

MYRIAM CORNEJO GARCIA, SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE.-

CERTIFICO: Que en sesión extraordinaria celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento, el día nueve de Mayo de dos mil diecinueve, se adoptó, entre otros, acuerdo, cuyo texto literal es el siguiente:

“II.- DICTAMENES DE LAS COMISIONES INFORMATIVAS EXPEDIENTES ADMINISTRATIVOS


PUNTO 2º.- Aprobación provisional tercera de la Innovación mediante Modificación Puntual con ordenación pormenorizada de la Adaptación a la LOUA (Ley 7/02) del Sector 2 de las NN.SS. de San Juan de Aznalfarache.

Se da lectura al informe propuesta conjunto emitido por los servicios técnicos, que es del tenor literal siguiente:

“INFORME TÉCNICO

Clave de informe:	MAMS/PBG/3644/19/03/19/Servicios Técnicos/ Planeamiento. AP
EXPTE Nº.:	
INTERESADO:	D Ramón Cuevas Rebollo en representación de la sociedad proyectista BURÓ4 ARQUITECTOS SLP.
Asunto:	Solicitud de informe para aprobación provisional por parte del Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache de documento de INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLANEAMIENTO GENERAL URBANÍSTICO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE, SEVILLA. ÁMBITO 2ª FASE DEL SECTOR 2. MARZO DE 2019, así como anexo de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA y DOCUMENTO DE VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD.
Emplazamiento y ámbito:	EL ámbito de la modificación se corresponde con la 2ª Fase del Sector 2 "Vistahermosa", excluyendo las parcelas ya edificadas. El ámbito difiere del documento de aprobación inicial, así como de los documentos aprobados provisionalmente, al haberse corregido en el actual para adecuarlo al correcto límite del Término Municipal.
Refª Catastral:	Varias, incluidas en el documento de aprobación provisional.

D. Pablo Bermúdez González, técnico de secretaría del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y Miguel Ángel Martín Salinas, arquitecto al servicio de este Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, por el presente tenemos a bien emitir el siguiente **INFORME TÉCNICO-JURÍDICO Y PROPUESTA DE ACUERDOS:**

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	1/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

Normativa de referencia:

- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. El art. 32.1.3ª dice lo siguiente:

3.ª La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.ª Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.


Sección 4: Evaluación ambiental estratégica

Artículo 36 Ámbito de aplicación

1. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos enumerados en el Anexo I de esta ley, sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo y planes y programas que requieran una evaluación en aplicación de la normativa reguladora de la Red Ecológica Europea Natura 2000, que cumplan los dos requisitos siguientes:

- a) Que se elaboren, adopten o aprueben por una Administración pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) Que su elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Gobierno.

También se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	2/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

ordinaria:

a) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.2.

b) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico, de acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, evaluación ambiental.

c) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas previstos en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso de zonas de reducida extensión a nivel municipal.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

d) Los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el artículo 40.3.

3. No estarán sometidos a evaluación ambiental estratégica los siguientes planes y programas:

a) Los que tengan como único objeto la defensa nacional o la protección civil en casos de emergencia.

b) Los de carácter financiero o presupuestario

Tipo de documento,
procedencia
y fundamentación:


Se trata de un documento de trámite. Son de aplicación las consideraciones realizadas a este efecto con motivo de la aprobación inicial y aprobaciones provisionales previas del documento.

Se trata de una Modificación conforme al art. 38 LOUA, puesto que no se trata de una alteración integral de la ordenación establecida en las mismas, o alteración estructural de las NNSS, conforme al art. 37 LOUA.

Se trata de una innovación promovida por un particular y motivada en la oportunidad o conveniencia sin que previamente se haya producido concertación conforme al art. 30.2 LOUA.

CIRCUNSTANCIAS SOBREVENIDAS AL PROCESO DE TRAMITACIÓN DE LA INNOVACIÓN

- **Cambio del Procedimiento Ambiental**

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	3/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

Con fecha de 31 de julio de 2017 tuvo entrada en el Registro General de esta Delegación Territorial un escrito del alcalde de San Juan de Aznalfarache remitiendo el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 21 de junio de 20015 en el que se aprobaba provisionalmente la Innovación mediante Modificación Puntual, con ordenación pormenorizada de la adaptación a la LOUA (Ley 7 /2002) del sector 2 de las normas subsidiarias municipales San Juan de Aznalfarache.


A este respecto se le informa de que con fecha de 25 de noviembre de 2016, se remitió al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache un requerimiento de documentación complementaria, necesaria para la continuación de la tramitación del procedimiento, advirtiendo en el mismo requerimiento de que de acuerdo con lo establecido en la Disposición final primera de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, transcurrido el plazo de tres meses desde la recepción escrito sin que el Ayuntamiento aportara la documentación adicional solicitada o, si una vez presentada, esta fue insuficiente, el órgano ambiental dió por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación.

Por ello con fecha de 3 de abril de 2017 se firmó la RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO EN SEVILLA POR EL QUE SE DECLARÓ LA CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA INNOVACIÓN MEDIANTE MODIFICACIÓN PUNTUAL, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA, DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL SECTOR 2 DE LAS NN.SS. DE SAN JUAN 1 AZNALFARACHE (SEVILLA) (EA/SE/084/2012).

Por todo ello, para continuar con la tramitación ambiental de la Innovación se tuvo que iniciar el trámite ambiental con el documento de inicio y el borrador del Plan.

El 28 de mayo de 2018 tuvo entrada en esta Delegación Territorial la solicitud de inicio y su documentación para obtener la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación Pormenorizada del Planeamiento General Urbanístico en el ámbito de la segunda fase del sector 2 en el término municipal de San Juan de Aznalfarache (Sevilla), formulada por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, conforme con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Tras la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica se realizó la fase de consultas a las administraciones

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	4/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

públicas afectadas y personas interesadas.

Una vez recibidas dichas consultas, y analizada la documentación de las administraciones públicas afectadas, se determina por parte de esta Delegación Territorial de Medio Ambiente proceder al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, conforme al artículo 40.2.d) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, por sus posibles efectos significativos sobre el medio ambiente.

Concluido el plazo de consultas, se remitió el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, de acuerdo con el artículo 40.5.d) de la 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.

La aprobación provisional de la Innovación junto al Estudio Ambiental Estratégico será sometidos a información pública y reformados considerando de alegaciones e informes preceptivos. El expediente completo que se apruebe provisionalmente se remitirá al órgano ambiental para su análisis técnico y de impacto y posterior formulación de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE). La DAE será integrada en el documento ambiental y urbanístico para su aprobación definitiva y resolución del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.


- **Cambio del Término Municipal**

Derivado del litigio existente entre el Ayuntamiento de Tomares y Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, por el deslinde de la línea del Término Municipal, se elabora un informe por el Instituto de Cartografía de Andalucía, Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, que deslinda el Término municipal de ambas localidades, afectando al Sector 2 Vistahermosa en su zona Norte.

El presente documento asume las modificaciones derivadas del deslinde del Término Municipal entre San Juan de Aznalfarache y Tomares, regularizando el ámbito de Innovación en dicha zona de conflicto.

Es por todo ello, que el ámbito de la presente Innovación queda definido, principalmente, por los terrenos pendientes de urbanizar de la 2ª fase del Sector 2 adaptado a la realidad ejecutada y a la nueva línea del Término Municipal.

Esta modificación afecta a la ordenación en su zona Norte, en la que se ubican una parcela de equipamiento y una de espacios libres. Por lo que para poder hacer la comparativa y justificar el cumplimiento de reserva dotacional, primero procedemos a actualizar el límite en el ámbito de Innovación.

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	5/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			



- **Plan de Ordenación Intermunicipal San Juan de Aznalfarache-Tomares**

En el Pleno del pasado 26 de diciembre aprobó de forma provisional el Plan de Ordenación Intermunicipal de viario de conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares, acceso al Metro San Juan Alto y su Estudio Ambiental Estratégico.

La propuesta del POI determina la ordenación a nivel de pormenorizada, definiendo para el ámbito, todos los parámetros urbanísticos que se corresponden con este nivel de ordenación. La nueva ordenación del ámbito afecta principalmente al área ubicada en el término municipal de Tomares y al tramo ubicado en la zona de Suelo No Urbanizable de San Juan de Aznalfarache dado que se han respetado la ordenación pormenorizada que la innovación en trámite del Sector 2 Vistahermosa recoge para la Calle Isadora Duncan, al valorarse positivamente. Por ello las determinaciones de ordenación pormenorizada recogidas para el ámbito son coincidentes con la propuesta de la innovación, que propone la inserción de un carril bici (acorde también a las determinaciones del planeamiento sectorial), la ampliación del acerado y la creación de más aparcamientos, así como el diseño de una nueva rotonda de acceso a la calle de mayores dimensiones.

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	6/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

Las determinas que establece el POI, son principalmente de Ordenación, Gestión y Ejecución:

Ordenación.

La nueva ordenación propuesta consistirá en la ampliación de la sección existente, aumentando las aceras e incluyendo una banda de aparcamientos y un carril bici.

Estas determinaciones no afectan a la Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS.) de San Juan de Aznalfarache ni al Texto Refundido de la Revisión del P.G.O.U. Municipal de Tomares.

Gestión.

Todo el ámbito constituye una única unidad de ejecución, cuyo sistema de gestión queda determinado por expropiación, sin perjuicio de la existencia en el ámbito de terrenos propiedad de las administraciones actuantes, así como de los acuerdos de cesión anticipada que se tengan suscritos.

Con más detalle, en base a la estructura de propiedad actual:

No será necesaria la obtención de los terrenos propiedad de los ayuntamientos de San Juan de Aznalfarache y de Tomares, que quedan aportados a la actuación.


Los suelos propiedad de HACIENDA LA CARTUJA y PONTEGRAN se obtendrán por cesión anticipada por las obligaciones derivadas del Planeamiento del Sector 2 Vistahermosa.

Los suelos propiedad de Hacienda la Cartuja clasificados como Suelo Urbanizable sectorizado se obtendrán por expropiación, a costa del Sector 2 Vistahermosa.

Ejecución.

La ejecución de las determinaciones del POI se llevará a cabo mediante la aprobación de un Proyecto de Urbanización. Se diferenciarán en el mismo las obras de urbanización correspondientes a:

Los suelos ubicados en el Término municipal de Tomares, con una superficie de 5.095,10 m2, que serán asumidas por el Ayuntamiento de

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	7/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

Tomares.

Los terrenos del ámbito que actualmente son propiedad de Hacienda la Cartuja, con una superficie de 1.920,97 m², cuyo coste le corresponde a los propietarios del sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache. Dichos costes serán anticipados por el Ayuntamiento de Tomares.

Los suelos propiedad de HACIENDA LA CARTUJA Y PONTEGRAN y restos de los terrenos del ámbito, con una superficie de 6.084,17 m², cuyo coste le corresponde

- Por tanto, es importante resaltar que la ordenación pormenorizada del POI es coincidente con la ordenación de la presente Innovación.
- Una vez aprobado definitivamente el POI, Se deberá cumplir con las determinaciones establecidas en dicho documento.
- No obstante lo anterior, ante la no vigencia del POI se atenderá a las determinaciones recogidas en cuanto a ordenación, gestión y ejecución del tramo de viario que se sitúa en el Término Municipal de San Juan de Aznalfarache.

Estructura del Documento Presentado:

Innovación con carácter de modificación puntual con ordenación pormenorizada del planeamiento general urbanístico de San Juan de Aznalfarache, Sevilla. Ámbito 2ª fase del Sector 2. Marzo de 2019.

- I. OBJETO, MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN.**
- II. MEMORIA**
 - 0. INTRODUCCIÓN
 - 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
 - 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
 - 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN
 - 4. ESTUDIOS SECTORIALES
- III. NORMATIVA URBANÍSTICA**
- IV. PLANOS**

Anexo de Accesibilidad


Valoración de Impacto sobre la Salud

Estudio Ambiental Estratégico

Modificaciones del documento relativas al informe emitido para la

Entre los acuerdos adoptados por el pleno junto a la Aprobación Provisional segunda de la innovación, se encontraba el deber de incluir en el texto refundido las siguientes determinaciones:

- El objetivo general de mejorar la urbanización existente,

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz Miriam Cornejo García	Firmado	29/05/2019 09:00:39 26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	8/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

aprobación provisional segunda:

independientemente de su grado de ejecución. Se incidirá concretamente sobre las redes aéreas de telecomunicaciones, el ajardinamiento y dotación de mobiliario de las zonas verdes, mejora de los acerados, reasfaltado general y mejoras en la iluminación para la optimización del consumo y de la contaminación lumínica.


- El vial de conexión entre el municipio de Tomares y el sector 2 "Vistahermosa" deberá ser obtenido y ejecutado con cargo a los propietarios incluidos en el ámbito de la innovación, dicho vial será objeto de proyecto independiente y su ejecución será prioritaria para el desarrollo del sector, con objeto de normalizar la conexión con Tomares. Se reforzará el vial que lo conecta con la glorieta existente en el acceso original y situado al norte, a la Urbanización "Vistahermosa".
- Se observa una estimación del coste de urbanización alejada de la realidad de las experiencias previas en el municipio, pese a la actual situación de precios a la baja en el sector de la construcción. La repercusión por unidad de aprovechamiento se deberá aumentar hasta 55 €/UA. No obstante, será a la revisión del proyecto o proyectos de urbanización correspondiente cuando se realice una valoración más ajustada de los costes reales de urbanización.
- Se incluirá el deber de ceder y urbanizar el SGC-1.

El documento presentado recoge las determinaciones primera, tercera y cuarta. En cuanto a la tercera, se incluye el siguiente texto:

"El tramo de vial de conexión entre el Sector 2 "Vistahermosa" y el municipio de Tomares, será una carga exterior de dicho Sector, conforme a los art. 51.1.C.g, y art. 113, de la LOUA. El suelo ocupado por el vial, actualmente Suelo No Urbanizable, será previamente puesto a disposición por parte del Ayuntamiento, al no formar parte del ámbito de Innovación del Sector 2. Dicha carga, actualmente exterior, deberá ser resarcida por la iniciativa privada o pública que desarrolle y ejecute finalmente el ámbito en el que se encuentra el vial a la Junta de Compensación o ente en el que se transforme Sector 2, una vez que el suelo de dicho vial adquiera la clasificación de urbanizable."

Con lo expuesto anteriormente se dan por cumplidas las determinaciones incluidas en el informe emitido para la Aprobación Provisional.

Comparación parámetros incluidos en la modificación (ámbito de la modificación):	DOCUMENTO APROBADO PROVISIONALMENTE (APROBACIÓN PROVISIONAL SEGUNDA):
	Clase de suelo y categoría: Suelo urbano consolidado / no consolidado. Determinaciones urbanísticas: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie: 125.236 m2s. - Uso global: Residencial. - Densidad: 55 viv/ha. - Número de viviendas: 687. - Coef. edificabilidad: 0,73 m2t/m2s. - Edificabilidad máxima: 91.740 m2t. - Edificabilidad máxima residencial: 80.540 m2t - Mínima edificabilidad Vivienda protegida: 49.900 m2t. (62% de la edificabilidad total residencial de la innovación) - Número mínimo Vivienda protegida: 400. - Aprovechamiento medio: 0,510955 UA/m2s. - Sistema General de Espacios Libres: 7.102 m2s (Estándar 6,26 m2/hab

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	9/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

según adaptación).

- Sistema General de Comunicaciones: 3.537 m2s
- Cesión de espacios libres: 33.678,61 m2.
- Cesión de equipamiento: 28.406,85 m2.
- Sistema de actuación : Compensación.
- Unidades de actuación: Única.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL TERCERA:

Clase de suelo y categoría: Suelo urbano consolidado / no consolidado.


Determinaciones urbanísticas:

- Superficie: 119.756,73 m2s.
- Uso global: Residencial.
- Densidad: Alta. más de 50 viv/ha y hasta 75 viv/ha. 53 viv/ha.
- Número de viviendas: 645.
- Coef. edificabilidad: 0,69 m2t/m2s.
- Edificabilidad máxima: 82.720 m2t.
- Edificabilidad máxima residencial: 77.120 m2t.
- Edificabilidad prevista Vivienda protegida: 46.480 m2t. (60,26% de la edificabilidad total residencial de la innovación).
- Número mínimo Vivienda protegida: 358.
- Aprovechamiento medio: 0,4732928 UA/m2s.
- Sistema General de Espacios Libres: 6.176 m2s (Estándar 6,26 m2/hab según adaptación).
- Sistema General de Comunicaciones: 3.883 m2s
- Cesión de espacios libres: 31.982 m2.
- Cesión de equipamiento: 27.536,85 m2.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Unidades de actuación: Única.

A JUICIO DEL INFORMANTE, LOS CAMBIOS INTRODUCIDOS EN EL DOCUMENTO RESPECTO AL APROBADO PROVISIONALMENTE SON CONSIDERADOS SUSTANCIALES, POR LO QUE, SI BIEN NO CONLLEVARÍA UNA NUEVA APROBACIÓN INICIAL, SERÍA NECESARIA UNA NUEVA PUBLICACIÓN Y EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL DOCUMENTO.

Encuadre con la Legislación urbanística vigente:

- El art. 10.1 LOUA establece como ordenación estructural los usos, densidades y edificabilidades globales de los sectores de suelo urbanizable, manteniendo el documento presentado el uso global residencial, pero alterando tanto las densidades como las edificabilidades del sector.
- El art. 36 LOUA regula el régimen de innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, al cual se da cumplimiento en su apartado 1, al ser el documento presentado de la misma clase que el documento que se quiere modificar.
- El documento presentado está, a juicio de este técnico, completo en su contenido conforme al art. 19.1, 36.2.b LOUA.
- Dado que el instrumento contiene una alteración de la ubicación y forma de las zonas verdes y dotaciones, será necesario obtener Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía conforme al art. 10.1.A.b. LOUA
- No se encuentra afectado por la DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA apartado 2, que limita las aprobaciones de modificaciones de planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	10/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

	la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la LOUA al menos de forma parcial, tras la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 23 de noviembre de 2011.
Informes sectoriales y otros:	<ul style="list-style-type: none"> - Remitir documento a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística para que recabe los informes o ratificación de los mismos de las diferentes áreas autonómicas afectadas. - Ratificación de informe a administración del estado sobre las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 13/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. - Ratificación de informe a Secretaría General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil. - Ratificación de informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y de la Agencia Andaluza del Agua conforme al art. 15.3.a TRLS y art. 25.4 de la Ley de Aguas de Andalucía. - Ratificación de informes a las empresas suministradoras: EMASESA, ENDESA y Gas Natural. - Municipios colindantes personados en el procedimiento, esto es Tomares.

A tenor de la documentación consultada, el Arquitecto que suscribe tiene a bien **INFORMAR** que la documentación presentada respecto a la INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLANEAMIENTO GENERAL URBANÍSTICO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE, SEVILLA. ÁMBITO 2ª FASE DEL SECTOR 2. Redacción de marzo de 2019, redactado por BURO4, promovido por GRUPO DE INVERSIONES NOGA, S.L.U., puede procederse a su correspondiente aprobación provisional, debiéndose obtener los informes sectoriales y de otras Administraciones que pudieran tener interés en el mismo.


Consecuentemente, se propone la adopción de los siguientes:

ACUERDOS

Primero: Aprobar provisionalmente la INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLANEAMIENTO GENERAL URBANÍSTICO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE, SEVILLA. ÁMBITO 2ª FASE DEL SECTOR 2, redacción de Marzo de 2019, con los anexos y estudios que incorpora, redactado por BURO4, promovido por GRUPO DE INVERSIONES NOGA, S.L.U.

Segundo: Abrir un plazo de información pública por periodo de un mes, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Municipio, así como en el portal de transparencia Municipal.

Tercero: Aprobar el documento ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO relativo al documento urbanístico INNOVACIÓN CON CARÁCTER DE MODIFICACIÓN PUNTUAL, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLANEAMIENTO GENERAL URBANÍSTICO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE, SEVILLA. ÁMBITO 2ª FASE DEL SECTOR 2, redacción de Marzo de 2019.

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	11/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

Cuarto: Someter a exposición pública el ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO durante un plazo de 45 días hábiles y una vez finalizado dicho periodo remitir a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía certificado de haber realizado dicha exposición pública junto con las alegaciones presentadas.

Quinto: Requerir informe a los siguientes órganos y entidades administrativas:

- Remitir documento a la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística para que recabe los informes o ratificación de los mismos de las diferentes áreas autonómicas afectadas.
- Ratificación de informe a administración del estado sobre las necesidades de redes públicas de telecomunicaciones de acuerdo con lo dispuesto en el art. 26.2 de la Ley 13/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.
- Ratificación de informe a Secretaría General de Transporte, Dirección General de Aviación Civil.
- Ratificación de informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir y de la Agencia Andaluza del Agua conforme al art. 15.3.a TRLS y art. 25.4 de la Ley de Aguas de Andalucía.
- Ratificación de informes a las empresas suministradoras: EMASESA, ENDESA y Gas Natural.
- Municipios colindantes personados en el procedimiento, esto es Tomares.

Sexto: Una vez recibidos los informes vinculantes, y en los supuestos que ello fuere necesario, se elaborará un Texto Refundido del documento, en el que se incorporen las modificaciones derivadas de la toma en consideración de los referidos informes, para que el mismo sea, en su caso, aprobado definitivamente por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, a cuyo efecto le será remitido en forma el expediente administrativo completo, en cualquier caso, tras la aprobación definitiva se redactará un Texto Refundido para su tramitación, si no se considera oportuno tramitarse con anterioridad.

Séptimo: una vez aprobado definitivamente, previa a su publicación se depositará e inscribirá en el Registro Administrativo de instrumentos urbanísticos.


Octavo: Notifíquese el presente acuerdo a las personas que hayan efectuado alegaciones en la fase de información pública.

Noveno: Notificar los presentes acuerdos a cuantos titulares de derechos se incluyan inscritos en el registro de la propiedad y en el Catastro, concretamente a HACIENDA LA CARTUJA, S.A. para que en el plazo de un mes formulen alegaciones al documento si así lo estiman oportuno, así como a GRUPO DE INVERSIONES NOGA, representada por Rafael Miranda Ferrer como promotor de la presente Modificación, incluyendo el contenido de los distintos informes sectoriales y de empresas suministradoras para su constancia y efectos.

Decimo: Facultar al Alcalde - Presidente para, en desarrollo de los presentes acuerdos realizar las gestiones o emitir resoluciones que sean necesarias para obtener la aprobación definitiva por la Administración autonómica.

Decimoprimer: La tramitación de la presente Modificación está sujeta a la correspondiente tasa municipal de servicios urbanísticos.

En San Juan de Aznalfarache, a la fecha indicada en firma digital. EL TÉCNICO DE SECRETARÍA, EL ARQUITECTO.”


Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	12/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			

Seguidamente se da cuenta del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo.

Finalmente la Corporación, tras la explicación del sr. Delegado de Urbanismo, que queda recogida en videoactas, por doce votos a favor (grupo socialista) y siete abstenciones (grupos Popular, San Juan Puede y un concejal no adscrito) acuerda aprobar el informe propuesta, al principio transcrita, en la forma en que aparece redactada, quedando, en consecuencia, adoptados los acuerdos propuestos.”

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, aún no aprobada, expido la presente, con la salvedad en tal sentido que determina el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, visada por el Sr. Alcalde, en San Juan de Aznalfarache a la fecha de la firma digital abajo indicada.-

Vº. Bº.
EL ALCALDE,

Código Seguro De Verificación:	FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	29/05/2019 09:00:39	
	Miriam Cornejo García	Firmado	26/05/2019 20:42:20	
Observaciones		Página	13/13	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/FFn06+J8m9fdvtZZeQaTaQ==			