

## **ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DE LAS N.N.S.S. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE  
ADAPTADAS A LA L.O.U.A. RELATIVA A: ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DEL  
ENTORNO DEL CASTILLO DE SAN JUAN BAJO.**

---

**Promotor:** Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache

**Arquitecto:** Fernando Vázquez Marín

## **INDICE**

**ANTECEDENTES.**

**MEMORIA.**

**1.- ANÁLISIS DE LOS USOS IMPLANTADOS.**

**2.- POSIBLES PROBLEMAS EXISTENTES Y MEDIDAS CORRECTORAS.**

**3.- CONCLUSIÓN.**

## **ANTECEDENTES.**

### **OBJETO DEL DOCUMENTO:**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2.b) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, la Innovación por Modificación de las NN.SS. de San Juan de Aznalfarache adaptadas a la LOUA relativa a la ordenación de los espacios libres del entorno del Castillo de San Juan Bajo, se encuentra sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 6 de mayo de 2020 se emitió la Resolución de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio, de la Innovación por Modificación de las NN.SS. de San Juan de Aznalfarache adaptadas a la LOUA relativa a la ordenación de los espacios libres del entorno del Castillo de San Juan Bajo, conforme a lo recogido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por el Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo.

Tras admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica se procedió a someter el documento inicial estratégico a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Concluido el plazo de consultas, con fecha 01 de febrero de 2021 se elaboró el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, al objeto de delimitar la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico y el estudio de impacto ambiental.

El documento de alcance en su apartado 3.16 prescribe la necesidad del que el documento de planeamiento que se apruebe inicialmente, debe incluirse un estudio de los problemas derivados de la colindancia entre el uso residencial con el uso industrial e industrial-terciario.

Por lo que el presente documento constituye el ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD DE USOS de la INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE ADAPTADAS A LA L.O.U.A. RELATIVA A: ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DEL ENTORNO DEL CASTILLO DE SAN JUAN BAJO.

### **AGENTES QUE INTERVIENEN EN EL PROCESO:**

ÓRGANOS PROMOTORES: Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

ÓRGANO AMBIENTAL: Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible.

REDACTOR: Fernando Vázquez Marín. Arquitecto colegiado 4169 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.

### **JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS:**

El urbanismo tradicional abogaba por la zonificación como la técnica urbanística definitiva. No obstante, con el paso del tiempo, se ha venido demostrando en claros ejemplos urbanos como esta forma de ordenación del territorio acarrea problemas que están a la orden del día actualmente.

Estos problemas surgen todos de la tesitura que se crea al no mezclar las zonas residenciales con otros usos, incluso productivos, dado que en los Polígonos Industriales, sin ir más lejos aunque necesarios, se crea el efecto conocido como isla exclusiva, es decir, se crean barrios industriales donde al caer la noche se tornan en zonas peligrosas o poco halagüeñas para el ciudadano, puesto que una vez que termina el horario laboral, se convierten en zonas desérticas y carentes de vida.

El ejemplo opuesto, y a lo que está llevando los nuevos postulados del urbanismo, es al mestizaje de usos, es decir, vivir y trabajar todo a una escala local donde la movilidad no sea un problema sino una ventaja, es decir, con esta forma se fomentan formas de movilidad sostenibles con el medio ambiente y ambos usos, tanto el terciario como el residencial, actúan como polos específicos de atracción para crear ciudad y dinamizar toda la zona donde se implantan.

No obstante, y partiendo de que el Uso Industrial si tiene que estar bien diferenciado, esta mezcla de usos puede acarrear a veces problemas cuando no se ordenan correctamente, o cuando se han ordenado con la técnica del "zoning" pero en contacto directo uno con otro.

Este documento, el Estudio de Compatibilidad de Usos, servirá para analizar y valorar los posibles problemas que pudieran ocurrir por lo comentado anteriormente, y en tal caso, aportar una propuesta de medidas correctoras.

## **AMBITO DE LA ACTUACIÓN DEL PLANEAMIENTO**

El ámbito de modificación se contextualiza alrededor de la zona del Castillo de San Juan Bajo, en torno a la muralla presente y la barriada municipal de Nuestra Señora de Loreto y San Juan Bajo. La delimitación de dicha zona queda enmarcada al norte y al oeste por la carretera A-8058, al sur por la Carretera de Tomares y la calle Antonio Machado y al este por la calle Ramón y Cajal y la carretera de Camas.

## **EXPOSICION DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEMIANETO.**

El objetivo principal de la Modificación que se propone es la ordenación de los espacios libres en el ámbito expuesto en el apartado anterior, perteneciente al entorno del Castillo de San Juan Bajo.

Esta ordenación tiene por objeto dotar con su correspondiente calificación urbanística a las numerosas viviendas que se encuentran en la ladera en torno a la muralla presente en la barriada y diversos terrenos que, aunque se encuentran calificados como sistema de espacios libres, no concuerdan con tal calificación debido a su destino y uso.

Al producirse la correcta calificación de las citadas viviendas y terrenos, la superficie destinada a espacios libres se reduce, por lo que otro de los motivos de la presente Modificación es la reordenación de esta superficie perdida, pudiendo de esta manera aprovecharla realmente como se proponía en el planeamiento vigente.

Por lo tanto, se puede concretar las determinaciones que va a producir la citada Modificación del planeamiento general de San Juan de Aznalfarache, siendo las siguientes:

- Calificación de las viviendas situadas en el entorno de la ladera de la muralla, tanto al sur como al sureste del ámbito de la modificación, como Zona Residencial en Barrio Bajo.

- Desafectar de los sistemas generales de espacios libres las parcelas correspondientes donde se inserta el centro asistencial Regina Mundi y donde se sitúa el vivero y posteriormente calificarlas como Sistema de Equipamiento Comunitario y como terciario Comercial, respectivamente. La superficie de terciario comercial se dota con una edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Calificación como Sistema de Equipamiento Comunitario "Centros Religiosos" a la parcela donde se ubica la Casa Diocesana de Ejercicios Espirituales Betania.
- Calificación como sistema local de espacios libres "Áreas libres ajardinadas" a la zona de estacionamiento al norte de la calle Alvar Fáñez de Minaya, fruto de la consecuente reubicación de espacios libres en el ámbito de la Modificación, y a la zona perteneciente al acceso, escalinatas y área libre en la parte este del Monumento, dándole acceso desde la calle Ramón y Cajal.
- Reubicación de 14.244 m<sup>2</sup> de sistemas generales de espacios libres "Parques Urbanos" y 16.906 m<sup>2</sup> de sistemas locales de espacios libres "Áreas libres ajardinadas" (parte de estos 16.906 m<sup>2</sup> se compensa con la calificación de los terrenos para aparcamientos y acceso al Monumento citados en el punto anterior).
- Modificación de la documentación gráfica de las NNSS de San Juan de Aznalfarache y su Adaptación Parcial a la L.O.U.A.

# MEMORIA

## ESTUDIO DE COMPATIBILIDAD DE USOS

**INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DE LAS N.N.S.S. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE ADAPTADAS A LA L.O.U.A. RELATIVA A: ORDENACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES DEL ENTORNO DEL CASTILLO DE SAN JUAN BAJO.**

---

**Promotor:** Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache

**Arquitecto:** Fernando Vázquez Marín

## 1.- ANÁLISIS DE LOS USOS IMPLANTADOS

A continuación, se hace un análisis de la ordenación propuesta por la Modificación:

### **Ordenación.**

Se plantea que las viviendas situadas al sur del ámbito de la Modificación y que dan fachada a la calle Antonio Machado reciban la calificación de Residencial y con la zona de ordenanzas particulares "Residencial en Barrio Bajo". Como se define en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias, esta zona la constituyen los espacios de suelo urbano situados al sur y al oeste del casco formada por viviendas generalmente en mal estado de conservación que sufren un proceso de remodelación. Aunque actualmente algunas viviendas ya se han rehabilitado, la mayoría presentan un estado de conservación bastante malo, por lo que parece adecuado, tanto por ubicación como por morfología, calificarlas con la citada zona de ordenanzas residencial.

Con esta premisa, se decide también incluir en la misma zona de ordenanzas (Residencial en Barrio Bajo) a las viviendas presentes en la ladera al sureste del ámbito de la Modificación, que dan fachada a la calle Ramón y Cajal y que se sitúan en los terrenos traseros y colindantes con la Estación de Servicio ubicada en esta zona.

Además de esta circunstancia que afecta a las viviendas comentadas, tal discordancia entre lo urbanístico y lo urbano se produce también en otros terrenos dentro del ámbito delimitado de la Modificación. Los terrenos que el planeamiento general califica como sistemas generales de espacios libres "Parques Urbanos" están realmente ocupados por los espacios libres privados de un centro asistencial llamado "Regina Mundi" y un vivero llamado "Viveros Aznalfarache". Para corregir esta situación, se propone calificar como "Sistema de Equipamiento Comunitario" todo el ámbito destinado al centro asistencial y como terciario Comercial los terrenos donde se inserta el vivero, con un índice de edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y una superficie de 7.212,16 m<sup>2</sup> de suelo.

Otro de los espacios libres afectados por la presente Modificación se encuentra en el núcleo del ámbito delimitado, entre el Centro de Interpretación del Patrimonio Arqueológico de San Juan de Aznalfarache y el Recinto Monumental al Sagrado Corazón de Jesús. En dicho espacio, calificado como "áreas libres ajardinadas", se encuentra realmente la Casa Diocesana de Ejercicios Espirituales Betania, por lo que, con la actual Modificación, se califica como Equipamiento Comunitario "Centros Religiosos", insertándose de esta forma en el entramado compuesto por el Recinto Monumental.

Por lo tanto, una vez dotados de su correspondiente calificación a todos estos terrenos, es necesario reubicar las superficies de "parques urbanos" (sistemas generales) y "áreas libres ajardinadas" (sistemas locales) perdidas por la presente Modificación.

Esta superficie perdida se cuantifica en 14.244 m<sup>2</sup> menos de parques urbanos y 16.906 m<sup>2</sup> de áreas libres ajardinadas.

La reordenación de sistemas generales de espacios libres se basa en clasificar como suelo urbano parte de suelo no urbanizable situado en la parte norte del ámbito y calificado actualmente como "Protección Taludes Monumento y Cornisa Aljarafe", aprovechando el estado natural, la disponibilidad y la cercanía a zonas residenciales que este emplazamiento proporciona, recibiendo por lo tanto la calificación de "Parques Urbanos" y adscribiendo estos terrenos a los sistemas generales de espacios libres del municipio.

Por otra parte, para compensar la superficie de sistemas locales de espacios libres, se propone también clasificar como suelo urbano "áreas libres ajardinadas" la zona sur contigua a la anteriormente descrita para parques urbanos hasta las vías del metro, clasificada también como suelo no urbanizable. También se califica como áreas libres ajardinadas un espacio dentro del suelo urbano destinado actualmente para el aparcamiento de vehículos en la parte norte de la Calle Alvar Fáñez de Minaya y junto al nuevo espacio propuesto para parques urbanos.

Otra de las zonas que se ordena con la presente Modificación como “Áreas libres ajardinadas”, y que por lo tanto ayuda a compensar la pérdida de éstas anteriormente descrita, es el acceso al Monumento por su parte este, quedando así integrada en el anillo de sistemas locales de espacios libres que se propone.

### **Clasificación del suelo**

En base a la propuesta planteada, la Modificación determina la clasificación del suelo de la siguiente manera:

- Prácticamente la totalidad del ámbito se ordena como Suelo Urbano Consolidado, siendo importante el cambio de clasificación que reciben los terrenos ya comentados al norte de la Barriada, para dar respuesta a la realidad urbana que en ellos ocurre y además poder absorber la reubicación de los espacios libres fruto de la correcta calificación que reciben las viviendas y parcelas señaladas. En lo que respecta al cambio de clasificación del suelo, esta es la única modificación que introduce la Innovación del planeamiento general planteada.

En la siguiente imagen, extracto del Plano O01 de la Modificación, se señala en amarillo el Suelo Urbano Consolidado y en verde y rojo el Suelo No Urbanizable, pertenecientes a las categorías de “Zona de Protección de Cornisa” y Sistemas Generales de Comunicaciones – Viario, respectivamente.

Si bien se produce un hecho que modifica la ordenación estructural del municipio, puesto que se clasifican Suelos Urbanos anteriormente No Urbanizables, prácticamente este cambio se producirá en el ámbito urbanístico, puesto que como ya se ha ido comentado, el objetivo fundamental de la Innovación de las Normas Subsidiarias que se propone es la de armonizar el aspecto urbano con el urbanístico de los suelos presentes en el ámbito.

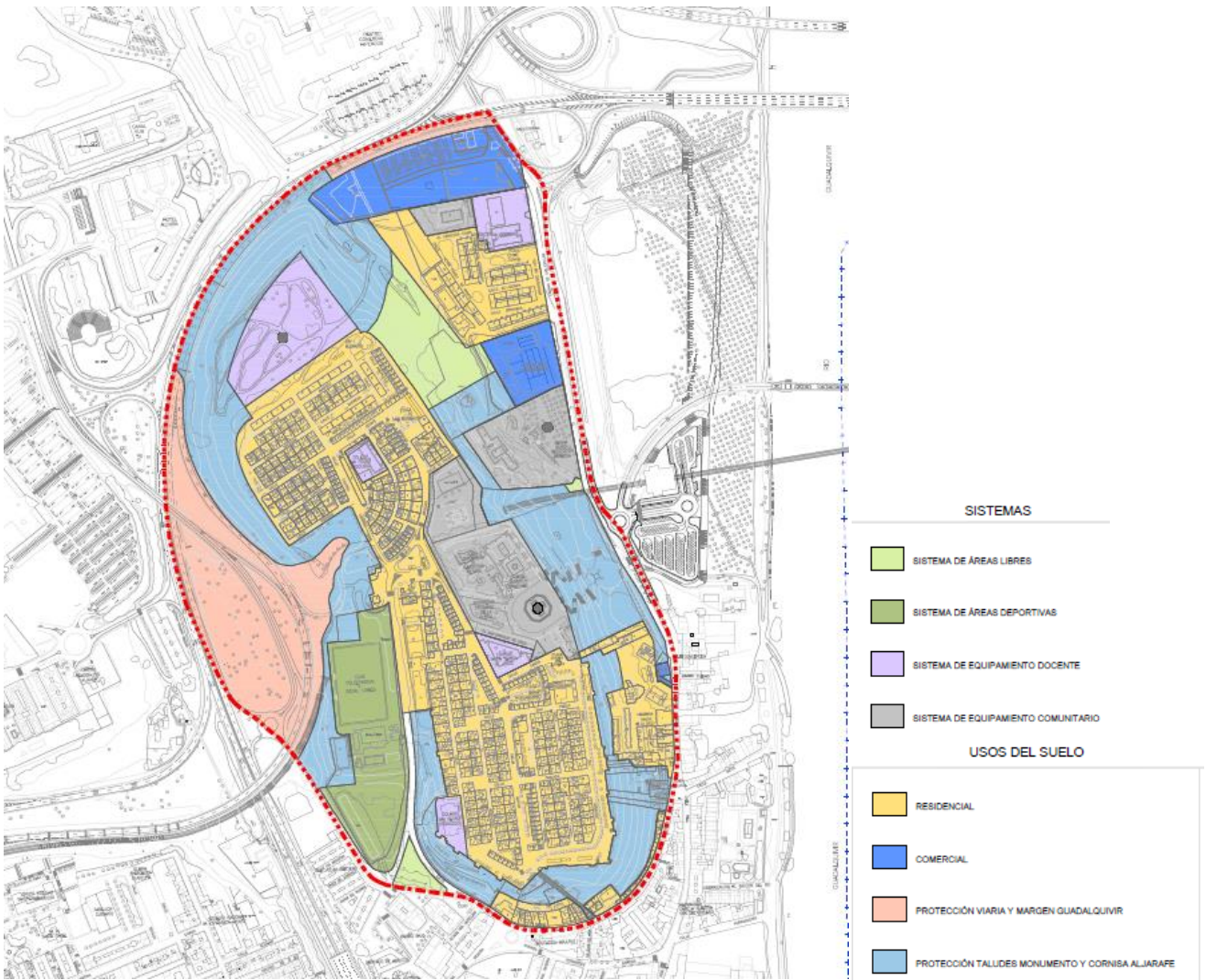




## Calificación del suelo – Usos del Suelo.

La presente Innovación tiene especial incidencia en los usos del suelo debido a su propio carácter, dado que se modifica la calificación de terrenos que venían sufriendo la problemática de una errónea ordenación propuesta por las Normas Subsidiarias del año 1983.

Como se puede observar en la siguiente imagen, extracto del Plano O02 de la Modificación, el cambio de calificación en los usos del suelo afecta principalmente a la corona que rodea al cerro del Monumento, con la consiguiente reordenación de espacios libres, pertenecientes tanto a los Sistemas Generales como Locales. Este último hecho dota al fin al municipio y especialmente a todo el ámbito de los espacios destinados al ocio y esparcimiento de la población que el planeamiento general contabilizaba pero no se producía en la realidad. De igual modo se ordenan con su correcta calificación dotacional varias parcelas del Sistema de Equipamiento Comunitario, con ordenación pormenorizada “Centro Asistencial” y “Centros Religiosos”, como se observan en la planimetría del documento de modificación.



## Uso Residencial

La presente Modificación altera la ordenación del Uso Global Residencial en el ámbito que actúa en las zonas que ya se han descrito anteriormente, es decir, al sur y sureste de la delimitación, comprendiendo las viviendas hasta ahora calificadas como “Protección Taludes Monumento y Cornisa Aljarafe” que dan

fachada a la calle Antonio Machado y a la calle Ramón y Cajal, situadas estas últimas en la ladera y colindantes a la trasera de la Estación de Servicio que se posiciona en esta zona.

Todas las viviendas citadas se le ordena pormenorizadamente con la Zona de Ordenanzas "Residencial en Barrio Bajo".

### **Uso Terciario**

Se ordenada una parcela de uso comercial que responde a la localización del vivero "Viveros Aznalfarache", dado que dicha finca está realmente ocupada por este uso desde el siglo pasado.

Por tanto, la superficie que la modificación destina a uso terciario Comercial, correspondiéndose íntegramente con la parcela indicada, es de 7.212,16 m<sup>2</sup> de suelo.

### **Infraestructuras.**

La modificación que se propone no supondrá incidencia en las infraestructuras generales existentes, pues éstas ya soportan adecuadamente la carga derivada de las edificaciones y suelos en los que actúa la Modificación.

## **2.- POSIBLES PROBLEMAS EXISTENTES Y MEDIDAS CORRECTORAS**

Una vez analizada la ordenación que propone la Modificación, se hace evidente lo siguiente:

- No hay presencia del uso industrial en el ámbito de Modificación.
- El uso terciario Comercial se sitúa en la parte norte del ámbito delimitado, con una zona de grandes superficies comerciales y otra, más al sur, destinada a Vivero, siendo una de los terrenos que reciben una nueva calificación acorde al uso que realmente se ha venido dando históricamente en éstos, que no es otro que el de vivero.
- La colindancia entre los usos comerciales y residenciales se hace de manera taxativa en los lindes entre unos y otros, dado que ambas piezas comerciales encorsetan una zona residencial pero que funciona de manera independiente sin necesidad de utilizar los mismos accesos ni viarios.
- Los usos comerciales implantados no generan problemas de contaminación acústica, atmosférica, de olores, etc. y la carga de tráfico que general está asumida por la ejecución de las conexiones a las vías de importancia que las rodean, así como estacionamiento para vehículos en el interior de las parcelas.

Por lo tanto y a tenor de lo anterior, no parece que existan problemas en la compatibilidad de usos presentes en la zona, puesto que como bien dice la Dirección General de Comercio en su informe en relación a la ronda de consultas previas que aparece en el Documento de Alcance, la Modificación no prevé ni permite la instalación de una gran superficie minorista, ni dispone de usos comerciales con una superficie construida superior a 5.000 metros cuadrados.

Además, lo anterior se produce debido a que la Modificación no propone suelos lucrativos que no sean los que realmente están presentes en la realidad urbana, reflejando únicamente dicha circunstancia en el marco urbanístico, presentando actualmente antes de la aprobación el planeamiento general errores en la calificación de bastantes terrenos y edificaciones en el ámbito de la Modificación.

No obstante, como consideraciones generales se prescriben las siguientes medidas correctoras:

- En los supuestos en los que se produjera problemas en la colindancia entre los usos terciario y residencial, habrá de aportarse una propuesta de medidas correctoras entre las que se valorará la necesidad de incluir un tratamiento de borde entre ambos usos, mediante el oportuno distanciamiento y/o

ajardinamiento. Estas medidas actualmente la presentan las superficies comerciales descritas anteriormente que se encuentran en la Modificación.

- Las instalaciones e industrias que generen mayores problemas de colindancia (por razones de contaminación acústica, atmosférica, de carga de tráfico, de olores, etc.) se situarán más alejadas de las zonas residenciales y aquellas menos problemáticas se sitúen más cerca.

- Es decir, dentro de cada suelo industrial se establecerá una gradación de mayor a menor afección a zona residencial, quedando las que más afectan en los lugares más alejados a las zonas residenciales.

- En el suelo urbano, el planeamiento debe promover el traslado hacia el exterior de industrias o usos ganaderos incompatibles con el uso residencial principal en el que quedan inmersas.

### **3.- CONCLUSIÓN**

Tras analizar todas las cuestiones presentes en este Estudio de Compatibilidad de Usos, se concluye que la ordenación propuesta en la Innovación por Modificación de las Normas Subsidiarias Adaptadas Parcialmente a la LOUA de San Juan de Aznalfarache, relativas a la reordenación de los espacios libres en el entorno del Castillo de San Juan, no produce incompatibilidades de usos ni genera problemas por la colindancia entre los usos residencial y comercial, por todo lo expuesto anteriormente y por mantener la situación urbana que viene produciéndose en el municipio y que la Modificación únicamente pretende llevar tal situación al plano urbanístico, corrigiendo los errores de calificación que en éste se encuentran.



**Fernando Vazquez Marin**  
**Arquitecto**