

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA DELEGACION DE SEVILLA
	201599900260236 - 06/07/2015
	Registro Auxiliar SV. URBANISMO
	SEVILLA

Sevilla a 25 de junio de 2015

URBANISMO Expte.: TIP/ 2014/000409

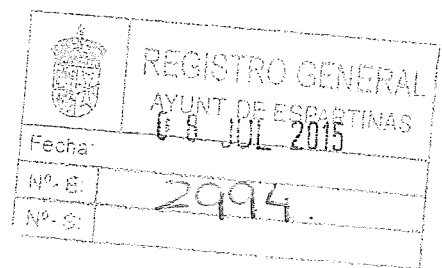
Sr/a. Alcalde/sa Presidente/a del
 Ayuntamiento de Espartinas
 Parque de Ntra. Sra. Del Rocío, 1
 41807 – Espartinas, (Sevilla)

ASUNTO: PP. "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM".

Adjunto se remite a esa Corporación municipal el informe emitido por esta Delegación Territorial en relación con el proyecto urbanístico de referencia, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la ley 2/2012 de 30 de enero y por el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014 de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

LA JEFA DEL SERVICIO DE
 URBANISMO

Fdo.: Eloisa Sanchez Peña



Avda. de Grecia, s/n. 41071 Sevilla. Telf. 955 266 184

Código Seguro de verificación:baGxjn0pwZjqY05kRPJk0g==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
 Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	ELOISA SANCHEZ PEÑA			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	baGxjn0pwZjqY05kRPJk0g==	FECHA	03/07/2015
			PÁGINA	1/1



baGxjn0pwZjqY05kRPJk0g==

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO EN RELACIÓN AL PLAN PARCIAL PP PARQUE TERCIARIO, COMERCIAL Y DE OCIO, APROCOM DE LAS NN.SS., ESPARTINAS.	
EXPEDIENTE	TIP/2014/000409
ASUNTO	Plan Parcial Parque Terciario, Comercial y de Ocio, APROCOM.
MUNICIPIO	Espartinas (Sevilla)

El presente informe se emite a los efectos establecidos por el artículo 31.2.C) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la ley 2/2012 de 30 de enero, que encomienda a la Consejería competente en materia de urbanismo la emisión de un informe preceptivo previo a la resolución definitiva de los proyectos urbanísticos cuya competencia corresponde al Ayuntamiento.

En virtud del artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde emitir el presente informe al titular de la Delegación Territorial de Agricultura Pesca y Medio Ambiente.

El órgano competente para la resolución definitiva de este proyecto urbanístico es el Pleno del Ayuntamiento de Espartinas (Sevilla), tal como establece el artículo 31.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que regula las competencias para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento, modificada por la Ley 2/2012 de 30 de enero.

1.- OBJETO DEL PROYECTO Y SU ENCUADRE EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.-

El presente proyecto urbanístico se propone por iniciativa particular a instancias de la entidad Innovación y Comercio Urbano, S.L., tiene por objeto ordenar pormenorizadamente el sector de suelo urbanizable sectorizado del ámbito " Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", clasificado por la Modificación parcial de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Espartinas " Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", aprobada definitivamente mediante resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2012, y que corresponde a el Área de oportunidad del tipo Terciario, denominada TS-5 Centro Comercial APROCOM, del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla, la cual engloba los terrenos objeto de desarrollo por el Plan parcial de referencia.

a) La superficie del sector TS-5, después de la medición topográfica pasa de 205.370 m2 que establecía la Modificación del PGOU, a 204.667 m2 (excluidos SS.GG. Municipales), aplicando los parámetros estructurales que la Modif. parcial del PGOU fija para el sector, resulta lo siguiente:


Parámetros estructurales de Usos y Edificación

Superficie Total Sector	Coficiente Edificabilidad global	Edificabilidad global	Uso y tipología	Superficie	Coficiente Edificabilidad pormenorizada	Edificabilidad pormenorizada
204.667 m ²	0,90 m ² /m ² s	184.200 m ²	Terciario T-1 integrado	127.436	1,30 m ² /m ² s	165.667 m ²
			Terciario T-2 Hotelero 10% AYT	7.718	2,40 m ² /m ² s	18.523 m ²

PP Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM.
Espartinas (Sevilla)
(Expediente: TIP/2014/000409)

Página 1 de 5
Avda. de Grecia, s/n. 41071 Sevilla. Telf. 955 266 184

Código Seguro de verificación:AZrgwvFxsIrRzpIm7vHemw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DOLORES BRAVO GARCÍA		FECHA	03/07/2015
	ELOISA SANCHEZ PEÑA			
	MARIA PILAR FIDELA GARCIA MONTIEL			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	AZrgwvFxsIrRzpIm7vHemw==	PÁGINA	1/5
 AZrgwvFxsIrRzpIm7vHemw==				

Superficie Sector (excluidos SS.GG.Municipal)	204.667 m2s
Edificabilidad	0,9 m2t/m2s
Aprovechamiento Lucrativo.....	184.200 m2t
SS.GG. Municipales.....	25.173 m2s
SGEL.....	7.423 m2s
SGV.....	17.750 m2s
Dotaciones SS.LL. (20% superf sector).....	40.939 m2s (20% sector)
Parques y jardines.....	23.233 m2s (10% sector)
Dotaciones	8.909 m2s 10.691 m2t
Espacios Libres.....	8.797 m2s
Aparcamientos totales.....	1.842 plazas
Aparcamientos en viario	921 plazas
Aparcamientos en interior de parcelas	921 plazas

b) El Plan parcial se desarrolla en tres Etapas, con una previsión temporal, el Sistema de Actuación para su desarrollo será de compensación según lo establecido en la Modificación puntual que da cobertura urbanística al sector de referencia.

2.- LEGISLACIÓN APLICABLE.

- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

3.- TRAMITACION.-

En el expediente constan las siguientes actuaciones:

- Informe técnico para la Aprobación Inicial de fecha 21 de julio de 2010.
- Informe jurídico de fecha 2 de diciembre de 2010
- Aprobación Inicial por la junta de gobierno local del Ayuntamiento en sesión de fecha 17 de diciembre de 2.010.
- Se somete a información pública durante un mes mediante anuncio en el B.O.P, nº 70 de 26 de marzo de 2011, publicándose en el Correo de Andalucía de fecha 11 de marzo de 2011, así como notificación a los propietarios incluidos en el ámbito.
- certificación acreditativa que durante el plazo de publicación no se ha formulado alegación alguna.
- Informe técnico para la Aprobación Inicial de fecha 24 de febrero de 2014.
- Informe jurídico de fecha 24 de febrero de 2014
- Aprobación Provisional por la junta de gobierno local del Ayuntamiento en sesión de fecha 26 de febrero de 2.014.
- Informe técnico sobre la nueva aprobación provisional del documento subsanado de fecha 5 de diciembre de 2014
- Aprobación Provisional por la junta de gobierno local del Ayuntamiento en sesión de fecha

PP Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM.
Espartinas (Sevilla)
(Expediente: TIP/2014/000409)

Código Seguro de verificación:AZrgwvFxsIrRzpIm7vHemw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DOLORES BRAVO GARCÍA	FECHA	03/07/2015	
	ELOISA SANCHEZ PEÑA			
	MARIA PILAR FIDELA GARCIA MONTIEL			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	AZrgwvFxsIrRzpIm7vHemw==	PÁGINA	2/5



AZrgwvFxsIrRzpIm7vHemw==

19 de diciembre de 2.014 del documento una vez subsanadas las deficiencias puestas de manifiesto por la Dirección General de Carreteras y por la Dirección General de Comercio.

Según lo establecido por el artículo 31.2 .C de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, procede emitir el informe preceptivo cuando la Aprobación Definitiva es municipal.

4.- DOCUMENTACIÓN.-

El proyecto contiene, esencialmente, la documentación necesaria para su objeto y contenido en relación con lo especificado en el artículo 19 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la ley 2/2012 de 30 de enero.

5.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES.-

5.1 En relación con la legislación urbanística.-

El Plan parcial, contiene, en líneas generales y de forma adecuada, las determinaciones que se especifican en el artº 13 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tras el análisis de las dotaciones del Plan Parcial, se observa que el computo general se cumple ampliamente muy por encima de los mínimos establecidos, dando cumplimiento al artº 17.1 de la LOUA, " Para los suelos con uso característico industrial o terciario", la reserva de dotaciones debe estar entre 14 y 20 % de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el 10% del sector a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable, en este caso la reserva dotacional es de 40.939 m2 (20,003%), así mismo cumple con el mínimo del 10% del sector para parques y jardines, 23.233 m2s. >20.466,7 m2s.(10%), así como con los parámetros establecidos para los aparcamientos, aparcamientos públicos total 1.842 uds, de las que 921 uds. se encuentran en el viario (50%).

No obstante de acuerdo con el Anexo del Reglamento de Planeamiento, " Reservas de suelo para Dotaciones en Planes Parciales", si aplicamos el artº 4, las zonas destinadas a Jardines y Áreas Peatonales, serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, siempre y cuando sea inscribible una circunferencia de 30 m. de diámetro mínimo, en el caso de los 23.233 m2s cumple con lo establecido, pueden ser computadas y ampliamente por encima de los mínimos.

5.2 En relación con el planeamiento superior vigente.-

Las determinaciones del proyecto, se adaptan, en líneas generales, a los parámetros normativos establecidos por el planeamiento general vigente para el desarrollo del sector, en concreto la Modificación parcial de la Adaptación a la LOUA del PGOU de Espartinas," Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", aprobada definitivamente mediante resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2012, que

PP Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM.
Espartinas (Sevilla)
(Expediente: TIP/2014/000409)

Código Seguro de verificación:AZrgwvFxsIrRzpIm7vHemw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DOLORES BRAVO GARCÍA	FECHA	03/07/2015	
	ELOISA SANCHEZ PEÑA			
	MARIA PILAR FIDELA GARCIA MONTIEL			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	AZrgwvFxsIrRzpIm7vHemw==	PÁGINA	3/5



AZrgwvFxsIrRzpIm7vHemw==

establece el desarrollo del Área de oportunidad del tipo Terciario, denominada TS-5 Centro Comercial APROCON, del Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Queda acreditada la ejecución previa de las infraestructuras de conexión de la ciudad consolidada, el enlace de la A-49 con la S-40 en el tramo desde la T-1 al núcleo, con una superficie de 10.206 m²s. contemplada en el acta de compromiso entre Ayuntamiento, urbanizador y propietarios. Sistema general viario incluido en el sector.

En relación con las directrices para el desarrollo de la ordenación pormenorizada, se da cumplimiento a lo determinado con carácter de directriz por el artº 54.8 de las normas del POT AUS, el cual establece que en las Áreas de oportunidad, las reservas de suelo para dotaciones locales deberán dimensionarse conforme a los límites superiores de entre los establecidos por el artº 17.1.2ª de la LOUA, por lo que deben como mínimo, el 20% de la superficie del sector, excluyendo los sistemas generales. No obstante cabe señalar que serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público, siempre y cuando sea inscribible como mínimo una circunferencia de 12 m. de diámetro, las parcelas SL-2 de 238 m² y SL-4 de 287m² no cumplen, por lo que no podrían ser computadas, reduciendo así las dotaciones de Espacios Libres en 40.414 m². (19,746%), quedando por debajo del mínimo establecido, por lo que será necesario que el documento dé respuesta a este mínimo desfase en las dotaciones locales, para su Aprobación Definitiva.

En el Plan parcial se establece la limitación del 15% de la edificabilidad total para la implantación de grandes superficies minoristas, según lo previsto en la ley de comercio Interior de Andalucía y en la Modificación puntual que da cobertura urbanística al Plan parcial de referencia.

6.- INFORMES SECTORIALES.-

El proyecto ha sido informado por los siguientes organismos sectoriales:

a) La Consejería de Turismo, Comercio y Deportes. Dirección General de Comercio informa la aprobación provisional, en fecha 21 de abril de 2014, en sentido desfavorable a la implantación de grandes superficies minoristas por estar excluidas por el POT AUS, además de una serie de deficiencias que deben ser subsanadas.

En fecha 23 de septiembre de 2014 se informa favorable condicionado a la incorporación de una serie de disposiciones, entre las que figura la obligatoriedad del Plan de Movilidad urbana, para la implantación de grandes superficies minoristas en el sector.

En fecha 17 de abril de 2015, a la vista de la documentación aportada el 27 de marzo de 2015 referente al "Plan de Movilidad Urbana", junto con el certificado del acuerdo de la junta de gobierno de fecha 26 de marzo de 2015, que incorpora las condiciones establecidas con carácter preceptivo y vinculante, del informe de fecha 23 de septiembre de 2014 de la Dirección General de Comercio, analizada la documentación remitida, se valora de forma positiva dicha incorporación, así como el Plan de Movilidad aprobado el 26 de marzo de 2015, idéntico al informado el 25 de marzo de 2015, con pronunciamiento favorable de la Dirección General de Movilidad.

PP Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM.
Espartinas (Sevilla)
(Expediente: TIP/2014/000409)

Página 4 de 5
Avda. de Grecia, s/n. 41071 Sevilla. Telf. 955 266 184

Código Seguro de verificación:AZrgwwFxsIrRzpIm7vHemw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DOLORES BRAVO GARCÍA	FECHA	03/07/2015	
	ELOISA SANCHEZ PEÑA			
	MARIA PILAR FIDELA GARCIA MONTIEL			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	AZrgwwFxsIrRzpIm7vHemw==	PÁGINA	4/5



AZrgwwFxsIrRzpIm7vHemw==

b) La Consejería de Fomento, Dirección General de movilidad, en fecha 23 de enero de 2015, informa valorando que se ha realizado de forma parcial la incorporación de las condiciones establecidas por la Dirección General de Comercio, debiéndose incorporar un Plan de movilidad urbana, en el que se priorice el acceso peatonal, el transporte no motorizado y el transporte público.

En fecha 9 de febrero de 2015 consta en el expediente que la entidad mercantil Innovación y comercio urbano, S.L., presenta el Plan de movilidad.

c) Aljarafesa, Empresa Mancomunada del Aljarafe S.A. con fecha 16 de septiembre de 2014, se ratifica en el informe remitido a ese Ayuntamiento en fecha 1 de marzo de 2011, sobre la infraestructura hidráulica necesaria para atender la demanda generada, así como los puntos de conexión para garantizar la prestación de servicio, considerando la actualización de las mismas por los promotores y propietarios conforme a las obras indicadas.

d) Sevillana Endesa, como empresa responsable de la electrificación informa en fecha 3 de octubre de 2014, indicando la tramitación necesaria correspondiente al Plan Parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", definiendo las infraestructuras necesarias para dar cobertura a las demandas, así como las instalaciones necesarias y las obligaciones de los promotores.

e) La Consejería de Cultura. Delegación Provincial de Sevilla informa en fecha 31 de marzo de 2014 ratificándose en el anterior informe favorable.

f) Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, Comisaría de Aguas informa en fecha 11 de abril de 2014 en sentido favorable.

g) El Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras. Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental, Informa el 23 de abril de 2014 sobre la afección a carreteras del Estado, enlace satélite de la SE-40 y la A-49 y el nuevo acceso a Espartinas desde la SE-40, indicando las subsanaciones para informar el Plan Parcial, subsanadas en fecha 22 de diciembre de 2014, no consta nuevo informe en el que se pronuncie sobre la idoneidad del proyecto.

h) La Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, en fecha 17 de junio de 2014 informa en materia de aguas el Plan parcial, en sentido favorable condicionado, debiendo cumplimentarse antes de su aprobación definitiva.

El Ayuntamiento deberá recabar cuantas autorizaciones sean susceptibles por la legislación sectorial de aplicación, previa a la aprobación definitiva del proyecto.

LA ARQUITECTA VºBº
LA JEFA DE SERVICIO DE URBANISMO

Fdo: Pilar García Montiel Fdo: Eloisa Sánchez Peña

A los efectos establecidos por el artículo 13.3.e) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se informa en el sentido del informe técnico que antecede, el Plan parcial "Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM", en el municipio de Espartinas.

LA DELEGADA TERRITORIAL,


Fdo. Dolores Bravo García

PP Parque Terciario, Comercial y de Ocio APROCOM.
Espartinas (Sevilla)
(Expediente: TIP/2014/000409)

Página 5 de 5

Avda. de Grecia, s/n. 41071 Sevilla. Telf. 955 266 184

Código Seguro de verificación: AZrgwwFxsIrRzpIm7vHemw==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws129.juntadeandalucia.es/verifirma/>
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	DOLORES BRAVO GARCÍA		FECHA	03/07/2015
	ELOISA SANCHEZ PEÑA			
	MARÍA PILAR FIDELA GARCIA MONTIEL			
ID. FIRMA	ws029.juntadeandalucia.es	AZrgwwFxsIrRzpIm7vHemw==	PÁGINA	5/5
 AZrgwwFxsIrRzpIm7vHemw==				