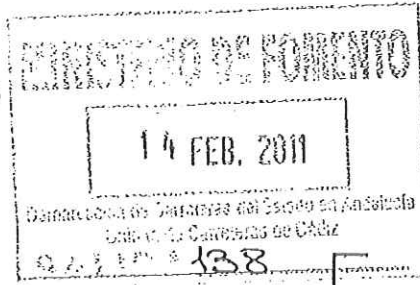


Pepe Caballero



MINISTERIO DE FOMENTO



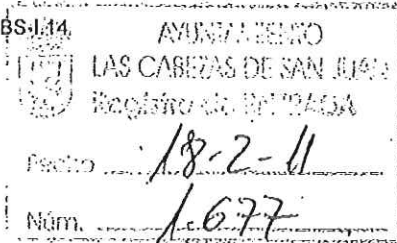
UNIDAD DE CADIZ

O F I C I O

DESTINATARIO

S/REF.
AC/ nc /urbanismo)

N/REF.
MSCH/LA2/SECTSUBS-I.14
Caño de Palmilla
FECHA
11/02/2011



Excmo. Ayuntamiento de
Las Cabezas de San Juan

41.730- LAS CABEZAS DE SAN JUAN
(SEVILLA)

ASUNTO:

INFORME SECTORIAL VINCULANTE AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUBS-I.14 "CAÑO PALMILLA" DEL VIGENTE PGOU DEL MUNICIPIO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

Con fecha 21 de Diciembre de 2.010 y con N° de registro de entrada 1343, tuvo entrada en el Registro de esta Unidad de Carreteras de Cádiz, escrito suscrito del Secretario, por el que con aportación de un ejemplar en soporte digital del documento de PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUBS-I.4 "CAÑO DE PALMILLA", aprobado inicialmente por Junta de Gobierno Local de 10-11-2010, viene a solicitar se emita el informe preceptivo al que hace referencia el art. 31.1.2ª de la LOUA.

En virtud de las competencias conferidas por el Art. 10.2 de la Ley 25/1.988 de Carreteras y 21.1 de su Reglamento, esta Unidad de Carreteras, una vez ha revisado el documento, se EMITE INFORME SECTORIAL FAVORABLE al Documento aportado y presentado, en base a las siguientes consideraciones:

1º.- Recibido que fue en esta Inspección de Explotación de la autopista AP-4 Sevilla-Cádiz, el Documento de referencia, fue remitido a la Sociedad Concesionaria Aumar Abertis, a fin de que emitiera Informe al mismo y en particular a las afecciones que el mismo pudiera contener a la autopista, sus zonas de protección y cumplimiento de la normativa vigente en materia de carreteras estatales.

Así evacuando la petición de informe, por el Director de Explotación de la AP-4 se consigna:

A.- Según los Planos que acompañan la Memoria del Plan, el total de la superficie que desarrolla el SUBS-I.4 queda fuera de la zona de afección de la AP-4.

C/ ACACIAS, 3-1º
11071 CADIZ
TEL: 958 26 36 05
FAX. 958 26 33 54



B.- Adscrito al sector se encuentra el sistema general viario de acceso identificado como SGRV-17, cuyo eje se origina en zona de afección de la AP-4 y que conecta con la A-471 a mediante la futura glorieta que contempla la actuación "Proyecto de actuación de seguridad vial en la eliminación del TCA en la carretera A-471 del PK 15,9 al 16,9. TCA 22-06.

Por ello, no hay inconveniente a los desarrollos del SUBS-I.4 ni al del viario adscrito SGRV-17.

2º.- Esta Inspección de Explotación de la AP-4 Sevilla-Cádiz, ratifica en integridad el informe emitido por la Dirección de Explotación de la AP-4, y por consiguiente remite este Informe Sectorial Favorable.

EL INGENIERO JEFE DE LA UNIDAD



Frdº; Miguel Ángel Schmölling Carmona

MINISTERIO
DE FOMENTO

DIRECCION GENERAL
DE CARRETERAS

UNIDAD DE CADIZ

*Jefe de
Urbanismo
Delegación Sevilla*

JUNTA DE ANDALUCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
Delegación Provincial de Sevilla

PARA CUALQUIER ASUNTO
O CONSULTA CON REFEREN-
CIA Y N.º DE EXPEDIENTE.

S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCIA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA	
	- 8 FEB. 2011	
	Delegación Provincial	40 Sevilla

6047

Sevilla, 7 de FEBRERO de 2.011.

EXPLOTACIÓN. EXPTE.: 39/11. AM.
S/REFª.: AC/ne (Urbanismo)

AYUNTAMIENTO DE
LAS CABEZAS DE SAN JUAN
Avda. Jesús Nazareno, 31
41730-LAS CABEZAS DE SAN JUAN
(Sevilla)

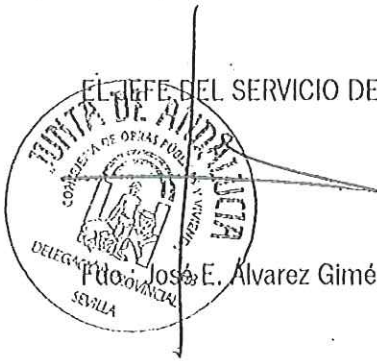
AYUNTAMIENTO LAS CABEZAS DE SAN JUAN Registro de ENTRADA	
Fecha	<i>14-2-11</i>
Núm.	<i>1424</i>

ASUNTO: PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUBS-1.14 "CAÑO DE PALMILLA". CARRETERA A-471, DE EL TORBISCAL N-IV, A SANLÚCAR DE BARRAMEDA, P.K. 17,300.

Visto el escrito presentado, esta Delegación emite el siguiente informe:

La conexión del viario de acceso a la Urbanización con la Glorieta existente en el p.k. 17,300 de la carretera A-471, se definirá en Proyecto específico, firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización.

EL JEFE DEL SERVICIO DE CARRETERAS.



Jose E. Alvarez Giménez.



ANEJO 13

ALEGACIONES RECIBIDAS TRAS LA APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL

**AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN
(SEVILLA)**

D. EDUARDO RUIZ DE VELASCO CANTOS, mayor de edad, con DNI 31448676-V, casado en régimen de gananciales con **Dña. MARIA LUISA SALIDO HEDRERA**, mayor de edad, con DNI 31492100-V, ambos con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Gibraltar nº 11 de Jerez de la Fra. (CP 11407); asistidos por el abogado urbanista Ricardo Martínez Alfaro, Colegiado nº 8.203 del ICAS, ante ese Ayuntamiento comparecen y, respetuosamente, DICEN:

El día 13 de Mayo de 2011 nos fue notificado el acuerdo de **aprobación inicial del PPO del sector SUBS-I.4 "Caño Palmilla"** adoptado por la Junta de Gobierno Local de ese Ayuntamiento, en sesión celebrada el 10 de Noviembre de 2010, con el fin de que pudiéramos presentar las alegaciones y sugerencias al expediente durante el plazo de un mes.

En el ejercicio del derecho que nos asiste mediante el presente escrito formulamos, en tiempo y forma, las siguientes

ALEGACIONES

I.- TITULARIDAD REGISTRAL DE LA PARCELA CATASTRAL 39 DEL POLÍGONO 17 DEL CATASTRO DE RÚSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

La parcela 39 del polígono 17 del catastro de rústica, con referencia catastral 41020A17000390000WB (se adjunta como **DOC. 1 consulta descriptiva y gráfica**), que está afectada por el SGRV-17 del vigente PGOU de Las Cabezas de San Juan, se corresponde con las fincas nº 2, nº 1.782 y nº 2.314, inscritas en el Registro de la Propiedad nº 2 de Utrera (se adjuntan como **DOC. 2 las Notas Simples**).

En consecuencia, además de titulares catastrales quedamos acreditados como propietario y **titulares registrales**, Dña. Maria Luisa Salido Hedrera y D. Eduardo Ruiz De Velasco Cantos, a los efectos procedimentales oportunos.

II.- VINCULACIÓN DE LA PARCELA CATASTRAL 39 A LA EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA

El PPO del sector SUBSI-4 no hace referencia en la Memoria, a la situación de los suelos afectados por el SGRV-17 de nuestra propiedad (pág. 14, apartado 1.4.2 "Usos e infraestructuras existentes").

Queremos dejar constancia que la parcela catastral 39 del Polígono 17 está actualmente vinculada a la actividad agrícola de siembra de algodón y girasol, como se puede comprobar in situ. Así figura también declarada en la solicitud de "**Ayuda a la agricultura 2011**", que se adjuntan como **DOC. 3**.

Esta actividad agrícola representa el sustento de nuestra economía familiar.

III.- IMPACTOS NO RESUELTOS POR EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUBSI-04 Y LA EJECUCIÓN DEL SGRV-17

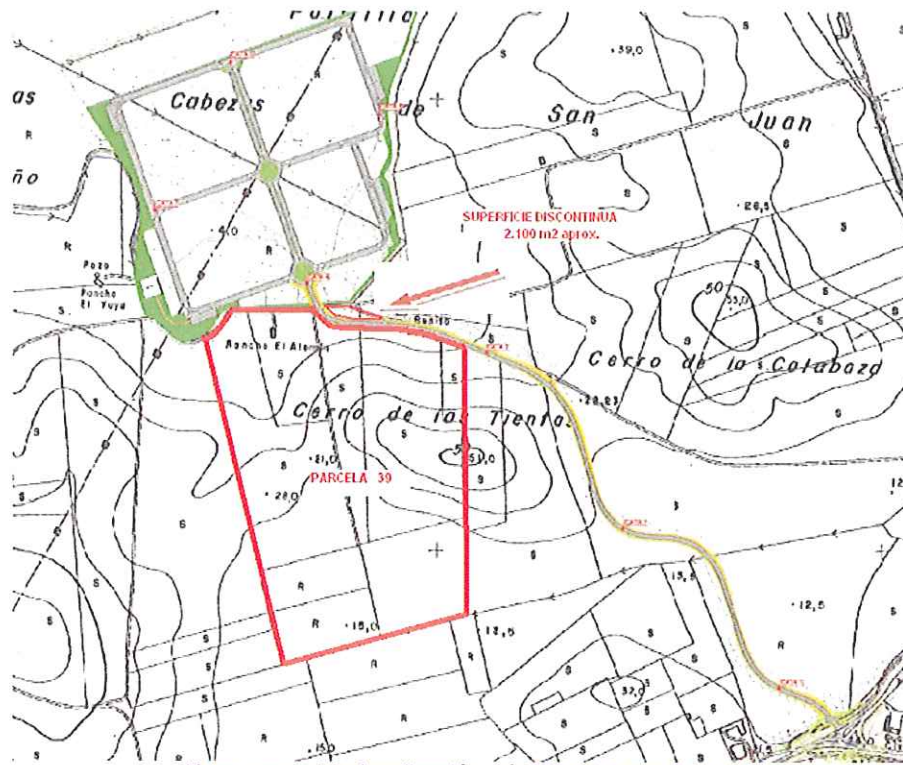
Nuestras alegaciones tienen como objetivo que se garantice el funcionamiento de nuestra actividad agrícola y se eviten los impactos y perjuicios innecesarios que son ajenos al interés general cuando se ejecute el PGOU vigente.

A modo de resumen, trataremos seguidamente las siguientes cuestiones:

- 1.- Sobre el trazado del sistema general viario SGRV-17.
- 2.- Garantizar los accesos a la finca durante todo el año.
- 3.- Garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales tras estudiar las modificaciones de flujo y de la escorrentía superficial que a nivel global se prevén.
- 4.- Minimizar la afección a las instalaciones de riego y otros servicios de la explotación agrícola. Reposición / indemnización, en su caso, de los servicios afectados.
- 5.- No condicionar una justa equidistribución de los beneficios y cargas derivados del desarrollo urbanístico del sector.
- 6.- Otras consideraciones.

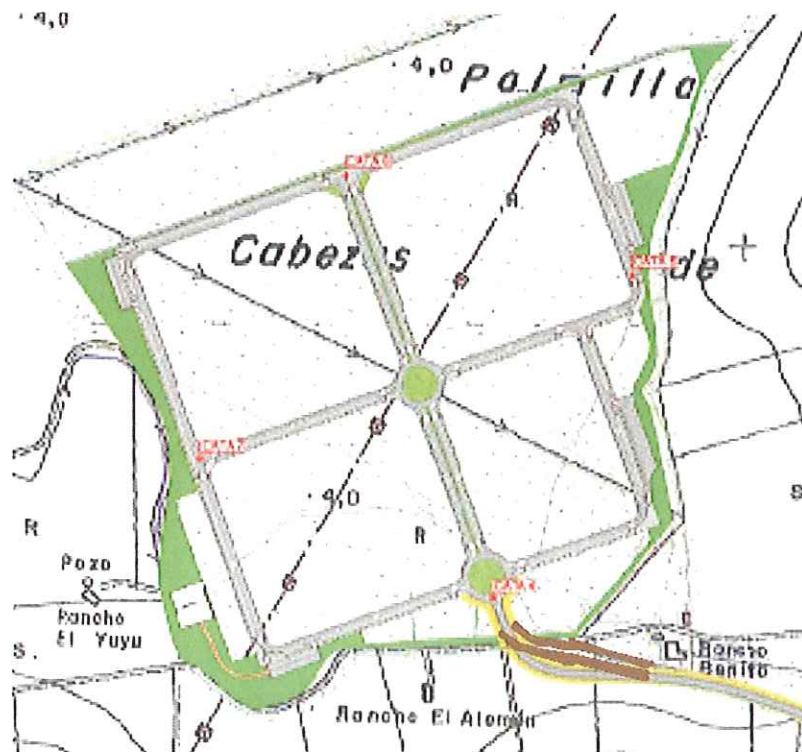
III. 1. Sobre el trazado del sistema general viario SGRV-17.

Por una parte, el trazado de la carretera (SGRV-17) de acceso al sector SUBSI-4 divide nuestra finca dejando una superficie aislada de 2.100 m² aproximadamente al otro lado; sin conexión con el resto de finca tal y como se aprecia en el siguiente Plano.



Plano general de localización. Pág. 24 del Anejo 8 de la Memoria

Con una **ligera variación del trazado** del SGRV-17, haciéndolo coincidir en la mayor medida posible con el camino Las Cabezas –Sanlúcar, se evitaría la división de nuestra finca.



En la ficha del sector SUBSI-4 del PGOU, en el apartado de *Localización del Sistema General viario marcado*, se permite expresamente esta posibilidad que proponemos cuando dice que **"en la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección..."**.

Esta modificación no afectaría a ninguna competencia de ningún otro organismo sectorial ni tampoco a ningún propietario distinto de los adscritos por el PGOU; por todo lo cual, en ningún sentido sería una modificación sustancial del trazado.

Por otra parte, a la vista de la planta y de las secciones longitudinal y transversal del vial SGRV-17, (7.5. Planos de Ordenación "Po.4.1a RED VIARIA", "Po.5.1a RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES. VIAL SGRV-17" y "Po.5.2b RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES") parece que no ha sido considerada dentro del ámbito, la totalidad de la superficie del talud ().

Nuestra finca se ve afectada por el vial SGRV-17 desde el punto kilométrico 1,400 hasta el pk 1,640.

Es necesario aclarar el criterio que se ha seguido para poder **definir exactamente la superficie de nuestra finca afectada** y adscrita al PPO del SUBSI-4.

III. 2. Garantizar los accesos a la finca durante todo el año.

In situ en la finca, parece que no está bien definido el límite sur del PPO, puesto que se ha comprobado que los hitos colocados prevén la ocupación del camino Las Cabezas-Sanlúcar.

Si esto es así, se ven afectados los 2 accesos que nuestra finca posee desde este camino (a una vía privada y a una nave). Mucho más si la cota del futuro polígono será de 5,80 m; más de dos metros y medio por encima de la cota actual.

Aunque no conocemos el proyecto constructivo del SGRV-17, pues no está aún redactado, habrá que valorar si dichos accesos son realizables, pues en el caso del acceso a la nave parece a priori que no hay distancia suficiente para que su desarrollo se pueda ejecutar.

III.3. Garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales tras estudiar las modificaciones de flujo y de la escorrentía superficial que a nivel global se prevén.

El documento sometido a alegaciones incumple el Anejo del Estudio de Impacto Ambiental, aprobado definitivamente el 9 de Julio de 2009. El PPO está **documentalmente incompleto, pues no resuelve la hidrología del entorno del sector**, ya que no aporta el estudio de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que se exige.

En el Capítulo V. "Prescripciones de corrección, control y desarrollo ambiental. **Apartado V.1.3 Hidrología**", del citado Anejo se establece:

"El Plan Parcial que desarrolle la nueva zona a urbanizar deberá realizar un estudio de las modificaciones de **flujo y escorrentía superficial** que van a causar, a fin de minimizar el efecto global de estas modificaciones y de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento"

La Memoria, en su apartado "*Hidrología*", pág. 12, omite la obligación de estudiar en este momento una solución global a los impactos que se prevén, limitándose al ámbito del sector. Las únicas medidas que contempla para evitar el encharcamiento es recrecer "*la parcela hasta la cota 5'80 (actualmente a la cota 3) para asegurar la protección de la misma*" y "*Se recrecerá el muro existente en el margen derecho del arroyo que discurre al Noroeste del ámbito 20 cm para evitar que se produzcan inundaciones no afectadas por la crecida original.*"

En ningún punto considera los aportes de aguas pluviales que bajan desde el Cerro de las Tientas, y que discurre paralela al camino Las Cabezas-Sanlúcar; con el consiguiente taponamiento de la acequia de evacuación.

El Plan Parcial ha previsto la evacuación de las aguas pluviales de todo el vial SGRV-17 hacia esta acequia, junto a la ODT 2 (Obra de Drenaje Transversal), cerca del punto kilométrico 1,640; como refleja el plano 7.6. Plano de Ordenación "Po.6.1a REDES DE SERVICIO. SANEAMIENTO. PLUVIALES" del PPO.). Con lo cual, con total seguridad, se provocaría la de nuestra finca.

En la actualidad, las fincas situadas al Sur y al Este del sector SUBSI-4 evacuan sus aguas de escorrentía a través del polígono, situado en el punto más bajo de la zona. Si, como se prevé en el PPO se va a rellenar éste hasta alcanzar la cota 5.80 m, se generará un problema ya que el propio sector hará de tapón y provocará la inundación de las fincas colindantes.

En la Memoria del PPO, en su página 41 ("*Drenaje y Alcantarillado*"), se recoge:

"La red prevista es de tipo separativo, ya que se dispone de dos redes independientes de aguas pluviales y fecales con recogida, gestión y destino de vertidos diferentes. Para las aguas pluviales el proyecto se realizará considerando la cuenca afectada por el Sector, cuyas aguas serán recogidas por la red propuesta. Esta red conducirá las aguas pluviales a través de un colector principal de diámetro Ø1000 mm, finalizando en una balsa de tormentas, prevista para retener los primeros minutos de lluvia y vertiendo finalmente al arroyo principal que vierte al río Guadalquivir, previo desbaste de las aguas de vertido, según establece el Plan Hidrológico del Guadalquivir..."

Sin embargo, en la pág. 3 del Anejo 4 de la misma Memoria, denominado "Justificación Técnica de la demanda de infraestructuras del desarrollo urbanístico", en su apartado "Red de saneamiento de pluviales", **la superficie** usada ("38,7229 Has") en los distintos criterios empleados es la correspondiente al **sector y no la cuenca**.

En consecuencia, **dicha justificación técnica no ha considerado globalmente las soluciones necesarias**, puesto que no se han considerado las circunstancias reales de alteración sustancial de las cotas naturales del terreno para la zona del sector y del SGRV-17 ni la proximidad de los Cerros de las Tientas y La Calabaza.

Sin embargo, en el citado Anejo del Estudio de Impacto Ambiental para la incorporación del Sector SUBSI-4 (Apartado IV.3.1.2 Impacto sobre la Hidrología.) fue oportunamente puesto de manifiesto como un impacto "permanente e irreversible", que se valora como compatible de magnitud relativa tras la aplicación de medidas correctoras.

III.4. Minimizar la afección a las instalaciones de riego y otros servicios de la explotación agrícola. Reposición / indemnización, en su caso, de los servicios afectados.

Existen en nuestra finca un sistema de redes de riego, de drenaje y de evacuación de pluviales que se van a ver afectadas por el nuevo vial SGRV-17.

Como ya hemos expuesto en el apartado III.1 de este escrito, una ligera modificación del trazado reduciría algo la afección sobre estas infraestructuras.

El hecho de que el vial discorra a una cota tan elevada dificulta el problema (entre el punto kilométrico 1,400 y el 1,640, la cota del vial

SGRV-17 discurre desde 7,872 hasta 6,726 m; mientras que la cota del terreno actual varía de 6,530 a 3,436 m.)

Es fundamental conocer y obtener in situ la información real de nuestras instalaciones para que se recojan en el Proyecto constructivo y se eviten daños y mayores costes innecesarios. Para ello nos ponemos a disposición de los técnicos municipales y de los propietarios mayoritarios del sector.

Las **instalaciones** que se mantengan o sean objeto de reposición, deberán resultar **operativas para el normal funcionamiento de la explotación agrícola y ser registrables en todo momento** para su correcto mantenimiento.

III.5. No condicionar una justa equidistribución de los beneficios y cargas derivados del desarrollo urbanístico del sector.

El Art. 61.5 de la LOUA determina:

"El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado..."

En el caso que nos ocupa el PPO, en el Art. 18 de sus Normas Urbanísticas, ha optado por concretar los "Coeficiente de homogeneización" de los usos pormenorizados pero sin la motivación suficiente, "en su procedencia y proporcionalidad ", tal y como exige el Art. 61.6 de la LOUA.

Como quiera que la determinación de los coeficientes de usos pormenorizados es potestativa y considerando que el desarrollo del sector tendrá cuatro fases de urbanización dilatadas a lo largo de un plan de etapas de 63 meses; **sería recomendable no fijar coeficientes de ponderación alguno** para no condicionar a priori el proceso reparcelatorio.

En tal caso, se debería modificar el citado Art. 18 y correspondería al Proyecto de Reparcelación fijar la ponderación relativa de los usos pormenorizados, debidamente justificada en ese momento, para garantizar una justa equidistribución de beneficios y cargas entre todos los miembros de la unidad reparcelable (propietarios del sector y propietarios del sistema general adscrito).

III.6. Otras consideraciones.

III.6.a) Estudio de Transporte

No se aporta el Estudio de transporte exigido por el Art. 10.1.9 Apartado 1) de las Normas Urbanísticas del PGOU, que dice:

"Los planes parciales o especiales contarán con un estudio de transporte y del análisis de la relación con el resto de la ciudad, señalando las alineaciones y rasantes, la previsión de estacionamientos públicos y privados, y, en su caso, la delimitación de zonas de protección de las vías que lo requieran...."

Así lo pone de manifiesto el propio Arquitecto Técnico Municipal en su informe.

III.6.b) Informe de Telecomunicaciones al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio

El informe de infraestructuras de telecomunicaciones deberá ser requerido a la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones en Sevilla (C/ Virgen de Begoña, 3) del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, conforme establece el Art. 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de Noviembre.

IV.- CONCLUSIONES

Corresponde **en este preciso momento** de aprobación del planeamiento de desarrollo, **COORDINAR CON PRECISIÓN** los impactos que se prevén que van a causar tanto la ejecución de las obras del sector como la del sistema general viario de acceso. Sería conveniente considerar la ligera modificación del trazado propuesto en el apartado III.1 de este escrito.

Entendemos que es imprescindible que el Excmo. Ayuntamiento (o los propietarios que han tenido la iniciativa) redacten el **PROYECTO DE OBRAS DEL SGRV-17**, al mismo tiempo que se tramita la aprobación del PPO; para una efectiva coordinación y garantía de sostenibilidad de la actuación en cumplimiento de lo previsto por el PGOU y el Estudio de Impacto Ambiental.

Todo ello, sin perjuicio de que las soluciones técnicas concretas del sector se recojan en los correspondientes Proyectos de Urbanización de cada fase, pero coordinados.

Sería conveniente un **reconocimiento in situ de los técnicos de todas las partes para recabar información y evitar errores** que luego provoquen daños y costes económicos innecesarios.

Sugerimos que el PPO no fije los coeficientes de ponderación relativa de los usos pormenorizados, para no condicionar en modo alguno, una posterior reparcelación justa e igualitaria en derechos y deberes.

Por lo expuesto,

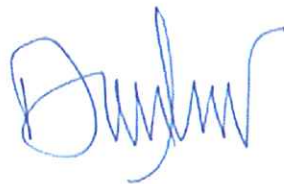
SOLICITAMOS

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN que tenga por presentado en tiempo y forma este escrito de ALEGACIONES a la APROBACIÓN INICIAL DEL PPO. SUBSI-4 del PGOU, junto a los documentos anexos que se acompañan, nos tenga por personados como parte en el expediente administrativo y en virtud de los argumentos esgrimidos, acuerde modificar el documento que se presente para su aprobación provisional considerando las alegaciones expuestas, así como cuanto más proceda en Derecho.

OTROSÍ DECIMOS: Proponemos y solicitamos al Excmo. Ayuntamiento que coordine una visita al solar con los técnicos redactores, los técnicos municipales y nuestros técnicos, tras el replanteo exacto de las obras previstas, para explicarles sobre el terreno los inconvenientes del documentos que hemos alegados.

Es de Justicia que pedimos en Las Cabezas de San Juan a 10 de Junio de 2011.

Dña. MARIA LUISA SALIDO HEDRERA D. EDUARDO RUIZ DE VELASCO CANTOS



RICARDO MARTÍNEZ ALFARO
Abogado Técnico Urbanista

*Urbanismo
Sistema Urbanístico*

ORIGINAL

ILMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN
DELEGACION DE URBANISMO
Plaza de la Constitución Nº 5
C.P. 41730 LAS CABEZAS DE SAN JUAN
SEVILLA

Mº de Política Territorial y A.P.
Registro Auxiliar
Jf. Coordinación AGE en Campo Gibraltar
ENTRADA
Nº de Registro: 3772 /RG 1912203
Fecha: 31/5/2011 09:45:00

EXPEDIENTE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
SUBS- 1.4 Caño de Palmilla y Sistema General
adscrito SGRV-17

Mº de Política Territorial y A.P.
Registro Auxiliar
Jf. Coordinación AGE en Campo Gibraltar
SALIDA
Nº de Registro: 2633 /RG 1524773
Fecha: 31/5/2011 10:12:00

ASUNTO: Presentación de alegaciones.

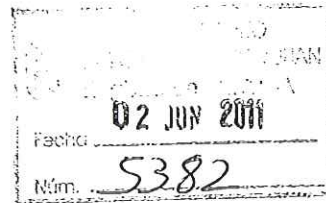
TERMINO: CABEZAS DE SAN JUAN

FINCA: Polígono 17 Parcela 62.

PROPIETARIO:

Dña. Magdalena Guzmán Guisado.

LETRADO: EMILIO SAN MARTIN DE HOZ.



EXCMO. SEÑOR

Don EMILIO SAN MARTÍN DE HOZ, Letrado debidamente habilitado, con domicilio a efecto de notificaciones en la ciudad de Manilva, provincia de Málaga, Urbanización Punta Chullera nº 5, C.P. 29692 y teléfono a efectos de comunicaciones en el 626449188, comparece en este acto como representante legal de Dña. Magdalena Guzman Guisado tal y como consta en la escritura de poder notarial, copia de la cual se adjunta al presente escrito como documento número uno, y conforme sea en derecho,

Documento presentado con los efectos del art. 38.4.b) de la Ley 30/1992. que se hace llegar a su destino.
El Jefe del Negociado

D I C E



Que, en base al poder notarial aportado al presente

escrito, el Letrado firmante representa en este acto, y en el futuro, a la propietaria Dña. Magdalena Guzmán Guisado con la finalidad de llevar a cabo todas las actuaciones legales que sean necesarias para la tramitación jurídica del Plan Parcial de Sector SUBS-1.4 "Caño de la Palmilla", y sistema General adscrito SGRV-17, en la que mi representada se encuentra afectada en la finca de su propiedad polígono 17 parcela 62, con una superficie incluida de 13.584,98 m², tal y como consta en el expediente que se encuentra en el departamento de urbanismo del Ilmo. Ayuntamiento de las Cabezas de San Juan. Por ello, se solicita que en el futuro todas las notificaciones y comunicaciones que se haya de hacer a la propietaria afectada en relación con el expediente referido sean realizadas al Letrado que suscribe en el domicilio anteriormente señalado.

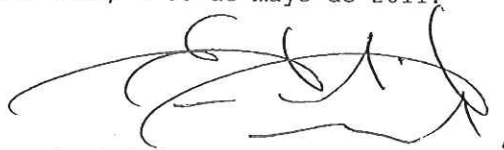
Que debemos manifestar nuestra oposición al proyecto de trazado de la carretera de acceso que discurre por la finca propiedad de mi representada, ya que las porciones de terreno que quedan en el linde oeste de la carretera, y una vez ejecutada esta, son tan pequeñas que hacen que su explotación resulte antieconómica para su titular. En su lugar, esta parte propone que el trazado de la carretera a su paso por la referida finca se altere en la forma prevista en el plano que se adjunta como documento número dos al presente escrito, con la finalidad de que en ambas partes de la carretera queden superficies de terreno con una cabida mínimamente rentable para su cultivo. De mantenerse el actual proyecto, la finca afectada, que constituye una unidad de cultivo, sería seccionada en restos demasiado pequeños para que su explotación pudiese ser rentable desde el punto de vista económico.

Con respecto a la inclusión de esta propiedad dentro de la Junta de Compensación que se constituya al efecto, esta parte se remite a la legislación y jurisprudencia aplicable al supuesto legal que nos ocupa que será invocada en el momento procedimental oportuno.

Por todo ello,

SUPLICA; que teniendo por presentado el presente escrito junto con su copia y los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo y en virtud y en mérito de lo en él expuesto se tenga por evacuado el tramite al que ha sido requerido manifestando su oposición al actual trazado del sistema general viario que comunica al sector SUBS-1.4 con la carretera c-471, planteando como alternativa viable la señalada en el documento número dos aportado al presente escrito.

Es de justicia lo que se pide en Málaga para Las Cabezas de San Juan, a 30 de mayo de 2011.



D. Emilio San Martín de Hoz

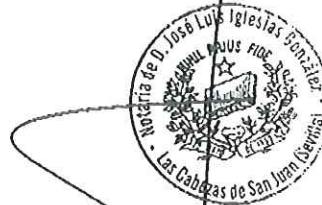
-Abogado-

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

DOCUMENTO-Nº1

9V0634605

12/2009



ESCRITURA DE PODER GENERAL PARA PLEITOS

NÚMERO: (436) CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS. ----

En las Cabezas de San Juan, a cinco de mayo del año dos mil diez. ----

Ante mí, **JOSÉ-LUIS IGLESIAS GONZÁLEZ, NOTARIO** del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en esta Ciudad. ----

===== **COMPARECE :** =====

DOÑA MAGDALENA GUZMAN GUISADO, mayor de edad, viuda, de profesión empresaria agrícola, vecina de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), con domicilio en calle Antonio Machado, número 11, (41730) y con D.N.I y N.I.F. número **08.117.368-Y**. ----

INTERVIENE, Como Poderdante: En su propio nombre y derecho. ----

Le **IDENTIFICO** por su reseñado documento de identidad y tiene a mi juicio la **CAPACIDAD LEGAL** necesaria para el otorgamiento de esta Escritura de **PODER GENERAL PARA PLEITOS**. ----

===== **DISPOSICIONES** =====

A) APODERADOS, Con Carácter Solidario: -----

- A favor de los **PROCURADORES** de los Tribunales de **Sevilla**: DOÑA DIANA NAVARRO GRACIA y DON JULIO PANEQUE CABALLERO; de **Madrid**: DOÑA MARÍA-LUISA MONTERO CORREAL y DON ARGIMIRO VÁZQUEZ GUILLÉN.-
- Y a favor del Abogado, DON EMILIO SAN MARTÍN DE HOZ, en la medida en que fuere posible por su estatuto profesional y por las disposiciones contenidas en la legislación vigente.

B) CONTENIDO DEL PODER: -----**FACULTADES GENERALES PARA PLEITOS:** -----

Comparecer ante cualesquiera Juzgados, Audiencias y demás Tribunales, ordinarios o especiales, de cualquier grado o jurisdicción, y ante cualquier otra autoridad, Magistratura, Fiscalía, Notaría, Registro Público, Administración de Hacienda o Agencia Tributaria, oficina o funcionario del estado, Administración Central, Comunidad Autónoma, Provincia, Municipio o cualesquiera otras entidades locales, organismos autónomos y demás entes públicos, incluso internacionales, en particular de la Unión Europea y demás entidades creadas y por crear, en cualquiera de sus ramas, dependencias y servicios; y en ellos, instar, seguir y terminar, como actor, demandado, tercero, coadyuvante, requirente o en cualquier otro

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

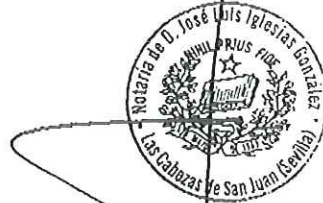
12/2009



SECRETARÍA DE ECONOMÍA



9V0634606



concepto, toda clase de expedientes, juicios y procedimientos civiles, criminales, administrativos, sociales, contencioso-administrativos, económico-administrativos, de trabajo, gubernativos, notariales, hipotecarios, de Hacienda, de jurisdicción voluntaria y de cualquier otra clase. -----

En todos estos casos, entablar, contestar y seguir por todos sus trámites e Instancias, hasta su conclusión, toda clase de acciones, demandas, denuncias, querellas, acusaciones, excepciones y defensas y ejercitar otras cualesquiera pretensiones, pedir suspensiones de juicios o procedimientos, ejercitándose en los mismos en cuantos casos fuera menester la ratificación personal; firmar y presentar escritos y asistir a toda clase de actuaciones; solicitar y recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos. Dirigir, recibir y contestar requerimientos y notificaciones. Interponer recursos de alzada y cualquier acto previo al proceso. Tachar testigos, suministrar y tachar pruebas, renunciar a ellas y a traslados de autos. Absolver posiciones y confesar en juicio y en todo tipo de interrogatorios previstos por la Ley, incluido el interrogatorio de las partes. -----

3

Instar autorizaciones judiciales, declaraciones de herederos, expedientes de dominio, acumulaciones, liquidaciones y tasaciones de costas; promover conflictos de jurisdicción, cuestiones de competencia, diligencias preeliminarias, preparatorias o previas, y otras cuestiones incidentales, siguiéndolas hasta que se dicte auto o resolución pertinente. Ser parte en juicio de testamentaria o abintestato, hasta su resolución, pudiendo presentar o dar conformidad a proyectos de partición. Consentir las resoluciones favorables. Interponer y seguir toda clase de recursos, incluso los gubernativos y contencioso-administrativos y los de reposición, alzada, reforma, súplica, apelación, y justicia notoria, suplicación, queja, nulidad e incompetencia, interponer y seguir recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional, así como aquellos extraordinarios de casación o interés casacional y los extraordinarios por infracción procesal, y demás procedentes en derecho y, en general, practicar cuanto permite las respectivas leyes de procedimiento sin limitación. -----

Instar, prestar, alzar o cancelar embargos, secuestros, depósitos, ejecuciones, desahucios y anotaciones preventivas así como pedir administraciones, intervenciones o cualquier otra medida de conservación, seguridad, prevención o garantía, y modificarlos o extinguirlos,

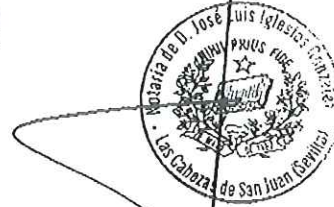
PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



12/2008



9V0634607



designar peritos. Intervenir en subastas judiciales o extrajudiciales, ceder remates a terceros o aceptar las cesiones que otros hicieren al favor del poderdante, pedir desahucios, lanzamientos, tomar posesión de los bienes muebles o inmuebles que deban hacerlo como consecuencia de los juicios en que intervengan. Prestar cauciones y garantías; hacer depósitos y consignaciones judiciales, así como percibir del Juzgado las cantidades consignadas como precio del remate. -----

FAULTADES ESPECIALES: -----

Interponer los recursos extraordinarios de casación, revisión y por infracción procesal; desistir de cualquier recurso, incluso los de casación, revisión y por infracción procesal. Promover la recusación de señores Jueces y Magistrados. Celebrar actos de conciliación, con avenencia o sin ella, en cuanto implique actos dispositivos, someter a arbitraje las cuestiones comprometidas u otras surgidas después. Otorgar ratificaciones personales en nombre de la parte poderdante. Renunciar o reconocer derechos; transigir, allanarse; renunciar a la acción de derecho

discutida o a la acción procesal ejercitada o desistir de ella; aceptar y rechazar las proposiciones del deudor, así como efectuar manifestaciones que puedan comportar sobreseimiento del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobreviniente de objeto.

Intervenir en representación del poderdante en todo tipo de comparecencias previstas en las Leyes Procesales, especialmente la regulada en los artículos 414 y siguientes de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, pudiendo renunciar, allanarse, o transigir durante las mismas.

Promover y personarse en los procedimientos de suspensión de pago, quita y espera, concurso de acreedores o quiebra, y seguirlos hasta su conclusión y, especialmente, intervenir con voz y voto en junta de acreedores y para la aprobación del convenio de que se trate, nombrar y remover de sus cargos a síndicos y administradores, interventores y miembros de Tribunales Colegiados, liquidadores o cualquier otro órgano concursal que pueda establecerse; reconocer y graduar créditos; aceptar o rechazar los convenios o proposiciones del deudor, las cuentas de los administradores y la aprobación de los créditos; conceder quitas y esperas; admitir en pago o para pago de deudas bienes de cualquier clase, transigir derechos y acciones, someter su decisión al juicio de árbitros o amigables compondores y efectuar la

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



12/2000



9V0634608



venta o cesión a terceros de los créditos reconocidos en los expedientes de suspensión de pago, quita y espera, concurso de acreedores o quiebras. -----

Instar la autorización de actas notariales, de presencia, requerimiento, notificación, referencia, protocolización, notoriedad, remisión de documentos, exhibición, depósito voluntario y cualesquiera otras, incluida la Intervención en las subastas notariales. Percibir cantidades, indemnizatorias o no, resultantes de cualquier tipo de resolución judicial o administrativa favorable a la parte poderdante, ya figuren a nombre del poderdante o apoderado, incluidos los mandamientos de devolución, admitir en pago o para pago de deudas, cesiones de bienes de cualquier clase. -----

Y cualquier otra facultad no enumerada anteriormente, de las comprendidas en los artículos 25 y 414.2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. -----

FACULTADES DE SUSTITUCIÓN:-----

El/Los letrado/s apoderado/s, además, podrá/n sustituir total o parcialmente, a favor de Procuradores de los Tribunales u otros letrados de su elección, las facultades

generales y especiales que se precisen de este poder.-----

C) TRATAMIENTO DE DATOS: De conformidad con la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos (LOPDAT), de 13 de Diciembre, todos los datos reseñados han sido aportados voluntariamente por la Sra. Compareciente que consiente su incorporación a un fichero para uso de este despacho, facultando al Notario o sus empleados para su utilización a los únicos fines de la tramitación de este documento notarial. -----

===== OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN =====

Hago las **RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES.** ---

LEO esta Escritura a la Sra. Compareciente, por su elección, previa advertencia y renuncia al derecho que tiene a hacerlo por sí, conforme al artículo 193 del Reglamento Notarial; **ENTERADA** del contenido de la presente Escritura después de lectura hecha por mí, el Notario, hacen constar que ha quedado debidamente informada del contenido de la misma, prestan a ésta su **LIBRE CONSENTIMIENTO**, por lo que la **FIRMAN** conmigo, el Notario.-----

Yo, el Notario, **DOY FE**, al amparo del art. 17 bis de la Ley del Notariado, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de la otorgante, y en general, de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en cinco folios de papel

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

9V0634609

12/2009



especial de uso notarial, serie y números del presente y los cuatro anteriores en orden.

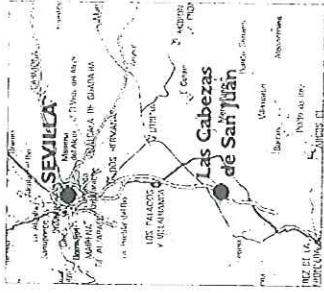
Está la firma de la señora compareciente. Signado: José L. Iglesias. Rubricado. Está estampado el sello de la Notaría.

=====
LEY 8/89 APLICACIÓN ARANCEL
BASE: DOCUMENTO SIN CUANTÍA
=====

DOY FE.- Que corresponde con su matriz obrante con el número al principio indicado en el protocolo general corriente, donde anoto esta saca. Es COPIA, que expido a instancia de la poderdante sobre cinco follos de papel exclusivo para documentos notariales, serie 9V, números 0634605 y los cuatro siguientes en orden de numeración, que signo, firmo, rubrico y sello en LAS CABEZAS DE SAN JUAN el mismo día de su otorgamiento.-

[Handwritten signature]

9



SECTOR SUBS-14

DOCUMENTO PARA APROBACION ESPECIALE
MAYO 2010

Pi.1

6.1 PLANOS DE INFORMACIÓN PI.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

FORMATO: DIN A1
ESCALA: E: 1:50.000
N

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SECTOR SUBS-14
"CAÑO DE LA PALMILLA"
DE SUELO URBANIZABLE DE LA
REVISIÓN PARCIAL DEL P.G.O.U. DE
LAS CABEZAS DE SAN JUAN
(SEVILLA)

PROMOTOR:
PARIANA INVESTMENTS, S.L.

CONFORME LA PROPIEDAD:
EL ARQUITECTO:

EQUIPO REDACTORES:

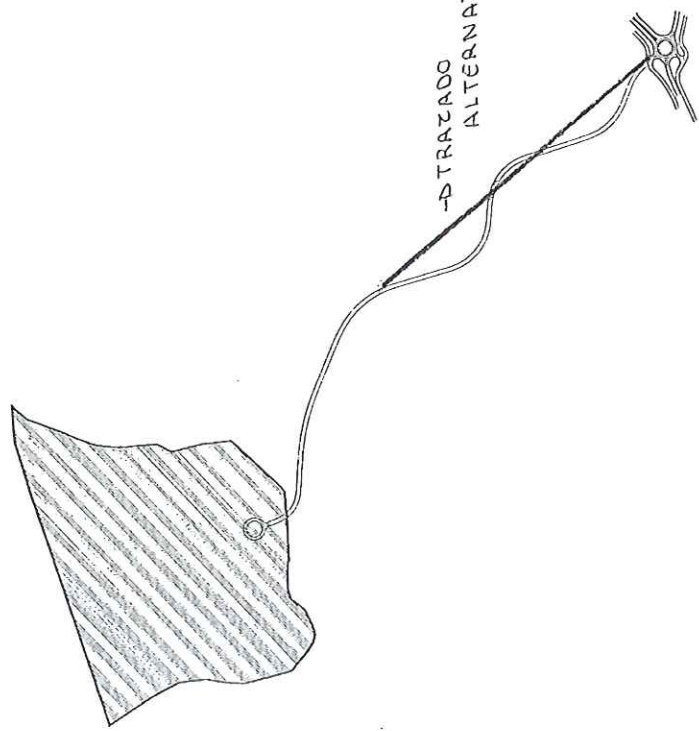
Aguirre Newman Urbanismo, S.A.
Carral Lury, 23. 28045 Madrid. T: 91 219 23 14. F: 91 219 87 27
Accesorios de Obra Civil, S.L.
Luz de Torres, 28a. 28043 Madrid. T: 91 412 09 45. F: 91 744 02 27

SEVILLA ←

A4

→ DTRAZADO ALTERNATIVO

→ CADIZ



ANEJO 14

ACUERDO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN PARCIAL



Excmo. Ayuntamiento de
Las Cabezas de San Juan
(Sevilla)

D. ÁNGEL RAMÓN CARO LÓPEZ, ASESOR JURÍDICO, SECRETARIO ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local de este Excmo. Ayuntamiento, en sesión extraordinaria y urgente celebrada en primera convocatoria, el día veintitrés de junio actual, adoptó entre otros, el acuerdo que literalmente dice lo siguiente:-----

//3.- ASUNTOS DELEGADOS POR EL ALCALDE:

A).- APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PPO DEL SECTOR SUBS-I.4 "CAÑO PALMILLA".

Por parte del Sr. Secretario se da cuenta de la propuesta de Alcaldía que dice lo siguiente:

//Constituye el objeto de esta propuesta la aprobación provisional del Plan Parcial del sector SUBS.I-4 del vigente PGOU redactado por Aguirre Newman Urbanismo, S.A, de fecha, junio de 2011.

ANTECEDENTES

1.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 10 de noviembre de 2010, fue aprobado inicialmente el documento de aprobación del plan parcial de ordenación del sector SUBS-I.4, denominado "CAÑO DE PALMILLA". Acuerdo que establece ciertas condiciones o subsanaciones emplazadas al acuerdo de aprobación provisional.

2.- El acuerdo, junto con el documento, se sometió al trámite de información pública mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el boletín oficial de la provincia de Sevilla, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el diario de EL CORREO DE ANDALUCÍA, por periodo de un mes, conforme a lo preceptuado por el artículo 32 en relación con el 39, ambos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA).

3.- Del mismo modo, tanto el acuerdo como el documento aprobado, se sometió a la audiencia de los interesados, conforme a los términos del referido artículo 32 de la LOUA, notificándose a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del sector y los afectados por el sistema general viario SGRV-17, tal como consta en el expediente seguido al efecto.

4.- Paralelamente este Ayuntamiento ha interesado de las distintas administraciones y organismos sectoriales, así como de las empresas suministradoras los informes referidos al documento aprobado:

- Agencia Andaluza del Agua.
- Consejería de Obras Públicas y Vivienda (Carreteras).

- Ministerio de Fomento (Carreteras).
- Ministerio de Fomento (Aviación Civil).
- Sevillana-Endesa.
- Consorcio del Aguas del Huesna.
- Telefónica.

No consta el que se le interesase informe sobre dotación de infraestructuras de telecomunicaciones al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio y sí a Telefónica, tal como ha quedado indicado.

5.- Contra la aprobación inicial del plan parcial se han formulado alegaciones por: D^a Magdalena Guzmán Guisado y D. Eduardo Ruiz-De-Velasco Cantos.

1. D^a Magdalena Guzmán Guisado alega que el trazado del sistema general de comunicaciones SGRV-17 divide su finca produciendo nuevas parcelas que, al menos, una de ella resulta improductiva, dada su escasa dimensión. Por lo que interesa se modifique el trazado del vial, conforme al plano que aporta.
2. D. Eduardo Ruiz-de-Velasco Cantos alega:
 - Que el documento no reconoce los usos preexistentes en ámbito del sistema general viario.
 - Contra el trazado del sistema general viario.
 - Que el trazado del viario no garantiza el acceso a su finca durante todo el año ni la correcta evacuación de las aguas pluviales.
 - Se desconoce en el proyecto la solución alternativa a las conducciones de riego, una vez se ejecute la obra del sistema general.
 - Que resulta conveniente no se utilicen coeficientes de ponderación por razón del uso o de su situación, para facilitar el proceso de equidistribución de los aprovechamientos y cargas.
 - El documento no contiene el estudio de transporte.
 - Se interesa la petición del informe del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, en lo que hace referencia a las necesidades en materia de infraestructuras de telecomunicaciones.
 - Solicita que se redacte el proyecto de obras del sistema general viario, en paralelo con la aprobación del plan parcial de ordenación, para garantizar la coordinación.
 - Por último solicita una visita en la que estén presentes los técnicos de la propiedad para una mejor comprensión de sus alegaciones.

6.- Las distintas administraciones u organismos sectoriales han emitido informe en los siguientes términos:

- La Agencia Andaluza del Agua no ha emitido informe.
- Sevillana-Endesa no ha emitido informe.
- Aguas del Huesna ha emitido informe, en el que describe las obras a contemplar en el proyecto de urbanización.
- Telefónica de España S.A.U, que pone de manifiesto las obras de infraestructura que debe contar el sector para satisfacer las necesidades de telecomunicaciones de los usos previstos en el mismo.
- La Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en su informe en materia de carreteras que pospone al proyecto de glorieta la conexión del viario con la carretera A-471, el estudio de este documento.
- La Dirección General de Aviación Civil perteneciente al Ministerio de Fomento ha emitido informe favorable, con la matización de que el plan parcial debe incorporar los planos de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Jerez de la Frontera.
- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento ha emitido informe favorable.

7.- Tanto, las subsanaciones exigidas por el acuerdo de aprobación inicial, los informes sectoriales y las alegaciones han sido objeto del informe por el equipo redactor en los siguientes términos:

// INFORME DEL EQUIPO REDACTOR SOBRE LOS INFORMES AL PPO SUBSI-4, CAÑO DE LA PALMILLA, APROBADO EN JGL INICIALMENTE EL 10 DE NOVIEMBRE DE 2010, EMITIDOS POR EL ASESOR JURÍDICO Y EL ARQUITECTO TÉCNICO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN Y POR LOS DISTINTOS ORGANISMOS SECTORIALES CONSULTADOS, ASÍ COMO SOBRE LAS ALEGACIONES REALIZADAS AL DOCUMENTO.

A. SOBRE LOS PUNTOS CONSIDERADOS DEL INFORME DEL ASESOR JURÍDICO

A1) Punto 4.- Conforme al contenido del artículo 48 del mismo texto reglamentario (Reglamento de Planeamiento), respecto de las parcelas que resulten edificables, deberán figurar en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada, cuáles tendrán un destino público y cuáles un destino privado, todo ello sin perjuicio del resultado del proyecto de reparcelación.

Se incluye en el volumen de planos de ordenación del plan parcial un plano 1.b que hará referencia expresa al artículo 48 del Reglamento de Planeamiento. En dicho plano se diferencian aquellas zonas ordenadas que tendrán un destino público de aquellas cuyo destino será privado mediante siglas y sombreados de color.

A2) Punto 5.- Con la entrada en vigor del Decreto 356/2010, de 3 de agosto, por el que se regula la AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA, se impone la tramitación de este tipo de documento para la posterior aprobación de los proyectos de urbanización cuya superficie sea superior a 10 hectáreas, como es el presente caso. Por lo que se entiende necesario que el documento de plan parcial refleje esta previsión, dada la incidencia que este proyecto de prevención ambiental va a tener en el contenido y tramitación y costes del proyecto de urbanización.

Se incluye referencia a la necesidad del cumplimiento de la citada normativa u otra que la pudiera sustituir, tanto en el punto 1.5.3 de la memoria como en los artículos 8 y 23.4 de las ordenanzas reguladoras del plan parcial, específicamente en lo relativo a los proyectos de urbanización.

B. SOBRE LOS PUNTOS CONSIDERADOS DEL INFORME DEL ARQUITECTO TÉCNICO

B1) Punto 5.C.- Aunque lo justifica convenientemente el proyecto, hemos de recordar la importancia prevista por el apdo. 8) del Art. 10.1.9 de las Normas Urbanísticas que determinan que "los sectores que incluyan los cauces especificados en el Estudio de Inundabilidad, o sean colindantes con aquellos deberán incluir las obras de encauzamiento que en aquel se establecen". Es por ello que resulta muy importante el dictamen de los órganos sectoriales.

Sobre el citado precepto, no observamos en proyecto, el estudio de transporte a que hace referencia su apartado 1.

Sin haber hecho objeción al respecto la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se incluye como Anejo 10 a la memoria el Análisis de Movilidad del Sector SUBS-I4 redactado por el Ingeniero de Caminos D. Alfonso Guerrero de Mier para la Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA del PGOU de las Cabezas de San Juan, de Octubre de 2008.

B2) Punto 5.E.- En cumplimiento del apdo. e) del Art. 10.1.12 de las NN.UU., en relación a los criterios para la redacción de la memoria de PP, el proyecto acertadamente establece medidas correctoras para paliar su impacto, entre otras, que en los bordes de contacto con el suelo no urbanizable se dispondrán preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado; pero, no es menos cierto, que el Art. 10.1.7 de la citada Norma, en relación a los criterios de ordenación de las zonas verdes y los espacios libres, establece en su apdo. 4) que "Para que puedan ser estimados en la verificación de los módulos de reserva, las zonas verdes y los espacios libres que se prevean en los planes parciales deberán respetar las condiciones mínimas de dimensión y diseño establecidas por el reglamento de planeamiento (latitud mínima de 30 m. según Anexo del RP).

No podrán computarse como integrantes del sistema de espacios libres, a efectos del cumplimiento de los estándares mínimos obligatorios, aunque sí a otros efectos, aquellos espacios, arbolados o no, que se integren en el espacio viario a efectos acústicos o funcionales y no permitan un adecuado uso de estancia y recreo (...).

Las zonas verdes propuestas forman un continuo de 37.681,45 m² y en varios puntos distintos puede inscribirse una circunferencia de diámetro mínimo 30 m. Se representan diversas circunferencias de diámetro 30 en los planos de ordenación Po.3 y Po.8 para justificar gráficamente el cumplimiento del requisito.

B3) Punto 5F.- En preciso recordar las medidas relativas al Sector SUBS-I.4, previstas por la Declaración de Impacto Ambiental, que no observamos, y que la Consejería de Medio Ambiente, expresaba entre otras, las siguientes cuestiones. Dado que el nuevo sector productivo SUBS-I.4 ubicado en suelo urbanizable se encuentra adyacente a un suelo no urbanizable con especiales valores ambientales y con el objeto de minorar los posibles impactos que la ejecución y funcionamiento del sector y su futura actividad pudieran generar, se establece, entre otras, las siguientes medidas:

- *Volcar los espacios libres ligados al nuevo sector en el borde oeste-noroeste (...).*
- *Vallado perimetral de la zona ocupada por las instalaciones logísticas, con balizamiento de la zona superior de la valla.*
- *Pantalla vegetal densa y espesa justo detrás de la valla perimetral.*
- *Pantalla acústica a continuación de la pantalla vegetal.*
- *Desplazar las actividades más probables de producción de ruidos hacia el Este de la zona considerada.*
- *Corrección de los tendidos eléctricos que se construyan nuevos y el aislamiento de sus transformadores en base al Decreto por el que se establecen normas de protección de la avifauna.*
- *Al sector SUBS-I.4 además le serán de aplicación directa el resto de medidas contempladas en la presente DIA."*

Por todo ello, y aunque el proyecto es muy sensible medioambientalmente, resulta especialmente importante el dictamen a emitir por la Consejería de Medio Ambiente.

En el punto 1.5.3 de la memoria se hace mención expresa a:

"Respecto a la normativa sectorial de aplicación, el presente Plan Parcial de Ordenación responde específicamente las medidas correctoras relativas al mismo contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental del la Revisión del Plan General"

En el punto 3 del artículo 23 de las Ordenanzas reguladoras se especifica que los proyectos de urbanización deberán cumplir con las determinaciones relativas al Sector SUBS – 1.4, establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.”

Y en el punto 2 del artículo 33 se recoge que serán de aplicación las medidas correctoras establecidas en la Declaración de Impacto Ambiental de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, con carácter general y las específicas para el Sector SUBS – 1.4.”

B4) Punto 5.G.- La ficha urbanística del Sector, considera como determinación vinculante, la reserva al norte de una franja de suelo libre de toda edificación, concentrándose las dotaciones de la zona verde en la misma, precepto que parcialmente ha tenido en cuenta el proyecto.

En la ficha del sector no se especifica que se tenga que concentrar la totalidad de las dotaciones de zona verde en esa franja. Por otro lado la reserva del cuadro de dotaciones mínimas se refiere a espacios libres, siendo el concepto de espacios libres más amplio que el de zona verde, con lo que no queda cuantificada la superficie de zona verde, sin olvidarnos de que concentrar todas las zonas verdes al norte sería contradictorio con la exigencia de dar una solución en todo el perímetro del ámbito con zonas verdes para la mejor integración del desarrollo en su entorno.

Por otro lado existe una banda de 100 m de ancho al norte de la finca “Caño de la Palmilla” con clasificación de suelo No Urbanizable, actuando de elemento de transición entre el desarrollo y el medio rural circundante.

Se incluye mención a esta banda en el punto 1.4.5 de la memoria.

B5) Punto 5.H.- El proyecto debe acreditar el cumplimiento del Art. 10.1.8, sobre criterios de ordenación de las dotaciones de equipamientos, y más concretamente su apdo. 4) que establece lo siguiente: “Si no existen determinaciones específicas los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, reservando en todo caso un mínimo del veintidós por ciento (22%) de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público.

En el caso en que las condiciones particulares de un sector justifiquen suficientemente una reserva menor de suelo destinado a viario público, el margen que reste hasta el veintidós por ciento (22%) se destinará a aumentar la dotación de espacios libres o equipamientos públicos. Dicha dispensa no se aplicará en los sectores en que se establezcan previsiones de viario privado.”

En este sentido la red viaria local proyectada es de 64.345,26 m2. (17,42%) representado un porcentaje inferior al 22 % de la superficie bruta del sector, 369.342,95 m2.

En cualquier caso dicha dispensa no se aplicará en los sectores en que se establezcan previsiones de viario privado, con lo que podría salvarse dicha situación, si se justifica convenientemente.

Se justifica el cumplimiento del requisito con previsión de viario privado en el punto 1.5.2 de la memoria, en el Anejo 1 de la memoria y en el punto 6 del artículo 45 de las Ordenanzas reguladoras.

B6) Punto 5.K.- Resulta poco entendible que las ordenanzas prevean lo siguiente “en actuaciones que afecten a manzanas completas reguladas por los grados 2o o 3o, mediante estudio de detalle y proyecto de parcelación asociado, manteniendo la edificabilidad máxima de la Zona de Ordenanza de origen, éstas podrán acogerse a las condiciones dadas para el grado 1o a efectos de condiciones de parcelación, superficie construida de las plantas de piso, posición y forma de la edificación, altura de la edificación y régimen de usos.”, pues parece contradictorio la

compatibilidad de grupos, cuando disponen de diferentes edificabilidades, alturas y posición de la edificación.

Punto 5.L.- La posibilidad de dividir las parcelas previstas de 2.500 m² (PII.2o) y 5.000 m² (PII.3o) en 250 m² (PII-1o), puede alterar sustancialmente las infraestructuras y la ordenación, además de reducir considerablemente las previsiones de aparcamientos en los viarios y más aun, si tenemos en cuenta que para todos los grados se permitirán dos accesos independientes por parcela frente al viario.

Se modifica el punto 5 del artículo 37 de las ordenanzas reguladoras, de tal modo que los proyectos de urbanización de esas manzanas se desarrollen en previsión de las infraestructuras necesarias para la parcelación prevista, en su caso, por los estudios de detalle.

No obstante, los cálculos de infraestructuras están realizados en función de la edificabilidad máxima permitida y en ningún caso ésta variaría si mediante un estudio de detalle se cambiara el grado de una de las manzanas, con lo que las necesidades de infraestructura en todo momento permanecerían cubiertas.

B7) Punto 5.M.- Resulta contradictorio que en la memoria se requiera la dotación de una plaza de aparcamiento cada 100 m² edificados mientras que en la ordenanza se prevea dicha reserva por cada 150 m² construidos en las zonas PII.

La memoria del documento de aprobación inicial recogía una plaza cada 150 m² construidos para las zonas PII, es en las zonas PIII en las que prevé una plaza cada 100 m² construidos. Así queda reflejado en el punto 2 de la memoria y en los artículos 46 y 58 de las ordenanzas reguladoras del plan parcial.

B8) Punto 5.N.- Considero que debe ser más flexible la implantación de usos previstos en los grupos PIII, terciarios, y más concretamente el uso de Comercio, sin limitar la superficie de venta en 2.500 m².

Esta limitación es consecuencia de la aplicación de la LEY 3/2010, de 21 de mayo, por la que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre de 2006, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

B9) Punto 5.Ñ.- No se comprende que en el SIPS deportivo, se prevea una ocupación del 60%, con una edificabilidad de 0.30 m²/m² y dos plantas de altura.

Se sitúa la edificabilidad del SIPS deportivo en 0,60 m²/m² y así se refleja en el artículo 62 de las ordenanzas reguladoras y en el punto 1.7.4 de la memoria.

B10) Punto 5.Q.- Finalmente, para el técnico que suscribe resulta importante controlar la materialización de las siguientes cuestiones que derivan del Estudio económico y financiero para el desarrollo del PGOU, como son, la programación de implantación de infraestructuras y la actualización de euros-2.009, sin incluir IVA, prevista en su valoración y asignación en cada Área de Reparto.

El desarrollo e implantación de estas infraestructuras es competencia municipal y depende de la elaboración por parte del Ayuntamiento del Plan Municipal de Infraestructuras, aún no redactado.

C. SOBRE LOS INFORMES SECTORIALES Y DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS RECIBIDOS TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.

Se incorpora la información gráfica del informe del Subdirector General de Aeropuertos y Navegación aérea sobre las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez en el Plano de Ordenación Po.2b.

Se incluye en el tomo de Certificaciones de Capacidad de Suministro el informe de Telefónica de España S.A.U. que establece que previa firma de los correspondientes convenios de colaboración para dotación de infraestructuras y sobre los planos de parcelación, se hará recomendación oportuna respecto de las características técnicas de las infraestructuras.

El resto de informes son positivos. En el caso particular del informe de Aguas del Huesna, éste recoge las mismas indicaciones del informe adjunto en el volumen de Certificados de Capacidad de Suministro de la aprobación inicial de fecha 8 de junio de 2010, trasladando al futuro proyecto de urbanización los siguientes requisitos técnicos relevantes:

- Remodelación de la red de saneamiento existente en el nudo de las calles San José y Juanitoto y colector salida EDAR en el Ranchillo.
- Red de evacuación de aguas pluviales, se deberá calcular para el periodo de retorno de 50 años.
- La balsa de laminación se deberá dimensionar para las avenidas de 50 y 200 años.
- Ampliación de EDAR en 1.800 m³ diarios.
- Autorización del organismo de Cuenca (C.H.G) para el vertido de pluviales.

D. SOBRE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO

D1. Alegaciones presentadas por D. Eduardo Ruiz de Velasco y Da María Luisa Salido Herrera.

D.1.1 En cuanto a la referencia al apartado 1.4.2 "Usos e infraestructuras existentes" de la Memoria del PPO.

En la alegación presentada se dice "El PPO del sector SUBSI-4 no hace referencia en la Memoria a la situación de los suelos afectados por el SGRV-17 de nuestra propiedad (...)".

Se considera oportuno estimar la alegación introduciendo el siguiente párrafo en el punto 1.4.2 "usos e infraestructuras existentes":

"(...) Las fincas sobre las que discurre el trazado del Sistema General SGRV-17 previsto por el planeamiento general en vigor están vinculadas a la explotación agraria según consta en la información descriptiva y gráfica catastral de bienes inmuebles de naturaleza rústica".

D.1.2 Sobre el trazado del sistema general viario SGRV-17.

Quienes alegan indican que con una ligera variación del trazado del SGRV-17, "(...) haciéndolo coincidir en la mayor medida posible con el camino "Las Cabezas – Sanlúcar (...)" se evitaría la división de la finca de quienes alegan.

Asimismo, quienes alegan consideran necesario aclarar el criterio que se ha seguido para poder definir exactamente la superficie de su finca afectada por el SGRV-17 adscrito al sector SUBSI-4.

El trazado del Sistema General SGRV-17 quedó recogido en la Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de las Cabezas de San Juan, no habiéndose cursado alegaciones a dicho trazado en su momento oportuno durante la exposición al público del citado documento de Revisión Parcial.

Como no puede ser de otra manera, el PPO del sector SUBS-I4, se ve obligado a asumir dicho trazado en cumplimiento de una normativa de rango superior, por tanto se considera oportuno no estimar la alegación presentada por D. Eduardo Ruiz de Velasco y Da María Luisa Salido Herrera.

No obstante, al redactarse el Proyecto de Urbanización del citado vial cabe la posibilidad de que se estudien soluciones al mismo, siempre y cuando sean técnicamente viables y supongan modificaciones mínimas de trazado o sección, con el objeto de minimizar la afección sobre las fincas por las que discurrirá el futuro sistema general.

En caso de que se produzcan dichas modificaciones mínimas del trazado, los derechos de los propietarios afectados en el aprovechamiento lucrativo del sector SUBS-I4 serán proporcionales a la superficie final afectada por el Sistema General SGRV-17, según se establezca en el pertinente instrumento de equidistribución.

Respecto a los criterios de medición, se ha medido la estricta superficie ocupada por el SGRV-17 incluidas las tierras de explanación, la superficie engloba por tanto la ocupación de la vía y sus taludes; si bien es cierto, no obstante, que por error, los perfiles longitudinales y transversales incluidos en los planos Po.5.1 y Po.5.2 del documento del PPO aprobado inicialmente corresponden a estudios previos de la vía, siendo esta la causa que ha motivado la confusión en quien alega. Estos perfiles son sustituidos por los perfiles válidos para la solución adoptada, en el documento del PPO que se presenta a aprobación provisional.

D.1.3 Garantizar los accesos a la finca durante todo el año.

Quienes alegan indican que se verán afectados dos accesos de su finca.

La accesibilidad a esta finca estará garantizada a través del Sistema General SGRV-17 y del camino de Las Cabezas-Sanlúcar. La diferencia de cota se asumirá en los caminos de acceso al SGRV-17.

Los proyectos de urbanización del sector y de construcción del SGRV-17, concretarán y detallarán la propuesta del Plan Parcial garantizando los accesos a la finca afectada.

D.1.4 Garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales tras estudiar las modificaciones de flujo y de la escorrentía superficial que a nivel global se prevén.

Quienes alegan exponen que el Plan Parcial de Ordenación del sector SUBS-I.4 incumple el Anejo del Estudio de Impacto Ambiental, aprobado definitivamente el 9 de julio de 2009 al no resolver la hidrología del entorno del sector por no aportar estudio de modificaciones de flujo y escorrentía superficial exigido en el apartado V.1.3 hidrología del citado Anejo.

Quienes alegan exponen igualmente que en la justificación técnica de la demanda de infraestructuras del desarrollo urbanístico la superficie usada corresponde al sector y no a la cuenca.

El Plan Parcial del Sector SUBSI-4, tal como se indica en el apartado “hidrología” de su memoria, establece que se aplicarán las medidas correctoras indicadas en el Anexo al Estudio de

Inundabilidad redactado por D. Alfonso Guerrero de Mier en diciembre de 2007 e incluido en el Texto Refundido de la Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de las Cabezas de San Juan, el cual establece en su punto 10 que tras las modificaciones del terreno no se perjudica ni a los terrenos situados aguas arriba ni a los situados aguas abajo. Este documento fue supervisado por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG) en informe de fecha 7 de noviembre de 2008, por lo que se cumple la Normativa Vigente al respecto.

Respecto a la superficie usada en la justificación técnica, la superficie empleada es la del Sector para el cálculo de la red interior de recogida de aguas pluviales, el resto de cuenca desagua tal y como lo hace actualmente.

No obstante, los proyectos de urbanización del sector y de construcción del SGRV-17, concretarán y detallarán la propuesta del Plan Parcial.

D.1.5 Minimizar la afección a las instalaciones de riego y otros servicios de la explotación agrícola.

Reposición/ indemnización, en su caso de los servicios afectados.

Quienes alegan exponen que en su finca existe un sistema de redes de riego, de drenaje y de evacuación de pluviales que se van a ver afectadas por el nuevo vial SGRV-17. Asimismo indican que una ligera variación del trazado reduciría algo la afección sobre esas infraestructuras.

La forma de abordar estas circunstancias se concretará en los correspondientes proyectos constructivos del SGRV-17 de manera consensuada con los afectados, agradeciendo de antemano la cordial disposición de quienes alegan al reconocimiento in situ de los técnicos de todas las partes para recabar información y evitar posibles errores futuros.

D.1.6 No condicionar una justa equidistribución de los beneficios y cargas derivados del desarrollo urbanístico del sector.

Quienes alegan sugieren que el Plan Parcial no fije los coeficientes de ponderación relativa de los usos pormenorizados para "(...) no condicionar en modo alguno, una posterior reparcelación justa e igualitaria en derechos y deberes (...)". Esta sugerencia se fundamenta en el artículo 61.5 de la LOUA, el cual determina que "El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general".

En relación al citado artículo, que exige que se respeten los criterios del planeamiento general, el Plan Parcial de Ordenación del sector SUBS-I4 recoge en el artículo 18 de sus ordenanzas los coeficientes de homogeneización establecidos por la Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de las Cabezas de San Juan en la ficha de planeamiento y gestión del sector SUBS-I4. Es por ello que se considera difícilmente posible dar cabida a la sugerencia presentada al respecto.

D.1.7 Otras consideraciones.

Quienes alegan indican que no se aporta Estudio de transporte exigido por Art.10.1.9 apartado 1) de las NNUU del PGOU.

Sin haber hecho objeción al respecto la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se incluye como Anejo 10 a la memoria del documento del PPO para Aprobación Provisional, el Análisis de Movilidad del Sector SUBS-I4 redactado por el Ingeniero de Caminos D. Alfonso Guerrero de Mier para la Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA del PGOU de las Cabezas de San Juan, de Octubre de 2008.

Asimismo quienes alegan indican que se deberá requerir informe de infraestructuras de telecomunicaciones a la Jefatura Provincial de Telecomunicaciones en Sevilla del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

La Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan que incorpora el sector SUBS-I4, fue informada por la Subdirección General de Infraestructura y Normativa Técnica de la Dirección General de Infraestructuras y Telecomunicaciones y Tecnología de la Información del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio en sendos informes emitidos el 7 de marzo de 2007 y el 23 de septiembre de 2008, de cuyas recomendaciones da cumplimiento el citado documento de planeamiento general en virtud del informe redactado por el equipo redactor del mismo.

No obstante, el artículo 93 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del sector SUBS-I4 recogerá que de forma previa a la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización en ejecución del sector SUBS-I4, se requerirá informe a los mismos de la administración estatal competente en materia de telecomunicaciones, de conformidad con el artículo 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y con el artículo 99 de la LOUA.

D2. Alegación presentada por D. Emilio San Martín de Hoz en representación de D^a Magdalena Guzmán Guisado.

D.2.1 Oposición al proyecto de trazado de la carretera de acceso (SGRV-17).

Quien alega manifiesta oposición al trazado del sistema general viario que comunica al sector SUBS-I4 con la carretera A-471, planteando "(...) como alternativa viable (...)" la señalada en el documento número dos aportado en el documento de alegación.

Como ya se ha indicado en el punto D.1.2, el trazado del Sistema General SGRV-17 quedó recogido en la Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de las Cabezas de San Juan, no habiéndose cursado alegaciones a dicho trazado en su momento oportuno durante la exposición al público del citado documento de Revisión Parcial.

Como no puede ser de otra manera, el PPO del sector SUBS-I4, se ve obligado a asumir dicho trazado en cumplimiento de una normativa de rango superior, por tanto se considera oportuno no estimar la alegación presentada por D. Emilio San Martín de Hoz en representación de Da Magdalena Guzmán Guisado.

No obstante, al redactarse el Proyecto de Urbanización del citado vial cabe la posibilidad de que se estudien soluciones al mismo, siempre y cuando sean técnicamente viables y supongan modificaciones mínimas de trazado o sección, con el objeto de minimizar la afección sobre las

fincas por las que discurrirá el futuro sistema general, si bien la modificación propuesta por quien alega es de gran alcance.

En caso de que se produzcan dichas modificaciones mínimas del trazado, los derechos de los propietarios afectados en el aprovechamiento lucrativo del sector SUBS-14 serán proporcionales a la superficie final afectada por el Sistema General SGRV-17, según se establezca en el pertinente instrumento de equidistribución.//

8.- El documento respecto del que fue objeto de aprobación inicial ha tenido las siguientes modificaciones, según el equipo redactor:

VOLUMEN I. Memoria.

1. Se introduce el nuevo punto 1.0 “Antecedentes”.
2. Se introduce en el punto 1.4.2 de la memoria referencia al uso actual de las fincas sobre las que discurre el trazado del sistema general SGRV-17.
3. Se introduce en el punto 1.4.3 de la memoria referencia al nuevo anejo no 10.
4. Se introduce en el punto 1.4.5 de la memoria mención a la existencia de una franja de 100 m de ancho de suelo No Urbanizable al norte del sector, en relación a las determinaciones vinculantes de la ficha del Sector SUBSI-4 del Texto Refundido del PGOU de las Cabezas de San Juan.
5. Se modifica el punto 1.5.2 de la memoria en lo que respecta al cómputo de la reserva de superficie de viario para dar cumplimiento al artículo 10.1.8.4 del Texto Refundido del PGOU de las Cabezas de San Juan.
6. Se corrige el punto 1.7.2 de la memoria aumentando a 0,6 m²/m² la edificabilidad de la zona destinada a equipamiento deportivo.
7. Se modifican los puntos “c” y “f” del anejo 1 de la memoria en lo que respecta al cómputo de la reserva de superficie de viario para dar cumplimiento al artículo 10.1.8.4 del Texto Refundido del PGOU de las Cabezas de San Juan.
8. Se introduce el nuevo anejo no10 a la memoria “Estudio de movilidad”.
9. Se introduce el nuevo anejo no11 a la memoria “Aprobación Inicial del documento”.
10. Se introduce el nuevo anejo no12 a la memoria “Informes sectoriales recibidos tras la Aprobación Inicial del documento”.
11. Se introduce el nuevo anejo no13 a la memoria “Alegaciones presentadas al Plan Parcial en el periodo de información pública”.
12. Se introducen dos párrafos en sendos puntos 1.2 y 1.4.3 que hacen referencia a la posibilidad de conectar mediante ferrocarril, en la actualidad en fase de estudio, el futuro Parque Industrial y de Servicios gracias a la cercanía de la línea férrea Sevilla – Cádiz.

VOLUMEN II. Ordenanzas.

13. Se modifica el artículo 8 para recoger mención al Decreto 356/2010, de 3 de agosto por el que se regula la autorización ambiental unificada.
14. Se modifica el punto 4 del artículo 23 para recoger mención al Decreto 356/2010, de 3 de agosto por el que se regula la autorización ambiental unificada.
15. Se modifica el punto 5 del artículo 37 requiriendo, antes de que se ejecuten las obras de urbanización, proyecto de urbanización adaptado y estudio de detalle en caso de querer cambiar los grados 2o y 3o a grado 1o en manzanas completas reguladas por la ordenanza Z01.P.II.
16. Se modifica el punto 3 del artículo 44, sustituyendo “sin modificar las condiciones de edificabilidad de la parcela” por “sin modificar la edificabilidad de la parcela”.
17. Se introduce un nuevo punto 6 en el artículo 45 para recoger la exigencia de destinar a vial privado un porcentaje mínimo que garantice el cumplimiento del artículo 10.1.8.4 del Texto Refundido del PGOU de las Cabezas de San Juan.
18. Se corrige el artículo 62 aumentando a 0,6 m²/m² la edificabilidad de la zona destinada a equipamiento deportivo.
19. Se añade el punto 4 al artículo 78 en previsión de estudiar la viabilidad técnica y económica de ejecutar un paso inferior en la entrada del sector, que permita la conexión entre las zonas verdes perimetrales del ámbito.
20. Se modifica el punto 1 del artículo 93 indicando que en el diseño de la red de telefonía en los proyectos de urbanización, se considerarán los criterios de la normativa dispuesta por la compañía suministradora y de las recomendaciones de ésta sobre las características técnicas de la red. Asimismo, de forma previa a la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización se requerirá informe a los mismos de la administración estatal competente en materia de telecomunicaciones, de conformidad con el artículo 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones y con el artículo 99 de la LOUA.
21. Se modifica el apartado “a” punto 2 del artículo 39 estableciendo en caso de retranqueo una separación de 1/3 de la altura con un mínimo de 3m. Asimismo se establece un retranqueo mínimo de 3 m en parcelas reguladas por el grado 1o de la ordenanza Z01.P.II con linderos a zonas verdes o espacios libres.
22. Se modifica el punto 3 del artículo 39 añadiendo una separación mínima de 3 m entre edificios en una misma parcela.
23. Se modifica el punto 2 del artículo 45 añadiendo como uso admitido en planta sótano los almacenes al servicio de la edificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.2.2 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.
24. Se modifica el punto 2 del artículo 51 estableciendo en caso de retranqueo una separación de 1/3 de la altura con un mínimo de 5 m.
25. Se modifica el punto 3 del artículo 51 añadiendo una separación mínima de 3 m entre edificios en una misma parcela.

VOLUMEN III. Plan de etapas.

26. Se actualiza el cronograma previsto para el desarrollo del ámbito.

VOLUMEN IV. Certificaciones de capacidad de suministro.

27. Se introduce el informe remitido por Telefónica de España de fecha 7 de enero de 2011.

VOLUMEN VII. Planos de ordenación.

28. Se introduce en el índice el nuevo plano Po.1b "Destino de las zonas ordenadas".

29. Se sustituye el nombre del plano Po1 que pasa a denominarse Po.1a.

30. Se introduce el nuevo plano Po.1b "Destino de las zonas ordenadas".

31. Se modifica el plano de ordenación Po2b incorporando la información gráfica de Navegación Aérea sobre las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez.

32. Se introducen en los planos Po.3 y Po.8 circunferencias de 30 m de diámetro que justifican el cumplimiento del artículo 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento en las zonas verdes y espacios libres.

33. Se modifican los planos Po.5.1 y Po.5.2 para incluir los perfiles válidos para la solución adoptada para el SGRV-17.

34. Se rectifica el plano Po.9, representando retranqueo hacia las zonas verdes en la parcela regulada por la ordenanza Z01.PII.Io.

9.- Por la Oficina Técnica Municipal se ha emitido el preceptivo informe, con fecha 22 de junio actual, según el cual el documento no justifica el cumplimiento del apartado 4 del artículo 10.1.8 de las normas urbanísticas, por cuanto la superficie ocupada por viales no alcanza el 22 por ciento de la superficie bruta del sector, aconsejando se incremente el porcentaje previsto ocupar por los viales privados, hasta completar el citado 22 por ciento. Así mismo echa de menos el informe de la Agencia Andaluza del Agua, el de la Consejería de Medio Ambiente y el de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Visto todo lo cual se formula ante la Junta de Gobierno Local las siguiente propuesta de acuerdo:

1º.- Aprobar provisionalmente Plan Parcial del sector SUBS.I-4 del vigente PGOU, en los términos del documento redactado por Aguirre Newman Urbanismo, S.A, de fecha, junio de 2011, con la obligación de justificar en la memoria del documento que se eleve al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación definitiva, el cumplimiento del artículo 10.1.8 de las normas urbanísticas del PGOU.

2º.- Resolver las alegaciones formuladas de acuerdo con el siguiente tenor:

a) En cuanto a la alegación en la que se propone el cambio de trazado, no puede accederse a lo interesado, por cuanto el Plan Parcial de Ordenación no pueden contravenir las determinaciones de

naturaleza estructural del planeamiento general, como es el caso del trazado de los sistemas generales, tal como viene previsto en el artículo 10 de la LOUA en relación con el 13 del mismo texto legal. Aún así, apoyándome en el informe del equipo redactor, cabe pensar que el proyecto de ejecución de la obra, respetando, en lo sustancial, la disposición del viario, pueda atender parcialmente las pretensiones de los interesados.

b) En cuanto a la alegación de garantía de acceso, se accede, en los términos del informe de los redactores del planeamiento.

c) En cuanto a la alegación por el que se interesa la garantía de la correcta evacuación de las aguas pluviales, se contesta en los términos del informe del equipo redactor del planeamiento. En todo caso, deberá respetarse las indicaciones de los informes de inundabilidad y el que se deberá interesar a la Agencia Andaluza del Agua, con motivo de la aprobación del proyecto de urbanización, de no evacuarse informe de este organismo al plan parcial de ordenación.

d) En cuanto a la alegación por la que se interesa se minimicen los efectos de la ejecución del proyecto en las instalaciones de riego y otros servicios de la explotación agraria, procede estimar la alegación en los términos del informe del equipo redactor.

e) En cuanto a la alegación por el que se recomienda no fijar coeficientes de ponderación, procede contestar en el sentido de no poder acceder a lo interesado pues la aplicación de los coeficientes obedece a determinaciones vinculantes de la ficha de planeamiento del sector.

f) En cuanto a la alegación de que no se ha aportado el estudio de transporte al que hace alusión el artículo 10.1.9 de las normas urbanísticas, no procede atenderla pues, tal como expone el informe de del equipo redactor, el análisis de movilidad del sector realizado con motivo de la aprobación de la revisión parcial del PGOU, satisface la información que nuestro planeamiento demanda, al exigir la aportación de un estudio de transporte.

g) En cuanto a la alegación por la que se requiere el informe de telecomunicaciones, se atiende la misma, solicitando el referido informe para que se tenga en cuenta en el documento que se traiga al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación definitiva.

h) En cuanto la alegación de que se simultaneen los expedientes del plan parcial de ordenación con el proyecto de ejecución del SGRV-17, se desestima, por cuanto la redacción del proyecto de ejecución del viario, en un momento posterior, no merma las garantías de coordinación con el proyecto del sector, más bien al contrario, pues las determinaciones del plan parcial condicionan las características definitivas del viario.

i) Por último será en el momento de la aprobación del proyecto de ejecución del viario al que debemos emplazarnos para que promotores y propietarios de los terrenos afectados pongan en común las soluciones que satisfagan a ambas partes. Por cuanto no cabe olvidar que, en la procedimiento de su aprobación, deberá garantizarse el trámite de la información pública, cualquiera que sea el procedimiento escogido, en cumplimiento del artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de procedimiento administrativo común.

3º.- Remitir el acuerdo de aprobación el referido plan parcial diligenciado, con su certificado del acuerdo de aprobación, a las siguientes administraciones y empresas suministradoras a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 32 de la LOUA:

- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, a los efectos de emisión de informe al que hace referencia el artículo 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística, respecto del acceso a la carretera de la Junta de Andalucía.
- Consorcio de Aguas del Huesna, a los efectos de emisión de informe al que hace referencia el artículo 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística.
- Ministerio de Fomento, Dirección General de Aviación Civil.
- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras de Andalucía Occidental, a los efectos de emisión de informe al que hace referencia el artículo 32.1.4ª de la Ley de Ordenación Urbanística.
- Al Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, Dirección General de Telecomunicaciones,

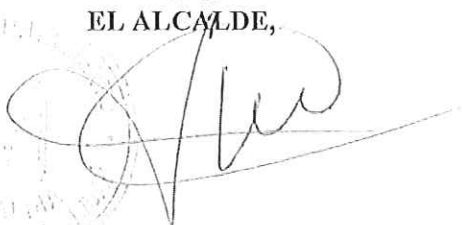
a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 32.1.2ª de la LOUA, en relación con el artículo 26.2 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre.

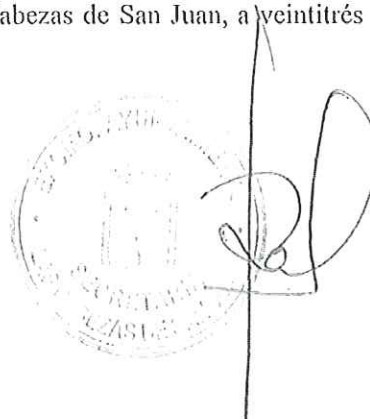
4º.- Remitir la certificación de este acuerdo, expediente tramitado, copia del documento sometido a aprobación provisional y copia del documento aprobado inicialmente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, interesando evacuación del informe previsto en el artículo 31.2 C) de la LOUA.

5º.- Dar traslado a los interesados del acuerdo adoptado a los efectos legales oportunos, debiéndole significar que este acuerdo no es definitivo ni puede ser objeto de impugnación.//

Los señores asistentes, a la vista de todo lo cual y por unanimidad, **ACUERDAN** prestarles su aprobación a la propuesta anteriormente transcrita, debiendo darse cumplimiento a todo cuanto se deja interesado en la misma.//-----

Y para que conste y surta los efectos legales y administrativos oportunos donde proceda, extendiendo la presente de orden y con el visado del Sr. Alcalde, y con la advertencia o salvedad del art. 206 del R.O.F.R.J. de las Entidades Locales y a reserva de los términos que resulte de la aprobación del acta correspondiente, en la Ciudad de Las Cabezas de San Juan, a veintitrés de junio de dos mil once.-

Vº Bº
EL ALCALDE,

Fdo. Francisco José Tojas Mellado.



ANEJO 15

INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL
DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Alcalde
Pepe Caballero
Delegación de
Urbanismo

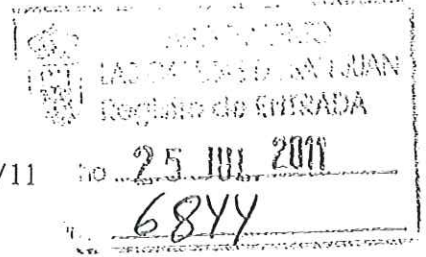
JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

Delegación Provincial de Sevilla

Sevilla a 18 de julio de 2011

URBANISMO Expte.: SE/100/11



S A L I D A	JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA	
	20 JUL. 2011	
	Delegación Provincial	16 Sevilla

Sr. Alcalde Presidente
del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.
Plaza de la Constitución, 5
41730 - Las Cabezas de San Juan (Sevilla)

ASUNTO: Plan Parcial SUS-I.4 "Caño de la Palmilla"

Adjunto se remite a esa Corporación municipal el informe emitido por esta Delegación Provincial 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 y por el artículo 14.2.c) del Decreto 525/08, de 16 de diciembre, 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.

LA JUNTA DE ANDALUCÍA, SERVICIO DE
URBANISMO,
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA,
DELEGACIÓN PROVINCIAL DE
SEVILLA

Fdo.: Teresa Román Pereira

EXPEDIENTE: SE/100/11

ASUNTO: Plan Parcial SUS-I.4 "Caño de la Palmilla"

MUNICIPIO: Las Cabezas de San Juan

~~~~~

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, 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 14.2.c) del Decreto 525/08, de 16 de diciembre, 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 Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

El órgano competente para la resolución definitiva de este proyecto urbanístico es el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, 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. Dentro del Ayuntamiento el órgano competente para la aprobación definitiva es el Pleno, como establece el artículo 22.2.c de la Ley 7/1985 de Bases Reguladora del Régimen Local.

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

El presente proyecto urbanístico tiene por objeto el desarrollo del Sector SUBS-I.4 de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 3 de julio de 2009.

La iniciativa de formulación del Plan pertenece a Pariana Investments, S.L.

a) El plan parcial propone la siguiente ordenación pormenorizada de usos y superficies:

---

Plan Parcial SUBS-I.4 "Caño de la Palmilla"  
Las Cabezas de San Juan (Sevilla)  
(Expediente: SE/100/11)

| Uso Pormenorizado                                           | Sup. Suelo (m <sup>2</sup> s) | Edificabilidad (m <sup>2</sup> t) |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| <b>USOS LUCRATIVOS</b>                                      |                               |                                   |
| Z 01.PII. Grado 1º(Productivo Grupo 2)                      | 7.000,00                      | 9.100,00                          |
| Z 01.PII. Grado 2º(Productivo Grupo 2)                      | 96.341,50                     | 86.707,30                         |
| Z 01.PII. Grado 3º(Productivo Grupo 2)                      | 121.833,95                    | 97.467,00                         |
| Z 02.PIII. Grado 1º(Productivo Grupo 3)                     | 7.188,40                      | 11.501,50                         |
| Z 02.PIII. Grado 2º(Productivo Grupo 3)                     | 10.838,00                     | 14.089,40                         |
| Z 03.EC. E (h. Gasolinera)                                  | 6.125,55                      | 1.837,70                          |
| Z 03.EC. E (otros)                                          | 1.048,15                      | -                                 |
| <b>TOTAL</b>                                                | <b>250.375,55</b>             | <b>220.702,90</b>                 |
| <b>USOS PÚBLICOS</b>                                        |                               |                                   |
| Zonas Verdes                                                | 37.681,45                     | -                                 |
| Equipamiento Deportivo                                      | 7.593,50                      | -                                 |
| Equipamiento Social                                         | 7.430,10                      | -                                 |
| Infraestructuras Z 03.EC.E (g. Punto Limpio)                | 1.948,55                      | -                                 |
| Viario Local                                                | 64.345,26                     | -                                 |
| <b>TOTAL</b>                                                | <b>118.998,86</b>             | -                                 |
| <b>TOTAL SECTOR</b>                                         | <b>369.374,41</b>             | <b>220.702,90</b>                 |
| SISTEMA GENERAL ADSCRITO: SGRV-17 (20.841 m <sup>2</sup> s) |                               |                                   |
| APARCAMIENTOS: 2.668 PLAZAS (1.104 PÚBLICAS)                |                               |                                   |

- b) El plan parcial se desarrollará mediante el sistema de compensación, delimitándose una única unidad de ejecución.

## 2.- TRAMITACION.-

En el expediente constan las siguientes actuaciones:

- Informe técnico previo de fecha 3 de noviembre de 2010.
- Informe jurídico previo de fecha 8 de noviembre de 2010.
- Aprobación Inicial por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 10 de noviembre de 2010.
- Exposición a información pública por plazo de un mes publicada en el BOP nº 51 de fecha 4 de marzo de 2011, en el periódico "El Correo de Andalucía" de fechas 21 de enero de 2011 y 21 de marzo de 2011 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Notificación a los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito del plan parcial.
- Escritos de alegaciones presentados por Magdalena Guzmán Guisado y por Eduardo Ruiz de Velasco Cantos y María Luisa Salido Hedrera.
- Informe técnico previo a la Aprobación Provisional, de fecha 22 de junio de 2011.
- Informe jurídico previo a la Aprobación Provisional, de fecha 22 de junio de 2011.
- Aprobación Provisional y estimación parcial de las alegaciones presentadas por Acuerdo de la

Junta de Gobierno Local en su sesión de fecha 23 de junio de 2011.

La tramitación seguida por el Ayuntamiento del presente proyecto urbanístico se ha adaptado al procedimiento que establece el artículo 32 de la Ley 7/2002, por lo que procede emitir el informe preceptivo establecido por el artículo 31.2.C) de la referida Ley con carácter previo a la resolución definitiva del mismo por parte del Ayuntamiento. Sin embargo, se hace la siguiente consideración:

- En los distintos anuncios de información pública aparece como fecha de aprobación inicial la de 11 de noviembre de 2010, constando sin embargo, tanto en la certificación del Secretario del Ayuntamiento como en las diligencias de los documentos, como fecha de dicho acto la de 10 de noviembre de 2010.

### 3.- DOCUMENTACIÓN.-

El proyecto contiene en líneas generales la documentación necesaria para su objeto y contenido en relación con lo especificado en los artículos 19 y 36.2.b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

### 4.- ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES.-

#### 4.1 En relación con la legislación urbanística.-

El proyecto presenta las siguientes deficiencias en sus determinaciones respecto a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como en el Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado por R. D. 2159/1978, que está vigente subsidiariamente, sobre reservas de suelo para dotaciones en Planes Parciales:

- a) Para que sean computables como elementos del sistema de espacios libres de dominio y uso público según el Anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico, los jardines deben cumplir las condiciones mínimas indicadas en el art. 4.
- b) Atendiendo al punto 2 del art. 11 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se reservará para servicios de interés público y social un 4% de la superficie total ordenada. Si bien este estándar se cumple en el proyecto, no se cumple la descomposición de este porcentaje que debe ser como mínimo de un 1% para equipamiento comercial y de un 1% para equipamiento social. Se recuerda, sin embargo, que atendiendo al art. 17 de la LOUA, el equipamiento comercial deberá tener el carácter de público si sólo se da cumplimiento a la reserva mínima del 14% de la superficie del sector.
- c) Deben de sustraerse del cómputo de las plazas de aparcamiento públicas anejas a la red viaria las plazas necesarias para garantizar el acceso de vehículos a las parcelas industriales.

#### 4.2. En relación con el planeamiento superior vigente.-

Las determinaciones del Plan Parcial presentan las siguientes deficiencias respecto a los

parámetros normativos establecidos por el planeamiento general vigente esto es la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de fecha 3 de julio de 2009:

- a) En el plano de ordenación estructural *06. Sistemas Generales* del planeamiento general vigente, la definición gráfica del sistema general viario SGRV-17 incluye la rotonda de conexión con el viario local interior al sector. Si bien en la *Ficha de Planeamiento y gestión. Sector SUBS-I.4* se recoge la posibilidad de modificaciones mínimas de trazado o sección, el reajuste ha afectado a la situación de la citada glorieta, que pasa a quedar por completo en el interior del sector, pero sin que se haya establecido como sistema general. Así, el tramo desde la rotonda hasta la unión con el citado sistema general exterior no cumple con las determinaciones estructurales del planeamiento general por no haber sido considerados como sistema general ni incluido ni adscrito.
- b) No se da cumplimiento en el proyecto a la determinación vinculante para la ordenación establecida en la *Ficha de Planeamiento y gestión. Sector SUBS-I.4* vigente que establecía que *"al norte del sector se reservará una franja de suelo libre de toda edificación, concentrándose las dotaciones de zona verde en la misma"*.
- c) Durante el proceso de tramitación de la Revisión Parcial del PGOU, los límites del sector objeto de este informe fueron objeto de una redelimitación por entenderse necesaria la reducción del ámbito superficial del mismo por el norte en una franja de 100 m, basándose en las medidas correctoras establecidas en el «Anexo al Estudio de Inundabilidad»; dado que esta modificación se produjo después de la aprobación provisional de la Revisión Parcial en octubre de 2008 y tras el informe emitido por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir con fecha 7 de noviembre de 2008, se considera necesario el pronunciamiento de dicho órgano sobre el presente instrumento de planeamiento que desarrolla dicho sector con los nuevos límites.
- d) Se han detectado algunas discordancias en el documento referidas a la superficie de suelo destinada a los distintos usos, constando en algunos casos (apartado *g. Superficie total de suelos privados* del Anejo nº 1 a la Memoria) la cifra de 250.375,55 m<sup>2</sup> de suelo como los destinados a usos lucrativos y en otros (apartado de la Memoria *1.7.3. Los usos lucrativos del sector*) la de 249.327,40 m<sup>2</sup>, lo que lleva a la no coincidencia de la cifra obtenida como suma de los distintos usos con la del sector según el levantamiento topográfico efectuado (369.342,95 m<sup>2</sup>).  
Además, la parcela P 4.2 aparece con una superficie de 10.849,50 m<sup>2</sup> en el plano *Po.3. Dimensiones de zonas ordenadas*, y con una superficie de 10.838,00 m<sup>2</sup> en el resto de documentos; igualmente ocurre con la parcela P 3.3. y con las zonas verdes.

## 5.- INFORMES SECTORIALES.-

En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- a) El Servicio de Carreteras de la DELEGACIÓN PROVINCIAL DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES informó el proyecto con fecha 7 de febrero de 2011 que *"la conexión del*

*viario de acceso a la Urbanización con la Glorieta existente en el p.k. 17,300 de la A-471, se definirá en Proyecto específico, firmado por Técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, siendo objeto de la oportuna autorización”.*

- b) La DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL del Ministerio de Fomento informó favorablemente el proyecto en marzo de 2011 indicando que, al tratarse de un informe preceptivo y vinculante, el mismo debiera haberse solicitado con anterioridad a la aprobación inicial del mismo. La totalidad del ámbito del Plan Parcial se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Jerez, por lo que se deberá incorporar al mismo el plano indicativo de las mismas y dejar constancia expresa en su normativa de las limitaciones de alturas y demás especificadas en el informe según la legislación vigente. Será objeto de autorización la ejecución de cualquier construcción o estructura, y la instalación de los medios necesarios para su construcción.
- c) La DEMARCACIÓN DE CARRETERAS EN ANDALUCÍA OCCIDENTAL de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, informó favorablemente el proyecto en febrero de 2011 indicando que el sector queda fuera de la zona de afección de la AP-4 y que el eje del SGRV-17 adscrito se origina en dicha zona de afección, sin que se encuentren inconvenientes a los desarrollos ni del sector ni del viario.
- d) AGUAS DEL HUESNA informó el proyecto en junio de 2010 respecto de la suficiencia de infraestructuras y dotaciones garantizando el suministro de agua potable, indicando las redes a proyectar. En cuanto a la evacuación de aguas fecales, se deberá ejecutar una estación de bombeo con las condiciones indicadas y la realización de los emisarios previstos en el plan general, con la ampliación, ejecución, desvío, conexión o sustitución de los tramos necesarios. Aunque la red de pluviales no se gestiona por el organismo, se hacen una serie de consideraciones al respecto para la prevención de avenidas (tanque de tormentas, estación de bombeo de pluviales). Deberá ampliarse la EDAR existente y cuenta con autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Con fecha 9 de febrero de 2011, informa el documento de aprobación inicial, indicando respecto del suministro de agua potable que la concesión del municipio dispone de capacidad suficiente para asumir dicho consumo. Sobre la infraestructura de abastecimiento, es insuficiente para absorber la demanda del sector, debiéndose diseñar una nueva aducción a la zona. Tampoco la infraestructura existente de saneamiento en las proximidades tiene capacidad suficiente para su desarrollo, debiéndose diseñar un nuevo colector para la evacuación de aguas fecales y pluviales, de forma separativa, hasta un punto de conexión a definir. Será imprescindible realizar los emisarios establecidos en el PGOU, en especial el colector general de salida a la EDAR en la zona denominada como El Ranchillo, y la reforma de la red. La red de aguas fecales precisará de una estación de bombeo, estableciéndose sus características. Respecto a la red de evacuación de aguas pluviales, *“debido a la distancia existente con el núcleo urbano, deberá estudiarse su vertido directamente a cauce público Para ello deberá estudiarse en el proyecto de urbanización la justificación hidrológica e hidráulica con período de retorno mínimo de 50 años, para garantizar el desagüe de todo el polígono (incluidas las zonas verdes y terrenos rústicos aledaños que pudieran incorporarse a la red), para de esta forma evitar posibles inundaciones”.* Se hacen una serie de consideraciones al respecto



para la prevención de avenidas (tanque de tormentas, estación de bombeo de pluviales). Estas obras deberán contar con autorización del organismo de cuenca correspondiente. En lo que respecta a la autorización de vertido de aguas residuales, será necesaria la ampliación de la EDAR existente.

- e) TELEFÓNICA ESPAÑA SAU, en escrito de enero de 2011 sobre el proyecto comunica con carácter provisional, que las infraestructuras soporte previstas no son suficientes la futura instalación de su red pública.

Atendiendo a la regla 4ª del art. 32.1 de la Ley de Ordenación Urbanística, tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2ª 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.

No consta informe del organismo de cuenca ni de Sevillana Endesa.

Antes de proceder a la aprobación definitiva del presente proyecto deberán constar en el expediente los informes mencionados.

**6.- CONCLUSIONES.-**

En base a las consideraciones expuestas anteriormente, se concluye que el documento de Plan Parcial del Sector Z-2 "Parque Empresarial" no se ajusta a las determinaciones establecidas por la legislación urbanística ni por planeamiento de rango superior que son de aplicación.

Sevilla, 15 de julio de 2011

SERVICIO DE URBANISMO  
  
 Fdo. Teresa Román Pereira

ARQUITECTA  
  
 Fdo.: María José Llanos Rodríguez

A los efectos establecidos por el artículo 14.2.c) del Decreto 525/08, de 16 de diciembre, 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, doy la conformidad al informe técnico que antecede sobre la Plan Parcial SUS-I.4 "Caño de Palmilla" en Las Cabezas de San Juan.

Sevilla, 15 de julio de 2011

DELEGACIÓN PROVINCIAL  
  
 Fdo.: Salud Santana Dabrio

Plan Parcial SUBS-I.4 "Caño de Palmilla"  
 Las Cabezas de San Juan (Sevilla)  
 (Expediente: SE/100/11)



## **ANEJO 16**

INFORME DE LA SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y NORMATIVA TÉCNICA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE TELECOMUNICACIONES  
Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN





MINISTERIO  
DE INDUSTRIA,  
TURISMO  
Y COMERCIO

SECRETARÍA DE ESTADO DE  
TELECOMUNICACIONES  
Y PARA LA SOCIEDAD DE LA INFORMACIÓN

DIRECCIÓN GENERAL DE TELECOMUNICACIONES  
Y TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE  
INFRAESTRUCTURAS  
Y NORMATIVA TÉCNICA

**INFORME PREVISTO EN EL ARTÍCULO 26.2 DE LA LEY 32/2003, DE 3 DE NOVIEMBRE, GENERAL DE TELECOMUNICACIONES, EN RELACIÓN CON EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR SUBS-I-4 "CAÑO PALMILLA" DEL AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).**

Con fecha 7 de julio de 2011, se ha recibido escrito de la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones de Sevilla dando traslado del escrito del ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan de fecha 24 de junio, con registro de salida número 42149/RG 2295080, mediante el que solicita la emisión por esta Subdirección General del informe preceptivo en materia de comunicaciones electrónicas, en relación con el Plan Parcial de Ordenación Urbanística del Sector SUBS-I-4 "Caño Palmilla" del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

En atención a lo solicitado, esta Subdirección General, como corresponde a tenor de lo establecido en el Real Decreto 1226/2010, de 1 de octubre, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, emite el siguiente informe,

**1.- OBSERVACIONES AL PLAN PARCIAL SUBS-I-4 "Caño Palmilla":**

Se hacen las siguientes observaciones:

**"Ordenanzas Reguladoras":**

**Art. 93. Características de las redes de telefonía.**

Este artículo realiza una descripción de la estructura de una red de telefonía y da una serie de especificaciones que debe cumplir dicha red. Asimismo, especifica que *"En el diseño de la red de telefonía en los proyectos de urbanización, se considerarán los criterios de la normativa dispuesta por la compañía suministradora".*

Se recuerda que el diseño de las redes o infraestructuras de telecomunicaciones debe ser realizado por los operadores, que son quienes conocen las necesidades de los servicios y quienes tienen obligaciones y compromisos para ofrecer una calidad de servicio a sus usuarios. Las directrices técnicas que se establezcan deberán estar dentro del marco legal recogido en el artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones, donde se establece que los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre los operadores, el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector y respetar el servicio de neutralidad tecnológica.

Para lo cual, debe eliminarse la referencia al tipo de red y las alusiones a *criterio de normativa específica de la compañía suministradora y/o la cita de una compañía concreta como encargada de la infraestructura.*





Esta observación es extensible al apartado 1.7.6, “Las infraestructuras al servicio del área”, del documento “Memoria”, en concreto a los puntos “Infraestructuras existentes. Redes de telefonía y telecomunicaciones” e “Infraestructuras previstas. Redes de telefonía y telecomunicaciones”.

Por tanto, en el artículo 93 de las “Ordenanzas Regulatoras” y en el apartado 1.7.6. de la “Memoria” se deberán tener en cuenta las observaciones realizadas.

Se incluye a continuación un conjunto de indicaciones de interés que podrían ser tomadas en consideración en el instrumento de planeamiento en trámite de aprobación.

## 2.- DERECHO DE LOS OPERADORES A LA OCUPACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO Y NORMATIVA APLICABLE

La Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (en adelante, Ley General de Telecomunicaciones), establece que la explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas se realizará en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad y en los términos de lo establecido en el Reglamento sobre las condiciones para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas, el servicio universal y la protección de los usuarios aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de operadores.

Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho, en los términos de lo establecido en el Capítulo II del Título III de la Ley General de Telecomunicaciones y en el Título IV del también mencionado Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones electrónicas de que se trate. El citado Registro de operadores de telecomunicaciones puede consultarse en la web de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones [www.cmt.es](http://www.cmt.es).

Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación de dominio público de la Administración titular del mismo.

En la ocupación del dominio público además de lo previsto en la repetida Ley General de Telecomunicaciones, será de aplicación:

- La normativa específica relativa a la gestión del dominio público, ~~concreto~~ que se pretenda ocupar.
- La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.





- La normativa específica dictada por las Administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbana o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

En todo caso, la normativa mencionada deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuanto estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la seguridad pública, la defensa nacional o la ordenación urbana y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las normas que se dicten por las Administraciones Públicas que puedan incidir, en cualquier aspecto, sobre las autorizaciones de ocupación de dominio público para el tendido de redes públicas de comunicaciones electrónicas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ser objeto de difusión pública a través de su publicación en un diario oficial de ámbito correspondiente a la Administración competente y a través de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, en los términos establecidos en el artículo 29.2. apartado a) de la Ley General de Telecomunicaciones.
- Incluir un procedimiento rápido y no discriminatorio de resolución de las solicitudes de ocupación.
- Garantizar la transparencia de los procedimientos y que las normas aplicables fomenten una competencia leal y efectiva entre los operadores.
- Garantizar el respeto de los límites impuestos a la intervención administrativa en la Ley General de Telecomunicaciones, en protección de los derechos de los operadores. En particular, las solicitudes de información que se realicen a los operadores deberán ser motivadas, tener una justificación objetiva, ser proporcionales al fin perseguido y limitarse a lo estrictamente necesario.

Además, desde el punto de vista de acceso a la infraestructura, deberá preverse que los operadores de comunicaciones electrónicas puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competencia efectiva. Estas condiciones de acceso a la infraestructura deberán ser proporcionadas al grado de ocupación que cada operador pretenda y orientadas a costes. También, en los diseños de los trazados de las redes de telecomunicación se deberá tener en cuenta la instalación de canalizaciones suficientes para más de un operador de telecomunicaciones y la previsión de reservas para futuros operadores interesados en dar el servicio o deterioros.



### 3.- USO COMPARTIDO DE LA PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA

El artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005 de 15 de abril, establecen que las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

De esta manera, cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbana y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar tales redes, según resulte necesario.

Este uso compartido se debe articular mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán, previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que ésta califique como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya tutela tenga encomendados.

### 4.- INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS

En relación con las instalaciones radioeléctricas hay que tener en cuenta, además de lo establecido con carácter general para todo tipo de instalaciones por el Real Decreto 863/2008, de 23 de mayo, por el que se ha aprobado el Reglamento de desarrollo de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico, las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

Radiocomunicación, según la definición de la Unión Internacional de las Telecomunicaciones (UIT) es toda telecomunicación transmitida por ondas radioeléctricas. Las radiocomunicaciones agrupan a un gran número de servicios que utilizan las diferentes bandas de frecuencias del espectro radioeléctrico y, por lo tanto, las infraestructuras necesarias para ofrecer dichos servicios son muy distintas entre sí. Entre los servicios de radiocomunicaciones se pueden mencionar el servicio de radiodifusión, el servicio de televisión, el servicio móvil terrestre (utilizado, entre otros, por los servicios de seguridad y emergencias), los servicios por satélite, servicio de radionavegación marítima o aeronáutica, servicio de aficionados, servicio fijo (radioenlaces), etc. Dentro de dichos servicios existen variedades que denominamos con denominaciones específicas, por ejemplo, al servicio móvil terrestre pertenece la telefonía móvil y al servicio fijo pertenece la telefonía fija inalámbrica con la que, entre otros, se ofrece el





servicio de telefonía y, por tanto, uno de los terminales tiene que estar situado necesariamente en el domicilio del abonado.

Básicamente, la diferencia entre infraestructuras se centra en el tipo y tamaño de las antenas que forman parte de la estación transmisora, así como la altura que es necesario utilizar y que está en función de la frecuencia o longitud de onda correspondiente. Además, los objetivos de las comunicaciones son también diferentes, hay servicios de difusión, como la radio o la televisión, y servicios de comunicación punto a punto como los radioenlaces del servicio fijo. También hay instalaciones de radiocomunicaciones para la transmisión de señales e instalaciones de recepción. Por ello, las ubicaciones de estas instalaciones deben estar situadas en los lugares apropiados para transmitir las señales hacia el punto o la zona que constituye su área de servicio o para recibir las señales en el punto o en la zona de destino de las mismas

Centrándonos en el caso particular de la telefonía móvil, es aconsejable que las antenas de telefonía móvil no sean retiradas de los cascos urbanos, ya que así los operadores emiten con menos potencia y sitúan los niveles de radiación bastante por debajo de los límites de la Recomendación 1999/519/CE, incorporados en el Anexo II del Real Decreto 1066/2001, mientras que el hecho de alejar las antenas de los centros urbanos obliga tanto a la estación base como al móvil a emitir con mayor potencia, elevando considerablemente los niveles radioeléctricos aparte de perjudicar la calidad del servicio.

Asimismo, en relación con este tipo de instalaciones, el artículo 30 de la Ley General de Telecomunicaciones y el artículo 59 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 424/2005, de 15 de abril, establecen que cuando se imponga el uso compartido, previsto en los propios artículos citados, de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

Por otro lado, reseñar que la Comisión Sectorial para el despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, (en adelante, CSDIR), creada de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición adicional duodécima de la ya citada Ley General de Telecomunicaciones ha aprobado, a propuesta del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones (ver ANEXO) que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Asimismo, el 14 de junio de 2005 se ha firmado un acuerdo de colaboración entre la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) y la Asociación de empresas de electrónica, tecnologías de la información y telecomunicaciones de España (AETIC), para el despliegue de las infraestructuras de redes de radiocomunicación. En él, entre otras previsiones, se contempla la creación de un servicio de Asesoramiento Técnico e Información (SATI) sobre todas las cuestiones que interesen a los Ayuntamientos ligadas a la implantación de infraestructuras de radiocomunicación, así como la celebración de un acuerdo sobre un Código de Buenas Prácticas para el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de comunicación. El texto final acordado de este Código de Buenas Prácticas puede consultarse en la página web de la Federación Estatal de Municipios y Provincias, [www.femp.es/site/sati](http://www.femp.es/site/sati). Los Ayuntamientos



podrán adherirse a este acuerdo de colaboración y al Código de Buenas Prácticas, bien por iniciativa individual o a través de la FEMP.

Respecto al posible impacto visual de las instalaciones de radiocomunicación se recuerda que existen métodos para mimetizar dichas instalaciones. Concretamente en lo que se refiere a la protección paisajística, para la minimización del impacto visual que pudieran producir dichas instalaciones, el Código de Buenas Prácticas al que se hace referencia en el párrafo anterior, incluye medidas para minimizar el impacto visual de las infraestructuras, pudiéndose fomentar las técnicas de mimetización, que integren las antenas y los equipos en el entorno paisajístico de que se trate ayudando positivamente a la percepción del ciudadano.

#### 5.- REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA: CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

La planificación territorial implica la previsión de todas las infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios necesarios en los núcleos de población y, por tanto, también de las absolutamente imprescindibles infraestructuras de telecomunicaciones que facilitan el acceso de los ciudadanos a las nuevas tecnologías y a la sociedad de la información.

Las diversas legislaciones urbanísticas de las Comunidades Autónomas, a la hora de contemplar la ordenación del territorio, han ido introduciendo la necesidad de establecer como uno de los elementos integrantes de los planes territoriales las grandes redes de telecomunicaciones, debiendo contemplar los planes de ordenación municipal, asimismo, las infraestructuras necesarias para el despliegue de las redes que permitan el acceso de los ciudadanos a los servicios de comunicaciones electrónicas.

Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planificación urbanística, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

Por lo que se refiere a las características de estas infraestructuras para redes de comunicaciones electrónicas, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona más adelante, no existe legislación específica. No obstante, pueden usarse como referencia las 5 normas UNE aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR). Para su obtención, en el caso de estar interesado, deberá dirigirse a la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR), c/ Génova, n.º 6 – 28004 Madrid (<http://www.aenor.es/>, dirección de INTERNET). Las referencias y contenido de dichas normas son:

- **UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones**
  - **Parte 1: Canalizaciones subterráneas**  
Esta norma técnica define las características generales de los sistemas de construcción de canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones.





contemplando las precauciones, condiciones constructivas y modos de instalación de dichos sistemas, así como los materiales y comprobaciones de obra ejecutada precisos. La norma es aplicable a las canalizaciones que deben alojar redes constituidas por portadores de fibra óptica o de pares de cobre, simétricos o coaxiales, para sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE 133100-2:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 2: Arquetas y cámaras de registro**

Esta norma técnica define las características generales de las arquetas y cámaras de registro de las canalizaciones subterráneas para la instalación de redes de telecomunicaciones, estableciendo los tipos y denominación de dichas arquetas y cámaras de registro en función de las clases dimensionales y resistentes que se fijan, y las características mínimas de los materiales constitutivos, componentes y accesorios necesarios, así como los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los registros subterráneos que alojen elementos para la constitución, operación, mantenimiento o explotación de sistemas de telecomunicaciones.

- **UNE 133100-3:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 3: Tramos interurbanos.**

Esta norma técnica define las características generales de la obra civil de los tramos interurbanos para tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones, contemplando los modos de instalación, así como sus accesorios, procesos constructivos, comprobaciones de obra ejecutada y directrices de proyecto para la realización de obras singulares que salven accidentes del terreno o vías de comunicación existentes. La norma es aplicable a los tramos de los tendidos subterráneos de redes de telecomunicaciones que transcurren, en la mayor parte de su trazado, entre poblaciones o por zonas escasamente pobladas.

- **UNE 133100-4:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 4: Líneas aéreas**

Esta norma técnica define las características generales de las líneas de postes para tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones, estableciendo los elementos constitutivos de las líneas, tipificando las acciones mecánicas de carácter meteorológico y el proceso de cálculo resistente para los postes, su consolidación y la elección del cable soporte, e indicando las precauciones y directrices de los procesos constructivos correspondientes. La norma es aplicable a los tendidos aéreos de redes de telecomunicaciones sobre postes de madera, de hormigón o de poliéster reforzado con fibra de vidrio

- **UNE 133100-5:2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.**

**Parte 5: Instalación en fachada**

Esta norma técnica define las características generales de las instalaciones de redes de telecomunicaciones por las fachadas, estableciendo las condiciones y elementos constitutivos de los modos de instalación contemplados: Fijación directa de los cables, protección canalizada de los mismos, tendidos verticales mediante cable soporte, tendidos de acometidas por anillas, así como de los cruces aéreos y de las precauciones y procesos constructivos correspondientes.





Asimismo, hay que tener en cuenta que las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, de las que deben dotarse los edificios de acuerdo con la normativa que se describe en el apartado siguiente, tendrán que conectar con las infraestructuras para redes de telecomunicaciones que se contemplen en los proyectos de urbanización. Este aspecto debe ser tenido en cuenta en el diseño de los proyectos de actuación urbanística.

## 6.- INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES EN LOS EDIFICIOS

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, CTE/1296/2003, de 10 de junio; normativa a la que remite la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que, en su Disposición Adicional Sexta, ha dado una nueva redacción al artículo 2 apartado a) del citado Real Decreto-ley.

De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantiza mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la correspondiente licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.

Otros aspectos a resaltar de la repetida legislación, son las disposiciones relativas a los proyectos técnicos, que deben acompañar de manera separada al proyecto arquitectónico y que deben garantizar que las redes de telecomunicaciones en los edificios cumplan con las normas técnicas establecidas, y las disposiciones relativas a las empresas instaladoras de telecomunicaciones.

## 7.- CONCLUSIONES Y ALCANCE DEL INFORME

Se informa con observaciones el Plan Parcial de Ordenación Urbanística del Sector SUBS-I-4 "Caño Palmilla" del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

El presente informe se emite únicamente a los efectos de lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

Madrid, 5 de agosto de 2011  
EL SUBDIRECTOR GENERAL,

Ricardo Alvario Álvarez





# ANEXO





## PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REFERENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE RED DE RADIOCOMUNICACIÓN

La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación es un órgano de encuentro, deliberación y cooperación que tiene como finalidad primordial impulsar, salvaguardando las competencias de todas las administraciones implicadas, el despliegue de las infraestructuras de radiocomunicación, en especial las redes de telefonía móvil y fija inalámbrica, de acuerdo con los principios de seguridad de las instalaciones, de los usuarios y del público en general, la máxima calidad del servicio, la protección del medio ambiente y la disciplina urbanística.

La Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación, en su sesión constitutiva del día 15 de julio de 2004, acordó la creación de un grupo de trabajo cuya misión es analizar los procedimientos existentes (trámites, requisitos, plazos, etc.) y diseñar un procedimiento de referencia para el despliegue de infraestructuras de radiocomunicaciones que, respetando las competencias de cada Administración Pública, facilite y agilice la tramitación administrativa necesaria para llevar a cabo dicho despliegue.

Una vez que el citado Grupo de Trabajo ha analizado el conjunto de procedimientos y trámites que las distintas Administraciones Públicas vienen aplicando en el despliegue de infraestructuras de red de radiocomunicación y ha extraído las oportunas conclusiones sobre el mismo, y en línea con el objetivo de que el procedimiento de instalación de las infraestructuras de red de radiocomunicaciones sea lo más ágil y rápido posible, de aprobar un régimen jurídico uniforme en esta materia y generar seguridad y certidumbre jurídica en las Administraciones Públicas, operadores de telecomunicaciones y ciudadanía en general, la Comisión Sectorial para el Despliegue de Infraestructuras de Radiocomunicación aprueba el siguiente procedimiento administrativo de referencia:

➤ Paso 1:

Aprobación del proyecto técnico de telecomunicaciones, conjuntamente con el estudio de niveles de exposición radioeléctrica y proyecto de instalación de señalización.

Administración: Estado

Plazo para resolver: 1 mes

RE: 241/11 URB



C/ CAPITÁN HAYA, 41.  
28071 MADRID  
FAX: 91 346 26 43

10



➤ Paso 1 bis (puede ser simultáneo al anterior):

Otorgamiento de una licencia urbanística única que incluya la licencia de obras, instalación y actividad.

Administración: Ayuntamiento

Plazo para resolver: 3 meses

➤ Paso 2:

Una vez que se ha concedido la licencia urbanística única y se han realizado las obras e instalados los equipos oportunos, debe obtenerse la inspección favorable de las instalaciones conforme con el proyecto técnico de telecomunicaciones.

Administración: Estado

Plazo para resolver: 3 meses

➤ Paso 3:

Una vez que el operador aporte al Ayuntamiento el acta de inspección favorable del paso anterior, debe obtenerse la licencia de funcionamiento.

Administración: Ayuntamiento

Plazo para resolver: 15 días

DURACIÓN TOTAL: 6,5 meses



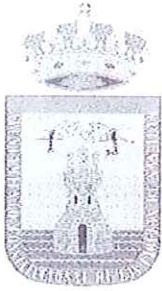




## **ANEJO 17**

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA DE FECHA 18 DE AGOSTO DE 2011





# DECRETO (Dep. )

Asunto: SUBSANACIÓN PPO  
SUBS-I.4

El Sr. Primer Teniente de Alcalde, en funciones de Alcalde por ausencia de éste, conforme a lo previsto en el artículo 23.3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local y teniendo en cuenta las facultades conferidas al Alcalde por el artículo 21 de la misma Ley, dicta la presente resolución teniendo en cuenta el informe de la Asesoría Jurídica de Urbanismo que a continuación se detalla:

## "Informe del Asesor Jurídico"

Constituye el objeto de este dictamen el informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 31 de la LOUA tras la a la aprobación provisional del Plan Parcial del sector SUBS.I-4 del vigente PGOU redactado por Aguirre Newman Urbanismo, S.A, de fecha, junio de 2011.

## ANTECEDENTES

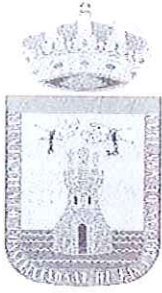
- 1.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 23 de junio de 2011, obtuvo su aprobación provisional el documento del plan parcial de ordenación del sector SUBS-I.4, denominado "CAÑO DE PALMILLA".
- 2.- El referido acuerdo, junto con el expediente tramitado y los documentos de aprobación inicial y provisional, fueron entregados en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, para que se procediera, conforme a lo establecido en el artículo 31 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a emitir el informe previo a su aprobación definitiva.
- 3.- Este informe ha sido evacuado con fecha 20 de julio de 2011, teniendo entrada en este Ayuntamiento el día 25 del mismo mes. Según el referido informe el documento no debe ser aprobado definitivamente por las siguientes causas:
  1. No ha sido objeto del informe a emitir por el organismo responsable de la cuenca hidrográfica.
  2. No ha obtenido el informe de la compañía encargada del suministro y distribución de energía eléctrica.

3. *Se detecta una diferencia de fechas de aprobación inicial del documento, entre la que consta en el expediente y la publicada en el anuncio de información pública.*
4. *Las zonas verdes no cumplen las dimensiones del artículo 4 del anexo del reglamento de planeamiento urbanístico.*
5. *Conforme al artículo 11 del referido anexo del reglamento no se ha acreditado que porcentaje de la superficie dedicadas a SIPS se corresponde con el uso comercial y cual al uso social, debiendo tener, en todo caso el carácter de público.*
6. *Deben reducirse, del número total de plazas de aparcamiento, aquellas que se encuentren situadas frente al acceso a las parcelas industriales.*
7. *Se denuncia que la glorieta de conexión del SGRV-17 y el sector se encuentra totalmente dentro de éste, cuando debiera formar parte del sistema general viario, conforme a la ficha de planeamiento.*
8. *Denuncia que no se ha dado cumplimiento a la determinación vinculante consistente en que en la zona norte del sector se reserve una franja de suelo libre de toda edificación, donde debiera de concentrarse las dotaciones de zona verde de la misma.*
9. *Ha detectado discordancias entre las superficies que a diferentes usos le otorgan los distintos pasajes de la memoria del documento.*

*4.- Del referido informe se le dio traslado al promotor y redactor del documento, así como al área técnica municipal. Los cuales han hecho balance del mismo, el primero mediante informe remitido a este Ayuntamiento, de fecha 28 de julio de 2011 y respecto al segundo se mantuvo reunión, con fecha 5 de agosto, en la que participaron el Sr. Primer Teniente de Alcalde, el Sr. Gutiérrez Frutos y el que suscribe, de la que se desprenden las consideraciones que se detallan en el apartado siguiente.*

*5.- En la reunión mantenida el pasado día 5 de agosto en el que se evaluó el informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, referido al documento de aprobación provisional del PPO del sector SUBS-I.4, se llegaron a las siguientes consideraciones:*

1. *Respecto a la ausencia del informe de la entidad responsable de la cuenca hidrográfica, hay que recordar que el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas para Andalucía, establece que trascurrido 6 meses desde la solicitud del informe previo a la aprobación de los instrumentos de planeamiento, se entenderán favorables de no haberse emitido. Tal como se desprende del documento número 15 del expediente administrativo, con fecha 21 de diciembre de 2010, tuvo entrada en la Agencia Andaluza del Agua la solicitud del referido informe, por lo que a la fecha de la aprobación provisional, había transcurrido sobradamente el citado plazo y, en consecuencia, debe entenderse que el documento cuenta con el dictamen favorable del organismo de la cuenca.*
2. *Respecto de la ausencia del informe de la compañía suministradora de la energía eléctrica, hay que tener en cuenta que la obligación de obtener este informe, se infiere del contenido del artículo 112 del R.D. 1955/200, de de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en desarrollo del artículo 5.1 de la Ley del Sector Eléctrico, de cuyo texto no se*



# DECRETO (Dep. )

*desprende su carácter de vinculante. Por tanto, dado su carácter facultativo, difícilmente puede provocar su falta, a pesar de haberse solicitado el 17 de diciembre de 2010, como un defecto con fuerza para anular el expediente.*

- 3. Respecto de la diferencia de fechas referidas al acuerdo de aprobación inicial, entre la que obra en el expediente y la que figura en el anuncio de información pública, resulta un error irrelevante para desvirtuar los acuerdos posteriores, si tenemos en cuenta que el resto de los elementos que describen el acto administrativo permiten identificarlo con el que obra en el expediente y a la luz de la doctrina de la conservación de los actos administrativos, apoyadas en los artículos 65 y 66 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Procedimiento Administrativo Común.*
- 4. En cuanto a que las zonas verdes no cumplen las dimensiones del artículo 4 del anexo del reglamento de planeamiento urbanístico, hay que decir que, teniendo en cuenta que la zona de jardines mantiene su continuidad bordeando el sector, son muchas las ocasiones en la que en esta zona pueden inscribirse la circunferencia de 30 metros de diámetro, sin que podamos mantener que el anexo de planeamiento exija que esta dimensión pueda inscribirse en cualquier punto de la referida zona. En todo caso, el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10.1.12 del PGOU, exige que en el borde de contacto con el suelo no urbanizable se disponga preferentemente sistemas de espacios libres, y dar cumplimiento a este precepto, dado el carácter aislado del sector, supone dedicar toda superficie de espacios libres a este fin. Por lo demás la disposición de las edificaciones respecto de la zona de jardines cumple los requisitos de garantizar el soleamiento de la misma y posee condiciones adecuadas para la plantación de especies vegetales. Es por ello que debe entenderse que, en este aspecto, el planeamiento no incumple las condiciones impuestas por el artículo 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento.*
- 5. Leído el artículo 11 del referido anexo al Reglamento de Planeamiento, se coincide con la autora del informe, en la necesidad de que se especifique en el texto de la memoria y gráficamente el suelo público destinado a uso comercial y a uso social, formando parte del SIPS.*
- 6. Sin que se haya procedido a la reparcelación del sector, en el que se establezca el número de parcelas resultantes, cuyo número y superficie deberá acomodarse al tipo de parcela que se demande, establecer el número de plazas de aparcamiento anejas a los viarios que ha de reducirse resulta aleatorio. No obstante, parece lógico que, en todo caso, la totalidad de la franja de aparcamiento que discurre colindante con el viario, no podrá dedicarse a ese uso, sino que deberá compartirla con el acceso a las parcelas resultantes. Por lo que deberá establecerse un porcentaje mínimo de superficie de estacionamiento que servirá de acceso a las fincas resultantes y que tiene que compensarse para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 7 del repetido anexo al reglamento de planeamiento.*

7. El cambio de ubicación de la rotonda situada en el extremo sur del sector respecto de la prevista en la ordenación estructural, se debe a dos circunstancias:

- a) La ordenación del sector impone la existencia de una glorieta por la que se regula la intersección del viario central y el perimetral con los que se ordena el polígono industrial.
- b) Las medidas que impone el estudio de inundabilidad y el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir para la evacuación de las aguas hacen inviable mantener la glorieta en el límite del sector, debido a la diferencia de cota existente entre la altura de la glorieta y el límite exterior del sector.

De todos modos, la superficie de la parte del sistema general que se encuentra fuera del sector no se ha disminuido sino que, al contrario, se ha visto incrementada en 3841,50 m<sup>2</sup>, superficie que se ha tenido en cuenta para determinar las unidades de aprovechamiento excedentarias destinadas a financiar la adquisición del suelo a ocupar por el SGRV-17.

8. En cuanto a que no se da cumplimiento en el proyecto a la determinación vinculante para la ordenación establecida en la Ficha de Planeamiento y Gestión Sector SUBS-14 vigente que establecía que "al norte del sector se reservará una franja de suelo libre de toda edificación, concentrándose las dotaciones de zona verde en la misma".

En la ficha del sector no se especifica que se tenga que concentrar la totalidad de las dotaciones de zona verde en esa franja. Concentrar todas las zonas verdes al norte sería contradictorio con la exigencia prevista en las normas urbanísticas del PGOU de dar una solución en todo el perímetro del ámbito con zonas verdes para la mejor integración del desarrollo en su entorno, tal como se ha puesto de manifiesto anteriormente.

Así mismo, concentrar todas las zonas verdes al norte del sector y cumplir con la exigencia de bordear el perímetro del sector con este uso, requeriría el doble de la superficie de zonas verdes previstas. Ese incremento de superficie habría que sustraerla de las parcelas productivas, con lo que la edificabilidad a asignar a éstas sería muy superior a la funcionalmente asumible por las actividades industriales, que se suelen desarrollar en una única planta.

Por otro lado existe una banda de 100 m. de ancho al norte de la finca "Caño de la Palmilla" con clasificación de suelo No Urbanizable, actuando de elemento de transición entre el desarrollo y el medio rural circundante.

Por último, hay que decir que la disposición de la zonas verdes responde a la exigencias del Estudio de Impacto Ambiental que impone que las zonas verdes se vuelquen en borde Oeste-noroeste del sector y al mismo tiempo se disponga una pantalla vegetal detrás del vallado perimetral de todo el sector.

9. Las discordancias de superficies detectadas por errores en el plano PO3, son subsanables fácilmente.

6.- Hay que recordar que en el acuerdo de aprobación provisional ya se requirió al promotor que rectificara el documento para dar cumplimiento a la exigencia de que el 22 por ciento del suelo del sector se dedicara a viario.

7.- Por último se ha detectado que en el anejo 3 de la memoria del documento, apartado f. garantías legales, se pospone al momento de la presentación del proyecto de urbanización



# DECRETO (Dep. )

la prestación de las garantías legales, en vez de antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

8.- En el día de hoy ha tenido entrada en el registro municipal el informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, Ministerio de Fomento, que formula observaciones a las ordenanzas reguladoras del plan, en concreto respecto del artículo 93 y a la memoria, respecto del apartado 1.7.6.

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

I.- El informe desfavorable emitido por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, determina la imposibilidad legal de aprobar definitivamente el documento en los términos de su aprobación provisional, por cuanto ha quedado acreditado que contraviene normas de rango superior como son el reglamento de planeamiento y el PGOU.

II.- El informe en materia de telecomunicaciones, conforme a lo previsto en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, es vinculante para la administración a la hora de aprobar el documento de planeamiento informado, por lo que deberá ser atendido, el obrante en el expediente.

III.- Considero, no obstante, que el documento es fácilmente subsanable si se siguen las consideraciones vertidas en el último antecedente de este escrito.

IV.- El texto del artículo 10.1.19 de las normas urbanísticas, el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 46 del mismo texto reglamentario, establecen la obligación a los promotores de los planes parciales de iniciativa particular, como es el caso, de la prestación, antes de la aprobación definitiva del mismo, de las garantías equivalentes al 6 por ciento del presupuesto de ejecución del sector, en cualquiera de las formas previstas en el artículo 84 de la Ley de Contratos del Sector Público.

V.- Conforme al artículo 32.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el trámite que procede es la elevación al Pleno del Ayuntamiento del documento en los términos de su aprobación provisional. Acuerdo que, sin querer prejuzgarlo, todo hace indicar que será desfavorable o denegatorio. Por ello, en beneficio de una mayor eficacia y atendiendo a lo previsto en el artículo 76 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Procedimiento Administrativo Común, considero más adecuado requerir al interesado para que subsane el documento en los siguientes extremos:

a.- La memoria y la documentación gráfica deberá reflejar el cumplimiento de la especificación de los terrenos destinados a los usos públicos comerciales y sociales, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 11 del anexo del reglamento de planeamiento.

b.- Justificar el cumplimiento del número mínimo de plazas de aparcamiento en los viarios, descontando las previsiones de espacios a ocupar por el acceso a las parcelas o fincas resultantes.

c) *Subsanar las discordancias de las superficies de los distintos usos detectadas y detalladas en el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.*

d) *Rectificar el documento para dar cumplimiento a la exigencia de que el 22 por ciento del suelo del sector se dedicara a viario.*

e) *Rectificar la memoria en el anejo 3 apartado f., para adecuar el calendario de prestación de garantías, a lo dispuesto por las normas arriba citadas.*

*Por todo ello PROPONGO se suspenda la tramitación de la aprobación del documento PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 " CAÑO DE PALMILLA", y se le requiera al promotor:*

a) *La subsanación del documento en los términos arriba descritos.*

b) *La inclusión en el mismo de las observaciones del informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.*

c) *La prestación de las garantías legales.*

*Para su posterior aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.*

*Las Cabezas de San Juan, a 10 de agosto de 2011."*

Visto el informe que antecede procede **ACORDAR**

**Primero.-** Dejar en suspenso la tramitación del expediente de aprobación del PPO del sector SUBS-I.4, hasta tanto no sea subsanado en los términos de la propuesta del informe que antecede.

**Segundo.-** Requerir a la promotora del documento la corrección del mismo en los términos propuestos por el referido informe. Bien entendido que hasta tanto no sea corregido no se elevará el mismo al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación.

**Tercero.-** Acompañar al traslado de este acuerdo, copia del informe de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información, recibido en el día de hoy.

**Cuarto.-** Dar traslado de esta resolución a los interesados, por el procedimiento de urgencia.

Lo manda y firma el Sr. Teniente de Alcalde, en Las Cabezas de San Juan, a 18 de agosto de 2011; de lo que, como Secretario, doy fe.

EL 1er. TTE. DE ALCALDE



Edo. José Caballero Domínguez.

EL SECRETARIO ACCTAL



Edo. Ángel Ramón Caro López.