

Informe técnico de Urbanismo:

Expte. Nº 2019/EGE_02/000015. Infraestructura eléctrica SGIE-1. Sector SUBS-I.2. PGOU Las Cabezas de San Juan.

Con fecha del 05/06/19 recibo requerimiento de la Asesoría Jurídica de Urbanismo de este Ayuntamiento, la cual solicita determinar las unidades de aprovechamiento que le corresponden a los propietarios de los terrenos afectados por la infraestructura eléctrica SGIE-1, incluida en el ámbito del Sector SUBS-I.2., en el marco de un procedimiento de ocupación directa de los terrenos ocupados. El presente informe se limita por tanto a emitir cálculo de las unidades de aprovechamiento, en respuesta al requerimiento efectuado, no entrando este funcionario a emitir juicio de valor alguno al respecto.

Catastralmente, las parcelas nº 68 y 69 del polígono 17, constituyen el Sector SUBS-I.2, disponiendo de los siguientes límites: Al Norte y Oeste con la autopista A-4 y sus accesos, al Este con suelo urbano de uso industrial y al Sur con la carretera A-471.


Comprobamos que el Plan Parcial del Sector SUBS-I.2, denominado Polígono Industrial "Las Viñuelas", se aprueba definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento el 29/10/09, apareciendo diligenciado por el Sr. Secretario General el día 27/07/10, siendo su redactor el arquitecto D. Ezequiel Mellado Chacón. El documento del Plan Parcial se visa por el COA de Sevilla con fecha del 14/04/10 y nº 09/001406 – T02. La aprobación del citado Plan Parcial junto a las Ordenanzas Regulatoras del Sector SUBS-I.2, aparecen publicadas en el BOP nº 188 de fecha 14/08/10. Una vez aprobado el Plan Parcial correspondiente, el régimen urbanístico en el que se encontraría el ámbito sería el de suelo urbanizable ordenado. No consta la tramitación del proyecto de reparcelación del citado Sector.

Antes de analizar los usos, intensidades y derechos del aprovechamiento medio del Sector atribuido por el Plan, hemos de recordar la licencia de segregación y extinción del condominio de la parcela 69 del polígono 17, es otorgada por el Ayuntamiento mediante Decreto nº 1631 de fecha del 19/06/15. A la vista de la estructura de propiedad descrita en la memoria del Plan Parcial y el otorgamiento de licencia de segregación y extinción del condominio de la parcela 69 del polígono 17, el aprovechamiento urbanístico (subjetivo) de cada parcela existente en dicho sector serían las siguientes:

| | |
|---------------------------|----------------------|
| 1) QUAT INVEGEST, S.L. = | 4.447,758369 UA |
| 2) SANTAS PATRONAS, S.L = | 9.712,234022 UA |
| 3) IRENZO, S.L = | 22.662,2476 UA |
| TOTAL → | 36.822,23 UA. |

Los porcentajes de propiedad con respecto al total, de cada uno de los propietarios del sector son los siguientes:

| | |
|----------------------------|------------------|
| 1) QUAT INVEGEST, S.L. = | 12,079 % |
| 2) SANTAS PATRONAS, S.L. = | 26,376 % |
| 3) IRENZO, S.L = | 61,545 % |
| TOTAL → | 100,00 %. |

| | | | | |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | zs8PENHUy3VRVuAuMOGkEg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Pablo Pedrosa Aguilar | Firmado | 07/10/2019 08:08:58 | |
| Observaciones | | Página | 1/2 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/zs8PENHUy3VRVuAuMOGkEg== | | | |

Las superficies de cada parcela que constituyen dicho sector son las siguientes:

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| 1) QUAT INVEGEST, S.L. = | 11.761,58 m ² . |
| 2) SANTAS PATRONAS, S.L.= | 59.922,15 m ² . |
| 3) IRENZO S.L. = | 25.680,92 m ² . |
| TOTAL → | 97.364,65 m ² . |

La parcela nº 1, QUAT INVEGEST S.L., se corresponde con la parcela 68 del polígono 17, mientras que la parcela nº 2, SANTAS PATRONAS S.L. E IRENZO S.L. se corresponde con la parcela 69 del polígono 17. Sus referencias catastrales respectivas son las siguientes: 41020A01700068 y 41020A01700069. Los datos de titularidad actuales deberán ser comprobados por la Asesoría Jurídica de Urbanismo Municipal, a través de la obtención de los datos registrales de las fincas actualizados.

El sector cuenta con un exceso de aprovechamiento con respecto al subjetivo, de 1.654,40 UA. (42.568 UA-40.913,60 UA), con la finalidad de adquirir el SGEL-03 de cabida 20.000 m²., adscrito al Área de Reparto (AR-3), constituido por los sectores SUBS-I.1., SUBS-I.2. y SUBS-I.3. La ejecución del Sistema General viario SGRV-13, y del Sistema General de Espacios Libres SGEL-5, y la reserva de suelo para el Sistema General de Infraestructuras SGIE serán por cuenta del Sector.

Por Resolución del 1º Teniente de Alcalde n.º 606 de fecha del 25/03/19 se concede licencia de obras con n.º expte. 2018/LOBRCSJ-000216, para instalación de nueva Subestación Eléctrica Móvil denominada "Las Cabezas", según proyecto obra civil visado + anexo visado de proyecto de justificación de acceso a infraestructuras.

El plano n.º 06 del vigente PGOU, de sistemas generales, adscribe el SGIE-1 (Subestación eléctrica) dentro del Sector SUBS-I.2, con una superficie afectada de 2.500,00 m². Si nos atenemos a la ficha urbanística de Planeamiento y Gestión, tendríamos los siguientes datos:

| | |
|-------------------------------------|--|
| Superficie suelo: | 2.500,00 m ² . |
| Aprovechamiento medio: | 0,42021 m ² /m ² . |
| Aprovechamiento total: | 1.050,52 UA. |
| 10 % cesión UA: | 105,05 UA. |
| Aprovechamiento urbanístico: | 945,47 UA. |

Atentamente.

En Las Cabezas de San Juan, a 7 de octubre de 2019.


El Arquitecto Técnico Municipal.

Pablo Pedrosa Aguilar.

Destinatarios:

SR. DELEGADO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

SR. ASESOR JURÍDICO DE URBANISMO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

| | | | | |
|--------------------------------|---|---------|---------------------|---|
| Código Seguro De Verificación: | zs8PENHUy3VRVuAuMOGkEg== | Estado | Fecha y hora |  |
| Firmado Por | Pablo Pedrosa Aguilar | Firmado | 07/10/2019 08:08:58 | |
| Observaciones | | Página | 2/2 | |
| Url De Verificación | https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/zs8PENHUy3VRVuAuMOGkEg== | | | |