

124/89

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento, sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 3- febrero 1989

EL SECRETARIO,



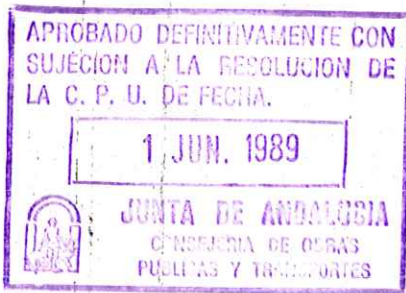
[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17- abril 1989

EL SECRETARIO,



2645



MODIFICADO DE LA UNIDAD DE ACTUACION
NUMERO 1. DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE.

C.P.U. f/1-6-89
1 Aprobado definitivamente,
con condiciones. (Sujeción
a la Resolución)

EXPEDIENTE Nº: SE-124/89

DENOMINACION: Modif. Permiso V. Sub. en C.U.A. uº1

SITUACION: _____

MUNICIPIO: Su. Juan de Azuárate.

TRAMITACION:

- A. Inicial - Ayto Pinar. 3 febrero 89
- J. Riblica - B.O.P. uº58 de f/ 11 marzo 89
Correo de Andalucía f/ 25 febrero 89
- A. Provincial - Ayto Pinar f/ 12 abril 89
- C.P.U. - f/ 1-junio 89 - Amobar Definitiva
ante car. nupcial a la Resolución

881151-28

1. The first part of the report is a general introduction to the subject.

2. The second part is a description of the methods used.

3. The third part is a discussion of the results obtained.

4. The fourth part is a conclusion and summary of the work.

5. The fifth part is a list of references.

6. The sixth part is a list of figures and tables.

7. The seventh part is a list of appendices.

8. The eighth part is a list of footnotes.

9. The ninth part is a list of symbols and abbreviations.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día

3- Febrero 1989

EL SECRETARIO, 



INDICE. -

MUAN1A. -

ANTECEDENTES. -

A.1.- SITUACION ACTUAL (NORMAS)

A.2.- CRITERIOS DE LA CORPORACION DE /
SAN JUAN DE AZNALFARACHE, CON RELACION
A LA REVISION DE SU NORMATIVA.

MUAN1B. -

JUSTIFICACION Y PROPUESTA DE MODI-
FICACION.

B.1.- JUSTIFICACION.

B.2.- PROPUESTA.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día

12- Abril 1989

EL SECRETARIO, 





MUANIA.- ANTECEDENTES.

A1.- Situacion Actual. (Normas).

El Municipio de San Juan de Aznalfarache , cuenta con una Normativa Urbanística , denominada Normas Subsidiarias de Planeamiento , aprobadas , en Comision Provincial de Urbanismo de Sevilla con fecha de 18 de Julio de 1983.

En dichas Normas se recogen las características , y condicionamientos para el desarrollo de la U.A.1. que se definen literalmente a continuacion segun el Tecto Refundido de las propias Normas, y que son las recogidas en el Articulado de las mismas, a saber:

CAPITULO XI CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

Articulo 107 : Caracteristicas de la U.A.N.1.

1. Delimitacion y superficie.

El ambito de aplicacion de este Articulo es el de los terrenos conocidos / como "estructura" y delimitados como U.A. N.1. , en el plano N.1. de Ordenacion con una superficie de 3.450 m2.

2. Aprovechamientos:

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día

3-2-1989

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 12-4-1989

EL SECRETARIO,



a) Zona N.3: Residencial , Colectiva/
Abierta.

N. maximo de viviendas: 16.

El maximo numero de metros cuadrados /
edificables es de 2.240 m2 para uso re-
sidencial ademas de los que resulten /
necesarios para la edificacion de equi-
pamiento colectivo objeto de cesion.

3. Condiciones de edificacion:

- Altura maxima : 4 plantas.

4. Cesiones y obligaciones:

Seran de cesion obligatoria y gratuita
al Ayuntamiento libre de cargas y gra-
vamenes:

- 608 m2 de zona verde ajardinada.
- 518 m2 para equipamiento publico.

Ademas de las obligaciones que con ca-
racteres general se derivan del Articulo
83 de la Ley del Suelo. Se exigira una
plaza de aparcamiento por vivienda.

5. Desarrollo de este Suelo:

Para el desarrollo de este Suelo sera
preceptivo, escritura de las cesiones/
al Ayuntamiento con la correspondiente

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día

3- Febrero 1989

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 de Septiembre 1989

EL SECRETARIO,



licencia de obras de urbanización y edificación.

A2.- Criterios de la Corporación de San Juan de Aznalfarache en relación con los aprobados, para la Revisión de su Normativa.

La Corporación de San Juan de Aznalfarache en acuerdo Plenario, determinó por unanimidad los Criterios esenciales a tener en cuenta en la Revisión de sus Normas ya fuera de forma puntual o general basándose en dos consideraciones esenciales:

a) En suelo Urbanizable o Urbano:

Reducción de N. de viviendas, en los Planes Parciales no ejecutados o que pudieran ser objeto de una nueva concertación.

Cambio de calificación de usos para su adaptación a las nuevas circunstancias aparecidas con la generación de distintos usos debidos a la EXPO 1992.

Reconsideración de clasificación de Suelo en base a la desaparición de la zona de protección, de la Red Arterial, y la necesidad de recalificación de la misma.

b) Localización y estudio de las causas que han podido impedir el desarrollo de las zonas clasificadas anteriormente como Unidades de Actuación a fin de determinar las posibles soluciones que posibiliten su ejecución.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 3 - febrero 1989

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 22.6.89 1989

EL SECRETARIO,



Con estos Criterios se ha procedido al estudio y de sarrollo de la propuesta resultante en este Modificado/ que se presenta a la consideracion de esta Corporacion.

MUAN1B.- Justificacion y Propuesta de modificacion.

B1.- Justificacion.

Parece evidente que San Juan de Aznalfarache se puede conceptuar , como una ciudad-dormitorio de la capital, como otros pueblos de su entorno , en mayor o menor medida, Camas, Dos Hermanas, La Algaba, etc. El abandono de las zonas agricolas , y su emigraci"n hacia las ciudades ha sido un hecho que ha constituido un verdadero problema urbano en estas, en los #ltimos quince a#os, produciendo una gran demanda de viviendas de bajo coste, debido al poco poder adquisitivo de la parte compradora. Esta presi"n de la demanda, acompa#ada de su bajo poder adquisitivo ha obligado a los promotores a reducir el coste de los factores de producci"n, entre los que se encuentra la construcci"n de la edificacion y el valor del suelo, pero al ser aqu#l limitado por unas calidades m/nimas exigidas por el mercado para asi poder competir libremente , se ha tendido a construir, sobre suelo muy barato, para que el producto final tuviera un coste no muy elevado. Todo ello ha contribuido a la formaci"n de las llamadas ciudades dormitorios en pueblos proximos a las grandes urbes, donde el suelo en principio, era m s bara

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día

3 de Mayo 1989



EL SECRETARIO

[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día

12 de Julio 1989

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]



to y los condicionantes municipales m s benignos . Los asentamientos se producian en bloques de viviendas m s o menos voluminosos sin los correspondientes equipamientos urbanos.

San Juan de Aznalfarache, en mayor o menor medida, es un exponente del proceso expuesto.

El Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, haciendo gala de un conocimiento exacto de esta problemática, se ha planteado el desarrollo urbanístico del poco suelo Urbano, del el término que posee , dentro del que se encuentra la U.A.N.1., con los objetivos fundamentales relacionados anteriormente:

1) La agilización de la puesta en marcha, gestión y desarrollo de los Sectores Urbanizables o Urbanos.

La Unidad de Actuación N. 1 del Suelo Urbano/ de las Normas Subsidiarias de Planeamiento , de San Juan de Aznalfarache han presentado una total dificultad de ejecución debido a que suponen un Suelo ocupado por las / estructuras de dos obras de edificación de 14 plantas de altura en estado peligroso.

Desde 1979 , la Corporación Municipal de este Municipio inicio los tramites necesarios para la demolición y liberación de dicho suelo, estudiando según la Legislación Vigente los caminos y cauces que pudieran permitir la demolición de dichas estructuras y la puesta en marcha de dicha Unidad de Actuación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento contenido e información pública ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 3- febrero 1988

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12- Junio 1988

EL SECRETARIO,



El coste de la demolición por oficio sin posibilidad de transmitir las cargas económicas a una Propiedad insolvente paralizó dicha actuación.

Posteriormente la propiedad de dicho Suelo pasó a manos de la Caja de Ahorros Provincial de Sevilla y se establecieron las oportunas negociaciones siempre desde los supuestos que autorizaba la Normativa Vigente reflejados en los apartados anteriores.

Los estudios económicos realizados indicaron/ la necesidad de un reajuste de la Normativa Vigente, basado en los siguientes términos:

- a) Renuncia por la propiedad actual de cualquier derecho de terminación y consolidación de la edificación existente.
- b) Relación en cualquier contrato de venta de dichos terrenos de la cláusula de demolición obligatoria a cuenta del comprador.
- c) Disminución del precio de venta de dichos terrenos, a fin de absorber parte de los costes de la demolición necesaria.
- d) Por parte de la Corporación, aumento razonable del número de viviendas sobre dicho suelo, que permitiera la ejecución del mismo, sin renuncia de los equipamientos derivados de la Ley del Suelo.

2) El segundo objetivo, no densificar la zona.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día

3- febrero 1989

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12- abril 1989

EL SECRETARIO,



En la negociacion efectuada de la cual es pro-
ducto este Modificado, solo se produce un aumento del nu-
mero de viviendas dentro del cuadro total de las Normas/
actuales de 12 viviendas sobre una Revision en la que se
están tramitando Modificados que rebajan las cifras que
en la actualidad se encuentran aprobadas por dichas Nor-
mas en cantidades superiores a las 650 viviendas sin que
por ello se produzca perdida de equipamiento, gracias a
los Concierptos realizados por esta Corporacion.

Con independencia del aumento del numero de /
viviendas necesario para la ejecucion de la Unidad de Ac-
tuacion y la demolicion de las estructuras existentes es
te Modificado no hace dejacion de los derechos marcados/
en la Ley del Suelo, relativos a las dotaciones estipula-
das y necesarias en el Suelo Urbano, y especificadas con
cretamente en las nuevas Ordenanzas propuestas.

c) El tercer objetivo , mantenimiento y creacion/
de puestos de trabajo.

Dicho objetivo se mantiene y se aumenta al permí-
tir la modificacion propuesta la ejecucion, de activida-
des aun mas reales, que las de una Ordenacion irrealiza-
ble desde el punto de vista de costes economicos, que la
habian paralizado a lo largo de nueve años.

B2.- Propuesta.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información p^{re}via, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día

3-Febrero 1989

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 12 Abril 1989

EL SECRETARIO,



La Propuesta, que presenta, esta Modificación de las Normas Subsidiarias, es la transformación, de las / Ordenanzas del la Unidad de Actuación denominada U.A.N.1 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Juan / de Aznalfarache a fin de hacer posible su ejecución y la demolición de las estructuras existentes que permitan un cambio de Imagen Urbana necesario.

Es por lo que se propone el siguiente Modificado de Ordenanzas:

CAPITULO X: CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

Articulo 107 : Caracteristicas de la U.A.N.1.

1. Delimitación y superficie.

El ámbito de aplicación de este Artículo es el de los terrenos conocidos / como "estructura" y delimitados como U.A. N.1. , en el plano N.1. de Ordenación con una superficie de 3.450 m².

2. Aprovechamientos:

a) Zonificación : Residencial vivienda unifamiliar adosada.

N. máximo de viviendas: 28.

El máximo número de metros cuadrados /

Ver reducción
C.A.D. 11-6-89 ← *

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día

3- Febrero 1989

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día

12- Abril 1989

EL SECRETARIO,



[Handwritten signature]



edificables es de 3.640 m² para uso residencial ademas de los que resulten / necesarios para la edificacion de equipamiento colectivo objeto de cesion, y aparcamientos necesarios.

3 . Condiciones de edificacion:

- Altura maxima : 2 plantas.

*ver reduccion
C.P.U. 11-6-89.*

* Se permite la utilizacion del 30% de la superficie de cubierta.

4. Cesiones y obligaciones:

Seran de cesion obligatoria y gratuita al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes:

- 608 m² de zona verde ajardinada.
- 518 m² para equipamiento publico.
- Podran ser objeto de indemnizacion economica sustitoria.

Ademas de las obligaciones que con caracter general se derivan del Articulo 83 de la Ley del Suelo. Se exigira una plaza de aparcamiento por vivienda.

5. Desarrollo de este Suelo:

Para el desarrollo de este Suelo sera preceptivo, escritura de las cesiones/ al Ayuntamiento con la correspondiente

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día

2- Febrero 1989



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día

12 Abril 1989

EL SECRETARIO,



licencia de obras de urbanización y edificación.

SAN JUAN DE AZNALFARACHE DICIEMBRE 1988. EL ARQUITECTO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento sometido a información pública, ha sido APROBADO INICIALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 3- febrero 1989

EL SECRETARIO,



DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido APROBADO PROVISIONALMENTE por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión celebrada el día 17- abril 1989

EL SECRETARIO,



