AYUNTAMIENTO DE
SAN JUAN
DE AZNALFARACHE

# P.G.O.U.
# ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. (ley 7/2002) de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

## TEXTO FINAL

**SAN JUAN DE AZNALFARACHE**

**Septiembre 2.011**

# P.G.O.U.
# ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. (ley 7/2002) de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

## TEXTO FINAL

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

**SAN JUAN DE AZNALFARACHE**

**Septiembre 2.011**

# ÍNDICE DE LA MEMORIA JUSTIFICATIVA
# ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A. DE LAS NN.SS.

**MEMORIA JUSTIFICATIVA** **3**

**1 CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL** **3**
1.1 INTRODUCCIÓN. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL 3
1.2 CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 3

**2 INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE** **7**
2.1 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO 7
2.1.1 Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes 7
2.1.2 Clasificación y categorías del suelo en el planeamiento vigente 8
2.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO 9
2.2.1 Actuaciones Urbanísticas Desarrolladas 9
2.2.2 Actuaciones Urbanísticas No Desarrolladas 10
2.3 INSTRUMENTOS Y AFECCIONES DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE 11

**3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN** **13**
3.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO 13
3.1.1 Suelo Urbano ..... 13
3.1.1.1 Suelo Urbano Consolidado ..... 13
3.1.1.2 Suelo Urbano No Consolidado ..... 14
3.1.2 Suelo Urbanizable ..... 14
3.1.2.1 Suelo Urbanizable Ordenado ..... 15
3.1.2.2 Suelo Urbanizable Sectorizado ..... 15
3.1.2.3 Suelo Urbanizable No Sectorizado ..... 15
3.1.3 Suelo No Urbanizable ..... 15
3.1.3.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística .. 15
3.1.3.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística ..... 15
3.1.3.3 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica y Planificación Urbanística ..... 16
3.1.3.4 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica ..... 16
3.1.3.5 Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural ..... 16
3.1.3.6 Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado ..... 16
3.1.4 Parcelaciones Urbanísticas Irregulares 17
3.2 DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA 17
3.2.1 Coeficiente de homogeneización vivienda protegida – vivienda libre 17
3.2.2 Correcciones de densidad y edificabilidad 18
3.2.3 Necesidades futuras de suelo para vivienda protegida 19
3.3 CAPACIDAD RESIDENCIAL 19
3.4 LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DESTINADAS A DOTACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO 20
3.4.1 Sistema General de Espacios Libres 21
3.4.2 Sistema General de Equipamientos 21
3.4.3 Sistema General de Infraestructuras 22
3.4.3.1 Red de carreteras y su zona de protección ..... 22

3.4.3.2 Estaciones e Intercambiadores de Metro ..... 22
3.5 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES 22
3.5.1 Suelo Urbano Consolidado..... 23
3.5.2 Suelo Urbano No Consolidado .. 24
3.5.3 Suelo Urbanizable Ordenado .... 26
3.5.4 Suelo Urbanizable Sectorizado . 27
3.6 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO 28
3.7 ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN 28
3.8 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN 29
3.9 DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, DE APARCAMIENTOS, Y DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS 30
3.10 IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS METROPOLITANO 31

4 ANEJOS A LA MEMORIA **33**
4.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN EL MUNICIPIO 33
4.1.1 Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano 33
4.1.2 Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbanizable 34
4.2 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE VIVIENDA PROTEGIDA – VIVIENDA LIBRE 36
4.3 PROCEDIMIENTO DE LAS CORRECCIONES DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDADES GLOBALES EN LAS ÁREAS DE SUELO URBANO AFECTADAS POR INSERCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA 37
4.4 DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO CON USO RESIDENCIAL 38
4.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LAS ZONAS CON USO INDUSTRIAL 39
4.6 LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL 40

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 1 CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

### 1.1 INTRODUCCIÓN. CONCEPTO DE ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es una adaptación parcial del planeamiento vigente en el municipio de San Juan de Aznalfarache a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, de 17 de diciembre (LOUA) y sus posteriores modificaciones.

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la LOUA, y en la regulación específica que para las Adaptaciones Parciales efectúa en sus artículos comprendidos entre el 1 y el 6, ambos inclusive, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

De acuerdo con dicha Disposición Transitoria Segunda, tienen la consideración de Adaptación Parcial aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del municipio, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento vigente en el municipio esta constituido por el **Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias** (**NN.SS.**), en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 3, de la LOUA, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial Urbanismo de Sevilla con fecha 18 de Julio de 1.983. Este texto refundido revisaba las Normas Subsidiarias originales del municipio que estaban aprobadas definitivamente el 25 de Noviembre de 1.977.

Configura también el planeamiento vigente:

- El conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las NN.SS.
- El planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como “planeamiento aprobado” por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia de las NN.SS.

Sobre este conjunto de instrumentos de planeamiento se realiza el documento de Adaptación Parcial, estableciendo las correspondientes determinaciones de modo único y refundido, con el contenido y alcance que se expresa y justifica en los apartados siguientes de esta Memoria.

### 1.2 CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La Adaptación Parcial de los instrumentos de planeamiento vigentes contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para el PGOU.

En este sentido, el documento de Adaptación Parcial establece, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Titulo II de la LOUA y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a los dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la LOUA y la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Conforme a lo dispuesto por el articulo 3.2.b del Decreto 11/2008, la reserva de vivienda protegida no es exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de Adaptación.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otro, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en esta determinación c), en el documento de Adaptación Parcial se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial vigente.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, sin perjuicio de las previsiones contenidas en la determinación b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La Adaptación Parcial recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico vigente.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no las contemplase o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Además, en el caso de San Juan de Aznalfarache, municipio con relevancia territorial a efectos de lo previsto en la LOUA, tendrán también carácter preceptivo las determinaciones siguientes:

h) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

i) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

Finalmente, en cumplimiento del artículo 3.3 del Decreto 11/2008, las determinaciones contenidas en la presente Adaptación Parcial:

- No clasifican nuevos suelos urbanos.
- No clasifican nuevos suelos urbanizables.
- No alteran la regulación de los suelos no urbanizables que establece el planeamiento en vigor, limitándose a incorporar la de los supuestos en que la especial protección ha sobrevenido a la del planeamiento.
- No alteran densidades ni edificabilidades propias de la ordenación pormenorizada.
- No prevén nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones ni equipamientos.
- No introducen ninguna actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad que establece el planeamiento en vigor.

## DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

- Memoria Justificativa
- Anexo a las Normas Urbanísticas
- Planimetría
  - Planeamiento Vigente
    - 1.1 Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable
    - 1.2 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable
    - 1.3 Ámbitos de Protección
    - 1.4 Sistemas Generales
    - 1.5 Usos Globales en el Suelo urbano y Urbanizable
    - 1.6 Modificaciones del Planeamiento General
  - Ordenación Adaptada
    - 2.1 Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable
    - 2.2 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable
    - 2.3 Ámbitos de Protección
    - 2.4 Sistemas Generales
    - 2.5 Usos Globales en el Suelo urbano y Urbanizable
    - 2.6 Zonas de Protección Urbanística
    - 2.7 Áreas Homogéneas en Suelo Urbano
    - 2.8 Determinaciones y Áreas Homogéneas en Suelo Urbanizable
    - 2.9 Red de tráfico principal. Sistemas de carácter metropolitano

# 2 INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

## 2.1 DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO

### 2.1.1 Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes

El Planeamiento vigente en el municipio de San Juan de Aznalfarache esta integrado por el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias (NN.SS.) así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

En los cuadros adjuntos se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por la presente Adaptación Parcial.

**Planeamiento vigente original**

| Objeto | Aprobación Definitiva | | Publicación | |
|---|---|---|---|---|
| | Entidad | Fecha | Boletín | Fecha |
| Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS.) | CPU | 18/07/83 | BOP | 08/09/1983 |

**Modificaciones Puntuales del Planeamiento en Suelo Urbano**

| Ámbito | Objeto | Aprobación Definitiva | | Publicación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Entidad | Fecha | Boletín | Fecha |
| UA-1 | Nueva delimitación y ordenación pormenorizada | CPU | 01/06/1989 | BOP | 06/07/1989 |
| UA-2 | Nueva delimitación y ordenación pormenorizada | CPU | 13/12/1989 | BOP | 20/04/1990 |
| UA-3 | Cambio Ordenanza uso Terciario -cine- a Terciario general | CPU | 28/12/1988 | BOP | 14/03/1989 |
| | Ordenación del subsuelo y usos compatibles | PA | 21/02/2007 | BOP | 21/06/2007 |
| UA-4 | Nueva delimitación y ordenación pormenorizada | CPU | 22/07/1994 | BOP | 09/09/1994 |
| UA-5 | Nueva delimitación y ordenación pormenorizada | CPOTU | 16/07/1998 | BOP | 11/11/1998 |
| UA-10 | División en dos UE- 10.1 / 10.2 y ordenación pormenorizada | CPOTU | 19/03/2001 | BOP | 12/07/2001 |
| UA-10B | Incorporación S.No Uble a S.U. - Creación UA-10.B | CPU | 27/02/1991 | BOP | 08/06/1991 |
| UA-12 | Incorporación S.No Uble a S.U. - Creación UA-12 | CPU | 14/11/1990 | BOP | 02/03/1991 |
| UA-13 | Incorporación S.No Uble a S.U. - Creación UA-13 | CPU | 27/02/1991 | BOP | 08/06/1991 |
| S.Urbano | Capítulo III y IV de Ordenanzas en SU | CPOTU | 27/04/2001 | BOP | 26/06/2001 |
| | Nueva Alineación Manzana Avda. Palomares-c/Trafalgar | PA | 15/02/2006 | BOP | 26/05/2006 |

Órganos competentes:

| | |
|---|---|
| CPU | Comisión Provincial de Urbanismo |
| CPOTU | Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo |
| PA | Pleno del Ayuntamiento (Modificaciones no estructurales) |
| Orden C | Orden del Consejero |
| Res.COPT | Resolución Consejería de Obras Públicas y Transportes |

**Modificaciones Puntuales del Planeamiento en Suelo Urbanizable**

| Ámbito | Objeto | Aprobación Definitiva | | Publicación | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Entidad | Fecha | Boletín | Fecha |
| SECTOR 1 | Nueva delimitación + División en dos Sectores: 1-A / 1-B | CPOTU | 08/05/1997 | BOP | 14/07/1997 |
| | Sector 1-A: Aumento nº de viviendas | CPOTU | 02/11/1999 | BOP | 20/01/2000 |
| | Sector 1-B: 1ª modificación Ordenación Estructural | CPOTU | 26/03/2003 | BOP | 04/06/2003 |
| | Sector 1-B: 2ª modificación Ordenación Estructural | Res.COPT | 09/10/2007 | BOJA | 04/01/2008 |
| SECTOR 2 | Nueva delimitación + división en 2 fases | CPU | 18/04/1990 | BOP | 27/07/1990 |
| | 1ª fase: Incorporación S.No Uble a SU para uso Terciario | CPOTU | 29/12/1994 | BOP | 10/02/1995 |
| | 2ª fase: Delimitación Unidades Actuación y Ordenación Pormenorizada | CPOTU | 22/10/1998 | BOP | 14/04/1999 |
| | Nueva delimitación Hacienda San José (UA-HSJ) incorporación SUNC | CPOTU | 07/07/2006 | BOJA | 21/11/2006 |
| SECTOR 3 | División en dos Sectores: 3.1 / 3.2 | CPU | 18/04/1990 | BOP | 27/07/1990 |
| SECTOR 4 | Nueva delimitación + División en dos Sectores: 4.1 / 4.2 | PA | 17/07/2002 | BOP | 04/09/2002 |
| | Sector 4.1 - UE-2: Aumento nº viviendas y dotaciones | CPOTU | 29/10/2004 | BOJA | 16/02/2005 |
| SECTOR 5 | Nueva delimitación S.Uble + Incorporación SS.GG. (RTVA) | Orden C. | 07/02/1986 | BOJA | 04/03/1986 |
| | Modificación edificabilidad Parcela RTVA | CPOTU | 16/10/2002 | BOP | 13/11/2002 |
| SECTOR 7 | Incorporación S.No Uble a S.Uble - Creación Sector 7 | CPU | 29/07/1988 | BOP | 23/08/1988 |
| | Aumento edificabilidad (Centro de Convenciones H.Alcora) | CPOTU | 24/06/1999 | BOP | 14/09/1999 |
| SECTOR 9 | Incorporación S.No Uble a S.Uble - Creación Sector 9 | CPU | 04/11/1992 | BOP | 15/03/1993 |
| | 1ª Modificación Ordenación | CPOTU | 05/06/1997 | BOP | 25/08/1997 |
| | 2ª Modificación Ordenación - Clasificación E. Bombeo S.U. | Res.COPT | 17/05/2007 | BOJA | 08/11/2007 |

### 2.1.2 Clasificación y categorías del suelo en el planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

**Urbano**

En aplicación de los criterios que establece el artículo 4 del Decreto 11/2008 se incluyen los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

Sobre este suelo urbano se recogen y establecen las zonas edificables privadas, las zonas destinadas a viario y aparcamiento, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Suelos de Interés Público y Social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.

En el documento de las NN.SS. de 1.983 se delimitaba expresamente el perímetro del suelo urbano, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se entendían necesarias para un desarrollo coherente de la ciudad, indicando los ámbitos de las unidades de actuación o de expropiación.

**Urbanizable**

Incluye los terrenos que las NN.SS. de 1.983 clasifican como tales para incorporarlos a las posibilidades de crecimiento y evolución de la ciudad, estableciendo a través de la calificación del suelo la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo es preceptiva la disposición pormenorizada y ordenación física detallada a través de Plan Parcial.

Dada la antigüedad relativa de las NN.SS. respecto a la normativa marco en Andalucía (LOUA) es comprensible que solo no existan categorías de suelo urbanizable tal como se despende de la citada ley, englobándose todos los sectores de suelo urbanizable en la misma clasificación.

**No Urbanizable**

En el suelo no urbanizable las NN.SS. de 1.983 señalan las protecciones específicas a que está sometido este tipo de suelo, ya sean por sus condiciones naturales, sus características ambientales, paisajísticas o ecológicas, su valor agrícola o en razón del modelo territorial adoptado, o por las limitaciones que resultan inherentes a cada tipo por imperamento legal como aquellas zonas que han sido o serán objeto de expropiación por estar destinadas a uso público.

Los suelos así clasificados se pretenden que permaneciesen al margen del proceso de urbanización, en aras a una utilización racional del territorio, el medio ambiente y los recursos naturales.

Las NN.SS. de 1.983 establecían tres categorías:

- Categoría A – Zona de Protección de Cornisa

  Constituida por los taludes de mayor pendiente de la cornisa del Aljarafe que no han sido alterados y las laderas circundantes al cerro del Monumento.

  Esta categoría sería asimilable a "Especial Protección por Planificación Urbanística" recogida en la LOUA.
- Categoría B – Zona de Mantenimiento y Restauración

  Constituida por las zonas de vega de la margen del río Guadalquivir y propensas a sufrir las avenidas del mismo teniendo el carácter de inundables.

  Esta categoría también sería asimilable a "Especial Protección por Planificación Urbanística" recogida en la LOUA.
- Categoría C – Zonas de Sistemas Generales

  Constituida por los espacios destinados en el planeamiento a ala ejecución de sistemas generales de comunicación taludes, asimilable a "Especial Protección por Legislación Específica" recogida en la LOUA; y por los espacios dedicados al ocio como los Parques Urbanos, asimilable a "Especial Protección por Planificación Urbanística.

## 2.2 GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El grado de desarrollo de las NN.SS. de 1.983 de San Juan de Aznalfarache es bastante notable, pues se han llegado a materializar gran parte de las actuaciones urbanísticas previstas en el mismo así como un número significativo de las actuaciones derivadas de las modificaciones de las NN.SS. que se plantearon en el transcurso de los años motivadas por la adaptación a la realidad existente en el municipio.

### 2.2.1 Actuaciones Urbanísticas Desarrolladas

Así, podemos enumerar las distintas actuaciones urbanísticas desarrolladas (pormenorizadas en el apartado 4.1.1 de esta memoria), agrupándolas según el uso global característico que describe la LOUA y que les asigna el planeamiento general, distinguiendo también si han completado o no el proceso de cesión de cargas urbanísticas.

- **Actuaciones Urbanísticas desarrolladas completamente**

| | | |
|---|---|---|
| Uso Global RESIDENCIAL | Suelo Urbano | UA-4 |
| | | UA-5.1 |
| | | UA-10.1 |
| | | Sector 2 – UA-1.3 |
| | Suelo Urbanizable | Sector 1-A |
| | | Sector 2 – Fase 1 |

- **Actuaciones Urbanísticas desarrolladas que no han completado el proceso de cesiones de cargas**

| | | |
|---|---|---|
| Uso Global RESIDENCIAL | Suelo Urbano | UA-1 |
| | | UA-2 |
| | | UA-3 |
| | | UA-6 |
| | | UA-8 |
| | | UA-11 |
| | Suelo Urbanizable | Sector 6 |
| Uso Global TERCIARIO | Suelo Urbano | UA-10 B |
| | Suelo Urbanizable | Sector 1-B |
| | | Sector 3.1 |
| | | Sector 3.2 |
| Uso Global TURÍSTICO | Suelo Urbanizable | Sector 7 |

### 2.2.2 Actuaciones Urbanísticas No Desarrolladas

También se enumeran las actuaciones urbanísticas no desarrolladas, haciendo una distinción entre aquellas que se ha iniciado el proceso urbanizador y que a fecha de redacción de este documento se están ejecutando, y aquellas actuaciones que no se han comenzado.

- **Actuaciones Aprobadas y en Ejecución**

| | | |
|---|---|---|
| Uso Global RESIDENCIAL | Suelo Urbanizable | Sector 4.1 – UE-1 |
| | | Sector 4.1 – UE-2 |
| Uso Global TERCIARIO | Suelo Urbano | UA-13 |
| | | Sector 2 – UA 1.4 |
| | Suelo Urbanizable | Sector 9 |

- **Actuaciones Aprobadas y No Iniciada su Ejecución**

| | | |
|---|---|---|
| Uso Global RESIDENCIAL | Suelo Urbano | UA-10.2 |
| | | Sector 2 – UA 1.1 |
| | | Sector 2 – UA 1.2 |
| Uso Global TERCIARIO | Suelo Urbano | UA-12 |
| | | UA-HSJ (UA Hacienda San José) |
| | Suelo Urbanizable | Sector 5 |

- **Actuaciones No Iniciadas**

| | | |
|---|---|---|
| Uso Global RESIDENCIAL | Suelo Urbano No Consolidado | UA-9 |
| | Suelo Urbanizable | Sector 4.2 |
| Uso Global TERCIARIO | Suelo Urbano No Consolidado | UA-5.2 |

La Unidad de Actuación UA-5.2 tiene asignado en las NN.SS. y su modificación correspondiente un doble uso característico: Terciario (en 2/3 partes aproximadamente) y Residencial (en 1/3 parte aproximadamente)

| | | |
|---|---|---|
| Uso Global INDUSTRIAL | Suelo Urbano No Consolidado | UA-7 |

## 2.3 INSTRUMENTOS Y AFECCIONES DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Varias son las afecciones sectoriales sobre el planeamiento urbanístico que han sobrevenido durante la vigencia de las NN.SS. unas motivadas por los condicionantes naturales intrínsecos de San Juan de Aznalfarache, por condicionantes histórico-culturales, o por la situación estratégica territorial.

Desde distintos organismos autonómicos y estatales se ha considerado la situación del municipio junto a la ribera del río Guadalquivir, y su singular orografía de cerros y mesetas en la subida hacia la comarca del Aljarafe.

También se ha analizado la posición territorial de San Juan, al erigirse como cabeza de puente del paso metropolitano entre Sevilla y los municipios de la zona central y sur del Aljarafe, viéndose sometido a diversas afecciones supramunicipales de sistemas de comunicación y transporte que afectan directamente al planeamiento.

Así, el planeamiento urbanístico cuenta con las siguientes **afecciones**:

- Declaración de Bien Interés Cultural de la Muralla de Hisn-al-Faray según la disposición adicional segunda de la Ley 16/1985 del 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español de 1.985 (publicada en el B.O.E. nº 155 del 29 de Junio de 1.985) que ratifica el Decreto de 22 de abril de 1949, en virtud del cual se dotaba a los castillos y murallas españoles del máximo grado de protección

  Actualmente este B.I.C. se encuentra inscrito en *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz* como *bien inmueble (caracterización arquitectónica).*

  A este Bien le es de aplicación la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía (publicada en el BOJA nº 248 de 19 de Diciembre de 2007) en lo referente a la delimitación de un entrono de protección genérico, válido hasta la definición expresa y pormenorizada del mismo.

  En el expediente del documento de Adaptación Parcial se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

- Afecciones de zonas arqueológicas registradas en la *Base de Datos del Patrimonio Arqueológico de Andalucía*
  - *Hacienda Valparaíso*
  - *San Juan de Aznalfarache,* que coincide su perímetro con el BIC de la Muralla de Hisn-al-Faray

- Deslinde de Vías Pecuarias, clasificadas por el Ministerio de Agricultura en el año 1.963
  - *Cordel de Triana a Villamanrique*, con una anchura legal de 37,61 m, discurre por el límite norte del término municipal.

    Actualmente la parte occidental del Cordel esta ocupada íntegramente por la carretera que separa el Polígono Industrial “El Manchón” en Tomares del sector 3.2 de las NN.SS. (Hipercor), por lo que procede su desafectación por ocupación del viario público.

    La parte oriental del Cordel discurre por suelo no urbanizable por lo que procede a su deslinde oficial.
  - *Cordel de la Pañoleta*, con una anchura legal de 37,61 m, que atraviesa el término municipal de norte a sur paralelo al río.

Por distintas resoluciones (Orden Ministerial de 25 de Septiembre de 1963 y Resolución de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente de 31 de Octubre de 2002) se desafectaron varios tramos que estaban ocupados por viario urbano.

Actualmente, el Cordel esta ocupado por viario urbano local, por lo que procede su desafectación por ocupación del viario público.

- *Colada de Mairena*, con una anchura legal de 10,00 m, atraviesa el municipio en la dirección este-oeste desde el Cordel de la Pañoleta hasta el término de Mairena del Aljarafe.

  Actualmente esta ocupada íntegramente por viario urbano local, por lo que procede su desafectación por ocupación del viario público.

En el expediente del documento de Adaptación Parcial se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Consejería de Medio Ambiente.

- Afecciones de carreteras:
  - *Autovía SE-30*, de titularidad estatal y dependiente del Ministerio de Fomento. Presenta una zona de afección de 50 m a cada lado de la misma.
  - *Carretera A-8057,* de titularidad autonómica. Presenta una zona de afección de 25 m a cada lado de la misma.
  - *Carretera A-8058,* también de titularidad autonómica, posee una zona de afección de 25 m a cada lado de la misma.

  En el expediente del documento de Adaptación Parcial se adjunta la solicitud del informe pertinente al Ministerio de Fomento y a la Consejería de Obras Públicas

- Afecciones de aguas del Río Guadalquivir:
  - Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, que establece el límite de la zona marítimo terrestre del cauce del Río Guadalquivir, así como su zona de policía y protección, en 20 m en zonas clasificadas urbanas en Julio de 1988, y 100 m en el resto.
  - Real Decreto 1664/1998, por el que se aprueban los planes hidrológicos de cuenca (Plan Hidrológico de la cuenca del Guadalquivir)

  En el expediente del documento de Adaptación Parcial se adjunta la solicitud del informe pertinente a la Demarcación de Costas y a la Agencia Andaluza del Agua.

- Afecciones de la red de Metro:
  - *Línea 1 de Metro de Sevilla*, de titularidad autonómica. Regida por la Ley 9/2006 de 26 de Diciembre, de Servicios Ferroviarios de Andalucía (publicada en el BOJA nº 251 del 39 de Diciembre de 2006)

- Ordenación Territorial:
  - Decreto 267/2009 de 9 de Junio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla –POTAUS- publicado en el BOJA nº 132 de 9 de Julio de 2009.

La localización de todas las afecciones quedan recogidas en el plano 1.3 (planeamiento vigente) y plano 2.3 (documento adaptado).

# 3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

El documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de San Juan de Aznalfarache, siguiendo los criterios del Decreto 11/2008, puede establecer las determinaciones de ordenación estructural del municipio.

Esta ordenación estructural contempla: clasificar la totalidad del suelo del municipio, definir la red básica de sistemas generales, definir los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas urbanas del municipio, definir las áreas de reparto y el aprovechamiento medio, definir las zonas de especial protección, realizar las previsiones de programación y gestión, fijar criterios que garanticen la disponibilidad de suelo para vivienda protegida y definir las características de los suelos a desarrollar.

## 3.1 CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DEL SUELO

En aplicación de los criterios que establece el artículo 4 del Decreto 11/2008 se incluyen los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en el desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entiende que cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable.

### 3.1.1 Suelo Urbano

Definiremos en San Juan como suelo urbano:

- Los suelos clasificados como “urbanos” por las NN.SS. de 1.983 y sus sucesivas modificaciones.
- Los suelos que las NN.SS. de 1.983 y sus sucesivas modificaciones clasificaron como “urbanizables” o “aptos para ser urbanizados” y se han ordenado mediante planes parciales que han alcanzado la aprobación definitiva, que han repartido los beneficios y cargas derivados de ordenación y que han completado su urbanización.

Se distinguen en el Suelo Urbano <u>dos categorías: Consolidado y No Consolidado</u>

#### 3.1.1.1 Suelo Urbano Consolidado

Se entiende como tal aquellos clasificados como urbano por el planeamiento vigente y que cumplen específicamente el art. 45.A) de la LOUA, así como el que, estando clasificado como suelo urbano o urbanizable a desarrollar se encuentre ya transformado y ejecutado legalmente.

En esta categoría se incluye:

- El suelo urbano que definían las NN.SS. y sus modificaciones que no estaba sometido a desarrollo posterior (representados en su estado original en el plano 1.1)
- El suelo urbano sometido a desarrollo según las NN.SS. y que está ya ejecutado (representados en su estado original en el plano 1.1):
    - UA-4
    - UA-5.1
    - UA-10.1
    - Sector 2 – UA-1.3
- El suelo urbanizable definido en las NN.SS. y sus modificaciones que se ha desarrollado y ejecutado (representados en su estado original en el plano 1.1)
    - Sector 1-A
    - Sector 2 – Fase 1

- Los sistemas generales que hayan sido obtenidos y urbanizados conformes a las previsiones del planeamiento.

La clasificación del suelo urbano consolidado adaptada se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1

#### 3.1.1.2 Suelo Urbano No Consolidado

Se definen como tal aquellos terrenos clasificados como urbano por el planeamiento vigente, correspondientes con los ámbitos de las Unidades de Ejecución (denominadas Unidades de Actuación en las NN.SS.) no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, respetando las características y requisitos que se establece en la LOUA, y los que no disponen de ordenación pormenorizada.

Podemos definir tres tipos de suelo urbano no consolidado:

- Suelos que disponen de ordenación pormenorizada, que han materializado en un alto grado su urbanización pero que no han completado el proceso de distribución de cargas y beneficios ni han realizado las cesiones urbanísticas correspondientes.
    - UA-1
    - UA-2
    - UA-3
    - UA-6
    - UA-8
    - UA-10 B
    - UA-11
- Suelos que disponen de ordenación pormenorizada pero que todavía no se han materializado con el grado de urbanización que establece el artículo 45.2.A)
    - UA-10.2
    - UA-12
    - UA-13
    - Sector 2 – UA-1.1
    - Sector 2 – UA-1.2
    - Sector 2 – UA-1.4
    - UA-HSJ (Hacienda San José)
- Suelos que no han desarrollado los instrumentos de planeamiento asignados en las NN.SS.
    - UA-5.2
    - UA-7
    - UA-9

La clasificación del suelo urbano no consolidado adaptada se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1

### 3.1.2 Suelo Urbanizable

Se definen como suelos urbanizables aquellos terrenos clasificados como “aptos para urbanizar” o “urbanizables” por las NN.SS. y sus modificaciones, que aún no han sido desarrollados, o que habiéndose gestionado el instrumento de planeamiento respectivo aún no han sido urbanizados.

Se distinguen en el Suelo Urbanizable tres categorías: Ordenado, Sectorizado y No Sectorizado. La clasificación del suelo urbanizable adaptada se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.1

#### 3.1.2.1 Suelo Urbanizable Ordenado

Se entiende como tal aquellos clasificados como urbanizables por las NN.SS. y sus modificaciones que cuentan con ordenación detallada proveniente de la redacción y aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial de Ordenación y que aún no se han urbanizado completamente o no han completado el proceso de cesiones y distribución de cargas y beneficios.

En esta categoría podemos enumerar:

- Sector 1-B
- Sector 3.1
- Sector 3.2
- Sector 4.1 (UE-1 y UE-2)
- Sector 5
- Sector 6
- Sector 7
- Sector 9

#### 3.1.2.2 Suelo Urbanizable Sectorizado

Se entiende como tal aquellos clasificados como urbanizables por las NN.SS. y sus modificaciones y que cuentan no cuentan con ordenación detallada.

En esta categoría podemos enumerar:

- Sector 4.2

#### 3.1.2.3 Suelo Urbanizable No Sectorizado

Las NN.SS. y sus modificaciones asignaba a todos los suelos urbanizables características para desarrollarse conforme a criterios objetivos de transformación urbana, sin definir áreas de posible extensión futura, es por ello que en este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL no se contempla la clasificación de suelos en la categoría de urbanizables no sectorizado.

### 3.1.3 Suelo No Urbanizable

Se definen como suelos no urbanizables aquellos terrenos clasificados como tal por las NN.SS. y sus sucesivas modificaciones.

En este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL se asimilan los distintos tipos de suelo no urbanizable recogidos en las NN.SS. a las categorías definidas en el artículo 42.2 de la LOUA.

#### 3.1.3.1 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística

Se incluyen aquí los terrenos de carácter natural que deben mantener sus propiedades intrínsecas según los criterios definidos en el art. 46.1.c y 46.1.e de la LOUA y que están simultáneamente supeditados a planificación urbanística y territorial:

- Cornisa Oriental del Aljarafe
  - Planificación Territorial: Escarpes y formas singulares del relieve definida en el POTAUS.
  - Planificación Urbanística: Zona de Protección de la Cornisa del Aljarafe definida en las NN.SS.

#### 3.1.3.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística

Se incluyen aquí los terrenos clasificados como Suelos No Urbanizables por las NN.SS. y sus modificaciones cuyas características son especiales para la ordenación del territorio.

Según los criterios del planeamiento vigente conforme al art. 46.1.c de la LOUA (mantenimiento de características naturales):

- Zonas de Protección de la Cornisa del Aljarafe y las laderas del Cerro del Monumento al Sagrado Corazón.
- Zonas de Mantenimiento y Restauración de la Ribera del Río Guadalquivir
- Sistemas Generales de Parque Urbano (figura a las que las NN.SS. no asigna modo de gestión).
- Sistemas Generales de Comunicación – Viario.

#### 3.1.3.3 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica y Planificación Urbanística

Se incluyen los terrenos que clasificados como Suelo No Urbanizable en las NN.SS. por distintas causas están supeditados simultáneamente a regímenes jurídicos específicos según los criterios definidos en los art. 46.1.a y 46.1.c de la LOUA. Distinguimos:

- Ribera del Río Guadalquivir

  Terrenos de carácter natural que deben mantener sus propiedades intrínsecas y que han de cumplir un régimen jurídico específico:

  - Legislación Específica: Zona de Dominio Público Marítimo Terrestre emanada de la Ley de Costas.
  - Planificación Urbanística: Zona de Mantenimiento y Restauración definida en las NN.SS.

  En las zonas de ribera próximas a la carretera SE-30 también será de aplicación:

  - Legislación Específica: Zonas de afección definida en la Ley de Carreteras del Estado.

- Carreteras

  Terrenos que sujetos a limitaciones y servidumbres están también supeditados simultáneamente a legislación específica y a planificación urbanística:

  - Legislación Específica: Viales y zonas de afección definidas en la Ley de Carreteras de Andalucía.
  - Planificación Urbanística: Sistema General de Comunicación Red Viaria definido en las NN.SS.

#### 3.1.3.4 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica

Las Vías Pecuarias que discurren por el término municipal de San Juan de Aznalfarache como bien de dominio público natural deberían preservar su integridad y características, debiéndose adscribir los tramos que discurren por Suelo No Urbanizable una vez deslindados, a la categoría de "Especial Protección por Legislación Específica"

#### 3.1.3.5 Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Las NN.SS. no definen terrenos con características asimilables a esta categoría al considerar que en el término municipal no hay suelos de carácter rural o con potenciales de uso agrícola, ganadero o forestal, según la definición que se hace en el art. 46.1.f de la LOUA

#### 3.1.3.6 Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

Las NN.SS. no definen terrenos con características asimilables a esta categoría pues atendiendo a la escasa dimensión del término de San Juan y a su configuración morfológica no se

delimitan ni se reconocen asentamientos rurales diseminados, según lo establecido en el art. 46.1.g de la LOUA

La clasificación del suelo no urbanizable adaptada con todas las categorías reflejadas se encuentra recogida gráficamente en el plano 2.2

### 3.1.4 Parcelaciones Urbanísticas Irregulares

No se tiene constancia que en los documentos del planeamiento general vigente en San Juan (NN.SS. y sus modificaciones posteriores), ni en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio existan terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización construcción o edificación, instalación o cualquier otra transformación o uso del suelo que no hayan sido incorporadas al modelo actual.

## 3.2 DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

La ADAPTACIÓN PARCIAL integra las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10.1.A.b) de la LOUA y la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2005.

**Reservas de suelo para vivienda protegida en Suelo Urbano No Consolidado**

La reserva de suelos para vivienda protegida es exigible a las áreas de suelo urbano no consolidado que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de Enero de 2007, conforme a lo dispuesto en la Ley 13/2005.

Dado el alto grado de desarrollo urbanístico de las NN.SS. de San Juan de Aznalfarache, con todos los sectores de suelo urbanizable materializados, es preciso enumerar cuales son las áreas de suelo urbano no consolidado de carácter residencial disponibles: UA-5.2, UA-9, UA-10.2, Sector 2 – UA-1.1, Sector 2 – UA-1.2 y Sector 2 – UA 1.4

Se realizarán las reservas de suelo para vivienda protegida en la Unidad de Actuación UA-5.2 y en la Unidad de Actuación UA-9, pues son las únicas áreas que a fecha de redacción del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL no tiene ordenación pormenorizada vinculante.

No es aplicable a la Unidad de Actuación UA-10.2 pues, las condiciones de ordenación, junto con las de la UA-10.1, se fijan en la Modificación Puntual de las NN.SS. aprobada definitivamente el día 19 de Marzo de 2001.

No es aplicable tampoco a las unidades de ejecución Sector 2–UA-1.1, Sector 2–UA-1.2 y Sector 2-UA-1.4 pues se fija su ordenación pormenorizada en la Modificación Puntual de las NN.SS. aprobada definitivamente el 22 de Octubre de 1998, teniendo también aprobados sus respectivos Estudios de Detalle.

**Reservas de suelo para vivienda protegida en Suelo Urbanizable**

No existen sectores de suelo urbanizable residencial sin ordenación pormenorizada, habiéndose realizado éstas con anterioridad al 20 de Enero de 2007.

### 3.2.1 Coeficiente de homogeneización vivienda protegida – vivienda libre

Para compensar a los propietarios de los suelos destinados a vivienda protegida, conforme a lo establecido en el art. 61.4 de la LOUA, es preciso establecer coeficientes correctores de ponderación que asocien la vivienda protegida con la vivienda libre.

En este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL se establece como coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,5 respecto a la vivienda libre.

En el apartado 4.2 de esta Memoria se cuantifica de forma objetiva la homogeneización entre un tipo y otro, para lo que se analizan los precios de mercado de la vivienda libre en el municipio y se comparan con los precios de la vivienda protegida establecidos para San Juan en el Plan Andaluz de Vivienda.

### 3.2.2 Correcciones de densidad y edificabilidad

Para mantener el aprovechamiento de la Unidades de Actuación UA-5.2 y UA-9, áreas de suelo urbano no consolidado sin planeamiento desarrollado, se corrige la densidad de viviendas y edificabilidad de las mismas.

**UA-5.2**

Características originarias de las NN.SS.

- Superficie: 39.755 $m^2$
- Figura asignada: Plan Especial de Reforma Interior
- Nº máximo de viviendas nuevas: 70 (vivienda libre)
- Edificabilidad máxima: 8.000 $m^2$ construidos para uso residencial
  18.706 $m^2$ construidos para uso terciario
- Aprovechamiento asignado en ADAPTACIÓN PARCIAL: 8.000 unidades
  (Aprovechamiento residencial)
  - Coeficiente homogeneización viv.libre - 1,00 ud/$m^2$c

Características ADAPTADAS A LA LOUA

- Superficie: 39.755 $m^2$
- Figura asignada: Plan Especial de Reforma Interior
- Aprovechamiento asignado en ADAPTACIÓN PARCIAL: 8.000 unidades
  (Aprovechamiento uso residencial en Unidad de Actuación)
- Edificabilidad global corregida residencial: 9.415 $m^2$c
  - Edificabilidad vivienda protegida: 30% UA-5.2 2.825 $m^2$c
  - Edificabilidad vivienda libre: 70% UA-5.2 6.590 $m^2$c
- Nº máximo de viviendas nuevas: 86
  - Vivienda protegida nueva: 28
    - Superficie construida vivienda libre: 100 $m^2$c/viv
    (superficie media vivienda protegida definida en Anexo)
  - Vivienda libre nueva: 58
    - Superficie construida vivienda libre: 114 $m^2$c/viv
    (se mantiene la relación intrínseca definida en las NN.SS.)
- Incremento de viviendas en la UA-5.2 respecto a las NN.SS. originales: 16
- Parámetros Estructurales: Uso Característico: Terciario
  Edificabilidad uso terciario: 18.706 $m^2$c (66,50% del total)
  Edificabilidad uso residencial 9.415 $m^2$c (33,50% del total)
  Coeficiente de Edificabilidad Global: 0,71 $m^2$c/$m^2$s
  Densidad de Viviendas: 21,7 viv/ha

**UA-9**

Características originarias de las NN.SS.

- Superficie: 22.200 $m^2$
- Figura asignada: Estudio de Detalle
- Nº máximo de viviendas nuevas: 50 (vivienda libre)
- Edificabilidad máxima: 5.500 $m^2$ construidos para uso residencial
- Aprovechamiento asignado en ADAPTACIÓN PARCIAL: 5.500 unidades
  - Coeficiente homogeneización viv.libre - 1,00 ud/$m^2$c

Características ADAPTADAS A LA LOUA

- Superficie: 22.200 $m^2$
- Figura asignada: Estudio de Detalle
- Aprovechamiento asignado en ADAPTACIÓN PARCIAL: 5.500 unidades
- Edificabilidad global corregida nueva: 6.470 $m^2$c
  - Edificabilidad vivienda protegida nueva: 30% UA-9 1.940 $m^2$c
  - Edificabilidad vivienda libre nueva: 70% UA-9 4.530 $m^2$c
- Nº máximo de viviendas nuevas: 60
  - Vivienda protegida nueva: 19
    - Superficie construida vivienda libre: 100 $m^2$c/viv

    (superficie media vivienda protegida definida en Anexo)
  - Vivienda libre nueva: 41
    - Superficie construida vivienda libre: 110 $m^2$c/viv

    (se mantiene la relación intrínseca definida en las NN.SS.)
- Incremento de viviendas en la UA-9 respecto a las NN.SS. originales: 10
- Parámetros Estructurales: Uso Característico: Residencial

  Coeficiente de Edificabilidad Global: 0,30 $m^2$c/$m^2$s

  Densidad de Viviendas: 27,0 viv/ha

El cálculo de la edificabilidad global corregida, dato necesario para fijar los parámetros estructurales de ambos sectores, se justifica en el apartado 4.3 de este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL

### 3.2.3 Necesidades futuras de suelo para vivienda protegida

Si mediante modificación de la ordenación vigente se alterara algún uso actual pasándolo a residencial, o se interviniese sobre los condicionantes estructurales de suelo residencial, se exigirá que al menos el 30% del aprovechamiento destinado a uso residencial resultante se destine a vivienda protegida.

## 3.3 CAPACIDAD RESIDENCIAL

Las NN.SS. y las modificaciones posteriores de las mismas definen un número determinado de viviendas en San Juan de Aznalfarache. A éstas habrá que añadirle en la ADAPTACIÓN PARCIAL el incremento de unidades motivado por los ajustes a las disposiciones sobre vivienda protegida contempladas en el art. 10.1.A.b) en las áreas con uso residencial no desarrolladas –UA-5.2 y UA-9- cuyas características se exponen en el apartado 3.2.2.

Planeamiento vigente –NN.SS. y sus modificaciones-

- Viviendas capacidad inicial NN.SS. 7.220 viviendas

  Viviendas existentes contempladas en las NN.SS.

- Viviendas desarrollas en Suelo Urbano 513 viviendas

  Viviendas ejecutadas en las distintas Unidades de Actuación en Suelo Urbano durante el periodo de vigencia de las NN.SS.:

  UA-1 (28 viv), UA-2 (49 viv), UA-4 (55 viv), UA-5.1 (169 viv), UA-6 (60 viv), UA-8 (80 viv), UA-10.1 (54 viv) y UA-11 (18 viv).

- Viviendas desarrollas en Suelo Urbanizable 1.479 viviendas

  Viviendas ejecutadas por los planeamientos desarrollados en suelo urbanizable durante el periodo de vigencia de las NN.SS.:

  Sector 1-A (985 viv), Sector 2 fase 1 (150 viv), Sector 2 UA-1.3 (32 viv) y Sector 6 (312 viv).

  *Total viviendas existentes en el momento de la tramitación del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL 9.212 viviendas*

- Viviendas previstas no ejecutadas en S.U. 446 viviendas
- Viviendas previstas no ejecutadas en S.Uble. 999 viviendas

  Viviendas previstas en las NN.SS. y sus modificaciones que todavía no han completado su proceso urbanizador y no se han materializado.

  *Total viviendas no ejecutadas y que estaban ya contempladas en las NN.SS. y sus posteriores modificaciones 1.445 viviendas*

ADAPTACIÓN PARCIAL

- Viviendas existentes en el momento de tramitación del documento de Adaptación Parcial 9.212 viviendas
- Viviendas previstas en NN.SS. no Ejecutadas 1.445 viviendas
- Incremento capacidad 26 viviendas

  Cumplimiento del art.10.1.A.b) de la LOUA – aplicado a los sectores de suelo urbano no consolidado UA-5.2 y UA-9 (sin desarrollar)

- **Capacidad residencial en ADAPTACIÓN PARCIAL 10.683 viviendas**

  Coeficiente 2,4 habitantes/vivienda (Orden de 29 de Septiembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio – BOJA nº 209 21-Octubre-2008)

- **Capacidad habitantes en ADAPTACIÓN PARCIAL 25.639 habitantes**

Esta capacidad de habitantes que se contempla en este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL no está vinculada al censo de habitantes del municipio de 21.025 habitantes a 1 de enero de 2.010 (R.D. 1.612/2010 publicado en BOE nº 311 de 23 de Diciembre de 2009)

### 3.4 LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DESTINADAS A DOTACIONES DE CARÁCTER PÚBLICO

Tanto en las NN.SS. como en las modificaciones posteriores de la misma se definen áreas y elementos que por sus características sirven al conjunto de los habitantes del municipio de San Juan, conformando la red de sistemas generales de espacios libres, equipamientos e infraestructuras.

### 3.4.1 Sistema General de Espacios Libres

Tienen la consideración de Sistema General de Espacios Libres, bajo el epígrafe de Parques Urbanos según el planeamiento vigente, los siguientes recintos:

- Parque "Cornisa Valparaíso" definido en las NN.SS.
- Jardín "Guadalajara" definido en las NN.SS.
- Parque desarrollado en el Sector 1-A cuya delimitación se ha modificado tras la inserción de la estación de metro de San Juan Alto.
- Parque desarrollado en el Sector 1-B.
- Parque del "Alcora" definido en las NN.SS. ubicado junto al Sector 7.
- Zona Natural de la Ribera del Guadalquivir, desarrollado en el Sector 9 encontrándose ya gestionado.
- Parque "Cavaleri". Definido en las NN.SS. en Suelo No Urbanizable colindante al Sector 2, sin tener asignado forma de gestión.

Cuantitativamente queda reflejado en el cuadro siguiente:

| Denominación | Superficie m2s |
|---|---|
| Parque "Cornisa Valparaíso" | 14.994 |
| Parque "Guadalajara" | 16.556 |
| Parque - Sector 1-A | 8.469 |
| Parque - Sector 1-B | 23.657 |
| Parque "Alcora" | 30.442 |
| Parque - Sector 9 | 32.005 |
| Parque "Cavaleri" | 34.418 |
| | **160.541** |

Esto hace una dotación total de sistema general de espacios libres de 160.541 $m^2$ de superficie. El estándar de referencia para esta dotación, tal como marca el art. 10.1.A.c.c1 de la LOUA se realiza sobre la capacidad residencial máxima que en la actualidad posee el planeamiento vigente. Así, para una capacidad de población de 25.639 habitantes corresponde un **estándar de sistema general de espacios libres de 6,26 $m^2$ suelo / habitante**, valor superior al mínimo establecido en la LOUA.

Indicar también que el Sector 4.2 en Suelo Urbanizable Sectorizado, con una superficie de 35.072 $m^2$ de suelo, está destinado para Sistema General de Espacios Libres - Campo de Feria tal como se especifica en la Modificación puntual de las NN.SS. aprobadas definitivamente el 17 de Julio de 2002, no computando a efectos del cálculo del estándar del Sistema General de Espacios Libres.

### 3.4.2 Sistema General de Equipamientos

Se identifican en la ADAPTACIÓN PARCIAL los elementos que conforman la red de sistemas generales de equipamientos públicos que ya estaban definidos en las NN.SS. y que por su tamaño, posición y disposición para la atención a los ciudadanos se debe considerar como tales.

- Polideportivo 1º de Mayo.
- Instituto de Enseñanza Secundaria Mateo Alemán.
- Reserva de Suelo para centro educativo en la zona norte de la Cornisa del Monumento.
- Recinto de las antiguas "Minas de Cala" para actividades sociales y administrativas.
- Centro de Salud de la Avenida 28 de Febrero

Cuantitativamente, la superficie que ocupan estas dotaciones es:

| Denominación | Servicio | Superficie m2s |
|---|---|---|
| Polideportivo "1º de Mayo" | Deportivo | 43.630 |
| IES Mateo Alemán -alto- | Educativo | 10.990 |
| Cornisa Norte - Las Baterías | | 16.855 |
| Minas de Cala | SIPS Comunitario | 4.801 |
| Centro de Salud | | 2.040 |
| | | **78.316** |

Se excluyen otros sistemas de carácter local por atender a ámbitos distintos del conjunto de la población así como los de carácter supramunicipal que están al servicio del área metropolitana (centro de RTVA y estaciones e intercambiadores de Metro).

La referencia para los **sistemas generales de equipamientos es de 78.316 m$^2$ suelo**.

### 3.4.3 Sistema General de Infraestructuras

#### 3.4.3.1 Red de carreteras y su zona de protección

Por su posición territorial en el ámbito del área metropolitana San Juan de Aznalfarache se constituye en cabeza de puente entre la capital y los municipios del Aljarafe Central, es por esto por lo que se concentran en el término municipal gran cantidad de infraestructura viaria, considerada como Sistema General Viario por la NN.SS. de 1.983.

Así, las carreteras y las zonas de protección de las mismas que discurren por San Juan son:

- Red Estatal: Autovía de circunvalación SE-30
- Red Autonómica: Autovía Sevilla-Coria A-8058
  Autovía San Juan-Mairena A-8057

#### 3.4.3.2 Estaciones e Intercambiadores de Metro

Igualmente, por su posición estratégica, San Juan de Aznalfarache es soporte importante de la red de Metro de Sevilla, contando con dos intercambiadores modales de la red de Metro (estación de metro, zona de apeadero de autobuses y aparcamiento de vehículos) así como reserva de suelo para futuro apeadero de la plataforma tranviaria del Aljarafe:

- Estación de San Juan Alto (Intercambiador modal I2 de la red de metro de Sevilla)
- Estación de San Juan Bajo (Intercambiador modal I3 de la red de metro de Sevilla)
- Apeadero para plataforma tranviaria (en Sector 1-B).

## 3.5 USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

El artículo 10.1.A.d) de la LOUA establece como elementos estructurales para las distintas zonas del suelo urbano, sectores de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable la definición de: usos globales, densidades globales y edificabilidades globales. Las NN.SS. y sus modificaciones posteriores establecían cuatro tipos de uso global para el suelo: residencial, industrial, comercial-terciario, y recreativo-turístico. Estas pasarán a encuadrarse por analogía dentro de las categorías que define la LOUA:

| NN.SS. | ADAPTACIÓN PARCIAL |
|---|---|
| Residencial | Residencial |
| Industrial | Industrial |
| Terciario-Residencial | Terciario |
| Comercial-Terciario | Terciario |
| Recreativo-Turístico | Terciario |
| Turístico-Hotelero | Turístico |

### 3.5.1 Suelo Urbano Consolidado

Dada la complejidad morfológica de la trama urbana de San Juan y el alto grado de desarrollo de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, donde prácticamente se han ejecutado la totalidad de los terrenos disponibles, es apropiado definir las **áreas homogéneas** en las que se estructura el municipio.

Las áreas homogéneas en suelo urbano se han definido en función de criterios geográficos y territoriales, tipológicos, sociales y económicos. En la delimitación de las mismas se han englobado las distintas barriadas de San Juan que presentan características similares.

Se definen en suelo urbano dos tipos de áreas homogéneas para los distintos usos:

- Áreas homogéneas anteriores a las NN.SS.
- Áreas homogéneas provenientes del desarrollo de suelo urbanizable

**Uso RESIDENCIAL**

**Áreas homogéneas anteriores a las NN.SS.**

| ÁREA HOMOGÉNEA | Superficie m2s | | | Viviendas Capacidad TOTAL | Densidad viv/ha | Edificabilidad m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Residencial | | | | |
| SAN JUAN BAJO | 220.513 | 21.357 | 195.156 | 1.359 | 68,2 | 183.510 | 0,93 |
| SAN JUAN ALTO | 527.289 | 28.024 | 499.265 | 5.721 | 114,6 | 662.341 | 1,33 |
| MONUMENTO | 207.805 | 16.855 | 190.950 | 653 | 34,2 | 78.360 | 0,41 |
| **Subtotal** | **955.607** | **66.236** | **889.371** | **7.733** | **86,9** | **924.211** | **1,04** |

En la delimitación de estas área homogéneas se ha considerado el suelo urbano consolidado definido en las NN.SS. y las Unidades de Actuación clasificadas como suelo urbano no consolidado que han completado el proceso urbanizador (con viviendas ya ejecutadas) a falta de la distribución de cargas y beneficios y de realizar las cesiones urbanísticas correspondientes

**Áreas homogéneas provenientes del suelo urbanizable desarrollado**

| ÁREA HOMOGÉNEA | Superficie m2s | | | Viviendas Capacidad TOTAL | Densidad viv/ha | Edificabilidad m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Residencial | | | | |
| MONTELAR | 235.400 | 8.469 | 226.931 | 985 | 43,4 | 100.335 | 0,44 |
| VISTAHERMOSA O | 66.520 | 0 | 66.520 | 182 | 27,4 | 53.701 | 0,81 |
| **Subtotal** | **301.920** | **8.469** | **293.451** | **1.167** | **39,8** | **154.036** | **0,52** |

Cada una de estas áreas homogéneas proviene del desarrollo del suelo urbanizable definido en las NN.SS.:

- Montelar — Sector 1-A
- Santa Rita - Vistahermosa — Sector 2 (área residencial de la Fase 1)

**Total Uso Global Residencial – Suelo Urbano Consolidado**

| | Superficie m2s | | | Viviendas Capacidad TOTAL | Densidad viv/ha | Edificabilidad m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Residencial | | | | |
| **TOTAL** | **1.27.527** | **74.705** | **1.182.822** | **8.900** | **75,2** | **1.078.247** | **0,92** |

En el Anexo se detalla la distribución específica de todas las áreas y barriadas.

**Uso TERCIARIO**

El uso terciario en suelo urbano consolidado se localiza íntegramente en terrenos provenientes del desarrollo de sectores urbanizables que ya se han materializado.

**Áreas homogéneas**

| ÁREA HOMOGÉNEA | Superficie m2s | | | Edificabilidad m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Terciario | | |
| VISTAHERMOSA ESTE | 95.311 | | 95.311 | 32.000 | 0,34 |
| CANAL SUR (*) | 20.000 | 20.000 | 0 | | 0,80 |
| SUR | 9.990 | | 9.990 | 3.995 | 0,40 |
| **Total USO TERCIARIO** | **125.301** | **20.000** | **105.301** | **35.995** | **0,34** |

El áreas homogénea "Vistahermosa Este" proviene del desarrollo del suelo urbanizable definido en las NN.SS. (Sector 2 - área terciaria y comercial de la Fase 1). El área homogénea "Sur" proviene de las NN.SS. y de sus respectivas modificaciones.

(*) El Área Homogénea "Canal Sur" tiene asignado un uso global Terciario de Servicio Público correspondiéndole uso pormenorizado: SISTEMA METROPOLITANO DE TELECOMUNICACIONES.

**Uso INDUSTRIAL**

El uso industrial en suelo urbano consolidado se localiza íntegramente en terrenos contemplados en las NN.SS. y que han sufrido Modificaciones de planeamiento que han facilitado su viabilidad y materialización.

**Área homogénea**

| ÁREA HOMOGÉNEA | Superficie m2s | | | Edificabilidad m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Terciario | | |
| CROSS | 21.790 | | 21.790 | 9.806 | 0,45 |

**Uso TURÍSTICO**

Los terrenos donde se localiza el Parque Alcora, calificado en las NN.SS. como Sistema General de Espacios Libres – Parque Urbano, están clasificados en el planeamiento vigente como Suelo Urbano Consolidado. Al haberse desarrollado conjuntamente con el Sector 7, con uso global turístico, vincula el **Área Homogénea** que constituye de por sí a dicho **uso global turístico** y **uso pormenorizado sistema general de espacios libres Parque Urbano**.

**Áreas homogéneas**

| ÁREA HOMOGÉNEA | Superficie m2s | | | Edificabilidad m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Turístico | | |
| PARQUE ALCORA | 30.442 | 30.442 | 0 | 0 | 0,00 |

### 3.5.2 Suelo Urbano No Consolidado

A continuación se definen las características estructurales de las distintas actuaciones que aún quedan por desarrollar en suelo urbano no consolidado.

Para cada uso global distinguiremos, dependiendo del grado de tramitación de las figuras de planeamiento asignado (según lo definido en el apartado 3.1.1.2. de esta memoria) los tipos de sectores con diferentes características:

- Sectores con planeamiento iniciado
- Sectores con planeamiento sin iniciar

## Uso RESIDENCIAL

**Sectores con planeamiento iniciado**

| SECTOR DE SUELO | SUPERFICIE m2s | EDIFICABILIDAD m2c | CAPACIDAD RESIDENCIAL | Densidad (viv/Ha) | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|
| UA-10.2 | 2.295 | 2.294 | 16 | 69,7 | 1,00 |
| Sector 2 – UA-1.1 | 14.360 | 7.516 | 60 | 41,8 | 0,52 |
| Sector 2 – UA-1.2 | 19.223 | 10.523 | 84 | 43,7 | 0,55 |
| Sector 2 – UA-1.4 | 68.815 | 22.410 | 166 | 24,1 | 0,33 |

La Unidad de Actuación UA-10.2 desarrollo su ordenación mediante la Modificación Puntual conjunta con la UA-10.1. Las unidades de actuación Sector 2 UA-1.1, Sector 2 UA-1.2 y Sector 2 UA-1.4 tienen ya aprobada su ordenación pormenorizada.

**Sectores con planeamiento sin iniciar**

| SECTOR DE SUELO | SUPERFICIE m2s | EDIFICABILIDAD m2c | CAPACIDAD RESIDENCIAL | | Densidad (viv/Ha) | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| UA-9 | 22.200 | 6.470 | protegida | 19 | 29,1 | 0,30 |
| | | | libre | 41 | | |

La Unidad de Actuación UA-9 aquí definida contempla ya los requisitos para disponer de suelo para vivienda protegida, pormenorizándose sus propiedades en el apartado 3.2.2 de esta memoria. Para su desarrollo será obligatorio el cumplimiento de lo estipulado en el art. 17 de la LOUA.

## Uso TERCIARIO

**Sectores con planeamiento iniciado**

| SECTOR DE SUELO | SUPERFICIE m2s | EDIFICABILIDAD m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|
| UA - 10 B | 17.000 | 5.950 | 0,35 |
| UA - 12 | 7.800 | 2.730 | 0,35 |
| UA - 13 | 95.990 | 39.838 | 0,42 |
| UA – HSJ | 6.800 | 6.800 | 1,00 |

Las unidades de actuación UA-10.B, UA-12, UA-13 y UA-HSJ (Hacienda San José) tienen cada una uso global terciario, teniendo aprobado definitivamente su planeamiento de desarrollo.

La ordenación pormenorizada de la unidad de actuación UA-10.B viene definida mediante Plan Especial, aprobado definitivamente el 8 de Mayo de 1997. La unidad de actuación UA-12 tiene aprobada su planeamiento de desarrollo definido en la correspondiente Modificación Puntual previa: Estudio de Detalle. La unidad de actuación UA-13 se ha desarrollado mediante Plan Especial de Reforma Interior, contando ya con proyecto de reparcelación así como su proyecto de urbanización. La unidad de actuación UA-HSJ tiene definida su ordenación pormenorizada en Modificación Puntual aprobada definitivamente el 8 de Septiembre de 2008.

Todas las actuaciones se han desarrollado parcialmente, con distinto grado de urbanización, no habiendo completado en ningún caso el proceso urbanizador de cesión de las cargas asignadas.

**Sectores con planeamiento sin iniciar**

| SECTOR DE SUELO | | SUPERFICIE m2s | EDIFICABILIDAD m2c | CAPACIDAD RESIDENCIAL | | Densidad (viv/Ha) | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UA-5.2 | Residencial | 39.755 | 9.415 | Protegida | 28 | 21,6 | 0,71 |
| | | | | Libre | 58 | | |
| | Terciario | | 18.706 | | | | |

La Unidad de Actuación UA-5.2 se ha de desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior. En la Modificación Puntual de las NN.SS. definía un doble uso: terciario, que es preponderante (con dos terceras partes de la edificabilidad global), y residencial (con una tercera parte de edificabilidad global), siendo por ello por lo que en el documento de ADAPTACIÓN PARCIAL se le asigna el uso característico de terciario.

Al no tener iniciado su planeamiento de desarrollo, es necesario reservar el 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, corrigiéndose los parámetros de edificabilidad y densidad para mantener el aprovechamiento urbanístico.

**Uso INDUSTRIAL**

**Sectores con planeamiento sin iniciar**

| SECTOR DE SUELO | SUPERFICIE m2s | EDIFICABILIDAD m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|
| UA-7 | 95.400 | 92.484 | 0,97 |

Las condiciones estructurales para el desarrollo de la Unidad de Actuación UA-7 vienen definidas implícitamente en las NN.SS. y se desglosan sus detalles en el Anejo a la Memoria.

Se deberá desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior (PERI) y se podrá ejecutar mediante sistema de cooperación. Para su desarrollo será obligatorio el cumplimiento conjunto de las especificaciones definidas en las NN.SS. y de lo estipulado en el art. 17 de la LOUA

### 3.5.3 Suelo Urbanizable Ordenado

Análogamente a lo planteado para los sectores de suelo urbano no consolidado, para cada uso global distinguiremos, dependiendo del grado de tramitación de las figuras de planeamiento asignado (según lo definido en el apartado 3.1.1.2. de esta memoria), tipos de sectores con diferentes características:

- Sectores con planeamiento iniciado
- Sectores con planeamiento sin iniciar

**Uso RESIDENCIAL**

**Sectores con planeamiento iniciado**

| SECTOR DE SUEO | Superficie m2s | | | Viviendas Capacidad TOTAL | Densidad viv/ha | Edificabilidad m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Residencial | | | | |
| SECTOR 4.1 | 357.451 | 46.986 | 310.465 | 999 | 32,2 | 125.108 | 0,40 |
| SECTOR 6 | 38.266 | 0 | 38.266 | 312 | 81,5 | 37.936 | 0,99 |

El suelo de la “Vega Sur” proviene del desarrollo del Plan Parcial del Sector 4.1, que a su vez se divide en dos unidades de ejecución: UE-4.1.1 y UE-4.1.2. Ambas unidades tienen ya iniciadas sus obras de urbanización.

El sector de suelo "Santa Rita" proviene del desarrollo del Plan Parcial del Sector 6, ya materializada su urbanización como ejecutadas las viviendas que se le se asignaban, faltando para completar el proceso urbanizador distribuir las cargas y beneficios así como realizar las cesiones urbanísticas correspondientes.

**Uso TERCIARIO**

**Sectores con planeamiento iniciado**

| SECTOR DE SUELO | SUPERFICIE m2s | | | EDIFICABILIDAD m2c | COEF.EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Terciario | | |
| SECTOR 1-B | 66.772 | 22.837 | 43.935 | 17.550 | 0,40 |
| SECTOR 3.1 | 20.300 | | 20.300 | 7.05 | 0,35 |
| SECTOR 3.2 | 123.200 | | 123.200 | 43.120 | 0,35 |
| SECTOR 5 | 27.300 | | 27.300 | 9.555 | 0,35 |
| SECTOR 9 | 123.666 | 50.670 | 72.966 | 20.000 | 0,27 |

Estos sectores cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, dándose la particularidad que tanto en el Sector 1-B "Cavaleri" como el Sector 9 se han iniciado las obras de urbanización a fecha de redacción del documento de ADAPTACIÓN PARCIAL, mientras que el Sector 3.1 "Conforama" y el Sector 3.2 "Hipercor" tienen completado su urbanización estando a expensas de distribuir las cargas y beneficios así como a proceder a la formalización de las cesiones urbanísticas.

**Uso TURÍSTICO**

El uso turístico se localiza en terrenos que provienen del desarrollo del Sector 7 de suelo urbanizable, conocido como Hotel Alcora, ya materializado y a expensas de proceder a la distribución de cargas y beneficios así como formalizar las cesiones urbanísticas.

**Sectores con planeamiento iniciado**

| ÁREA HOMOGÉNEA | Superficie m2s | | | Edificabilidad m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|
| | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Turístico | | |
| SECTOR 7 | 34.604 | | 34.604 | 17.302 | 0,50 |
| **Total USO TURÍSTICO** | **34.604** | | **34.604** | **17.302** | **0,50** |

### 3.5.4 Suelo Urbanizable Sectorizado

Se especifican las particularidades del único sector clasificado como urbanizable sectorizado, denominado por las NN.SS. y sus modificaciones posteriores como Sector 4.2

Este sector proviene de la Modificación Puntual el 17 de Julio de 2002, por la cual se dividía en dos el Sector 4 original de las NN.SS.: Sector 4.1 y Sector 4.2, a los que se les asigna un uso global residencial, concentrando exclusivamente en el Sector 4.2 toda la dotación para equipamientos con carácter de sistema general.

Para adecuar estas características a lo contemplando en la LOUA, se define el **Sector 4.2** con **uso global residencial** y **uso pormenorizado exclusivo de espacios libres** de carácter general para Campo de Feria, dándose la circunstancia de no prever edificación residencial ni de cualquier otro uso. Este sector 4.2 no tiene planeamiento iniciado.

**Uso RESIDENCIAL**

**Sectores con planeamiento sin iniciar**

| SECTOR DE SUELO | SUPERFICIE m2s | EDIFICABILIDAD m2c | CAPACIDAD RESIDENCIAL | Densidad (viv/Ha) | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|
| Sector 4.2 | 35.072 | 0 | 0 | 0,00 | 0,00 |

## 3.6 ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

El documento de las NN.SS. y sus modificaciones posteriores no establecían áreas de reparto conjunta ni una definición expresa del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable.

Si establecía para cada sector un aprovechamiento tipo, medido en metros cuadrados construidos por metros cuadrado de suelo, que en virtud del art. 3.2.e del Decreto 11/2008 de 22 de Enero y de la LOUA tendrá la consideración de aprovechamiento medio.

En el siguiente cuadro se contempla el aprovechamiento medio para cada sector de suelo urbanizable:

| SECTOR DE SUELO | Uso Global | APROVECHAMIENTO MEDIO ($m^2c/m^2s$) |
|---|---|---|
| SECTOR 1-A | Residencial | 0,44 |
| SECTOR 1-B | Terciario | 0,40 |
| SECTOR 2 (*) | Residencial | 0,35 |
| | Terciario | 0,35 |
| SECTOR 3.1 | Terciario | 0,35 |
| SECTOR 3.2 | Terciario | 0,35 |
| SECTOR 4.1 | Residencial | 0,40 |
| SECTOR 4.2 | Residencial | 0,00 |
| SECTOR 5 | Terciario | 0,35 |
| SECTOR 6 | Residencial | 1,00 |
| SECTOR 7 | Turístico | 0,50 |
| SECTOR 9 | Terciario | 0,28 |

(*) El Sector 2 fue objeto de una subdivisión en dos, una con carácter residencial y otra con carácter terciario, a través de la Modificación Puntual aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 18 de Abril de 1.990.

## 3.7 ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

La ADAPTACIÓN PARCIAL recoge los ámbitos que han sido objeto de especial protección por su singular valor natural, arquitectónico, histórico y cultural y que forman parte de la ordenación estructural del municipio.

**Elementos Histórico-Artísticos**

- *Bien de Interés Cultural (BIC) "Murallas Almohades de la fortaleza de Hisn-al-Faray"* por la Disposición Adicional Segunda de la ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, que ratifica el Decreto de 22 de abril de 1949, en virtud del cual se dotaba a los castillos y murallas españoles del máximo grado de protección.

Al no tener definida expresamente un entrono de protección, y en virtud de lo expuesto en la disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía (publicada en el BOJA nº 248 de 19 de Diciembre de 2007) en este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL se delimita un entorno de protección de 50 metros alrededor del mismo al encontrarse dicho elemento íntegramente en suelo urbano.

**Elementos arqueológicos**

- *Hacienda Valparaíso*
- *San Juan de Aznalfarache,* que coincide su perímetro con el BIC de la Muralla de Hisn-al-Faray

  Ambos registrados en la Base de Datos del Patrimonio Arqueológico de Andalucía y contemplados también en el POTAUS (Decreto 267/2009 de 9 de Junio publicado en el BOJA nº 132 de 9 de Julio de 2009).

**Elementos de carácter natural**

- *Cornisa Oriental del Aljarafe*, "escarpe y relieve del paisaje" recogido en el POTAUS (Decreto 267/2009 de 9 de Junio publicado en el BOJA nº 132 de 9 de Julio de 2009) como zona de protección territorial.
- *Río Guadalquivir* elemento LIC de la Red Natura 2000.

**Red de vías pecuarias**

Los elementos rurales relacionados en el inventario del Plan para la Recuperación y Ordenación de las Vías Pecuarias de Andalucía (publicado en le BOJA nº 74 de 30 de Junio de 2001) que pertenecen al término municipal de San Juan son:

- Cordel de la Pañoleta
- Cordel de Triana a Villamanrique
- Colada de Mairena

Tal como se recoge en el último inventario de vías pecuarias de la Consejería de medio Ambiente de la Junta de Andalucía del año 2007 no aparecen deslindadas ninguna de los tres caminos rurales definidos.

## 3.8 PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

Conforme a lo dispuesto en el Decreto 11/2008 la ADAPTACIÓN PARCIAL puede contener las previsiones generales de programación y gestión de los elementos de ordenación estructural cuando no se hubiesen contemplado estas previsiones o se hubiesen quedado desfasadas.

Las NN.SS. establecen en su art.4 un periodo de vigencia general de 4 años para las determinaciones de carácter estructural, pasado los cuales el Ayuntamiento podrá plantearse su revisión.

En San Juan prácticamente se han materializado todos los condicionantes estructurales definidos en las NN.SS. y sus modificaciones posteriores, restando dos actuaciones aún por concretar:

- Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable, ubicado al Norte del término municipal junto a Tomares. No tiene asignada forma de gestión alguna.
- Sistema General de Espacios Libres en Sector 4.2 del Suelo Urbanizable, con destino para el Campo de Feria del Municipio y zonas verdes. El sistema de gestión definido en la Modificación Puntual aprobada con fecha 29 de Octubre de 2004 es el de expropiación.

Para facilitar la tramitación y gestión de los elementos que no tengan definido gestión o que se quiera modificar algún aspecto del asignado, se procederá conforme a lo estipulado en los artículos 106 y 107 de la LOUA para la delimitación y actuación en las unidades de ejecución.

Para la tramitación y desarrollo de los distintos sistemas generales de espacios libres y equipamientos, sectores de suelo urbanizable y áreas de suelo urbano no consolidado que aún no se hayan desarrollado, se establece para su terminación un periodo de 6 años desde la aprobación de este documento de Adaptación Parcial

## 3.9 DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO MOTORIZADO, NO MOTORIZADO Y PEATONAL, DE APARCAMIENTOS, Y DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS

San Juan de Aznalfarache está considerado como municipio de relevancia territorial, siendo pues necesario definir la red viaria principal y los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

La red estructurante de tráfico exclusivo motorizado, con un marcado carácter territorial, está constituida por:

- Autovía SE-30
- Carretera A-8057 de San Juan de Aznalfarache a Mairena del Aljarafe
- Carretera A-8058 de San Juan de Aznalfarache a Coria del Río

La red principal compartida por tráfico motorizado, no motorizado y peatonal está constituida por:

- Carretera A-8066 de San Juan de Aznalfarache a Tomares, perteneciente a la red complementaria metropolitana.
- Antigua carretera San Juan-Coria, que ocupa el primitivo Cordel de la Pañoleta, y que se estructura como eje norte-sur del Barrio Bajo
- Avenida 28 de Febrero, que ocupa la primitiva Colada de Mairena, configurando el principal soporte viario en la dirección este-oeste, conectando el Barrio Bajo con el Barrio Alto.
- Avenida de Palomares y Viaducto sobre la Autovía de Mairena, en dirección norte-sur, que comunica el Barrio Alto con la Barriada de Santa Rita-Vistahermosa.
- Carretera de Tomares, en el borde norte del término municipal, configura la ordenación al Sector Terciario Norte y al vecino Polígono Industrial de “El Manchón”

Aparecen zonas exclusivas de aparcamiento en superficie en los terrenos del Campo de la Feria en el Barrio Bajo y junto a la Barriada de la Cooperativa en el Barrio Alto. Además se ha aprobado por el ayuntamiento la ejecución de aparcamientos bajo rasante de carácter público en áreas no edificadas del Barrio Alto, así como bolsas de aparcamiento en los intercambiadores de las estaciones de metro.

Se distinguen dos tipos transporte público en San Juan:

- La **línea 1 de Metro de Sevilla**, que cuenta con dos estaciones, una en el Barrio Alto y otra en el Barrio Bajo
- Las **líneas de autobuses de carácter metropolitano** conectan con Sevilla y con los municipios del Aljarafe próximos a San Juan, estando organizados por el Consorcio de Transportes de Sevilla de la Junta de Andalucía
    - Líneas radiales, con salidas desde Sevilla, en doble cabecera, una en la Estación de Autobuses de Plaza de Armas y en las paradas terminales ubicadas en el Paseo de Las Delicias, que tienen distintas paradas en San Juan y tienen de destino:
        - Almensilla
        - Bormujos

- Coria del Río
- Isla Mayor
- Mairena del Aljarafe
- Palomares
- Puebla del Río

o Doble línea circular del Aljarafe que conecta Bormujos–Castilleja de la Cuesta–Tomares–San Juan de Aznalfarache–Mairena del Aljarafe

### 3.10 IDENTIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EXISTENTES DE INCIDENCIA O INTERÉS METROPOLITANO

A efectos de la presente ADAPTACIÓN PARCIAL son sistemas generales de incidencia o interés singular:

- Sistema General de Comunicaciones
  - Línea 1 de Metro de Sevilla
  - Estación de Metro e intercambiador de San Juan Bajo
  - Estación de Metro e intercambiador de San Juan Alto
- Sistema General de Telecomunicaciones
  - Centro de Emisiones y Servicios Centrales de Radio Televisión Andaluza

# 4 ANEJOS A LA MEMORIA

## 4.1 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN EL MUNICIPIO

En los siguientes cuadros se detallan el grado de desarrollo de las NN.SS. de San Juan de Aznalfarache y sus posteriores modificaciones.

### 4.1.1 Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbano

**Aprobado definitivamente**

Características comunes:

- Planeamiento aprobado definitivamente
- Clase de suelo en NN.SS. urbano
- Vivienda Protegida ámbitos eximidos (AD. anterior 20-Enero-2007)

| Ámbito | Objeto | Uso | Figura | Clase Suelo AdP | Acuerdo | | Publicación | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| UA-5.1 | Estudio de Detalle UA-5.1 | R | ED | SUC | PA | 17/05/1999 | BOP | 02/06/1999 |
| UA-8 | Estudio de Detalle UA-8 Balcón de Sevilla | R | ED | | PA | 11/12/1987 | BOP | 06/04/1988 |
| UA-10 | Estudio de Detalle UA-10 - 1ª Etapa - UE-1 | R | ED | | PA | 18/09/2002 | BOP | 07/10/2002 |
| UA-10.B | Plan Especial UA-10.B | T | PE | | CPOTU | 08/05/1997 | BOP | 14/07/1997 |
| UA-11 | Estudio de Detalle UA-11 c/Juan Ramón Jiménez | R | ED | | PA | 10/10/1986 | BOP | 22/11/1986 |
| UA-12 | Estudio de Detalle UA-12 | T | ED | SUNC | PA | 30/09/1994 | BOP | 11/05/1995 |
| | Modificación de Estudio de Detalle UA-12 | | Mod.ED | | PA | 19/09/2001 | BOP | 26/10/2001 |
| UA-13 | Plan Especial de Reforma Interior UA-13 | T | PERI | | PA | 19/07/2006 | BOP | 31/08/2006 |
| Sector 2 UA-1.1 | Estudio de Detalle Sector 2 – UA-1.1 | R | ED | | PA | 05/07/2000 | BOP | 27/07/2000 |
| Sector 2 UA-1.2 | Estudio de Detalle Sector 2 – UA-1.2 | R | ED | | PA | 05/07/2000 | BOP | 27/07/2000 |
| Sector 2 UA-1.3 | Estudio de Detalle Sector 2 – UA-1.3 | R | ED | SUC | PA | 05/07/2000 | BOP | 27/07/2000 |
| Sector 2 UA-1.4 | Estudio de Detalle Sector 2 – UA-1.4 | R | ED | SUNC | PA | 05/07/2000 | BOP | 27/07/2000 |
| SU | Estudio de Detalle Factoría Cross (ctra. Coria) | T | ED | SUC | PA | 28/06/1988 | BOP | 16/08/1988 |
| SU | Estudio de Detalle c/Amantina Cobos-E. Aponte-Sevilla | R | ED | | PA | 20/02/2002 | BOP | 26/03/2002 |

Usos: R –Residencial T - Terciario

Figuras: ED Estudio de Detalle – Mod.ED Modificado de Estudio de Detalle – PE Plan Especial – PERI Plan Especial de Reforma Interior

Acuerdo PA Pleno del Ayuntamiento – CPOTU Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Publicación BOP – Boletín Oficial de la Provincia.

Los ámbitos que la ADAPTACIÓN PARCIAL clasifican como Suelos Urbanos Consolidados (SUC) están todos urbanizados y sus edificaciones materializadas.

Los ámbitos que la ADAPTACIÓN PARCIAL clasifica como Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC) cuentan con proyecto de urbanización aprobado definitivamente pero que aún no se han ejecutado completamente.

Indicar que las Unidades de Actuación: UA-1 - UA-2 – UA-3 – UA-4 desarrolladas en Suelo Urbano y que la ADAPTACIÓN PARCIAL clasifica como Suelo Urbano Consolidado, al cumplir con los requisitos establecidos en el art. 45 de la LOUA, tienen su ordenación pormenorizada definida en las Modificaciones Puntuales de las NN.SS. de sus respectivos ámbitos, por lo que su materialización fue directa tras proyecto de ejecución.

La Unidad de Actuación UA-6 no tenía asignada figura de planeamiento, estando ligado su desarrollo a la materialización directa de proyecto de ejecución y a la formalización de las cesiones respectivas.

**A desarrollar con figuras de Estudio de Detalle**

Características comunes:

- Planeamiento a desarrollar con figuras de Estudio de Detalle
- Clase de suelo en NN.SS. urbano
- Vivienda Protegida ámbitos eximidos (AD. anterior 20-Enero-2007)

| Ámbito | Objeto | Uso | Figura | Clase de Suelo ADAPTACIÓN |
|---|---|---|---|---|
| UA-10.2 | Estudio de Detalle UA-10.2 | R | ED | SUNC |

La Unidad de Actuación UA-10.2, que la ADAPTACIÓN PARCIAL clasifica como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), provienen de la ordenación establecida por figuras de rango superior, Modificaciones Puntuales de las NN.SS., ya han realizado sus cesiones y la distribución de cargas y beneficios, teniendo que desarrollar su ordenación pormenorizada mediante Estudio de Detalle.

**No iniciado – a desarrollar con Estudio de Detalle**

- Planeamiento sin iniciar (Estudio de Detalle)
- Clase de suelo en NN.SS. urbano
- Vivienda Protegida mínimo 30% del aprovechamiento residencial

| Ámbito | Objeto | Uso | Figura | Clase de Suelo ADAPTACIÓN |
|---|---|---|---|---|
| UA-9 | Estudio de Detalle UA-9 | R | PERI | SUNC |

Ámbito clasificado en la ADAPTACIÓN PARCIAL como Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC)

**No Iniciado - A desarrollar con Plan Especial de Reforma Interior**

- Planeamiento a desarrollar con P.E.R.I.
- Clase de suelo en NN.SS. urbano
- Vivienda Protegida mínimo 30% de la edificabilidad residencial

| Ámbito | Objeto | Uso | Figura | Clase de Suelo ADAPTACIÓN |
|---|---|---|---|---|
| UA-5.2 | Estudio de Detalle UA-5.2 Ámbito Residencial Terciario | R | ED | SUNC |

### 4.1.2 Planeamiento de desarrollo en Suelo Urbanizable

**Aprobado definitivamente y ejecutado**

Características comunes:

- Planeamiento aprobado definitivamente
- Clase de suelo en NN.SS. urbanizable
- Vivienda Protegida ámbitos eximidos (AD. anterior 20-Enero-2007)

| Ámbito | Objeto | Uso | Figura | Clase Suelo AdP | Acuerdo | | Publicación | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SECTOR 1-A | Plan Parcial del Sector 1-A | R | PP | SUC | CPOTU | 18/12/1997 | BOP | 17/02/1998 |
| | Modificación del Plan Parcial del Sector 1-A | | Mod.PP | | CPOTU | 02/11/1999 | BOP | 07/12/1999 |
| | SIPS en parcela educativo | | Mod.PP | | PA | 23/10/2003 | BOP | 30/03/2004 |
| | Estudio de Detalle de la Parcela R-4.1 - Sector 1-A | | ED | | PA | 16/07/2003 | BOP | 14/08/2003 |
| | Estudio de Detalle de la Manzana R-6 - Sector 1-A | | ED | | PA | 18/09/2002 | BOP | 24/10/2002 |
| SECTOR 2 | Plan Parcial del Sector 2 | R | PP | | CPU | 01/06/1984 | BOP | 11/09/1984 |
| | Modificación del Plan Parcial del Sector 2 | | Mod.PP | | CPU | 18/04/1990 | BOP | 27/07/1990 |

Usos: R –Residencial T – Terciario TU - Turístico

Figuras: ED Estudio de Detalle – Mod.ED Modificado de Estudio de Detalle – PP Plan Parcial – Mod.PP Modificado de Plan Parcial – PE Plan Especial

Los ámbitos originarios de suelo urbanizable que la ADAPTACIÓN PARCIAL clasifica como Suelos Urbanos Consolidados (SUC) están todos urbanizados y sus edificaciones materializadas.

**Aprobado definitivamente y No ejecutado – URBANIZABLE ORDENADO**

Características comunes:

- Planeamiento aprobado definitivamente
- Clase de suelo en NN.SS. urbanizable
- Vivienda Protegida ámbitos eximidos (AD. anterior 20-Enero-2007)

| Ámbito | Objeto | Uso | Figura | Clase Suelo AdP | Acuerdo | | Publicación | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SECTOR 1-B | Plan Parcial del Sector 1-B | T | PP | SUble Ordenado | PA | 21/04/2004 | BOP | 18/05/2004 |
| SECTOR 3.1 | Plan Parcial Sector 3.1 | | PP | | CPOTU | 18/12/2000 | BOP | 28/03/2001 |
| SECTOR 3.2 | Plan Parcial Sector 3.2 | | PP | | CPU | 01/04/1992 | BOP | 25/06/1992 |
| | Modificación del Plan Parcial Sector 3.2 | | Mod.PP | | CPOTU | 31/01/2000 | BOP | 15/04/2000 |
| SECTOR 4.1 | Plan Parcial de Ordenación del Sector 4.1 | R | PP | | PA | 18/12/2002 | BOP | 24/01/2003 |
| | Estudio de Detalle Manzana R-1.2 - UE-1 - Sector 4.1 | | ED | | PA | 19/09/2006 | BOP | 25/10/2006 |
| SECTOR 5 | Plan Parcial del Sector 5 | T | PP | | CPU | 22/10/1987 | BOP | 22/12/1987 |
| | Estudio Detalle para ajuste de Ordenación del PP 5 | | ED | | PA | 18/02/2004 | BOP | 30/03/2004 |
| | Modificación del Estudio de Detalle del PP 5 | | Mod.ED | | PA | 16/05/2007 | BOP | 26/06/2007 |
| SECTOR 6 | Estudio de Detalle PP Sector 6 -Santa Rita- | R | ED | | PA | 24/02/1995 | BOJA | 11/05/1995 |
| | Modificación de Estudio Detalle PP Sector 6 -Santa Rita- | | Mod.ED | | PA | 27/03/1998 | BOP | 28/04/1998 |
| SECTOR 7 | Plan Parcial de Ordenación del Sector 7 | TU | PP | | CPOTU | 26/04/1989 | BOP | 17/07/1989 |
| | Plan Especial de Ordenación Parque Urbano Sector 7 | | PE | | PA | 26/04/1989 | BOP | 17/07/1989 |
| SECTOR 9 | Plan Parcial de Ordenación del Sector 9 | T | PP | | CPU | 18/12/2000 | BOP | 07/03/2001 |
| | Estudio Detalle PP Sector 9 -Área Edificable- | | ED | | PA | 19/06/2002 | BOP | 18/07/2002 |

Usos: R –Residencial T – Terciario TU - Turístico

Figuras: ED Estudio de Detalle – Mod.ED Modificado de Estudio de Detalle – PP Plan Parcial – Mod.PP Modificado de Plan Parcial – PE Plan Especial

Los ámbitos originarios de suelo urbanizable que la ADAPTACIÓN PARCIAL clasifica como Suelos Urbanizable Ordenado cuentan con planeamiento aprobado definitivamente, proyecto de urbanización aprobado pero sin llegar al grado de urbanización que fija el art. 45.2.A) de la LOUA.

## 4.2 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN ENTRE VIVIENDA PROTEGIDA – VIVIENDA LIBRE

Conforme establece el art. 61.4 de la LOUA, es preciso establecer en la ADAPTACIÓN PARCIAL, planeamiento general que recoge las determinaciones de ordenación estructural, coeficientes correctores de ponderación que asocien la vivienda libre con la vivienda protegida con el fin de compensar a los propietarios de suelos de estas últimas al tener limitado sus posibilidades de ingresos.

Para cuantificar de forma objetiva la homogeneización entre un tipo y otro ello se analizan los precios de mercado de la vivienda libre en el municipio y se comparan con los precios de la vivienda protegida establecidos para San Juan en el Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012. Los cálculos se realizan para la tipología edificatoria de bloque plurifamiliar exento, al tener una implantación mayoritaria en el parque residencial de San Juan.

### Repercusión de suelo para VIVIENDA PROTEGIDA

El Plan Andaluz de Vivienda 2008-2012 fija para el municipio de San Juan de Aznalfarache un *módulo base de régimen general de 1.212,80 €/m$^2$ útil*, según la última valoración disponible.

Se considera una *relación entre la superficie construida y la superficie útil de 1,25*.

Así el módulo base de régimen general referido a superficie construida es:

1.212,80 (€/m$^2$útil) / 1,25 (m$^2$c/ m$^2$útil) = *932,92 €/m$^2$c*

Sabiendo que el precio de repercusión del suelo para vivienda protegida esta fijado por ley en el 15% del valor de la construcción -15% (932,92 €/m$^2$)- tenemos que:

Precio de repercusión de suelo para VIVIENDA PROTEGIDA **139,94 €/m$^2$ suelo**

### Repercusión de suelo para VIVIENDA LIBRE

Para obtener el precio de repercusión de suelo de la vivienda libre es preciso establecer los valores del coste de la construcción y el precio en venta de las mismas.

- Coste de Construcción

Como valor objetivo para el módulo de construcción nos basamos en el precio orientativo que fija el Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla para bloque residencial plurifamiliar exento para el año 2011 con un presupuesto de ejecución material de *550,00 €/m$^2$c*.

Este importe debe ser incrementado un 10% *-55,00 €/m$^2$c-* por costes derivados de la urbanización de espacios libres vinculados.

El presupuesto de ejecución material total alcanza así *605,00 €/m$^2$*

A este valor hay que añadirle un 19% (*114,95 €/m$^2$c*) en concepto de Beneficio Industrial por la construcción, alcanzando un coste de la construcción final de 719,95 €/m$^2$c.

- Precio en Venta

En función del mercado analizado de la vivienda libre en San Juan de Aznalfarache se establece un precio medio de venta de 1.400,00 €/m$^2$c.

- Precio de repercusión de suelo para vivienda libre

El valor en venta se obtiene de la suma de los costes de los distintos procesos intervinientes: valor del suelo, costes de construcción, coste de la promoción y beneficio del promotor

El coste de la promoción se estima en un 20% del valor conjunto del coste de la construcción y del precio del suelo.

El beneficio del promotor también se estima en un 20% del valor conjunto del coste de la construcción y del precio del suelo

Así, tendremos:

P. Venta = V.Suelo + C. Const. + C. Promoción + Beneficio Promotor

P. Venta = V.Suelo + C.Const. + 0,2 (C.Const. + V.Suelo) + 0,2 (C.Const. + V.Suelo)

Precio de repercusión de suelo para VIVIENDA LIBRE **279,88 €/m$^2$ suelo**

**Coeficiente homogeneización VIVIENDA LIBRE – VIVIENDA PROTEGIDA**

A tenor de los datos obtenidos se establece como **coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,5 respecto a la vivienda libre**.

### 4.3 PROCEDIMIENTO DE LAS CORRECCIONES DE EDIFICABILIDAD Y DENSIDADES GLOBALES EN LAS ÁREAS DE SUELO URBANO AFECTADAS POR INSERCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

Tal como establece el art 3.2.b del Decreto 11/2008 no se consideran alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y densidad global para cada sector o área necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del PGOU vigente.

Para la estimación de los nuevos parámetros globales de la Unidad de Actuación UA-5-2 (en la zona con uso característico residencial) y en la Unidad de Actuación UA-9, sectores con obligación de establecer medidas para disponer de suelo con destino para vivienda protegida, es necesario obtener el dato de la **edificabilidad global corregida (m$^2$c)** en los mismos.

Como datos iniciales objetivos se tienen:

- **Aprovechamiento Urbanístico** establecido en relación con la edificabilidad global inicial (m$^2$c) y el coeficiente de homogenización característico del área, fijado en este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL para residencial vivienda libre en 1 unidad de aprovechamiento por metro cuadrado construido (1 u.a./m$^2$c)

| | | |
|---|---|---|
| UA-5.2 | Edificabilidad Global inicial: 8.000 m$^2$c | Aprovechamiento Urbanístico: 8.000 u.a. |
| UA-9 | Edificabilidad Global inicial: 5.500 m$^2$c | Aprovechamiento Urbanístico: 5.550 u.a. |

- **Porcentaje de la edificabilidad total para vivienda protegida** establecido en la ADAPTACIÓN PARCIAL para ambos sectores: 30%
- **Coeficientes de homogenización** Vivienda Protegida 0,50 u.a./m$^2$c; Vivienda Libre 1,00 u.a./m$^2$c

Cuantitativamente se puede definir el Aprovechamiento Urbanístico global del sector (dato inicial) como la suma del aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a vivienda protegida más el aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a renta libre:

Aprovechamiento Urbanístico global sector = Aprov.Urb. (VP) + Aprov.Urb. (VL) (1)

El aprovechamiento urbanístico de los suelos destinados a vivienda protegida sería el producto de la edificabilidad destinada a vivienda protegida multiplicada por el coeficiente de homogeneización (0,50 u.a./m$^2$c)

Esta edificabilidad destinada a vivienda protegida resulta del porcentaje global de vivienda protegida establecido en la ADAPTACIÓN PARCIAL (dato inicial) aplicado a la edificabilidad global corregida que se quiere obtener. Así, tendremos:

Aprovechamiento urb. (VP) = % VP x Edif.global x Coef.Homogeneización VP

Aprovechamiento urb. (VP) = 30% VP x Edif.global x 0,50 Aprov urb. (VL) = 15% x Edif.global

Realizando un proceso análogo para la renta libre, donde el coeficiente de homogeneización es 1,00 y el porcentaje de renta libre (% VL) se obtiene por diferencia del total respecto al de vivienda protegida, tendremos:

Aprovechamiento urb. (VL) = % VL x Edif.global x Coef. Homogeneización VL

Aprovechamiento urb. (VL) = (1 - % VP) x Edif.global x 1,00 Aprov urb. (VL) = 70% x Edif.global

Operando con valores conocidos (1) se obtiene el dato de la **edificabilidad global corregida para las Unidades de Actuación** en función de los parámetros iniciales fijados:

U.A.-5.2 Edificabilidad global corregida = 9.415 $m^2c$

UA-9 Edificabilidad global corregida = 6.470 $m^2c$

A partir de este dato se obtienen los parámetros estructurales:

**Coeficiente de Edificabilidad Global corregido ($m^2c/m^2s$)** resultado de la división del valor de la edificabilidad global corregida ($m^2c$) entre la superficie del sector original expresada en metros cuadrados de suelo ($m^2s$).

**Número de viviendas corregido** se obtiene de la suma de las viviendas protegidas más las destinadas a renta libre, resultando cada una de la división de la edificabilidad respectiva entre la superficie media de vivienda establecida por la ADAPTACIÓN PARCIAL.

**Densidad de viviendas corregida (viv/ha)** como relación entre el número total de viviendas obtenido tras la corrección y la superficie original del sector expresada en hectáreas (ha).

## 4.4 DELIMITACIÓN DE ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO CON USO RESIDENCIAL

Las **áreas homogéneas** en suelo urbano se han delimitado partiendo de los usos globales que albergan, de los criterios geográficos y territoriales, de las tipologías edificatorias imperantes, así como de los condicionantes sociales y económicos.

Como dato de partida se han definido la capacidad de viviendas de las distintas barriadas que conforman cada Área Homogénea:

| ÁREA HOMOGÉNEA | | Tipología predominante | Viviendas | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | Anteriores a NN.SS. | Actuaciones en SU | Actuaciones en SUble | Capacidad TOTAL |
| SAN JUAN BAJO | Barrio Bajo | Múltiples tipologías | 666 | 363 | | 1.359 |
| | Guadalajara | Bloque plurifamiliar | 330 | | | |
| SAN JUAN ALTO | Barrio Alto | Unifamiliar e/medianeras | 2.328 | | | 5.721 |
| | Lepanto | Bloque plurifamiliar | 2.151 | 95 | | |
| | Santa Isabel | Bloque plurifamiliar | 696 | 55 | | |
| | Cooperativa | Bloque plurifamiliar | 396 | | | |
| MONUMENTO | N.Sª. de Loreto | Múltiples tipologías | 653 | | | 653 |
| MONTELAR | Montelar | Bloque Plurifamiliar | | | 985 | 985 |
| VISTAHERMOSA | Vistahermosa | Múltiples tipologías | | | 182 | 182 |
| **TOTAL** | | | **7.220** | **513** | **1.479** | **8.900** |

Viviendas por Actuación en Suelo Urbano:

*Barrio Bajo*: *363 viviendas* UA-5.1 (169 viv) + UA-6 (60 viv) + UA-8 (80 viv) + UA-10.1 (54 viv)

*Lepanto: 95 viviendas* UA-1 (28 viv) + UA-2 (49 viv) + UA 11 (18 viv)

*Santa Isabel: 55 viviendas* UA-4 (55 viv)

Las Modificaciones Puntuales realizadas en el ámbito de la UA-3 definen usos compatibles en el área así como reconocen y den validez legal a las viviendas ya ejecutadas.

Viviendas por Actuación en Suelo Urbanizable:

*Montelar*: 985 *viviendas* Sector 1-A (985 viv)

*Vistahermosa: 182 viviendas* Sector 2 –fase 1 (150 viv) + Sector 2 UA-1.3 (32 viv)

En la delimitación de las áreas homogéneas con uso global residencial se han englobado en las mismas las distintas barriadas de San Juan que presentan características similares, definiendo su tipología predominante, así como se detallando la capacidad residencial de cada una.

Los parámetros estructurales de cada área homogénea quedan definidos en el siguiente cuadro adjunto:

| ÁREA HOMOGÉNEA | | Superficie m2s | | | Viviendas Capacidad TOTAL | Densidad viv/ha | Edificabilidad TOTAL m2c | COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Total A.H. | SS.GG. Incluidos | Neta Residencial | | | | |
| SAN JUAN BAJO | Barrio Bajo | 220.513 | 21.357 | 199.156 | 1.359 | 68,2 | 183.510 | 0,93 |
| | Guadalajara | | | | | | | |
| SAN JUAN ALTO | Barrio Alto | 527.289 | 28.024 | 499.265 | 5.721 | 114,6 | 662.341 | 1,33 |
| | Lepanto | | | | | | | |
| | Santa Isabel | | | | | | | |
| | Cooperativa | | | | | | | |
| MONUMENTO | N.Sª. de Loreto | 207.805 | 16.855 | 190.950 | 653 | 34,2 | 78.360 | 0,41 |
| MONTELAR | Montelar | 235.400 | 8.469 | 226.931 | 985 | 43,4 | 100.335 | 0,44 |
| VISTAHERMOSA | Vistahermosa | 66.520 | 0 | 66.520 | 182 | 27,4 | 53.701 | 0,81 |
| **RESIDENCIAL** | | **1.257.527** | **74.705** | **1.182.822** | **8.900** | **75,2** | **919.561** | **0,91** |

En el Área Homogénea SAN JUAN BAJO se ha tenido en cuenta la inserción minoritaria de parcelas con edificaciones de uso comercial (terciario) en la barriada de Guadalajara dentro de las NN.SS. correspondiendo a esta zona: 31.350 $m^2$c de uso residencial y 4.650 $m^2$c de uso terciario (32.930 $m^2$c de uso global residencial) computados en el total del Área Homogénea.

El Sector 6 "Santa Rita", clasificado en la ADAPTACIÓN PARCIAL como Suelo Urbanizable Ordenado, con uso global residencial, cuenta con toda su urbanización realizada y sus viviendas (312 unidades) ya ejecutadas, estando a falta de completar el proceso de distribución de cargas y beneficios y formalización de las cesiones urbanísticas. Es por ello que se considera apropiado computarlas dentro del parque de viviendas existentes: 9.212 viviendas (8.900 viviendas en suelo urbano + 312 en suelo urbanizable ordenado) tal como se desglosa en el punto 3.3 de esta memoria.

## 4.5 JUSTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES DE LAS ZONAS CON USO INDUSTRIAL

En las NN.SS. y sus modificaciones posteriores se definen expresamente las características estructurales de las zonas urbanas y sectores de suelo urbanizable con uso global residencial, terciario y turístico.

Las características estructurales de las zonas con uso global industrial únicamente venían expresadas implícitamente en las ordenanzas, teniendo el documento de ADAPTACIÓN PARCIAL que equipar dichas características a la de los otros usos globales. La zona con uso global industrial se centra en los terrenos ocupados por la actual Fábrica de Arroces Hervá, junto a la margen del río Guadalquivir.

En el Capítulo X de las NN.SS. de 1983 se establecen las características de la Unidad de Actuación en Suelo Urbano, y concretamente el art.113 define las características de la UA-7, con uso Industrial:

- Superficie: 95.400 $m^2$
- Condiciones de aprovechamiento – Cesiones: 18.330 $m^2$
  - Zonas Vedes 9.530 $m^2$
  - Servicios Urbanos 8.800 $m^2$

- Desarrollo mediante Plan Especial de Reforma de Interior (PERI) y se podrá ejecutar mediante el sistema de cooperación

En el Capítulo VIII –art.98 y art.99- se especifican las ordenanzas específicas de la zona industrial:

- Ocupación máxima de la parcela: 60%
- Altura máxima: 7 m (asimilable a dos plantas de altura)

A tenor de estos datos se puede establecer en el documento de ADAPTACIÓN PARCIAL los **parámetros característicos de la Unidad de Actuación UA-7**. Así, a partir de los datos de ocupación máxima de parcela y altura máxima se puede obtener la edificabilidad neta sobre parcela:

*Edificabilidad en parcela neta* = Ocupación (0,6 $m^2c/m^2s$) x nº de plantas = *1,2 $m^2c/m^2s$*

*Superficie neta máxima de la UA* = Superficie total – Sup. Cesiones = *77.070 $m^2s$*

Aplicando estos datos tendremos:

- Edificabilidad global de la UA-7 = Edificabilidad neta x Superficie neta

  **Edificabilidad global en la UA-7: 92.484 $m^2c$**

- Coeficiente de Edificabilidad UA-7 = Edificabilidad global / Superficie sector

  **Coeficiente Edificabilidad global en la UA-7: 0,97 $m^2c/m^2s$**

### 4.6 LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Se ha observado una discrepancia el límite del término municipal de San Juan de Aznalfarache junto al Sistema General de Espacio Libres “Parque Valparaíso” entre la delimitación gráfica que definen las NN.SS. y la efectuada por la cartografía oficial de la Junta de Andalucía, sin que exista conflicto con el vecino término de Mairena del Aljarafe.

Se insta desde este documento de ADAPTACIÓN PARCIAL a que se eleve a la administración competente para que resuelva la mencionada diferencia.

San Juan de Aznalfarache, Septiembre de 2011

Juan Carlos Muñoz Zapatero
Arquitecto redactor