

## **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 LA UNIFICACIÓN EN UN SOLO SECTOR DE SUELO  
URBANO NO CONSOLIDADO DEL SECTOR 4.2 Y UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-5.2 Y UA-7.**

---

**Promotor:** Instituto Hispánico del Arroz SA  
Herba Ricemills, S.L.U.

**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 parcialmente a la LOUA relativa a la unificación en un solo sector de Suelo Urbano No Consolidado del Sector 4.2 y Unidades de Actuación UA-5.2 y UA-7, se encuentra sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Con fecha 4 de febrero de 2020 tuvo entrada en la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible solicitud de inicio y documentación para Evaluación Ambiental Estratégica de la “Modificación NN.SS. de la LOUA Sector 4 Unid. UA-5,2 y UA-7”, conforme a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Posteriormente y tras analizar la citada documentación aportada, con fecha 3 de marzo de 2020 se requiere su subsanación para adaptarla al artículo 38 de la Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y contemplar un estudio de alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables así como un borrador del plan que cumpla con el contenido mínimo estipulado en el artículo 40.7 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

En fecha 21 de abril de 2020 tuvo entrada en la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, la documentación requerida, la cual se considera suficiente.

Con fecha 4 de mayo de 2020 se emitió la Resolución de la Delegación Territorial por la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio, 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 y el Borrador del Plan a consultas de las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

Concluido el plazo de consultas, con fecha 16 de abril 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.

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 LA UNIFICACIÓN EN UN SOLO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL SECTOR 4.2 Y UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-5.2 Y UA-7.

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

ÓRGANOS PROMOTORES: Instituto Hispánico del Arroz SA y Herba Ricemills, S.L.U.

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**

Los terrenos a los que atañe la presente Modificación tienen una extensión de 167.660,72 metros cuadrados y se sitúan al este del núcleo poblacional de San Juan de Aznalfarache, al margen del Río Guadalquivir. Tienen como vía principal la Avenida de Coria, que comunica el denominado barrio bajo con la autovía A-8058 (SE-660).

El ámbito, debido a la magnitud de su superficie, tiene escala de ciudad y potencial para configurar un nuevo espacio y área urbana de referencia en San Juan de Aznalfarache. Además, tras la materialización del Sector 4, situado bajo la cornisa del Aljarafe y en el entorno de la Hacienda Valparaíso, se puede decir que es la última gran área de oportunidad urbana del municipio por consolidar.

San Juan de Aznalfarache está en la actualidad dividido en cuatro áreas por autovías tanto de circunvalación de la ciudad como de acceso al Aljarafe.

En una de estas áreas, en la que se sitúa el núcleo original de San Juan sobre una de las primeras estribaciones y el denominado barrio bajo, donde se sitúa el ámbito objeto de este estudio.

A nivel estructural el principal elemento de carácter vertebrador del ámbito es la Avenida de Coria.

El ámbito tiene unos límites muy marcados:

- El límite suroccidental, que lo constituye la autovía A-8058. Se trata de una frontera que, por un lado ofrece una muy buena conexión del ámbito, pero a la vez es un elemento agresivo en cuanto a ruidos y contaminación.

- El límite oriental es el río Guadalquivir. Junto al río Guadalquivir, nuestra pieza se inserta en el espacio que existe entre el mismo y la A-8058, donde se ha organizado un sistema lineal en el que se alternan distintos episodios terciarios y residenciales. La conexión entre estos episodios es inexistente, siendo la única forma posible de registrarlos a través de la autovía. Este sistema de marcada configuración longitudinal conurba San Juan de Aznalfarache con Gelves. El área anexa al río Guadalquivir del ámbito de estudio es el último episodio antes de llegar al núcleo urbano de San Juan de Aznalfarache. El cual se encuentra contemplado en el POT AUS como una zona verde lineal del Guadalquivir.

- El límite sur es, precisamente, el sistema lineal antes mencionado, en concreto unas naves, terciarias con uso de oficina, que desde el punto de vista de la estructura urbana constituyen una isla funcional solo accesible desde la A-8058, y más concretamente desde la rotonda de enlace de la Avenida de Coria con dicha autovía. Cabe destacar del límite sur la reciente implantación de grandes superficies comerciales. Estas superficies se sitúan en esta franja por la gran accesibilidad que posee el ámbito desde la autovía, denominándose el complejo Parque Comercial Alavera. Toda la superficie comercial disponible ha sido ocupada y ofrece en la actualidad una amplia variedad de servicios. La conclusión que se puede extraer es que en este entorno las superficies comerciales vinculadas a las grandes infraestructuras de transporte son demandadas.

- El límite norte y noroccidental es un límite bastante claro, aunque ligeramente más difuso que los anteriores, dado que el área objeto de este estudio linda con el núcleo urbano de San Juan y ofrece un área de transición degradada. En este límite naves y almacenes de la pieza lindan con un tejido residencial de viviendas unifamiliares adosadas y bloques plurifamiliares de baja calidad. Además, dentro del ámbito de Modificación, se incluye parte de este sistema urbano.

## **EXPOSICION DE LOS OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO**

El estado actual del ámbito es resultado de la evolución de las Normas Subsidiarias de San Juan de Aznalfarache, la obsolescencia de sus determinaciones y de la fragmentación y división de su propuesta hasta llegar a la actualidad a un compendio de planes parciales y modificaciones varias que afectan al área.

El ámbito está constituido sintéticamente y desde un punto de vista urbanístico por:

- El sector 4.2: un residuo urbanístico producto de la segregación del sector 4 una vez fue ejecutada la autovía, situando en el ámbito un fragmento del mismo que fue destinado a zona verde sistema general y sin aprovechamiento urbanístico. El cual no se ha ejecutado y que no ha computado a efectos de consideración del estándar de espacios libres de planeamiento general vigente. Sin que por otra parte se haya gestionado revertiendo el correspondiente aprovechamiento urbanístico a sus propietarios.

- La U.A.7: Pieza de grandes dimensiones de suelo industrial ocupada parcialmente por las instalaciones arroceras. El resto es un gran vacío urbano.

- La U.A.5.2: Área de transición donde se entremezclan viviendas degradadas y naves y que es calificada como terciaria.

El área total del ámbito es de 167.660,72 metros cuadrados, es decir, constituye una gran superficie de terreno, casi un tercio del área de San Juan Bajo, por lo que suceda en este ámbito tendrá una gran repercusión sobre el barrio y el conjunto de la ciudad.

Además, es resultado de numerosas modificaciones y divisiones del planeamiento que han dado como lugar un ámbito en el que se yuxtaponen tres piezas distintas sin conexión aparente y que no ofrecen un proyecto de ciudad de calidad.

Esta área constituye una oportunidad histórica para ofrecer un proyecto urbano de calidad a un núcleo urbano tan desestructurado y fragmentado como el de San Juan de Aznalfarache.

Por lo tanto y tras lo anterior, el documento se redacta con objeto de Innovar, mediante Modificación, las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Juan de Aznalfarache Adaptadas Parcialmente a la LOUA, respecto a las determinaciones de Planeamiento General que el mismo hace sobre el Sector 4.2 y las Unidades de Actuación 5.2 y 7 de suelo urbano no consolidado, siendo los objetivos del planeamiento los siguientes:

- Unificar el Sector 4.2 y las Unidades de Actuación 5.2 y 7 en un único sector clasificado como suelo urbano no consolidado.
- Establecer para este sector de suelo urbano no consolidado un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), como instrumento de desarrollo más adecuado para adquirir las condiciones necesarias para su consolidación futura como suelo urbano, dado que un PERI fija la ordenación detallada de áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.
- Extraer el uso Industrial presente.
- Reorganizar los usos propuestos en el interior del nuevo sector para generar una estructura urbana coherente, ordenando como uso global el residencial, como base para la creación de ciudad.

# 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 LA UNIFICACIÓN EN UN SOLO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL SECTOR 4.2 Y UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-5.2 Y UA-7.**

---

**Promotor:** Instituto Hispánico del Arroz SA  
Herba Ricemills, S.L.U.

**Arquitecto:** Fernando Vázquez Marín

## 1.- ANÁLISIS DE LOS USOS IMPLANTADOS

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

### Ordenación.

La actuación que se busca realizar mediante la modificación de planeamiento encuentra su justificación en la necesidad de generar una ciudad coherente y estructurada, que consolide definitivamente el área situada entre la Avenida de Coria, el núcleo urbano y el río Guadalquivir.

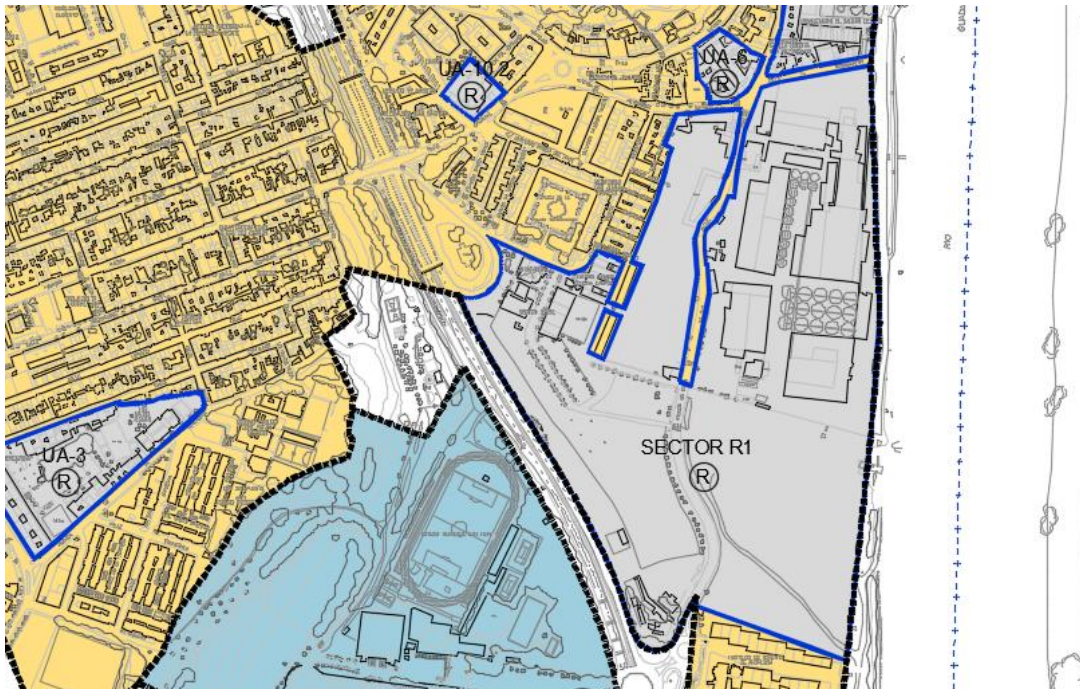
Además, este nuevo Sector surge como una de las últimas oportunidades que presenta el municipio de San Juan de Aznalfarache para completar el tejido existente con coherencia y aportando zonas de esparcimiento y equipamientos relacionados directamente con áreas residenciales, renovando esta área actualmente periférica y degradada.

La alta densidad máxima propuesta permite el crecimiento de San Juan de Aznalfarache de una forma sostenible y racional, acorde a las nuevas prescripciones urbanísticas actuales, dado que generará más superficies de espacios libres y equipamientos debido a la aplicación de los estándares que ofrece tanto la LOUA como el Reglamento de Planeamiento Urbanístico en función del techo residencial y/o del número de viviendas, beneficiándose no solo los propios nuevos habitantes de la zona, sino el resto del municipio.

### Clasificación y calificación del suelo

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

El nuevo Sector unificado que se propone, llamado R1, recibe la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado (en gris en la imagen que se expone a continuación), desarrollándose su ordenación pormenorizada mediante el instrumento de desarrollo denominado Plan Especial de Reforma Interior (PERI). A este ámbito se le califica con Uso Global Residencial, con una densidad máxima de 120 viviendas por hectárea y una edificabilidad global de 1,3 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo.





## **Calificación del suelo – Usos del Suelo.**

La Modificación no establece la ordenación pormenorizada del citado nuevo sector R1, pero si cuestiones de ordenación estructural como es el Uso Global, siendo este el Residencial como se ha explicado anteriormente.

### **Uso Residencial**

No es objeto de la presente modificación la ubicación de la superficie residencial dentro del sector, si bien establece la edificabilidad global de éste, 1,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, que aplicada a su superficie, 167.660,72 m<sup>2</sup>s, da como resultado 217.958,94 m<sup>2</sup>t edificables, de los cuales, la presente modificación fija como mínimo 15.000 m<sup>2</sup>t destinados al Uso Terciario, y lo restante a uso residencial, es decir, 202.958,94 m<sup>2</sup> de techo.

Aplicando el artículo 10.1.A).b) de la LOUA, es necesario reservar, al menos, el treinta por ciento de la edificabilidad residencial del ámbito para su destino a viviendas protegidas, por lo que la edificabilidad mínima para vivienda protegida será 60.887,68 m<sup>2</sup>t.

Por otra parte, teniendo en cuenta la densidad máxima fijada para el nuevo Sector de 120 viv/Ha, se establece un número máximo de viviendas para éste de 2.000, de las que, teniendo en cuenta lo comentado en el párrafo anterior y las superficies medias para renta libre y protegida, 600 viviendas como mínimo se destinarán a algún régimen de protección y las restantes 1.400, serán de renta libre.

El Plan Especial de Reforma Interior que desarrolle pormenorizadamente la ubicación de la superficie residencial y establezca las condiciones particulares de edificación, uso, etc. tendrá que respetar la altura máxima fijada por esta modificación para los edificios residenciales que en el ámbito se construyan, siendo como máximo 9 plantas (Planta Baja + 8).

Respecto a la superficie terciaria, se tendrá preferencia a la hora de su ordenación detallada que se ubique en los bajos comerciales de los edificios plurifamiliares destinados al uso residencial, con objeto de crear un entorno urbano donde exista el mestizaje de usos y no se produzca segregación de grandes superficies de uso exclusivo.

### **Sistemas Generales de Espacios Libres**

La ordenación propuesta distribuye una superficie total de 24.000 m<sup>2</sup> de sistemas generales de espacios libres incluidos en el nuevo sector, repartida entre:

- 3.992 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes Sistema General, distribuida en una banda paralela a la Autovía A-8045.
- 20.008 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes Sistema General, correspondiente a la franja que discurre paralela al río Guadalquivir.

Para el cálculo de esta superficie perteneciente al Sistema General de Espacios Libres, se ha tenido en cuenta el número máximo de viviendas que saldría de aplicar la densidad máxima del nuevo sector (2.000 viviendas), el estándar mínimo de 5 m<sup>2</sup> por habitante que establece el Artículo 10.1.c1 de la LOUA, así como el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda que establece la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

### **Sistemas Generales de Comunicación**

El nuevo sector se configura alrededor de la Avenida de Coria, que continúa como vía estructurante principal del ámbito en dirección longitudinal, uniendo el barrio bajo con la A-8045.

Como otra vía estructurante, se crea una nueva transversal, perpendicular a la Avenida de Coria, discurrendo entre ésta y la calle Minas de Cala, uniéndose a ambas mediante glorietas, recorriendo en

sentido transversal gran parte del ámbito, y dando salida al sector hacia el nudo de la autovía en el sentido occidental de éste.

Estos viarios, por sus condiciones estructurantes y configuradoras de su entorno urbano, se adscriben al Sistema General de Comunicación propuesto por las NNSS y su Adaptación, recibiendo la denominación de "Viario en Suelo Urbano" dada la clasificación como suelo urbano no consolidado del nuevo sector y su importancia en la consolidación futura urbana de éste mediante el PERI.

### **Infraestructuras.**

Las infraestructuras previstas en la Modificación serán las vinculadas a una ordenación de tales características, que se definirán en su correspondiente planeamiento de desarrollo (PERI) y que completarán la red de infraestructuras urbanas del entorno y municipio.

## **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, puesto que uno de sus objetivos es la extracción de la industria arrocera preexistente.
- Para el uso terciario, en la ordenación pormenorizada que proponga el PERI, se establece que su ubicación sea preferentemente a modo de bajos comerciales de los edificios plurifamiliares destinados al uso residencial, con objeto de crear un entorno urbano donde exista el mestizaje de usos y no se produzca segregación de grandes superficies de uso exclusivo.
- Los usos comerciales implantados no generan problemas de contaminación acústica, atmosférica, de olores, etc. y la carga de tráfico que genera está asumida por la ejecución de las conexiones a las vías de importancia que las rodean, así como estacionamiento para vehículos que la ordenación determine con un mínimo exigido por la normativa.

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, sino una edificabilidad mínima permitida de uso terciario de 15.000 m<sup>2</sup>t que el PERI desarrollará siguiendo las prescripciones establecidas en la ordenación en cuanto a su ubicación preferente en bajos comerciales, donde no se produzca segregación de grandes superficies comerciales de uso exclusivo.

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.
- 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 unificación en un solo sector de suelo urbano no consolidado del Sector 4.2 y Unidades de Actuación UA-5.2 y UA-7, , no produce incompatibilidades de usos ni genera problemas por la colindancia entre los usos residencial y comercial, por todo lo expuesto anteriormente y por proponer un modelo de ciudad que favorece y fomenta el mestizaje de usos sin grandes superficies industriales ni comerciales que generen islas exclusivas.



Fernando Vazquez Marin  
Arquitecto