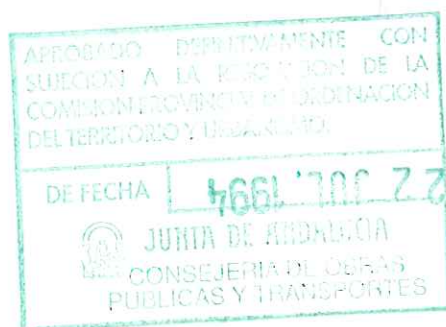


SE/107/94

8-4-94



MODIFICADO DE LA UNIDAD DE ACTUACION N°4
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DE
SAN JUAN DE AZNALFARACHE
SEVILLA

Oficina Tecnica Municipal.

INDICE.

MUA4A.- Antecedentes.

A1.- Situación Actual. (Normas).

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

MUA4B.- Justificación y Propuesta de Modificación.

B1.- Justificación.

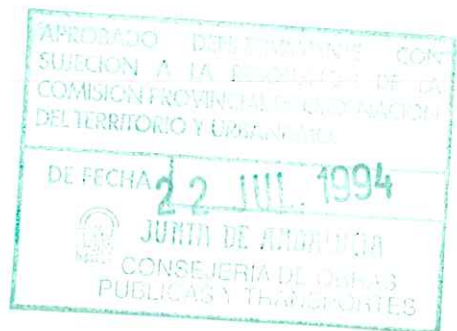
B2.- Propuesta.

MUA4C.- Planos.

C1.- Estado Actual.

C2.- Modificado.

C3.- Alineaciones.



MUA4A.- ANTECEDENTES.

A1.- SITUACION ACTUAL. (NORMAS)



El Municipio de San Juan de Aznalfarache, cuenta con una Normativa Urbanistica, denominada Normas Subsidiarias de Planeamiento , aprobadas en Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla con fecha de 18 de Julio de 1.983.-

En dichas Normas se recogen las características, y condicionamientos para el desarrollo de la unidad de Actuación Numero 4, que se definen literalmente a continuación segun el Texto Refundido articulado de las propias Normas, y que son las recogidas en el articulado de las mismas, a saber :

CAPITULO X : CARACTERISTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION.

ARTICULO 105 : Finalidad de las actuaciones.

Para el desarrollo de determinados sectores del Suelo Urbano se han delimitado en el Plano de ordenación " Clasificación del Suelo " un total de 11 unidades de

actuación de distintas superficies, edificabilidad y grado de equipamiento cuyas características se especifican en articulados posteriores.

ARTICULO 106 : Zonificación.

En el Artículo correspondiente a cada Unidad se especifica el uso asignado al suelo comprendido en el ambito de la Unidad de Actuación. Aquellos terrenos que estan zonificados o tienen una calificación en el plano nº4 de Ordenación: " Zonoficación"

se deberán a dicho uso y se regiran por las Ordenanzas que le sean de aplicación, a dicha zona, salvo que la U.A. se desarrolle a traves de un P.E.R.I. En este caso Zonificación y Viales tienen unicamente caracter orientativo.

ARTICULO 110 : Características de la U.A.4.

1. Delimitación y Superficie.

El ambito de aplicación de este articulo es el de los terrenos delimitados como U.A.Nº 4 en el Plano Nº 1 de Ordenación con una superficie de 0.73 Ha.

2. Aprovechamiento.

Zona residencial colectiva con alineaciones



reflejadas en plano nº 4 de Ordenación.

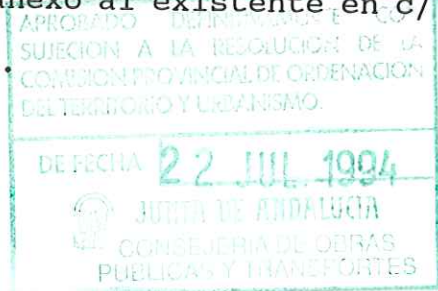
Nº maximo de viviendas: 50.

El numero maximo de m2 edificables dedicados a uso residencial será de 5.500, permitiendose bajos comerciales ademas de los que resulten necesarios para la edificación de la zona de equipamientos colectivos objeto de cesión.

3. Condiciones de la edificación.

Ademas de las condiciones establecidas con caracter general en el Titulo II de estas Normas y las aplicaciones a cada zona se establecen las siguientes:

- Alturas máximas bloque anexo al existente en c/ Amantina Cobos, 5 plantas.
- Resto 3 plantas.



4. Cesiones y obligaciones.

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

4.322 m2 para equipamiento deportivo.

300 m2 construidos para Centro Social o Guarderia.

Se exigira 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

5. Desarrollo de este Suelo.

Para el desarrollo de este suelo sera preceptiva la escritura de las Cesiones al Ayuntamiento y la correspondiente Licencia de obras de urbanización y edificación.

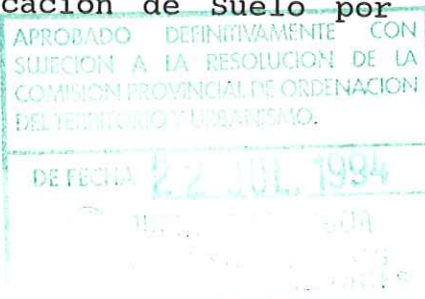
A2.- Criterios de la Corporación de San Juan de Aznalfarache en relación con los aprobados, para la Revisión de su Normativa.-

La Corporación de San Juan de Aznalfarache en acuerdo Plenario, determinò por unanimidad los criterios esenciales a tener en cuenta en la Revisión de sus Normas ya fuera de forma pùntual o general basandose en dos consideraciones esenciales :

a) En suelo Urbanizable :

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

Reconsideración de clasificación de Suelo por 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.

Con estos Criterios se ha procedido al estudio y desarrollo de la propuesta resultante en este Modificado que se presenta a la consideración de esta Corporación.-

MUA4B.- Justificación y Propuesta de



B1.- Justificación.

a) Antecedentes.

La Unidad de Actuación Nº4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de S. Juan de Aznalfarache, han seguido en el tiempo un proceso de transformación del Sector privado al Sector publico , en parte motivado por la ausencia de interes comercial por la promoción privada de las viviendas a desarrollar teniendo en cuenta las cargas del equipamiento solicitado por las propias Normas , como por

Viviendas correspondiente con la cantidad de 55 viviendas.

Dicho proyecto ha sido redactado y se encuentra en fase de ejecución por la Consejería , quedando por salvar la discrepancia minima del nº de viviendas a realizar y el considerado en las Normas actuales.

Es por lo que con el fin de adecuar dicho numero de viviendas a las necesidades actuales y a la realidad de la situacion existente a la vista tambien de que:

a) El numero de viviendas a aumentar no modifica los estandares tenidos en cuenta al redactar la Normativa.

b) Disminuye el Volumen y no agota los metros cuadrados de techo concedidos ala Unidad.

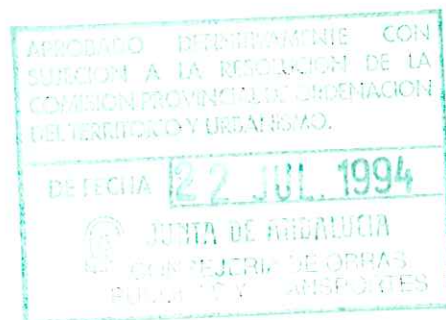
c) El equipamiento de la misma se encuentra recepcionado y ejecutado por este Ayuntamiento.

d) El Uso Social al que se destinan.

Esta Corporacion estima proponer lo siguiente:

B2.- Propuesta.

La Propuesta que presenta esta Modificación de las Normas Subsidiarias, es la de consignar el Nº de viviendas maximo de la Unidad de Actuación Nº 4 en el de 55 viv. Aunque con las mismas características tipologicas de Ordenación y uso.



MODIFICACO.-

ARTICULO 110 : Características de la U.A.4.

1. Delimitación y Superficie.

El ambito de aplicación de este articulo es el de los terrenos delimitados como U.A.Nº 4 en el Plano Nº 1 de Ordenación con una superficie de 0.73 Ha.

2. Aprovechamiento.

Zona residencial colectiva con alineaciones reflejadas en plano nº 3 de Ordenación.

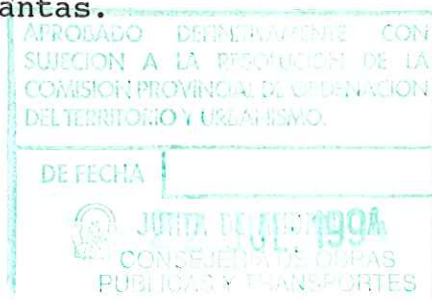
Nº maximo de viviendas: 55.

El numero maximo de m2 edificables dedicados a uso residencial será de 5.500, permitiendose bajos comerciales ademas de los que resulten necesarios para la edificación de la zona de equipamientos colectivos objeto de cesión.

3. Condiciones de la edificación.

Ademas de las condiciones establecidas con caracter general en el Titulo II de estas Normas y las aplicaciones a cada zona se establecen las siguientes:

- Alturas máximas bloque anexo al existente en c/ Amantina Cobos, 5 plantas.
- Resto 3 plantas.



4. Cesiones y obligaciones.

Serán de cesion obligatoria y gratuita al Ayuntamiento libres de cargas y gravámenes:

4.322 m2 para equipamiento deportivo.

300 m2 para actividades Sociales o similar.

Se justificara 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

5. Desarrollo de este Suelo.

Para el desarrollo de este suelo sera preceptiva la escritura de las Cesiones al Ayuntamiento y la correspondiente Licencia de obras de urbanización y edificación.

SAN JUAN DE AZNALFARACHE FEBRERO 1994

EL ARQUITECTO.

