

# **RESUMEN NO TÉCNICO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

## **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**

---

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

**Arquitecto:** Fernando Vázquez Marín

La Innovación de planeamiento general que se pretende aprobar y que inicia su tramitación con la EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA, se denomina INNOVACIÓN POR MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE ADAPTADAS A LA L.O.U.A. RELATIVA UNIFICACIÓN EN UN SOLO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL SECTOR 4.2 Y UNIDADES DE ACTUACIÓN UA-5.2 Y UA-7, que la denominaremos en adelante el Modificación.

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 POTAUS 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.



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.

Él 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.

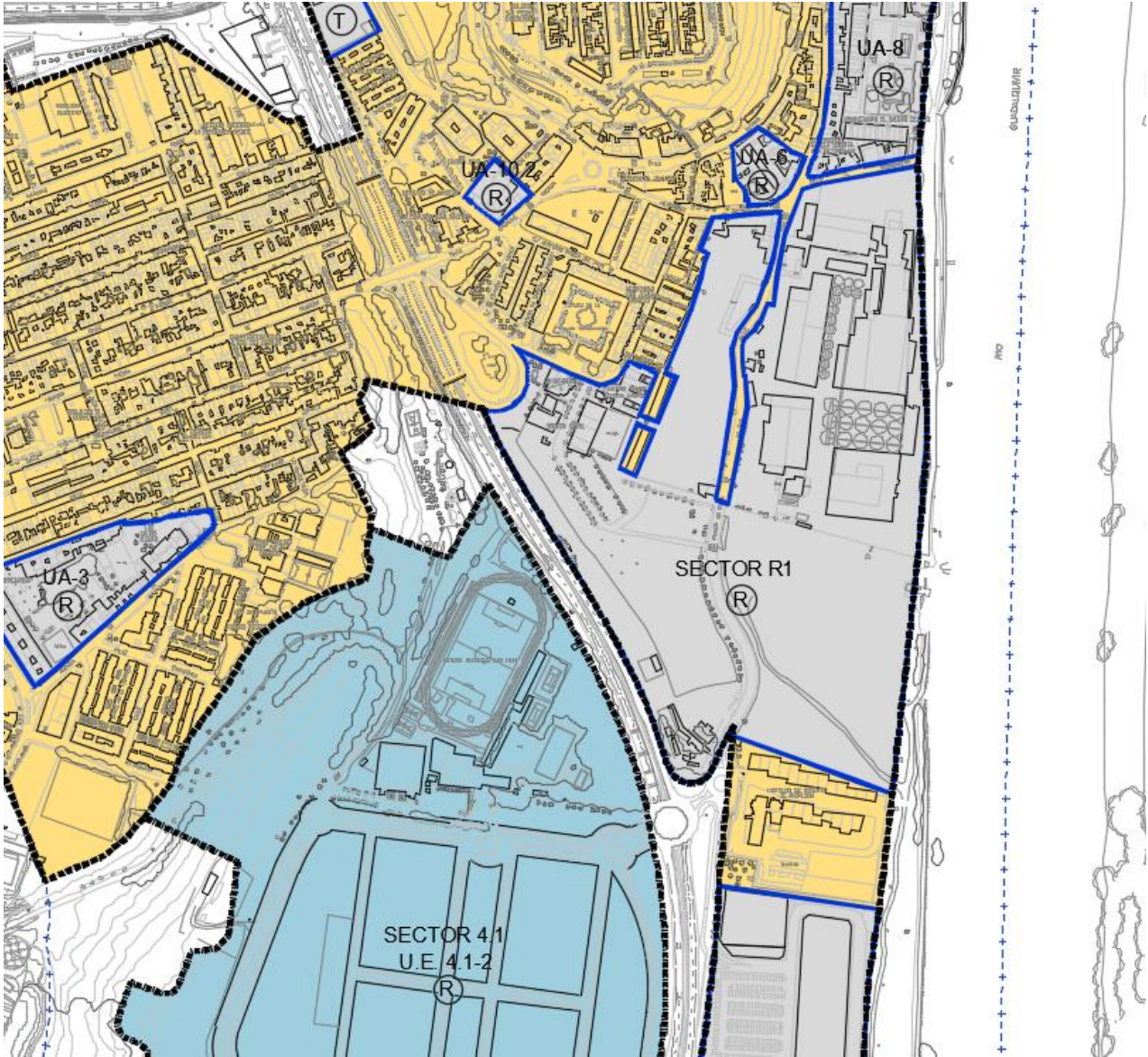
- Extraer el uso Industrial presente.

- 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.

La propuesta de usos es la siguiente:

### 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 expuesta sobre estas líneas), 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.

En el proceso de decisión se han descartado otras alternativas de ordenación, puesto que la que se define es la más completa y la que se ajusta más a las necesidades descritas del ámbito y consigue solucionar de forma coherente la nueva pieza urbana propuesta.

Entre esa selección de alternativas se descarta la denominada Alternativa 0 que corresponde a no actuar ni proceder a la Modificación de planeamiento, siendo esta la más desfavorable pues implica continuar con toda la problemática expuesta en el documento de Modificación que históricamente lleva sucediéndose en el ámbito, con la industria arrocera presente como gran tapón de crecimiento de la ciudad en su flanco sur y de relación con el río Guadalquivir.

Con todo ello se ha procedido a evaluar el impacto ambiental que puede tener la actuación, para lo que se han seguido las recomendaciones de estudio de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla de la Junta de Andalucía. Redactándose lo que se denomina el Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación, que en adelante denominaremos EAE, para iniciar el trámite de evaluación ambiental estratégica. Junto con este documento, por indicación también de la JJAA, se han elaborados tres estudios específicos; Estudio Paisajístico, Estudio Acústico y Estudio de Compatibilidad de Usos y dos informes; Informe de Movilidad y Sostenibilidad Urbana e Informe de Prevención de Riesgos de Avenidas e Inundaciones.

De todos ellos se concluye que la propuesta de la Modificación del planeamiento general de San Juan de Aznalfarache **no tiene afección significativa ni al medio ambiente ni a ninguna otra cuestión sectorial que pudiera afectar.**

Y ello se puede comprobar porque tras analizar y conocer las condiciones ambientales actuales del ámbito, se evalúan los posibles impactos que sobre las mismas puede producir la actuación. Llegándose como hemos dicho a la conclusión de que no se producen efectos significativos, y ello es debido fundamentalmente a que el ámbito ya se encuentra muy transformado, siendo un suelo que adolece de una ordenación conjunta y en el que la fábrica de Arroz se antepone a todo como hito bloqueador para un crecimiento sostenible y concienciado con el medio ambiente para el municipio de San Juan, así como con su relación con el río.

Gracias a las determinaciones que va a producir la Modificación se conseguirá un área al servicio de toda la población del municipio, con un carácter innovador y donde los espacios libres y la relación con el Guadalquivir creará una zona dinamizadora de la economía y la movilidad sostenible, con la consiguiente mejora del bienestar de la población.

No obstante, como resultado de dichos estudios y con objeto de reducir aun más los escasos impactos, que insistimos son irrelevantes y máxime cuando se confronta a los beneficios que reporta la actuación, se

determinan medidas correctoras para aplicar durante las posibles obras de urbanización o adecuación que se pudieran acometer en el ámbito de la Modificación.

Por lo tanto, se entiende que la propuesta de Modificación del planeamiento general no tiene efectos relevantes sobre el medio ambiente, y en ningún caso pueden influir sobre el cambio climático, por lo que no parece necesario prever medidas para paliar dichos efectos.

Con todo ello se inicia el trámite de información ambiental, quedando expuesto al público el conjunto de los documentos durante 45 días, para tras ello en su caso comenzar la aprobación del planeamiento.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Vazquez Marin', with a horizontal line drawn underneath the signature.

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