PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN de terrenos del equipamiento ADP-10
del área de reparto AR-1 del Plan General de Ordenación Urbanística de Aznalcóllar

fecha: **Noviembre 23**

promotor: **Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar**
técnico redactor: **M. PAZ ROMERO MARTÍN**

Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		

ÍNDICE DE CONTENIDOS

MEMORIA

1.- GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

- 1.1- Iniciativa y técnico redactor
- 1.2- Objeto y emplazamiento
- 1.3- Propietarios afectados
- 1.4- Situación urbanística actual
- 1.5- Competencia y procedimiento
- 1.6- Documentación

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1- Criterios para la adscripción
- 2.2- Propuesta de adscripción

3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- 01. SITUACIÓN
- 02. SITUACIÓN EN PGOU
- 03. PROPIEDADES ACTUALES
- 04. PROPUESTA DE ADSCRIPCIÓN

Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		

MEMORIA

1. – GENERALIDADES Y ANTECEDENTES

1.1- Iniciativa y técnico redactor

El presente documento se redacta por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar (Sevilla), en aplicación de las potestades recogidas en el artículo 2.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), representado por D. Juan José Fernández Garrido, en su condición de alcalde-presidente.

El proyecto de adscripción está redactado en el ámbito de sus competencias profesionales, por la arquitecta Dª. Mari Paz Romero Martin. Su intervención profesional se produce en calidad de titular de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Aznalcóllar.

1.2- Objeto y emplazamiento

El objeto del presente proyecto de adscripción es la concreción de la asignación de los terrenos a efectos de su obtención por parte del Ayuntamiento, de la Actuación de Dotación Pública ADP-10 del PGOU, a los sectores urbanizables AE-1 y AE-4 pertenecientes al Área de Reparto AR-1.

Los terrenos se ubican al sureste del núcleo urbano de Aznalcóllar, junto al campo de fútbol municipal y lindando al Este y al Sur con el sector AE-4.

Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		

1.3- Propietarios afectados

Según la información facilitada por los promotores de los sectores AE-1 y AE-4, existen únicamente dos propiedades en el ámbito de la ADP-10. Una pequeña porción triangular situada junto al lindero norte, que pertenece a la finca del promotor principal del AE-1, D. Ignacio Castro Mata, siendo el resto del ámbito perteneciente a la sociedad mercantil Los Aceituneros de Aznalcóllar SL, cuyo administrador solidario es D. Francisco Javier Pallarés Alcaraz.

1.4- Situación urbanística actual

Los antecedentes y contexto normativo existentes en el municipio de Aznalcóllar a nivel de planeamiento general son los siguientes:

- Las **Normas Subsidiarias de Planeamiento** de Aznalcóllar, aprobadas definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) el 15 de marzo de 2001 y publicadas el 19 de Junio de ese mismo año. Forma parte de las mismas el "**Documento Complementario a la Aprobación Definitiva**" aprobado por la CPOTU el 21 de diciembre de 2001 y publicado en el BOP num. 63 de 18 de marzo de 2002.

- La disposición transitoria segunda de la LOUA, establecía que transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de ésta, no podrían aprobarse modificaciones del planeamiento general que afectaran a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no hubiera sido adaptado a la LOUA, al menos, de forma parcial. En este sentido, el 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, recogió el marco procedimental aplicable a estas adaptaciones. En 2009 se redacta y tramita la ***Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Aznalcóllar a la LOUA - Plan General de Ordenación Urbanística***, que desarrolla lo establecido en el citado decreto, aprobándose en pleno el 6 de mayo de 2009 y publicándose en el BOP el 2 de julio de 2009.

Los ámbitos afectados por el presente documento son los sectores urbanizables AE-1 y AE-4 y la Actuación de Dotación Pública ADP-10:

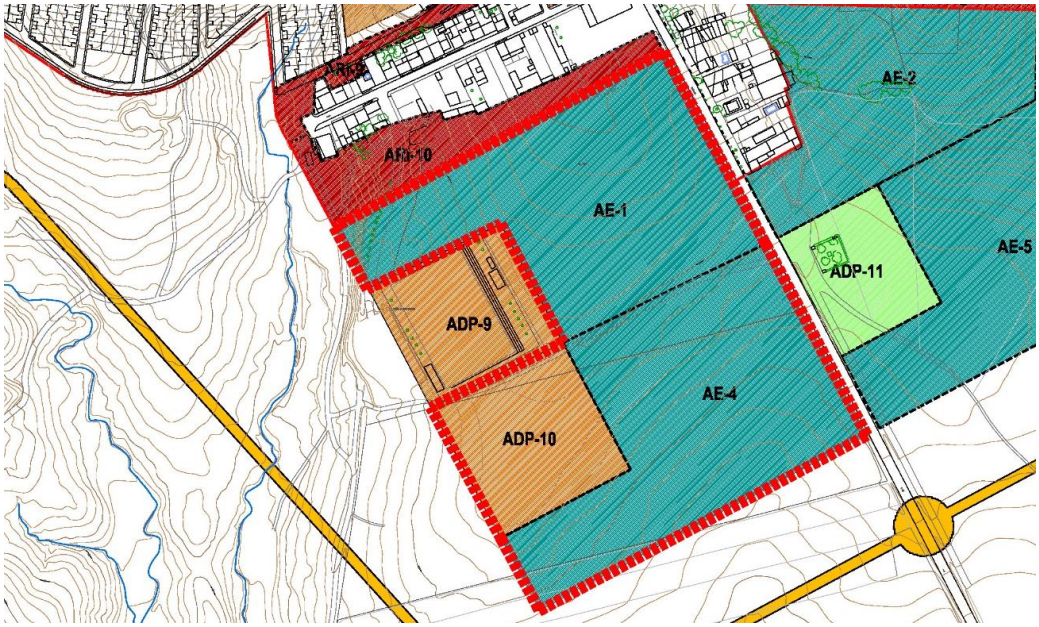
AE-1: Suelo urbanizable sectorizado, según el documento de Adaptación de las NNSS de Aznalcóllar a la LOUA. Su Plan Parcial de Ordenación se aprueba definitivamente con fecha 17 de noviembre de 2021. Cuenta con una superficie, según levantamiento topográfico del instrumento aprobado, de 50.812,00 m^2s. Dado que su tramitación se culminó al amparo de la LOUA, le es de aplicación su artículo 105.1 en el que se establece que "salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos". Por tanto, todo el ámbito del AE-1 constituye hoy una única **unidad de ejecución**.

Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		

AE-4: Suelo urbanizable sectorizado, según el documento de Adaptación de las NNSS de Aznalcóllar a la LOUA. Su Plan Parcial de Ordenación se aprueba definitivamente con fecha 4 de noviembre de 2022. Cuenta con una superficie, según levantamiento topográfico del instrumento aprobado, de 50.296,05 m^2s. Dado que su tramitación se culminó al amparo de la LOUA, en virtud de la Disposición Transitoria Tercera LISTA, le es de aplicación el artículo 105.1 LOUA citado. Por tanto, todo el ámbito del AE-4 constituye hoy una única **unidad de ejecución**.

ADP-10: Sistema General de Equipamientos, según el documento de Adaptación de las NNSS de Aznalcóllar a la LOUA. El Documento Complementario a la Aprobación Definitiva de las NNSS, redactado entre otros motivos para precisar el sistema de gestión de los equipamientos, recoge las siguientes determinaciones particulares para esta Actuación de Dotación Pública:

> *Situada en la margen occidental de la carretera de Sanlúcar, a continuación del ADP-9, separada de la misma una distancia aproximada de 200 m. La superficie de la actuación es de 1,51 ha., clasificada como suelo apto para urbanizar y calificada como sistema general de equipamiento comunitario.*
>
> *El desarrollo de la actuación se realizará mediante Plan Especial o bien conjuntamente con las Actuaciones de Extensión AE-1 o AE-4, mediante su inclusión en el ámbito de los respectivos Planes Parciales. La gestión del suelo se realizará mediante su inclusión en el área de reparto AR.1 conjuntamente con las actuaciones AE-1 y AE-4.*



Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		

Cabe indicar que el documento de Adaptación de las NNSS a la LOUA recogía igualmente como modo de obtención del ADP-10 su inclusión en el área de reparto (Tabla 2 del anexo de tablas).

En cuanto a la superficie del equipamiento, se debe hacer mención de que, si bien las NNSS originales la estimaban en 1,51 has., la documentación gráfica de la Adaptación, que servirá de base para la nueva estimación refleja una superficie de 17.638,56 m^2s.

1.5- competencia y procedimiento

La modificación del PGOU la formula, en el ámbito competencial recogido en el artículo 55 LISTA, el Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar.

A efectos de la adscripción de terrenos concretos pertenecientes a la ADP-10 para su obtención, a los sectores urbanizables AE-1 y AE-4, se tramitará el presente documento según el procedimiento establecido en el art. 99 LISTA y art. 206 RegLISTA para la delimitación de unidades de ejecución en ausencia de previsión en los instrumentos urbanísticos.

El proyecto será sometido a los trámites de información pública y audiencia a los propietarios afectados, conforme a la legislación estatal sobre procedimiento administrativo común.

Si bien el objeto del presente documento no es exactamente la delimitación ni la redelimitación de unidades de ejecución, se considera el procedimiento adecuado, tanto por la finalidad, ya que se trata de adscribir superficies de sistemas generales a unidades de ejecución ya delimitadas, como por ser el instrumento redundante que prevé la LISTA para objetivos similares, tales como la delimitación de ámbitos de actuaciones asistemáticas (109 LISTA), la delimitación de áreas de gestión integrada (118 LISTA), la delimitación de ámbitos de mejora de urbanización (144 LISTA), la distribución de cargas a ámbitos en nuevas ATUs (254 RegLISTA), la delimitación de áreas de tanteo y retracto (277 RegLISTA), o la delimitación de actuaciones de conservación, mejora y rehabilitación (317 RegLISTA).

1.6- documentación

El contenido documental del presente proyecto de adecuación se base en la regulada en el artículo 206 RegLISTA para las delimitaciones de unidades de ejecución, adaptado al objeto diferenciado de este documento.

Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		

2. – MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1- Criterios para la adscripción

El objetivo último de la actuación urbanística concerniente al ámbito de la Actuación de Dotación Pública ADP-10 es la obtención por parte del Excmo. Ayuntamiento de Aznalcóllar de los terrenos para la posterior ejecución del Sistema General de Equipamientos previsto por el planeamiento general vigente.

No obstante, debemos encuadrarla igualmente, en una serie de procedimientos y tramitaciones regladas para la transformación urbanística de los sectores urbanizables que componen el Área de Reparto AR-1 del PGOU, el AE-1 y el AE-4.

Tal y como está establecido en las Normas Urbanísticas de aplicación, que proceden de las Normas Subsidiarias Municipales (hoy PGOU por el documento de Adaptación a la LOUA de 2009), el sistema de obtención municipal del suelo de la ADP-10, es su inclusión en el área de reparto AR-1, pero sin especificar físicamente, qué parte se adscribiría a cada uno de los sectores urbanizables.

Sí podría realizarse un cálculo teórico en cuanto a la superficie que correspondería adscribir al AE-1 y al AE-4, y podríamos colegir que, dado que la superficie de ambos sectores es casi idéntica, habría que adscribir prácticamente la mitad del ADP-10 a cada uno de ellos.

Sin embargo, la gestión urbanística de esta adscripción precisa de concreción física de los terrenos que se adscriben, ya que los procedimientos de ejecución y gestión de ambos sectores es, necesariamente independiente. Es decir, cuando se tramite el proyecto de reparcelación del AE-1, participará en su proceso la mitad de los terrenos del ADP-10 como cualquier otro propietario con sus derechos y obligaciones. Así mismo, el ayuntamiento obtendrá física y registralmente la mitad de dicho equipamiento, por lo que es crucial conocer qué superficie física es ésta para que pueda tomar posesión de la misma. Igual situación se producirá al tramitarse los instrumentos de gestión y ejecución del AE-4, siendo el resultado final la obtención íntegra del ADP-10 por parte del Ayuntamiento, y la participación íntegra de los terrenos que lo componen en los procesos urbanísticos del área de reparto en la que han sido integrados por el planeamiento.

Además, cabe indicar que, en este caso, los propietarios afectados por la Actuación de Dotación Pública ADP-10, son los mismos mayoritarios de los dos sectores urbanizables en que se van a materializar sus derechos, por lo que esta concreción de superficies adscritas facilitará la gestión de los desarrollos urbanísticos de ambos sectores permitiendo, incluso, posibles transferencias de terrenos entre ambos para mejorar la viabilidad en su gestión.

El proyecto de adscripción se sustenta en los siguientes criterios:

Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		

- Para la perfecta distribución de cargas y beneficios del PGOU en el contexto del área de reparto AR-1, se dividirá en dos la superficie del ADP-10 adscribiendo a cada uno de los sectores (AE-1 y AE-4), una superficie proporcional a la superficie de ambos.

- Se tomará como superficie teórica del ADP-10 la derivada de la documentación gráfica contenida en la Adaptación de las NNSS de Aznalcóllar a la LOUA de 2009, esto es, 17.638,56 m^2s, sin perjuicio de que la superficie final obtenida emane de la materialización física del sector AE-4 que, junto a las instalaciones actuales del campo de fútbol municipal y la prolongación del límite suroeste del AE-4, delimitan físicamente la superficie del Sistema Genera ADP-10.

- La porción de terreno triangular incluida en el ADP-10 y perteneciente al propietario D. Ignacio Castro Mata, se adscribirá al sector AE-1 del que es propietario mayoritario.

- La línea de separación de los ámbitos a adscribir a cada uno de los sectores se trazará de una manera aproximadamente paralela al lado corto del campo de fútbol adyacente, de manera que se generen dos superficies proporcionales a las superficies de los sectores AE-1 y AE-4, adscribiendo la porción noroccidental al sector AE-1 y la suroriental al sector AE-4.

2.2- Propuesta de adscripción

Basada en los criterios de adscripción definidos, la documentación gráfica del presente documento contiene una propuesta de adscripción sustentada en los siguientes cálculos:

Superficies de los sectores urbanizables

- Superficie AE-1 (s/ Plan Parcial aprobado) 50.812,00 m^2s
- Superficie AE-4 (s/ Plan parcial aprobado) 50.296,05 m^2s

Porcentajes superficiales de los sectores urbanizables

- Sector AE-1 50,2551 %
- Sector AE-4 49,7449 %

Superficie del equipamiento a adscribir

- Superficie ADP-10 (s/planos Adaptación) 17.638,56 m^2s

Propuesta superficial de adscripción

- Superficie ADP-10 adscrita a AE-1 8.864,28 m^2s
- Superficie ADP-10 adscrita a AE-4 8.774,28 m^2s

En Aznalcóllar, noviembre de 2023

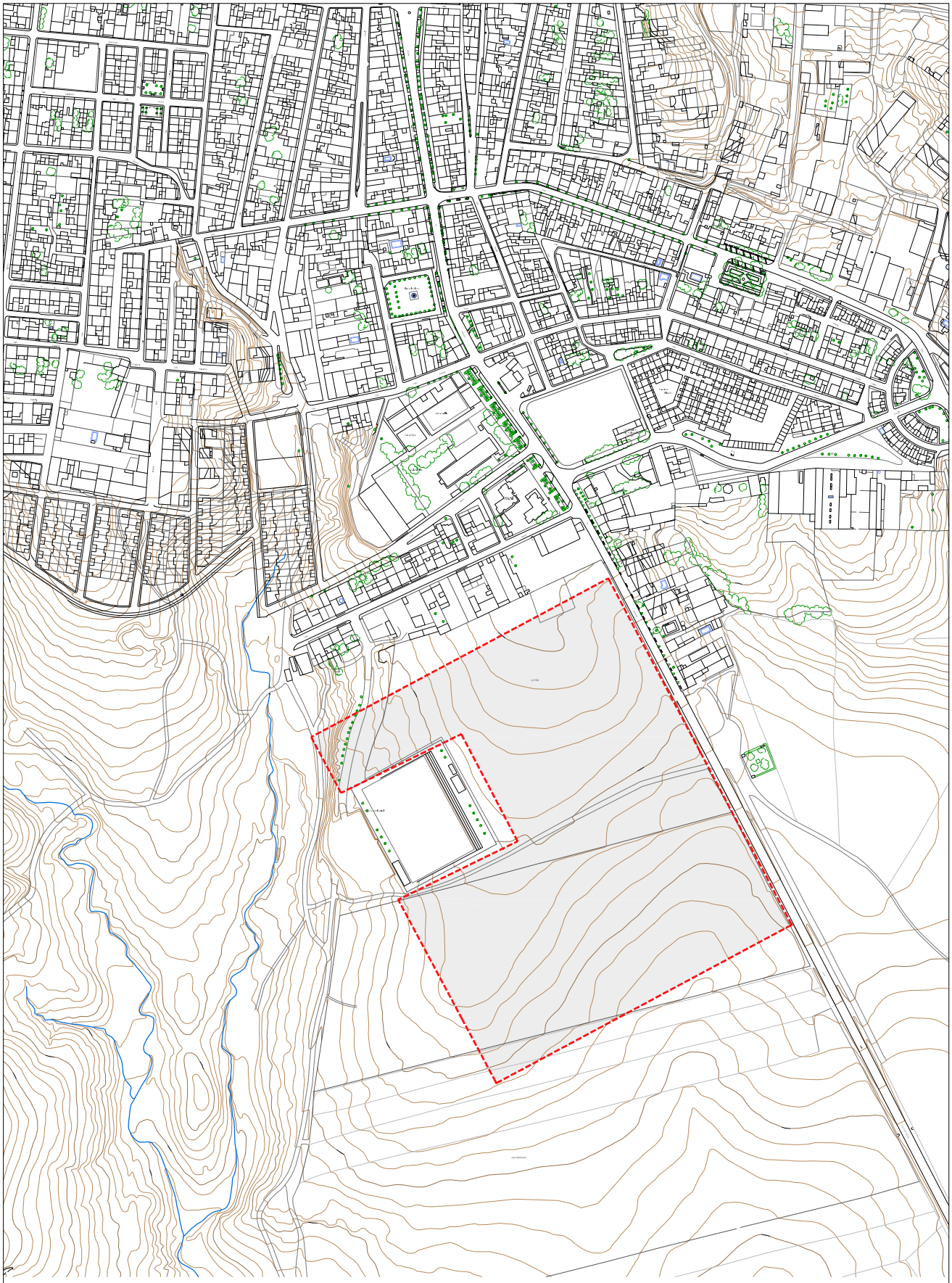
Dª. Mari Paz Romero Martín
Arquitecta

Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		

3.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

01. SITUACIÓN
02. SITUACIÓN EN PGOU
03. PROPIEDADES ACTUALES
04. PROPUESTA DE ADSCRIPCIÓN

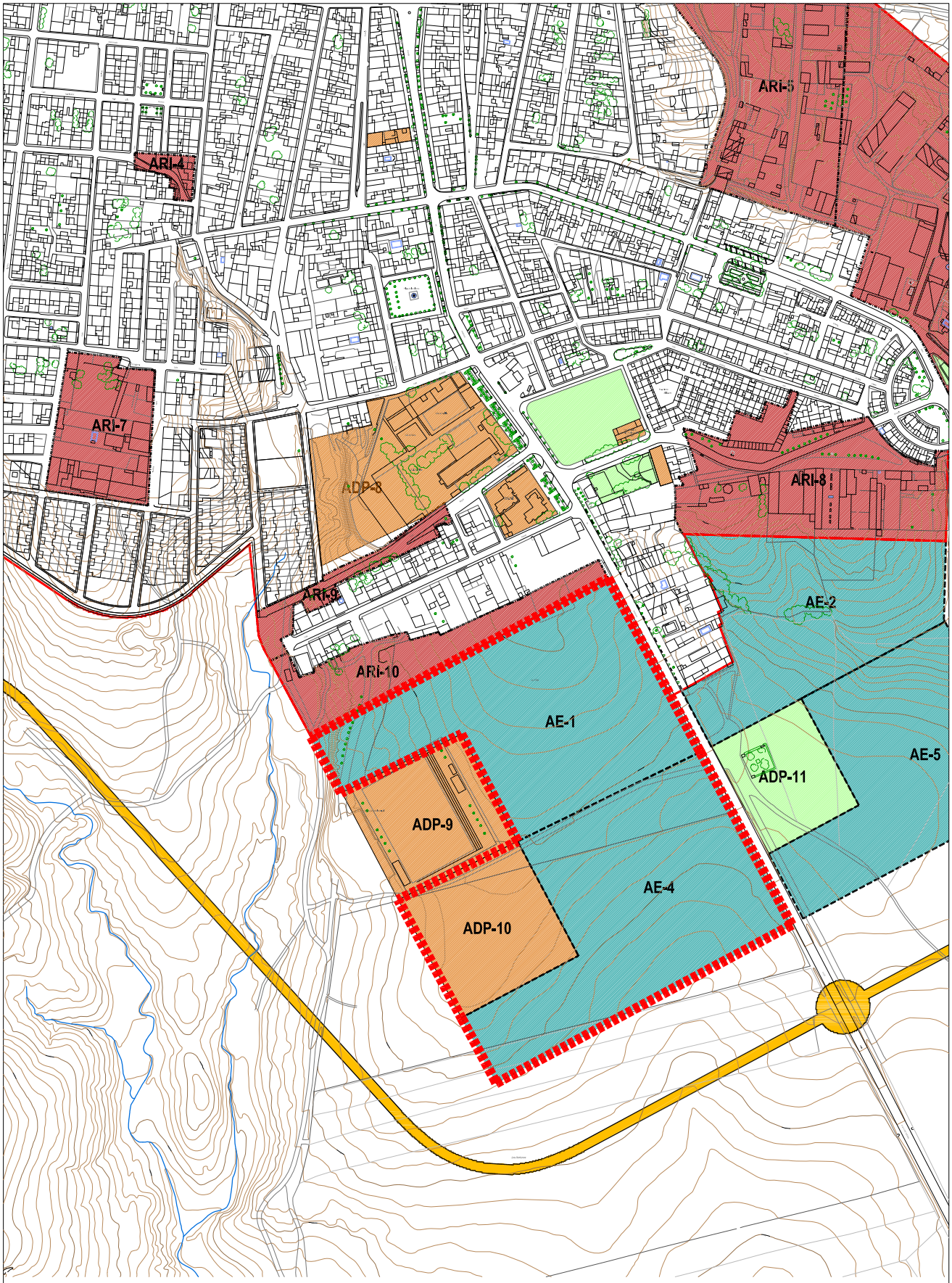
Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		



ESCALA 1:5000

PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS DEL EQUIPAMIENTO "ADP-10" DEL ÁREA DE REPARTO AR-1 DEL PGOU DE AZNALCÓLLAR	01	SITUACIÓN

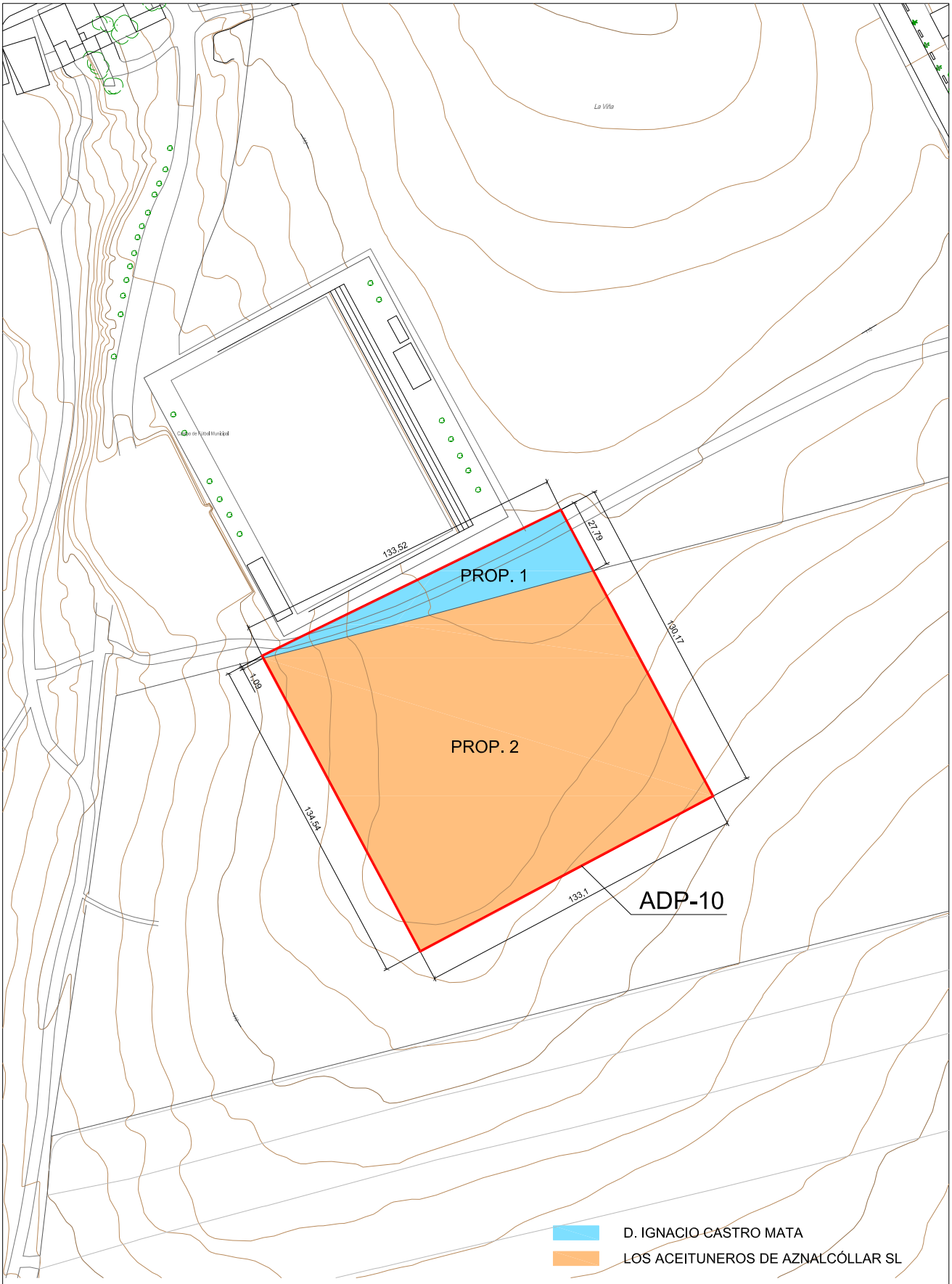
Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		



ESCALA 1:5000

PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS DEL EQUIPAMIENTO "ADP-10" DEL ÁREA DE REPARTO AR-1 DEL PGOU DE AZNALCÓLLAR	02	SITUACIÓN EN PGOU VIGENTE

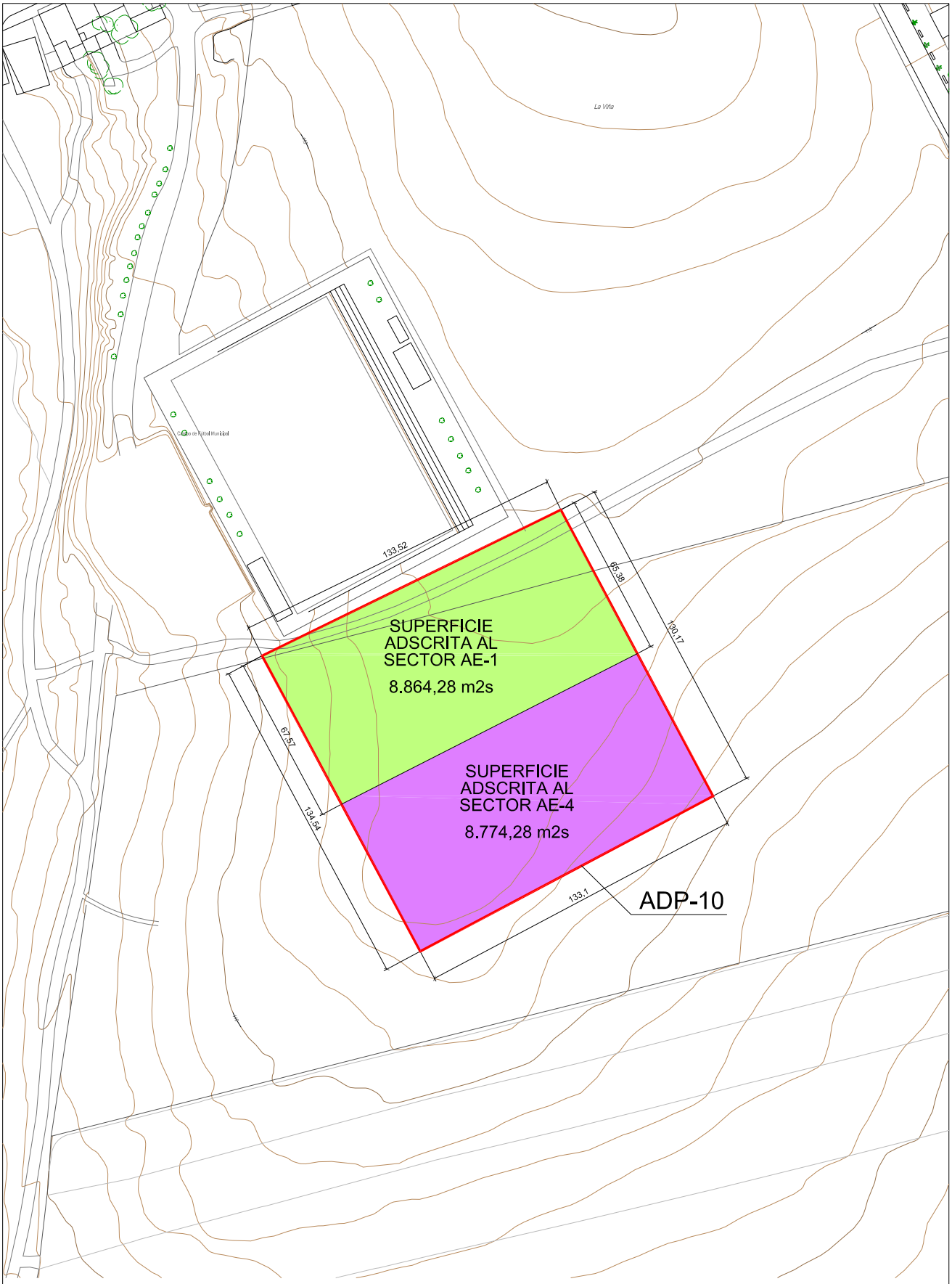
Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		



ESCALA 1:2000

PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS DEL EQUIPAMIENTO "ADP-10" DEL ÁREA DE REPARTO AR-1 DEL PGOU DE AZNALCÓLLAR	03	PROPIEDADES ACTUALES ADP-10

Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		



ESCALA 1:2000

PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN DE TERRENOS DEL EQUIPAMIENTO "ADP-10" DEL ÁREA DE REPARTO AR-1 DEL PGOU DE AZNALCÓLLAR	04	PROPUESTA DE ADSCRIPCIÓN

Código Seguro De Verificación	c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Mari Paz Romero Martin	Firmado	05/12/2023 10:15:44
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/c64AclMr3YWrd9qbbmH2Ig==		