la firma del presente convenio.

CUARTA.- CONCRECIÓN DE LA RESERVA DE APROVECHAMIENTO

La cesión de la superficie de **1.920,97 m2** denominada como (A) en el exponendo V de este convenio, se compensará con el aprovechamiento urbanístico que resulte en el Sector a delimitar, mediante la Innovación del Planeamiento General referida en el exponendo VII, al aplicar el aprovechamiento medio previsto en el documento de Innovación, deducido el 10% de cesión municipal, a la superficie a ceder anticipadamente para su destino como viario público local:

Hacienda La Cartuja, S.L.U.
iSinsur GRUPO
correo@grupoinsur.com
www.grupoinsur.com
C.I.F. B-91132415 · Ángel Gelán, 2 · 41013 Sevilla

1920,97 m2s x 0,386780 uuaa/m2s x 90% = 668,6935 Uas.

Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la superficies de **506,32 m2 y 2.427,29 m2**, denominadas Superficie B y C respectivamente, en el exponendo V, clasificados como Suelo Urbano No Consolidado e incluidos dentro del ámbito del sector de planeamiento denominado 2 Fase del Sector 2 Vistahermosa, se concretarán y materializarán a favor de la entidades cedentes de dichas superficies dentro de dicho ámbito, en ejecución de las operaciones de redistribución de beneficios y cargas que se desarrollarán conforme a las determinaciones del planeamiento general que le son de aplicación, por constituir cesiones anticipadas de terrenos incluidos en dicho ámbito.

QUINTA.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SISTEMA VIARIO ORDENADO POR EL POI.

Los terrenos destinados a Viario de Conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares, ordenados por el POI, constituyen un ámbito de gestión y ejecución conjunta entre ambos Ayuntamientos. A cada una de estas Administraciones Públicas, le corresponde la ejecución de las previsiones del citado planeamiento en el ámbito de su término municipal, lo que incluye la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, así como su ejecución material.

Las partes se comprometen, a que el Proyecto de Urbanización a redactar en ejecución del POI, sea validado previamente por los propietarios de la 2ª Fase del Sector 2 Vistahermosa, en atención a la correcta coordinación técnica con el Proyecto de Urbanización de este último sector. El Proyecto de Urbanización a redactar en ejecución del POI deberá contener todas las previsiones técnicas y dotaciones necesarias para su correcta conexión con el Sector 2 Vistahermosa.

En cuanto al coste de la completa ejecución de la urbanización del citado viario de conexión, se anticiparán por el Ayuntamiento de Tomares, abonando al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, las cantidades correspondientes en el plazo máximo e improrrogable de diez días desde que sea requerido para ello por este, previa justificación documental de dicho coste.

Abonados los costes de ejecución anticipados del citado viario, el Ayuntamiento de Tomares podrá resarcirse de dichos costes, sin intereses ni recargos de ningún tipo, de la siguiente forma:

Con relación a los costes proporcionalmente atribuibles a las superficies descritas como (B) y (C) en el exponendo V del presente convenio, podrá repercutir dichos costes a la cuenta de liquidación definitiva de la ejecución de la 2ª Fase del Sector 2 Vistahermosa del Planeamiento General de San Juan de Aznalfarache.

Con relación a los costes proporcionalmente atribuibles a la superficie descrita como (A) en el exponendo V del presente convenio, podrá repercutir dichos costes a Hacienda La Cartuja, S.L.U. una vez que se produzca la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento a que se refiere el exponendo VII de este convenio. Transcurrido el plazo de cuatro años sin que se haya producido dicha aprobación, podrá repercutir dichos costes a la cuenta de ejecución del Sector 2 "Vistahermosa" del Planeamiento General de San Juan de Aznalfarache.

En el caso de que el Proyecto de Urbanización de la 2ª Fase del Sector 2 Vistahermosa sea aprobado con anterioridad a la ejecución total o parcial del proyecto de urbanización del ámbito del POI, la ejecución de la urbanización del viario correspondiente a las Superficies A, B y C, que no se hubiere ejecutado en virtud del POI se podrá realizar por cuenta y a cargo de los propietarios de la 2ª Fase del Sector 2 Vistahermosa, conforme a las previsiones contempladas en los acuerdos de aprobación del Instrumento de Planeamiento de dicho Sector.

PONTEGRAN, S.L. Por Poder

Hacienda La Cartuja, S.L.U. iSinsur GRUPO correo@grupoinsur.com www.grupoinsur.com C.I.F. B-91132415 · Ángel Gelán, 2 · 41013 Sevilla

SEXTA.- VIGENCIA

A los efectos del cumplimiento de los compromisos expresados en este convenio, se determina un plazo máximo de seis años desde la firma del mismo para la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de San Juan de Aznalfarache a que se refiere el exponendo VII, más otros dos años para la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión que permitan la patrimonialización del aprovechamiento, correspondiente al sistema viario previsto en el POI correspondiente a los 1.920,97 m2 de suelo descritos como Superficie A, por su titular.

Si transcurrido el plazo de ocho años desde la firma del presente convenio, no se ha procedido a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento a que hace referencia el exponendo VII de este convenio, o no se han aprobado los instrumentos urbanísticos de gestión del citado sector, en este caso sólo si lo es por causa imputable al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, el interesado propietario de la Superficie denominada A, o quien de él traiga causa, podrá satisfacer sus derechos, previa solicitud en tal sentido formulada al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y conforme a las previsiones contenidas en la Innovación con carácter de modificación puntual con Ordenación Pormenorizada del Planeamiento General Urbanístico de San Juan de Aznalfarache, Ambito 2ª Fase del Sector 2 que sea aprobada definitivamente.

Para el caso de que el Plan de Ordenación Intermunicipal no sea aprobado y ejecutado definitivamente con carácter previo a la aprobación definitiva de la Innovación de las NNSS de San Juan de Aznalfarache en el ámbito de la 2ª Fase del Sector 2 y de sus correspondientes instrumentos de Gestión y Ejecución, las superficies denominadas B y C, en el exponendo V, serán revertidas ejecutadas conjuntamente conforme a las previsiones del la 2º Fase del Sector 2 y su instrumento de planeamiento por los propietarios de este a sus actuales propietarios.

SEPTIMA.- ASISTENCIA TÉCNICA

HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U. se compromete a contratar y a sufragar a su costa los gastos correspondientes a la asistencia técnica para la redacción de la documentación urbanística y medioambiental necesaria que permita la clasificación de los terrenos objeto de la Innovación referida en el exponendo VII presente convenio, conforme a las determinaciones contempladas en la estipulación segunda.

OCTAVA.- AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN.

Las entidades HACIENDA LA CARTUJA S.L.U. y PONTEGRAN S.L., en su condición de propietarias del Sector 2 "Vistahermosa", se obligan a contemplar y a recoger la previsión correspondiente a la eventualidad descrita en estos clausulados, en la totalidad de los instrumentos urbanísticos de su ámbito.

La enajenación de los terrenos objeto del presente convenio, no modificará la situación de su titular en los compromisos y obligaciones asumidos en el mismo, por ser consideradas obligaciones inherentes a los terrenos; el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, quien se obliga de forma expresa a consignar en cualesquiera actos de enajenación de los mismos, los compromisos asumidos.

Esta obligación de comunicar los compromisos dimanantes del presente convenio a los futuros adjudicatarios, se configura como una obligación esencial del presente convenio.

NOVENA.- INSCRIPCIÓN.

El presente convenio será inscribible en el Registro de la Propiedad, a fin de salvaguardar los derechos de terceros adquirentes de buena fe. Siendo los gastos generados, asumidos por cuenta de la parte interesada en practicar la inscripción.

DECIMA.- JURISDICCIÓN.

El presente convenio tiene naturaleza jurídica administrativa, y, en consecuencia, cualquier incidencia que se suscite entre las partes en su ejecución será resuelta ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa.

PONTEGRAN, S.L
Por Poder

Hacienda La Cartuja S.L.U.
Sinsur GRUPO
correo@grupoinsur.com
www.grupoinsur.com
C.I.F. B-91132415 · Ángel Gelán, 2 · 41013 Sevilla

Y en prueba de conformidad se firma el presente documento, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicada.

Fdo.- D. Fernando Zamora Ruiz

Fdo.- D. José Luís Sanz Ruiz

Fdo.- D. Francisco Pumar López

Fdo.- D. Alejandro Ruiz-Cabello Santos

Hacienda La Cartuja, S.L.U.
iSinsur GRUPO
correo@grupoinsur.com
www.grupoinsur.com
C.I.F. B-91132415 · Ángel Gelán, 2 · 41013 Sevilla

PONTEGRAN, S.L
Por Poder