



MARIA LUISA MOYA TEJERA (1 de 1)
 ALCALDESA
 Fecha Firma: 16/04/2024
 HASH: 8b7756eb43c9acc912ee97a9b31a3085

ANUNCIO

DOÑA MARIA LUISA MOYA TEJERA, ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

HAGO SABER: Que el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de Enero de 2021, adoptó acuerdo, cuya parte dispositiva es la siguiente:

PRIMERO: Aprobar el documento de corrección de adaptación a la LOUA redactado por los servicios técnicos municipales, a fin de que se proceda a la incorporación de dicha corrección material al documento técnico que se encuentra depositado en el registro autonómico de instrumentos de planeamiento.

SEGUNDO: Dar traslado a los interesados y comunicar el presente acuerdo a Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

TERCERO: Comunicar el presente acuerdo a la Sala segunda de lo contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía con sede en Sevilla, a fin de considerar se está dando cumplimiento de la sentencia de 12 de septiembre de 2013.

El anexo de corrección de errores referido, es del tenor literal siguiente:

“PGOU ANEXO DE CORRECCIÓN DE ERRORES DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES

SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Diciembre 2020

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN
2. OBJETO DE MODIFICACIÓN
3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA PARA LA ALTERACIÓN DEL PLAN
4. FOMENTO DE LA PARCITIPACIÓN CIUDADANA
5. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO
6. MODIFICACIONES PUNTUALES

1. INTRODUCCION.

Cod. Validación: 77AHM37KZTRLK45ZCDZMRW35Y
 Verificación: <https://sanjuandeaznalfarache.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 7



Las Normas Subsidiarias de San Juan de Aznalfarache fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el día 18 de Julio de 1983, y forma parte del Texto Refuundido aprobado por la Corporación municipal el 25 de Noviembre de 1983.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de San Juan de Aznalfarache fue aprobada definitivamente en Pleno del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache en sesión celebrada el día 23 de Noviembre de 2011.

Contra la Adaptación Parcial a la LOUA se interpuso recurso contencioso-administrativo que ha dado lugar a Sentencia, ya firme, que obliga a reconsiderar las determinaciones urbanísticas de aplicación al ámbito del área homogénea identificado como "Vistahermosa Este".

2. OBJETO DEL ANEXO DE CORRECCIÓN DE ERRORES

El objeto del presente documento es el establecimiento de las determinaciones urbanísticas correspondientes al ámbito denominado "Vista Hermosa Este" de San Juan de Aznalfarache.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA ELEGIDA Y TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

La Adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de las Normas Subsidiarias del Planeamiento se concibe como una actualización del planeamiento general vigente que suma a su contenido sustantivo aquella regulación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que resultan de directa aplicación según su disposición transitoria primera; reconoce la prevalente aplicación de las normas sobrevenidas de la legislación especial y planificación territorial; acoge la alteración de la calificación jurídica de los terrenos como consecuencia del cumplimiento de sus determinaciones y, en consecuencia, procede a la adecuación del contenido documental del planeamiento general.

Por tanto, las adaptaciones parciales son un procedimiento de planeamiento y no un instrumento de planeamiento, tal y como está definido en el Decreto 11/2008. Dicho Decreto no establece ningún mecanismo para realizar "modificaciones" a las mismas.

En la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo contencioso administrativo, de fecha 12 de septiembre de 2013, respecto al R.C.A. nº 246 de 2012, se revoca la resolución del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache (Sevilla), de 23 de noviembre de 2011, aprobatorio del documento PGOU Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de las Normas Subsidiarias del Municipio, a fin de que se proceda a redactar por el mismo de nuevo el documento de adaptación referido corrigiendo los errores que pudiera haber padecido en cuanto a los suelos situados en la denominada Área Homogénea "Vista Hermosa Este".

Entendiendo que no se trata de un modificado del documento, sino de un nuevo



documento de corrección de errores, la tramitación del mismo será igual a la del documento original, regulada en el artículo 7 del "Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas".

Dicho artículo establece lo siguiente:

1. Los adaptaciones parciales de los instrumentos de Planeamiento General se formularán y aprobarán por los municipios.
2. Por el Ayuntamiento se redactará un documento de adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que se someterá al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, debiéndose solicitar los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente.

Durante dicho trámite de información pública el municipio solicitar valoración sobre el contenido de la adaptación parcial a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Esta valoración deberá emitirse en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin comunicación expresa al Ayuntamiento, éste podrá continuar la tramitación.

Una vez finalizados los trámites anteriores, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación del Documento. Dicho acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

4. ESTRUCTURA DEL DOCUMENTO

Para hacer más comprensible el contenido de la innovación que se incorpora al Documento PGOU, Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de San Juan de Aznalfarache se ha procedido a exponer los parámetros urbanísticos recogidos en la memoria y anexo a las normas urbanísticas vigentes, y los parámetros que incorpora la modificación. Igual criterio se sigue con la planimetría.

Las correcciones que se proponen son las siguientes:

- Corrección de los datos correspondientes al área homogénea "Vistahermosa Este" en la memoria de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de San Juan de Aznalfarache.
- Corrección de los datos correspondientes al área homogénea "Vistahermosa Este" en el Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de San Juan de Aznalfarache.



- Corrección en la planimetría de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales de San Juan de Aznalfarache del sector "Vistahermosa Este". En concreto:
 - Plano 2.7. OA Áreas homogéneas en Suelo Urbano

5. MODIFICACIONES PUNTUALES

IDENTIFICACIÓN ANTECEDENTES ÁREA HOMOGÉNEA "VISTAHERMOSA ESTE"

ANTECEDENTES

1. Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias (NNSS), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial Urbanismo de Sevilla con fecha 18 de Julio de 1983 que revisaba las Normas Subsidiarias originales del municipio que estaban aprobadas definitivamente el 25 de Noviembre de 1977.
2. El Sector 2 definido en las Normas Subsidiarias fue objeto de desarrollo y definición mediante el Plan Parcial del Sector 2 aprobado por la CPU en fecha 1 de junio de 1984 y la Modificación del Plan Parcial del Sector 2 aprobado por la CPU en fecha 18 de abril de 1990.
3. Por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de día 29 de Diciembre de 1994 se aprobó definitivamente el "Documento de subsanación de deficiencias señaladas, en relación con la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de San Juan de Aznalfarache en el Sector Vista Hermosa- Santa Rita, por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Transportes, en su resolución de 23 de septiembre de 1994."

El objeto de dicha modificación fue el cambio de categoría de suelo no urbanizable a suelo urbano con uso terciario comercial y edificabilidad de 0'35 m²/m² en suelos adyacentes al centro comercial.

En el documento definitivamente aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se dilucidaba la superficie de suelo no urbanizable que ahora pasaba a ser suelo urbano de uso terciario.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

- Determinaciones establecidas por el Plan Parcial del Sector 2 aprobado por la CPU en fecha 1 de Junio de 1984 y la Modificación del Plan Parcial del Sector 2 aprobado por la CPU en fecha 18 de Abril de 1990:

En el Plan Parcial aprobado se establecía un coeficiente de edificabilidad global de 0,35 m²t/m²s para todo el Sector, resultando una superficie construida para la zona comercial de 32.700 m², repartidos en las zonas "Comercial Alta Actividad" y "Comercial Equipamiento Urbano". El artículo 39 de las Ordenanzas Regulatoras del Plan Parcial indica una superficie máxima construida para la "zona comercial de alta actividad" de 25.000 m²t, sin entrar a valorar coeficiente de edificabilidad aplicable a dicha parcela. Dicha "zona comercial de alta actividad" es la incluida en la actual Área Homogénea "Vista Hermosa Este".

- Documento de subsanación de deficiencias aprobado por Resolución de la

Cod. Validación: 77A-HM37KZTRLK5ZCDZMRW35Y
 Verificación: <https://sanjuandeaznalfarache.se/electronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 7



Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de día 29 de Diciembre de 1994.

En dicho documento se incorporaban nuevos suelos al ámbito del Sector 2. Dicho suelo se incorporaban con uso terciario y el mismo coeficiente de edificabilidad del resto del Sector, esto es, 0,35 m²t/m²s. Como se ha indicado anteriormente, en el documento se dilucida la superficie nueva incorporada, llegando a la conclusión de que asciende a 24.771,91 m². Al aplicar el coeficiente de 0,35 a dicho suelo, resulta una nueva edificabilidad de 8.670,17 m²t. Este suelo igualmente queda incluido en la actual Área Homogénea "Vista Hermosa Este".

Como resumen, conforme al Planeamiento aprobado, la edificabilidad máxima permitida para el Área Homogénea "Vista Hermosa Este" queda establecida en 33.670,17 m²t.

Conforme a mediciones cartográficas, el área total del Área Homogénea "Vista Hermosa Este" es de 104.125 m², quedando en ella incluida una superficie de 6.711 m² destinados a SS.GG. de Comunicación – Viario, ubicada al norte del área, lo que arrojaría una superficie neta terciaria de 97.414 m².

El coeficiente de edificabilidad sería el resultante de dividir la edificabilidad máxima permitida entre la superficie neta terciaria del Área Homogénea. Conforme a los datos expuestos anteriormente, la edificabilidad resultante es de 0,35 m²t/m²s.

MODIFICACION DEL PGOU, ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA

Las correcciones de la Adaptación Parcial a la LOUA son las siguientes:

Respecto de la memoria.

Procede corregir del apartado 3.5.1. relativo al suelo urbano consolidado el cuadro de Uso Terciario, en concreto los parámetros del Área Homogénea de Vista Hermosa.

Donde se indica la superficie del área homogénea en 95.311, con un coeficiente de edificabilidad de 0,34 m²c/m²s y una superficie edificable de 32.000 m²c:

Uso Terciario

El uso terciario en suelo urbano consolidado se localiza íntegramente en terrenos provenientes del desarrollo de sectores urbanizables que ya se han materializado.

Áreas homogéneas

ÁREA HOMOGÉNEA	Superficie m ² s			Edificabilidad m ² c	COEF. EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
	Total A.H.	SS.GG. Incluidos	Neta Terciario		
VISTAHERMOSA ESTE	95.311		95.311	32.000	0,34
CANAL SUR	20.000	20.000	0		0,80
SUR	9.990		9.990	3.995	0,40
Total USO Terciario	125.301	20.000	105.301	35.995	0,34

El área homogénea "Vistahermosa Este" proviene del desarrollo del suelo urbanizable definido en las NN.SS. (Sector 2 - área terciaria y comercial de la Fase 1). El área homogénea "Sur" proviene de las NN.SS. y de sus respectivas modificaciones.

Debe indicar lo siguiente:

USO Terciario

El uso terciario en suelo urbano consolidado se localiza íntegramente en terrenos provenientes del desarrollo de sectores urbanizables que ya se han materializado.

Cod. Validación: 77A-HM37KZTRLK5ZCDZMRW35Y
 Verificación: https://santanderaonline.sedelectronica.es/
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 7



Áreas homogéneas

ÁREA HOMOGÉNEA	Superficie m2s			Edificabilidad m2c	COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)
	Total A.H.	SS.GG. Incluidos	Neta Terciario		
VISTAHERMOSA ESTE	104.125	6.71	97.414	33.670	0,35
CANAL SUR (-)	20.000	20.000	0		0,80
SUR	9.990		9.990	3.995	0,40
Total USO TERCIARIO	134.115	26.711	107.404	37.665	0,35

El área homogénea "Vistahermosa Este" proviene del desarrollo del suelo urbanizable definido en las NN.SS. (Sector 2 - área terciaria y comercial de la Fase 1). El área homogénea "Sur proviene de las NN.SS. y de sus respectivas modificaciones.

2. Anexo a las Normas Urbanísticas:

Procede corregir el arl.30 y en concreto el cuadro de Uso Terciario.

Donde se indica la superficie del área homogénea en 95.311. con un coeficiente de edificabilidad de 0,34 m²c/m²s y una superficie edificable de 32.000 m²c.

USO TERCIARIO

ÁREA HOMOGÉNEA	Superficie m2s			Edificabilidad m2c	COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)
	Total A.H.	SS.GG. Incluidos	Neta Terciario		
VISTAHERMOSA ESTE	95.311		95.311	32.000	0,34
CANAL SUR (*)	20.000	20.000	0		0,80
SUR	9.990		9.990	3.995	0,40

(*) El Área Homogénea "Canal Sur" tiene asignado un uso global Terciario de Servicio Público correspondiéndole uso pormenorizado: SISTEMA METROPOLITANO DE TELECOMUNICACIONES.

Debe indicar lo siguiente:

USO TERCIARIO

ÁREA HOMOGÉNEA	Superficie m2s			Edificabilidad m2c	COEF. EDIFICABILIDAD (m2c/m2s)
	Total A.H.	SS.GG. Incluidos	Neta Terciario		
VISTAHERMOSA ESTE	104.125	6.711	97.414	33.670	0,35
CANAL SUR (*)	20.000	20.000	0		0,80
SUR	9.990		9.990	3.995	0,40

(*) El Área Homogénea "Canal Sur" tiene asignado un uso global Terciario de Servicio Público correspondiéndole uso pormenorizado: SISTEMA METROPOLITANO DE TELECOMUNICACIONES.

3. Planos:

Se corrige el Plano 2.7. OA Áreas homogéneas en Suelo Urbano.

En la leyenda de dicho plano se indican las determinaciones de las distintas Áreas Homogéneas. Se corrige dicha leyenda con las determinaciones anteriormente expuestas.

San Juan de Aznalfarache, a fecha de firma digital. **EI** Arquitecto Municipal."





ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL

ÁREAS HOMOGÉNEAS	COCIENTE DE COBERTURA GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL DE VIVIENDAS	CATEGORÍA DE SUELO URBANO
SAN JUAN BAJO	0,89	89,2	CONSOLIDADO
SAN JUAN ALTO	1,08	118,8	
MONASTERIO	0,41	34,3	
MONTAÑA	0,44	45,4	
VISTAHERNANDEZ OESTE	0,81	87,4	
UA 9	0,35	37,2	
UA 10.2	1,05	89,7	
SECTOR 2 - UA 1.1	0,89	79,9	
SECTOR 2 - UA 1.2	0,89	85,7	
SECTOR 2 - UA 1.4	0,83	24,1	

BARRIDAS SUBSECTORES EN ÁREAS HOMOGÉNEAS RESIDENCIAL

SAN JUAN BAJO: 1- BARRIDO BAJO
 SAN JUAN ALTO: 2- GUARDAJUNA
 3- LEYRADO
 4- SANTA ISABEL
 5- COOPERATIVA

USO CARACTERÍSTICO INDUSTRIAL

ÁREAS HOMOGÉNEAS	COCIENTE DE COBERTURA GLOBAL	CATEGORÍA DE SUELO URBANO
ARROCES HERBA - UA 7	0,87	CONSOLIDADO

USO CARACTERÍSTICO TERCIARIO

ÁREAS HOMOGÉNEAS	COCIENTE DE COBERTURA GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL DE VIVIENDAS	CATEGORÍA DE SUELO URBANO
VISTAHERNANDEZ ESTE	0,88	-	CONSOLIDADO
CANAL SUR	0,88	-	
UA 12	0,42	-	NO CONSOLIDADO
UA 8.2 Residencial	0,71	21,7	
UA 10	0,38	-	
UA 13	0,38	-	
UA 10.1 (Zona de San Juan)	1,00	-	

(*) El Área Homogénea 'CANAL SUR' fue asignada al Uso Global Turístico de Servicio Público correspondiente en el Uso planificado de SUELO METROPOLITANO DE TELECOMUNICACIONES

USO CARACTERÍSTICO TURÍSTICO

ÁREAS HOMOGÉNEAS	COCIENTE DE COBERTURA GLOBAL	CATEGORÍA DE SUELO URBANO
PARQUE ALORA (*)	0,80	CONSOLIDADO

(*) - Bazar con Uso Global Turístico y Uso planificado ESPACIOS LIBRES DE CARÁCTER GENERAL - PARQUE URBANO

N

DELIBERACIÓN: Para tener constancia que esta ordenación ha sido APROBADA por el Pleno de esta Corporación en la sesión celebrada el día 27/01/2024 en el domicilio de la Corporación.

----- DELIMITACIÓN ÁREAS HOMOGÉNEAS
 ----- LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL

ANEJO DE CORRECCIÓN DE ERRORES
 P.G.O.U. - ADAPTACIÓN PARCIAL a la L.O.U.A. (ley 7/2002) de las NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES
 SAN JUAN DE AZNALFARACHE

ESCALA: 1:5000
 PLANO NUM.: 2.7