

---

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA” DE SUELO URBANIZABLE DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).

---

# P.P.O. SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA”

## I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Promotor:

**PARIANA INVESTMENTS, S.L.**

Pariana S.L. Investments

Agosto 2011

Equipo Redactor:

**Aguirre Newman Urbanismo, S.A.**



The World of Property

**Asesores de Obra Civil, S.L.**

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA” DE SUELO URBANIZABLE DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA).

---

## P.P.O. SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA PALMILLA”

# I MEMORIA JUSTIFICATIVA



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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO DE MEMORIA JUSTIFICATIVA FORMADO POR 58 FOLIOS A-4, SE CORRESPONDE CON EL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO PALMILLA”, APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 02-09-2011.

LAS CABEZAS DE SAN JUAN, A SIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL ONCE.

EL SECRETARIO ACCTAL

Fdo.: José Joaquín Rodríguez Pagés

## ÍNDICE

### I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- I.0. Antecedentes.
- I.1. Introducción.
- I.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Ordenación.
- I.3. Planeamiento municipal vigente.
- I.4. Situación previa. Aspectos fundamentales.
  - I.4.1. Aspectos físicos.
  - I.4.2. Usos e infraestructuras existentes.
  - I.4.3. Accesos.
  - I.4.4. Aspectos socioeconómicos.
  - I.4.5. Aspectos jurídicos
- I.5. Objetivos y criterios de la ordenación.
  - I.5.1. Adecuación a la legislación autonómica de suelo.
  - I.5.2. Adecuación del Plan Parcial de Ordenación a las determinaciones del Texto Refundido del PGOU.
  - I.5.3. Adecuación del Plan Parcial de Ordenación a las determinaciones de la normativa sectorial.
  - I.5.4. Estudios complementarios.
- I.6. Análisis ponderado de alternativas.
- I.7. Descripción de la solución adoptada.
  - I.7.1. El ámbito del sector.
  - I.7.2. Carácter del sector. Zonificación general.
  - I.7.3. Los usos lucrativos del sector.
  - I.7.4. Las áreas de cesión para dotaciones de equipamiento y espacios libres, y de aprovechamiento lucrativo.
  - I.7.5. Estructura y jerarquía viaria. Análisis de circulaciones. Conexión con su entorno.
  - I.7.6. Las infraestructuras al servicio del área.

- I.8. La gestión y ejecución del Plan Parcial de Ordenación.
  - I.8.1. Sistema de actuación.
  - I.8.2. Cargas y deberes inherentes al sector.
  - I.8.3. Ámbito de gestión.
  - I.8.4. Desarrollo previsto de gestión.
  - I.8.5. Desarrollo previsto de ejecución.
- I.9. Estudio paisajístico del ámbito.



ANEJOS A LA MEMORIA.

Anejo N° 1	Resumen de las características del Plan Parcial de Ordenación. <ul style="list-style-type: none"><li>- a. Superficie total del sector.</li><li>- b. Superficie total de los sistemas general adscritos.</li><li>- c. Superficie del viario público.</li><li>- d. Superficie de parques y jardines públicos.</li><li>- e. Superficie destinada a equipamientos.</li><li>- f. Superficie total de suelos de cesión.</li><li>- g. Superficie total de suelos privados.</li><li>- h. Superficie edificable.</li><li>- i. Índice de edificabilidad global bruto.</li><li>- j. Índice de edificabilidad global neto e índices pormenorizados.</li><li>- k. Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios.</li><li>- l. Altura máxima edificable.</li><li>- m. Dotación de plazas de aparcamiento.</li></ul>
Anejo N° 2	Ficha del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística para el desarrollo del Sector SUBS-I.4 "Caño de la Palmilla"
Anejo N° 3	Condiciones específicas para el planeamiento parcial de iniciativa privada. <ul style="list-style-type: none"><li>- a. Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa</li><li>- b. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.</li><li>- c. Relación de los propietarios afectados.</li><li>- d. Modo de ejecución de las obras de urbanización.</li><li>- e. Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de parcelas.</li><li>- f. Garantías legales.</li><li>- g. Expresión de los medios económicos.</li></ul>
Anexo N° 4	Justificación técnica de la demanda de infraestructuras del desarrollo urbanístico. <ul style="list-style-type: none"><li>- a. Saneamiento de Pluviales</li><li>- b. Saneamiento de Fecales</li><li>- c. Abastecimiento</li><li>- d. Energía eléctrica</li><li>- e. Red de gas</li><li>- f. Telecomunicaciones</li><li>- g. Red de riego</li></ul>
Anexo N° 5	Geometría de viales.
Anejo N° 6	Cumplimiento del Código de Accesibilidad vigente en Andalucía Decreto 293/2009 de 7 de Julio.
Anejo N° 7	Cartografía y Topografía.
Anejo N° 8	Geotecnia.
Anejo N° 9	Informe de la Consejería de Cultura.
Anejo N° 10	Análisis de movilidad.
Anejo N° 11	Anuncio de Aprobación Inicial del documento.
Anejo N° 12	Informes Sectoriales recibidos tras la Aprobación Inicial del Plan Parcial.
Anejo N° 13	Alegaciones presentadas al Plan Parcial en el periodo de información pública.

## **I. MEMORIA**

### **I.0. ANTECEDENTES.**

El día 21 de junio de 2010, la entidad PARIANA INVESTMENTS S.L. hace entrega al Excmo. Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan del documento del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS-I.4 del Plan General de Ordenación en vigor.

En Sesión Extraordinaria y Urgente celebrada el día 10 de noviembre de 2010, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad, aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación.

El acuerdo de aprobación fue publicado en el diario "el Correo de Andalucía" de fecha 21 de enero de 2011 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha 21 de marzo de 2011.

El periodo de información pública transcurrió produciéndose dos alegaciones al Plan Parcial de Ordenación presentadas por dos propietarios de fincas afectadas por el trazado del sistema general SGRV-17.

Continuando con el proceso de tramitación del documento se redactó el documento para Aprobación Provisional, subsanando los aspectos indicados en el acuerdo de aprobación inicial y recogiendo las recomendaciones de los informes sectoriales recibidos y aquellos aspectos considerados derivados de las alegaciones presentadas, documentos todos que se incluyeron en los anejos a la memoria.

En Sesión Extraordinaria y Urgente celebrada el día 23 de junio de 2011, la Junta de Gobierno Local acordó, por unanimidad, aprobar provisionalmente el Plan Parcial de Ordenación.

El 18 de julio de 2011 la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía ha emitido informe del Plan Parcial de Ordenación en virtud de lo establecido por la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El 18 de agosto de 2011, mediante resolución de Alcaldía se ha requerido al promotor del Plan Parcial de Ordenación la subsanación del documento, conforme al acuerdo de Aprobación Provisional y a la vista del informe emitido por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, y del Informe emitido por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.

Continuando con el proceso de tramitación del documento se redacta el presente documento para Aprobación Definitiva, subsanado en los términos establecidos por la resolución de Alcaldía de fecha 18 de agosto de 2011.

## **I.1. INTRODUCCIÓN.**

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS-I.4 “Caño de la Palmilla”, de suelo urbanizable sectorizado, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), es un documento de ordenación integral de los terrenos que constituyen dicho sector de acuerdo con el planeamiento municipal vigente. Este ámbito de actuación queda identificado en la información gráfica adjunta.

Mediante el presente instrumento de desarrollo se regulan tanto las condiciones de urbanización como las de edificación y uso para cada una de las zonas ordenadas del sector.

El Promotor del presente Plan Parcial de Ordenación es la sociedad Pariana Investments, S.L. Como queda reflejado en esta Memoria, es propietaria del 100% de los terrenos que integran el sector SUBS-I.4, sin incluir el Sistema General SGRV-17 adscrito al sector, con lo que la sociedad Pariana Investments, S.L., es propietaria del 95,08% de los terrenos que integran el Área de Reparto AR-4 en la que se incluye el Sector SUBS – I.4.

La redacción de este Plan Parcial de Ordenación se ajusta, en todas sus determinaciones, a la legislación del suelo y de la ordenación urbanística vigente en la Comunidad Autónoma de Andalucía y a las determinaciones generales y particulares que el planeamiento municipal determina para el sector. Por tanto, el instrumento de planeamiento marco al que se somete el presente Plan Parcial de Ordenación es el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, cuyo proyecto de Revisión Parcial fue aprobado definitivamente el 3 de julio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha 17 de septiembre de 2009, siendo posteriormente publicado el acuerdo de aprobación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de fecha 6 de octubre de 2009.

El desarrollo del sector tiene por objeto materializar las previsiones que establece el Plan General, ampliando y diversificando la oferta de tejido productivo y posibilitando la implantación de empresas e industrias con la consiguiente generación de empleo y de ingresos en el municipio.

En la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación han intervenido:

Redacción del Plan Parcial de Ordenación: AGUIRRE NEWMAN URBANISMO, S.A.

Arquitecto director: Ángel Serrano Ceballos.

Arquitecto: José M<sup>a</sup> Espejo Escorial.

Abogado urbanista: Antonio Pleguezuelo Lapuente.

Licenciada en Economía: Susana Rodríguez García.

Abogado urbanista: Mercedes Mateos Núñez.

Licenciado en Geografía: Antonio López López.

Labores de traducción: M<sup>a</sup> José Varela López.

Análisis de redes - ingeniería: ASESORES DE OBRA CIVIL, S.L. (ASOCIVIL)

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos: Enrique Fernández del Castaño.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos: Diego Moreno López de Ayala.

Asesoría jurídica: CIVITAS PROJECT, S.L.

Abogado urbanista: José Tomás Pérez Villar.

Topografía: SETECA, S.L.

Geotecnia: ARCOTIERRA, S.L.



## **I.2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.**

La conveniencia y oportunidad de la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación del sector SUBS-I.4 “Caño de la Palmilla”, del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan quedan motivadas en primer lugar por la propia previsión del planeamiento municipal al clasificar los terrenos que componen el ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado.

Según recoge la memoria del Texto Refundido del Plan General, existe una demanda real de este tipo de suelo productivo y, por tanto, la necesidad de cubrirla por el planeamiento. El desarrollo del sector tiene como fin potenciar en el municipio la mejora de la oferta de suelo productivo en orden al desarrollo económico y social del mismo a la vez que se contribuye al fomento y la cualificación del empleo en Las Cabezas de San Juan y a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes. Se consigue equilibrar la balanza entre el suelo residencial y el productivo en un momento en que, tras la caída del sector agrícola, es oportuna la aparición de alternativas económicas que permitan que los vecinos del municipio puedan desempeñar su vida laboral en su localidad.

Otro de los aspectos relevantes es la ubicación de Las Cabezas de San Juan, y más concretamente la de los terrenos sobre los que se asentará el futuro Parque Industrial y de Servicios junto a los pies de la autopista AP-4, que conecta Sevilla con Jerez y con Cádiz, así como la proximidad a la capital autonómica y a importantes infraestructuras como los aeropuertos de Jerez y Sevilla; asimismo, existe la posibilidad de conectar el ámbito mediante ferrocarril gracias a la proximidad de la línea férrea Sevilla – Cádiz que discurre al norte del sector SUBS – I4. Todo ello propicia que la localización del nuevo desarrollo lo convierta en un enclave estratégico para la implantación de nuevas empresas.

Atendiendo al POTA (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía) y a las Estrategias de Desarrollo Territorial, el nuevo desarrollo contribuirá al posicionamiento de Las Cabezas de San Juan en la red de ciudades medias del Bajo Guadalquivir, apoyando a los sistemas productivos locales, a la vez que se mejorará sustancialmente la accesibilidad al núcleo de Marismillas al prever su conexión con el núcleo urbano principal a través del Sistema General viario que dará acceso al sector y contribuir a la mejora del acceso de sus habitantes a las dotaciones y equipamientos del municipio gracias a la proximidad al sector de este núcleo de Marismillas.

Son también factores positivos de los que se beneficiará todo el municipio las mejoras de las infraestructuras viarias. Ya se ha comentado la conexión con el núcleo de Marismillas, pero también es remarcable la nueva glorieta que se ejecutará a la salida del peaje de la autopista AP-4, en su encuentro con la carretera A-471 y la Avenida de Pablo Iglesias que da acceso al núcleo urbano principal, aportando mayor seguridad y funcionalidad a la circulación del tráfico.

Es de destacar que, al ser el desarrollo de iniciativa exclusivamente privada, todos estos beneficios repercutirán en el municipio sin coste para la Administración Local.

Respecto a la oportunidad de un desarrollo de esta envergadura dada la coyuntura actual del mercado inmobiliario, debido a los largos plazos que el planeamiento y su ejecución requieren, cabe indicar que es un momento idóneo para la redacción del presente instrumento de desarrollo con vistas a poder disponer, ya urbanizada, de la primera de las fases de la urbanización del sector, coincidiendo con un previsible cambio de ciclo al alza.

De la consideración de lo expuesto hasta aquí se deriva la justificación de la conveniencia y oportunidad de la actuación. Se trata, en resumen, de una actuación de gran relevancia que tiene la vocación de convertirse en un importante motor de desarrollo de Las Cabezas de San Juan.

### **I.3. PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE.**

Como se indica en la introducción de la presente Memoria, el planeamiento urbanístico que por el presente Plan Parcial de Ordenación se desarrolla es el constituido por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, cuyo proyecto de Revisión Parcial fue aprobado definitivamente el 3 de julio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha 17 de septiembre de 2009, siendo posteriormente publicado el acuerdo de su aprobación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de fecha 6 de octubre de 2009.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan incluye entre los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado el sector SUBS-I.4, del cual el presente Plan Parcial de Ordenación es instrumento para su desarrollo.

El presente documento de Plan Parcial de Ordenación no responde a otro planeamiento urbanístico directo, y solo queda sometido a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y a la legislación y normativa sectorial específica con implicaciones directas sobre aspectos concretos de éste.

#### **I.4. SITUACIÓN PREVIA. ASPECTOS FUNDAMENTALES.**

Conforme al artículo 10.1.12 del Texto Refundido del PGOU y al artículo 19 de la LOUA, a continuación se exponen aquellos aspectos de la situación actual de los terrenos que constituyen el ámbito, que pudieran condicionar la ordenación y ejecución del sector.

El análisis de estos aspectos permitirá disponer de fundamentos para establecer los criterios con los que proceder a la nueva ordenación y resolver la distinta problemática que se pueda generar en el desarrollo de la actuación.

##### **I.4.1. Aspectos físicos.**

###### **Marco territorial.**

Este Plan Parcial de Ordenación se proyecta en el término municipal de Las Cabezas de San Juan, localidad sevillana que se encuentra al sur de la provincia a una distancia aproximada de 50 Km de la capital hispalense. El núcleo urbano principal del municipio se halla a una altitud de 76 m y su término linda al Noreste con Utrera, al Noroeste con La Puebla del Río, al Suroeste con Lebrija y al Sureste con la provincia de Cádiz.

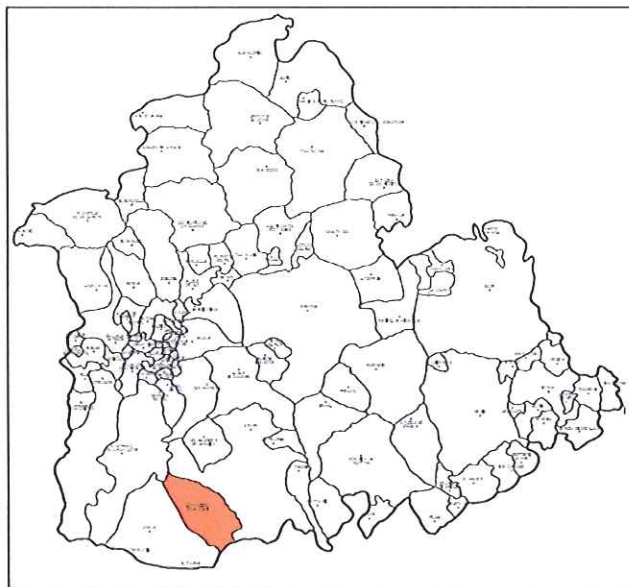


Gráfico I. Ubicación del municipio en la provincia de Sevilla.  
Fuente: PGOU

###### **Ámbito de actuación.**

###### Ubicación geográfica.

Geográficamente se localiza en la finca *Caño de la Palmilla*, al Oeste del término municipal, entre la autopista AP-4 y el Canal del Bajo Guadalquivir, a unos dos kilómetros de distancia del núcleo urbano principal.

Limita al Este con la finca *La Peñuela*, al sur con el camino de la Merlina, al Norte con parte de la propia finca de la que proceden los terrenos y al Oeste con el Camino de Sanlúcar.





Gráfico 2. Ubicación del municipio en relación al núcleo urbano principal.  
Fuente: PGOU y elaboración propia.

#### Extensión.

La superficie incluida en el ámbito es de 369.342,95 m<sup>2</sup>. Esta superficie ha sido obtenida mediante levantamiento topográfico realizado por la empresa SETECA, S.L. el mes de abril del año 2010, respondiendo a los límites de la finca Caño de la Palmilla convenientemente identificados con la ayuda de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

Esta superficie es superior en 2.859,18 m<sup>2</sup> a la recogida en la ficha del Sector SUBS - I.4 por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística y supone un incremento de un 0,78 % sobre los 366.483,77 m<sup>2</sup> contemplados por la mencionada ficha.

El artículo 10.1.4 de las Normas Urbanísticas del planeamiento en vigor recoge en su apartado 2 que los límites de los sectores recogidos en el Plano de Gestión “(...) podrán precisarse y ajustarse justificadamente en el plan parcial, cuando la adaptación no suponga la variación en más o en menos de un cinco por ciento con respecto a la superficie considerada por el plan, ni supongan la disminución de la superficie de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector. (...)”.

Por tanto la variación de superficie contemplada queda dentro de la desviación admitida por el planeamiento municipal.

#### Morfología, topografía y clinometría.

El sector tiene forma irregular asemejándose en rasgos generales a una cometa. El límite más claramente definido es el noroeste, compuesto por una recta quebrada en dos tramos paralelos al cauce que discurre al norte del ámbito a una distancia de 100 m.

Respecto a la orografía del terreno, es prácticamente llana, siendo su altitud media de 3,00 m. La cota máxima del sector se sitúa al Sureste y es de 3,90 m, produciéndose un ligero desnivel hacia el Norte. Las pendientes son por tanto prácticamente inexistentes.

#### Geología. ( 1 )

Desde un punto de vista geológico y de acuerdo con la información extraída de la memoria de la carta geológica nº I.034/12-43 (Lebrija) 1:50:000 editada por el ITGE, el área local está flanqueada por margas blancas y grises con niveles arenosos pertenecientes al Mioceno superior. A veces aparece en grandes manchas y otras como pequeños restos.

---

1 Información obtenida parcialmente del Estudio de Impacto Ambiental para la incorporación del sector al PGOU redactado por D<sup>a</sup> Lola García de Leaniz Jiménez y D. Damián Macías Rodríguez.



Dicha formación descansa generalmente sobre los niveles arenosos del Paleógeno, o sobre la masa margo-yesífera del Trías, presentando con frecuencia intercalaciones de niveles detríticos más o menos consolidados.

Por lo general no se aprecia estratificación alguna, siendo sus características más significativas de fractura concoide, su baja densidad, sobre todo cuando se trata de facies moronitas y sus tonos claramente blancos cuando no presentan humedad.

El ámbito de estudio se asienta en las zonas de borde del Río Guadalquivir, al comienzo de una cola de marisma donde se encuentran depósitos fluviales muy recientes, apareciendo limos, arenas y arcillas (nivel QAI) de muy diverso carácter. Predominan los depósitos limoarcillosos de relleno, si bien pueden aparecer puntualmente acumulaciones de material más grueso como arenas y gravas.

#### Edafología ( 2 )

Los depósitos limoarcillosos de relleno, al estar acumulados en aguas saladas de estuario presentan una elevada salinidad. Las cadenas edáficas presentes en las marismas presentan un perfil Ao(G), ya que aproximadamente a 10 cm aparece un horizonte gley salino que puede llegar a alcanzar potencias de varias decenas de metros de espesor, y que supone una fuente constante de aprovisionamiento salino, favorecido también por las condiciones climáticas, de forma que su desalado es complicado. Las características principales de los horizontes son las siguientes:

- Ao: Textura arcillosa y estructura variable, desde masiva en mojado hasta granular y en bloques en húmedo y en seco. Su consistencia es dura en seco y adherente y plástico en húmedo.
- G: Textura arcillosa con más del 65% en arcilla y más de 30% de limo. La estructura vértica no es muy patente y el horizonte es de carácter sálico, principalmente cloruro sódico en más del 97%.

La productividad agrícola es muy baja (clase agrícola V) debido a las grandes limitaciones de uso provocadas por un drenaje insuficiente y la fuerte salinidad.

#### Características geotécnicas.

A continuación se describen los niveles geotécnicos considerados en el estudio geotécnico elaborado por la empresa ARCOTIERRA, S.L., a partir de los datos aportados por las calicatas, los ensayos de penetración y los análisis de las muestras extraídas del mismo, que permiten definir los siguientes niveles geotécnicos teóricos y simplificados:

Nivel geotécnico nº 1: Tierra vegetal/Relleno

Los espesores de capa vegetal o rellenos oscilan entre 0,80 y 0,90 m. Este primer nivel está constituido por arcillas marrones oscuras y grises con veteados ocre y restos vegetales. También se aprecian algunos nódulos de precipitado blanquecinos que pudieran ser sales o carbonatos.

Nivel geotécnico nº2: Arcillas marrón-rosáceas con veteados grises de consistencia blanda.

Bajo la tierra vegetal o relleno antrópico se reconocen los materiales que forman la franja superficial del sustrato.

Se trata de unas arcillas con indicios de arena de tonalidad marrón rojiza con niveles alternantes de tonalidad gris, con veteados centimétricos ocre de oxidación y algunos nódulos y niveles milimétricos de precipitados blanquecinos. En alguna de las calicatas se reconocen indicios de conchas de bivalvos.

---

2 Información obtenida del Informe Ambiental redactado por D. César Ballesteros Llorente.

A partir de 2,20 a 2,40 m el material presenta algo más de humedad y un aspecto más fangoso, e incluso en alguna de las calicatas rezuma agua en su fondo.

Según los datos de las muestras ensayadas se pueden clasificar según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos (USCS), como un suelo tipo CH o MH, arcilla o limo de alta plasticidad con algo de arena.

#### Hidrología.

En la zona de actuación no existe ningún cauce de carácter permanente ni temporal.

Al Sur y al Este del ámbito, fuera del mismo, existen dos canales de riego de titularidad privada.

Al Noroeste de los terrenos, a una distancia de 100 m discurre paralelo al límite del ámbito un arroyo innominado calificado como cauce público.

Este cauce provoca que en los terrenos próximos al mismo se produzcan encharcamientos de agua en épocas de fuertes lluvias

Para hacer frente a este hecho, tal como establece el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de 7 de noviembre de 2008, se aplicarán las medidas correctoras indicadas en el Anexo al Estudio de Inundabilidad redactado por D. Alfonso Guerrero de Mier en diciembre de 2007 y reflejadas gráficamente en el plano nº 6 de dicho documento.

Estas medidas consisten en la elevación de la cota del ámbito hasta alcanzar un resguardo mínimo de un metro hasta la máxima cota de inundación ante la avenida de 500 años, establecida en la cota 4,80, por lo que se elevará la parcela hasta la cota 5,80 para asegurar la protección de la misma. 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.

Dichas medidas serán convenientemente recogidas para ser aplicadas por el Proyecto de Urbanización.

#### Climatología

El tipo de clima de Las Cabezas de San Juan es Mediterráneo Subtropical. Este tipo de clima engloba al conjunto de Andalucía y se caracteriza por una prolongada sequía estival y unos inviernos suaves. Existe una elevada insolación, cercana a las 3.000 horas de sol anuales.

Dada la conexión que se produce con el Atlántico a través del valle del Guadalquivir existe una influencia Oceánica que propicia la concentración de lluvias en invierno.

En las tablas siguientes se muestran las temperaturas y precipitaciones medias mensuales de las serie 2005-2007 y 1998-2007 para el área geográfica del Bajo Guadalquivir

Como puede observarse los veranos son prologados y calurosos. La oscilación térmica es máxima en otoño y mínima en invierno.

La variabilidad pluviométrica se caracteriza por la concentración de las lluvias en otoño e invierno.



**Temperaturas Medias (1998-2007) C°**

AÑO	Media Anual	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
1998	17,0	10,38	12,65	14,76	12,83	16,43	22,02	25,67	26,15	21,97	16,90	13,97	9,98
1999	16,7	9,36	9,52	12,41	15,52	18,96	22,71	25,85	25,52	21,03	17,84	11,77	10,36
2000	16,9	8,67	13,47	13,88	12,42	17,88	22,91	25,08	25,42	22,57	16,86	11,89	11,41
2001	17,6	10,42	11,61	14,54	16,15	17,32	24,55	24,29	26,02	21,99	19,76	12,81	11,63
2002	17,3	11,67	12,63	13,61	15,08	17,55	22,50	25,40	24,16	21,24	18,26	13,90	12,11
2003	17,3	9,53	9,88	14,01	14,47	19,45	23,98	25,95	27,28	22,84	16,78	13,11	10,55
2004	16,9	11,03	11,20	12,30	13,79	15,48	23,76	26,20	25,76	23,07	17,86	12,46	9,30
2005	16,0	7,18	6,92	11,54	14,31	18,95	23,43	25,12	25,27	20,83	17,38	11,00	9,55
2006	16,3	7,30	8,30	11,70	14,90	18,80	21,50	25,80	24,80	21,90	18,50	13,60	8,30
2007	17,1	9,80	12,10	13,30	15,30	18,60	21,80	25,50	24,20	22,00	19,60	13,50	10,00
10 años	16,91	9,53	10,83	13,21	14,48	17,94	22,92	25,49	25,46	21,94	17,97	12,80	10,32

**Temperaturas Máximas (2005-2007) C°**

AÑO	Media Anual	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
2005	23,6	15,75	15,79	18,83	22,78	26,43	31,02	31,63	32,67	29,13	24,09	18,32	16,62
2006	24,3	14,39	15,69	19,15	22,76	28,10	29,87	34,76	33,29	31,05	25,93	20,54	15,78
2007	23,9	16,16	17,13	19,79	21,18	25,50	28,81	34,49	32,09	29,00	25,63	20,81	16,19
3 años	23,92	15,44	16,20	19,25	22,24	26,68	29,90	33,63	32,68	29,73	25,22	19,89	16,19

**Temperaturas mínimas (2005-2007) C°**

AÑO	Media Anual	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
2005	11,4	2,05	2,19	8,72	10,11	13,64	17,71	18,50	18,83	16,31	13,91	8,03	6,68
2006	12,0	4,03	4,81	8,14	10,99	13,90	16,28	18,40	18,63	16,80	15,19	11,57	4,78
2007	10,8	3,87	8,00	6,67	9,35	11,71	14,78	17,04	16,93	16,42	12,40	7,57	4,93
3 años	11,39	3,32	5,00	7,84	10,15	13,08	16,26	17,98	18,13	16,51	13,83	9,06	5,46

**Precipitaciones Medias (1998-2007) l/m²**

AÑO	Media Anual	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
1998	612,0	88,16	144,07	20,88	56,92	87,90	6,70	0,00	0,01	88,24	8,78	9,85	100,47
1999	663,6	34,64	40,59	89,17	34,52	28,24	2,07	3,58	0,95	63,37	242,02	26,09	98,40
2000	973,1	63,67	0,00	23,00	222,48	55,89	0,11	0,00	0,00	21,40	94,94	144,86	346,71
2001	846,3	242,38	53,47	165,39	5,59	47,78	4,74	0,29	0,08	64,46	112,77	71,33	78,01
2002	811,1	50,96	18,76	135,10	86,78	25,84	4,09	0,02	0,04	54,13	44,94	251,76	138,67
2003	1.008,0	122,76	99,34	82,00	103,49	11,26	0,12	0,02	0,07	45,88	239,21	130,47	173,37
2004	653,1	31,79	119,42	102,66	68,81	104,01	0,04	0,14	2,77	1,09	136,07	15,11	71,22
2005	377,3	0,31	96,53	73,07	9,73	21,32	1,64	0,11	0,22	4,13	75,52	47,94	46,81
2006	629,5	113,10	71,20	71,60	55,20	20,30	7,80	3,70	12,50	26,20	129,00	89,30	29,60
2007	402,3	49,50	56,70	17,00	31,70	41,30	3,70	1,20	39,20	50,20	31,70	59,10	21,00
10 años	697,63	79,73	70,01	77,99	67,52	44,38	3,10	0,91	5,58	41,91	111,50	84,58	110,43

Tabla 1. Fuente: Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y elaboración propia.

**Vegetación y fauna.**

Las zonas de marisma en estado natural se caracterizan por una vegetación halófila (tolerante a la salinidad) acompañada de otras especies como gramíneas, que se sitúan en puntos más altos.

La actividad agrícola en el ámbito y su entorno provoca la práctica inexistencia de vegetación natural. La existente no es de relevancia y se concentra en los bordes del ámbito reduciéndose a especies herbáceas y a algunos juncos y enneas en la proximidad de los canales.

Al sureste de la parcela existe un pequeño tarajal que no supera la decena de unidades.

Respecto a la fauna, según se desprende del referido Estudio de Impacto Ambiental para la

incorporación del sector al PGOU, está claramente condicionada por el carácter agrícola del ámbito de ahí que dominen aves como la cogujada (común y montesina), la abubilla, la golondrina común, el mirlo común, el zorzal común, el gorrión común, el estornino (pinto y negro) o el verdecillo. Ninguna de ellas especies amenazadas.

Los mamíferos presentes en el área, se corresponden con los que tienen alta aceptación en los ecosistemas antrópicos, tales como el conejo, la comadreja, la musaraña, ratas y ratones.

Entre los anfibios y reptiles podrían existir ejemplares de rana común, lagartijas, salamanquesas, lagarto ocelado y culebras.

#### **I.4.2. Usos e infraestructuras existentes.**

##### **Usos.**

Los terrenos que constituyen el ámbito son improductivos en la actualidad, habiendo estado dedicados tiempo atrás a la actividad agrícola de secano. Existe una pequeña construcción, sin valor arquitectónico alguno, de unos 70 m<sup>2</sup> al sureste de la finca destinada a la actividad agrícola.

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.

##### **Infraestructuras.**

En el plano Pi.2 se refleja la actual situación de las infraestructuras en el ámbito.

Atraviesa la finca en dirección Suroeste – Noreste una línea eléctrica de media tensión de 66 Kv, propiedad de RENFE.

Salvo la anterior y los canales de riego y drenaje de servicio al uso agrícola de los terrenos, no existe ninguna otra infraestructura reseñable.

#### **I.4.3 Accesos.**

El acceso al nuevo Parque Industrial y de Servicios queda garantizado por la carretera de nueva construcción que constituye el sistema general SGRV-17 adscrito al sector. Esta carretera enlazará con la carretera A-471 mediante una glorieta de nueva construcción ubicada a la salida del peaje en el municipio de la autopista AP-4 y servirá a la avenida de enlace con el núcleo urbano principal de Las Cabezas de San Juan.

Se incluye como anejo 10 a la presente memoria el Análisis de Movilidad del Sector SUBS-14 redactado por el Ingeniero de Caminos D. Alfonso Guerrero de Mier.

Asimismo, la proximidad del ámbito a la línea del ferrocarril Sevilla – Cádiz que discurre al norte del sector SUBSI-4, propicia que sea objeto de estudio en la actualidad, la posibilidad de realizar una conexión ferroviaria con el ámbito mediante la ejecución de una terminal de carga que permita el transporte de mercancías hasta el futuro Parque Industrial y de Servicios. Esta posibilidad representa una apuesta por la sostenibilidad, ya que la huella de carbono (emisiones de CO<sub>2</sub>) del transporte de mercancías por ferrocarril es un 90% inferior respecto al transporte por carretera.

#### **I.4.4. Aspectos socioeconómicos.**

Las Cabezas de San Juan se incluye en la red de ciudades medias del Bajo Guadalquivir, entre Los Palacios y Lebrija.



Según los últimos datos oficiales del INE, la población del padrón municipal a enero de 2009 era de 16.464 habitantes, de los que 8.095 eran mujeres y 8.369 hombres.

Según los últimos datos facilitados por el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía en 2001 la población activa era de 6.798 personas y la distribución de la población ocupada según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-93 la siguiente:

Actividad Económica	Población ocupada	Porcentaje
A. Agricultura, ganadería, caza y selvicultura	1.627	31,44 %
B. Pesca	0	0,00 %
C. Industrias extractivas	8	0,15 %
D. Industria manufacturera	341	6,59 %
E. Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua	14	0,27 %
F. Construcción	1.122	21,68 %
G. Comercio, reparación de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores y artículos personales y de uso doméstico	626	12,09 %
H. Hostelería	284	5,48 %
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	278	5,37 %
J. Intermediación financiera	28	0,54 %
K. Actividades inmobiliarias y de alquiler, servicios empresariales	91	1,75 %
L. Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	274	5,29 %
M. Educación	97	1,87 %
N. Actividades sanitarias y veterinarias, servicio social	99	1,91 %
O. Otras actividades sociales y de servicios prestados a la comunidad, servicios personales	66	1,27 %
P. Hogares que emplean personal doméstico	219	4,23 %
Q. Organismos extraterritoriales	0	0,00 %

Tabla 2. Fuente: Instituto de Estadística de Andalucía y elaboración propia.

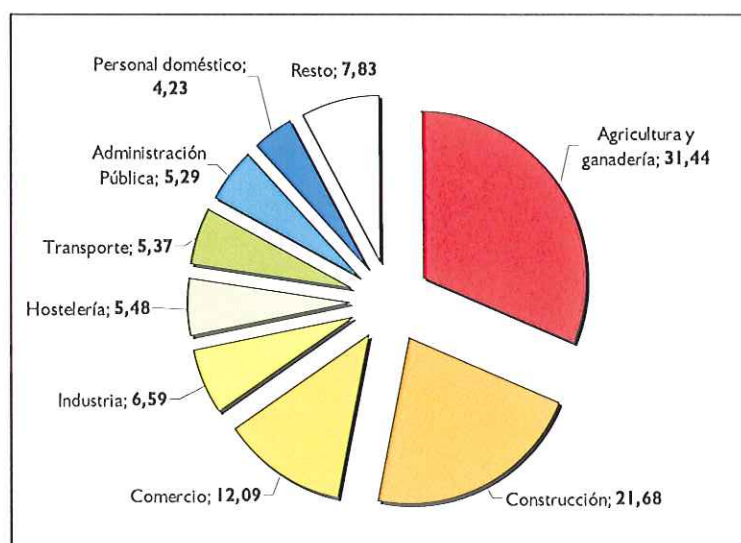


Gráfico 3. Fuente: Elaboración propia.

Como puede observarse los sectores con más peso son el sector agrícola-ganadero y el sector de la construcción seguidos por el comercio y la industria.

Según datos del Instituto de Estadística de Andalucía el número de parados en 2009 era de 1.838, que respecto a los datos de población activa de 2001 representa una tasa del 27 % de paro.

Una de las estrategias que marca el Texto Refundido del PGOU del municipio es la adaptación a nuevos sistemas productivos, potenciando los desarrollos industriales como generadores de empleo estable y de calidad.

#### **1.4.5. Aspectos jurídicos.**

##### **Determinaciones del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan para el Sector SUBS-I.4**

Como ya se ha indicado, el ámbito objeto del presente Plan Parcial de Ordenación queda clasificado por el planeamiento general como suelo urbanizable sectorizado.

##### Determinaciones generales.

La clasificación del suelo como urbanizable sectorizado faculta a la Propiedad del mismo para su incorporación al proceso de urbanización mediante el ejercicio sucesivo de los siguientes derechos:

- Derecho a urbanizar. Dotar a los terrenos de los servicios e infraestructuras necesarios para que adquieran la condición de solar.
- Derecho al aprovechamiento urbanístico. Atribución efectiva a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación del uso y la intensidad edificatoria que le corresponda según aquella.

El ejercicio de estos derechos requiere:

- La aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación y del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución única delimitada por éste.
- La acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización efectiva de los terrenos en los plazos determinados por las normas particulares del sector.

Una vez urbanizados efectivamente los terrenos y asignado el correspondiente aprovechamiento urbanístico, la Propiedad podrá edificarlos e incorporar los bienes resultantes a su patrimonio.

El título décimo de las normas urbanísticas del Texto Refundido del PGOU establece las condiciones particulares para el suelo urbanizable del municipio.

Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado el integrado en los sectores de urbanización prioritaria previstos por el PGOU para garantizar el desarrollo urbano racional del municipio. Su delimitación, división en sectores para la ejecución y adscripción a áreas de reparto de cargas y beneficios está contenida en el Plano de Gestión y en las fichas de las áreas de reparto.

El suelo urbanizable sectorizado requiere para su transformación en suelo urbano:

- La ordenación pormenorizada mediante la aprobación de los planes parciales.
- La delimitación de las unidades de ejecución.
- La aprobación de los Proyectos de Urbanización.
- La aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- La cesión e inscripción en el Registro de la Propiedad de las dotaciones y de las parcelas en las que se materialice el aprovechamiento público y el privado.



Los propietarios están obligados a presentar a trámite los proyectos necesarios en el plazo de señalado en las fichas de los sectores y en su defecto en el plazo máximo de cuatro años.

Dentro del orden de prioridades establecido en la Memoria del Texto Refundido del PGOU, y como así aparece reflejado en la ficha del sector SUBS-I.4, éste queda incluido en las actuaciones de prioridad 2, en este grupo se incluyen las actuaciones a desarrollar a partir del segundo cuatrienio (2009-2013). Sin embargo, esa memoria también indica que nada impide que un sector incluido en el orden de prioridad 2 se pueda desarrollar antes que los previstos en el nivel I de prioridad.

Con carácter general quedan prohibidos en el suelo urbanizable sectorizado los usos productivos PIB (Ganaderos) y PID (Extractivos), los ganaderos asociados al PIA (Agrícolas) y las transformaciones de los PIA y PIC (Forestales), así como los usos productivos P2 (Almacenaje e industria) y P3 (Hospedaje, comercial y oficinas) que impliquen el desarrollo de actividades peligrosas.

La delimitación de los sectores está contenida en el Plano de Gestión y podrá precisarse y ajustarse justificadamente en el plan parcial cuando la adaptación no suponga en más o en menos de un 5% con respecto a la superficie considerada por el plan, ni suponga la disminución de los sistemas generales incluidos o adscritos al sector.

El mismo título décimo en su sección primera establece también criterios materiales para la ordenación, criterios para la ordenación de las zonas verdes y los espacios libres, para las dotaciones de equipamientos y el espacio viario e infraestructuras, para la regulación de la edificación, así como criterios para la redacción de los documentos que deben integrar cada plan parcial (memoria, ordenanzas reguladoras, plan de etapas, estudio económico financiero, certificaciones de capacidad de suministro así como planos de información y ordenación). Todos estos criterios son seguidos en la elaboración del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### Determinaciones particulares.

Entrando a considerar las determinaciones específicas para el ámbito, éstas son las que se establecen en la correspondiente ficha del sector SUBS-I.4 (se adjunta en Anejo 2 a esta Memoria):

La superficie neta fijada para el ámbito es de 366.483,77 m<sup>2</sup> y la del sistema general adscrito SGRV-17, de 17.000,00m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima global es de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s siendo el aprovechamiento urbanístico medio de 0,41820 UA/m<sup>2</sup>. Esto supone un aprovechamiento de 160.373 UA para el sector. El uso global es el Productivo.

Tras el levantamiento topográfico de los terrenos incluidos en el sector y el estudio de la ejecución del sistema general las superficies reales son de 369.342,95 m<sup>2</sup> para el sector y de 20.841,50 m<sup>2</sup> para el sistema general.

Tal como establece la ficha en sus condiciones para la ordenación, al detectarse esta diferencia de superficies entre las que establece el planeamiento general y las reales, se aplican los parámetros urbanísticos de forma proporcional según se expone en los siguientes apartados de la presente Memoria.

El Texto Refundido del PGOU establece en la ficha del sector las siguientes determinaciones vinculantes para la ordenación:

- *No podrán alterarse, en ningún caso los parámetros de edificabilidad.*
- *Localización del Sistema General viario marcado. En la ordenación detallada se permitirán modificaciones mínimas de trazado o sección, siempre que la superficie resultante sea como mínimo de 17.000 m<sup>2</sup>.*
- *Deberán urbanizarse y adecuarse a la intensidad del tráfico prevista todos los viarios del sector, cumpliéndose las condiciones mínimas de*



*urbanización recogidas en el capítulo 2 del título undécimo de las Normas Urbanísticas.*

- *Se resolverán las infraestructuras básicas teniendo en cuenta los trazados existentes y los previstos para las áreas de nueva creación, cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización recogidas en el capítulo 4 del título undécimo de las Normas Urbanísticas y las normas de las distintas Compañías suministradoras.*
- *Al Norte del Sector se reservará una franja libre de toda edificación concentrándose las dotaciones de zona verde en la misma.*

Del mismo modo en la ficha se establecen las siguientes condiciones para la ordenación:

- *El uso global es el Productivo, cuyos usos y ordenanzas específicos se definirán en la normativa que establezca el Plan Parcial.*
- *Las reservas de Espacios Libres y Dotaciones son orientativas y conforme a la hipótesis de asignación de usos lucrativos. En todo caso se cumplirá lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y en el Anexo al Reglamento de Planeamiento.*
- *En caso de que se detecten diferencias entre la superficie que el Plan General asigna al sector y la real, los parámetros urbanísticos propuestos por el Plan se aplicarán de forma proporcional a la superficie real.*
- *En el planeamiento de desarrollo se incorporarán todas las medidas correctoras que determine el correspondiente Estudio de Inundabilidad.*
- *La superficie destinada a terciario tiene carácter de mínimo. El porcentaje quedará definido en el Plan Parcial.*

Todas las determinaciones y condiciones expuestas son contempladas al redactar el presente Plan Parcial de Ordenación, como queda reflejado en los siguientes apartados de esta Memoria y en el resto de volúmenes que lo conforman.

Respecto a la determinación vinculante relativa a la franja libre de toda edificación al Norte del Sector, cabe indicar, que además de preverse en este punto del ámbito una franja de espacios libres, existe una segunda franja de 100 m de ancho al norte del sector, dentro de la propia finca "Caño de la Palmilla" cuya clasificación es de suelo No Urbanizable y que actuará como elemento de transición entre el desarrollo y el medio rural circundante.

En la ficha del sector se especifica que la ejecución del sistema general adscrito será por cuenta del sector. A este respecto, la Memoria del Texto Refundido del PGOU estima un coste de infraestructuras que debe soportar el sector cifrado en 2.872.539,15 €.

Por último, en su artículo 10.1.19, el Texto Refundido del PGOU requiere la información específica para los planes parciales de iniciativa privada recogida en el anejo 3 de la presente Memoria.

### **Estructura de la propiedad.**

La totalidad de los terrenos que constituyen el sector que se ordena a través de este Plan Parcial de Ordenación, son de propiedad del Promotor del presente Plan Parcial de Ordenación, la sociedad Pariana Investments, S.L.

Estos terrenos suponen una superficie total de 369.342,95 m<sup>2</sup>.

Adscrito al sector se encuentra el sistema general viario de acceso al sector, SGRV-17, con una superficie de 17.000 m<sup>2</sup>, según recoge la ficha del sector SUBS-I.4. Una vez estudiado dicho sistema general y su materialización, se llega a la conclusión de que la superficie de suelo necesaria para ejecutar dicho sistema es de 20.841,50 m<sup>2</sup>, de los que 1.718,60 m<sup>2</sup>, corresponden al camino público de Sanlúcar y quedan excluidos del reparto de aprovechamiento.

Las superficies adoptadas proceden del levantamiento topográfico realizado al efecto y del análisis técnico del sistema general.

En la siguiente tabla se incluyen la relación de propietarios que integran el sector y el sistema general adscrito.

**Sector SUBS - I.4**

Nombre	Apellidos	Dirección	POL.	Parcela	Superficie Incluida (m <sup>2</sup> )
PARIANA INVESTMENTS, S.L.		C/ Antonio Maura, 11. 28014 Madrid	19	171	307.774,23
PARIANA INVESTMENTS, S.L.		C/ Antonio Maura, 11. 28014 Madrid	19	31	61.568,72

**Sistema General SGRV-17**

Nombre	Apellidos	Dirección	POL.	Parcela	Superficie Incluida (m <sup>2</sup> )
D. EDUARDO	RUIZ DE VELASCO CANTOS	C/ Gibraltar, 11. 11407. Jerez de la Frontera. Cádiz	17	39	3.272,40
D. FERNANDO JOSE	MARTÍNEZ LAGUNA	C/ Canario, 12. 41730. Las Cabezas de San Juan. Sevilla	17	40	245,33
D <sup>a</sup> . CONCEPCIÓN	RODRÍGUEZ MAYORGA	C/ Rabadanes, 109	17	41	709,99
D <sup>a</sup> . CONCEPCIÓN	RODRÍGUEZ MAYORGA	C/ Rabadanes, 109	19	65	1.310,20
D <sup>a</sup> MAGDALENA	GUZMÁN GUIADO	C/ Antonio Machado, 11. 41370. Las Cabezas de San Juan. Sevilla	17	62	13.584,98

**TOTAL ÁREA DE REPARTO**

	Superficie Incluida (m <sup>2</sup> )
Total Área de Reparto AR - 4	<b>388.465,85</b>

**Dominio Público**

	Superficie (m <sup>2</sup> )
Camino de Sanlúcar	1.718,60

Tabla 3. Estructura de la Propiedad

Esta tabla guarda correspondencia con el plano Pi.5 Estructura de la propiedad.



## **I.5. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

En los epígrafes anteriores se han estudiado los factores que influyen en la actuación urbanística que desarrolla el presente Plan Parcial de Ordenación. Considerando los condicionantes existentes, la ordenación que se plantea satisface todas y cada una de las determinaciones del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de las Cabezas de San Juan.

El presente documento de desarrollo del planeamiento municipal se ampara y somete en sus determinaciones técnicas y contenido documental, por una parte a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y en la medida de su vigencia parcial, a los Reglamentos de Planeamiento y Gestión, y por otra al planeamiento municipal, el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, como ya se ha indicado en puntos anteriores de la presente Memoria.

En el epígrafe 1.2 de la presente Memoria, *Justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del Plan Parcial de Ordenación*, se señalan los objetivos perseguidos al desarrollar el ámbito.

En el epígrafe 1.7, *Descripción de la solución adoptada*, se describen convenientemente las distintas zonas de la ordenación que integran el ámbito.

Se analizan en el Anejo Nº 3 a la presente Memoria las condiciones específicas para el planeamiento parcial de iniciativa privada establecidas en el artículo 10.1.9 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU municipal.

### **I.5.1. Adecuación a la legislación autonómica de suelo.**

La documentación que constituye el presente Plan Parcial de Ordenación satisface las determinaciones que en cuanto a su función establece en su apartado 3 el artículo 13 de la LOUA. En ellas se incluyen:

- a) *El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.*
  - b) *La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidad máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.*
  - c) *La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.*
  - d) *El trazado y características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.*
  - e) *El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*
  - f) *La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.*
- (LOUA, artículo 13, apartado 3)*

Por otra parte, se establecen las reservas para redes públicas que se determinan en el artículo 17 de la misma Ley.

Del contenido documental del Plan Parcial de Ordenación que se presenta, aporta la documentación prevista en el artículo 19 de la LOUA y en el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento, así como las certificaciones de capacidad de suministro requeridas por el Texto

Refundido del PGOU en el artículo 10.1.16 de sus Normas Urbanísticas.

Dicha documentación se compone de:

- I. Memoria Justificativa.
- II. Ordenanzas Reguladoras.
- III. Plan de Etapas.
- IV. Estudio Económico y Financiero.
- V. Certificaciones de capacidad de suministro.
- VI. Planos de Información y,
- VII. Planos de Ordenación.

En concordancia con lo recogido en el Anejo N°1, a esta Memoria, *Resumen de las características del Plan Parcial de Ordenación*, en la siguiente tabla se contrasta el cumplimiento de las determinaciones de reservas para dotaciones al amparo de la LOUA, teniendo en cuenta, que el aprovechamiento objetivo contemplado por el presente Plan Parcial de Ordenación para el sector SUBS – I.4 es de 162.456 UA y la edificabilidad lucrativa total 220.704 m<sup>2</sup>.

#### **1.5.2 Adecuación del Plan Parcial de Ordenación a las determinaciones del Texto Refundido del PGOU.**

La adecuación de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación en relación a las determinaciones del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan es plena, sin perjuicio de las condiciones específicas previstas para el desarrollo del sector en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial de Ordenación.

El sistema de actuación que determinado por el Plan Parcial de Ordenación para la ejecución del sector es el previsto por el Texto Refundido del PGOU, el sistema de Compensación.

En cuanto a las determinaciones que con carácter general establecen las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU para los terrenos, las instalaciones y las edificaciones en el municipio, el Plan Parcial de Ordenación remite y hace suyas todas las determinaciones relativas a la edificación y los usos, y asimismo se adapta a las determinaciones y criterios establecidas para el diseño del viario y de las infraestructuras.

Se puede concluir por tanto que la ordenación que propone el Plan Parcial de Ordenación del sector de suelo urbanizable SUBS – I.4 “*Caño de la Palmilla*”, es respetuosa en todo con las determinaciones de la legislación del suelo vigente, y asimismo con las previstas en el planeamiento municipal al que se somete.



**Sector SUBS - I.4. Cumplimiento de las reservas para redes públicas**

Tipo de red	Red	Reserva requerida (m <sup>2</sup> )	Reserva efectuada (m <sup>2</sup> )	Diferencia (m <sup>2</sup> )
Equipamiento	Local, deportivo	7.386,86	7.592,50	+205,64
	Local, equipamiento social	3.693,43	3.715,05	+21,62
	Local, equipamiento Comercial	3.693,43	3.715,05	+21,62
	Local, punto limpio	-	1.947,82	+1.947,82
	TOTAL	14.773,72	16.970,42	+2.196,70
Zonas Verdes / Espacios Libres	Local	36.934,30	37.755,90	+821,60
	TOTAL	36.934,30	37.755,90	+821,60
Red Viaria Local	Local	81.255,50	64.241,23	-17.014,27
	Viario privado *	-	17.454,04	+17.454,04
	TOTAL	81.255,50	81.255,50	+439,77
Red Viaria. Sistema General	General	17.000,00	20.841,50	+3.841,50
	TOTAL	17.000,00	20.841,50	+3.841,50

Tabla 4. Tabla justificativa del cumplimiento de las reservas para redes públicas.

(\*) Conforme al artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, en los sectores de suelo urbanizable debe reservarse un mínimo del 22% de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público. Según indica el mismo artículo “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 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 aplicación de este artículo, el defecto de superficie de 17.014,27 m<sup>2</sup> hasta llegar al 22% de superficie bruta del sector destinado a viales de dominio y uso público, será cubierto por la previsión de viario privado en el interior de las parcelas destinadas a usos productivos reguladas por la Zona de Ordenanza 01.PII en sus grados 2 y 3.

Esta previsión queda recogida en las Ordenanzas Regulatoras del presente Plan Parcial de Ordenación, en el punto 6 del artículo 45, por el que las parcelas incluidas en los grados 2 y 3 de la Zona de Ordenanza 01.PII deben destinar al menos un 8% de su superficie a viario privado.

Estas parcelas se encontrarán en las Zonas Ordenadas P1.2, P2.2, P3.5 y P4.5, cuya superficie total es de 218.175,45 m<sup>2</sup>, con lo que un 8% de la misma representa una superficie de 17.454,04 m<sup>2</sup>, dando cumplimiento a lo establecido por el referido artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.

**1.5.3 Adecuación del Plan Parcial de Ordenación a las determinaciones de la normativa sectorial.**

Respecto a la normativa sectorial de aplicación, el presente Plan Parcial de Ordenación responde específicamente a:

- Medidas correctoras relativas al mismo contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental del la Revisión del Plan General.
- Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía.
- Decreto 356/2010, de 3 de agosto por el que se regula la autorización ambiental unificada, se establece el régimen de organización y

funcionamiento del registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las instalaciones que emiten compuestos orgánicos volátiles, y se modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía.
- Normativa interna de las compañías suministradoras Aguas del Huesna y Sevillana Endesa.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, Código de Accesibilidad.
- Directrices marcadas por la Dirección General de Aviación Civil sobre servidumbres aeronáuticas.
- Directrices marcadas por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información

Respecto a la posible existencia de yacimientos arqueológicos, se adjunta como Anejo 9 a la presente Memoria, informe técnico favorable a la realización de actuaciones en el ámbito emitido por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía en relación a posibles afecciones al Patrimonio Arqueológico.

Respecto al resto de Normativa vigente, las Ordenanzas Regulatoras remiten expresamente a la aplicación de la Normativa general, tanto básica como sectorial, respecto a las obras y los usos.

#### **1.5.4 Estudios complementarios.**

Para la redacción del presente Plan Parcial de Ordenación se han realizado los siguientes estudios complementarios:

- Levantamiento topográfico y deslinde del ámbito y de las superficies afectadas.
- Estudio geotécnico.

El primero de ellos ha sido considerado en la definición exacta de los límites exactos del ámbito, así como en la determinación de las superficies de las fincas afectadas por el sistema general adscrito.

El estudio geotécnico ha permitido conocer con exactitud las características del subsuelo, necesario en este punto para determinar las características de las secciones del viario.



## 1.6. ANÁLISIS PONDERADO DE ALTERNATIVAS.

En apartados anteriores se han presentado la conveniencia y oportunidad del desarrollo del Sector SUBS – I.4, así como los objetivos y criterios de índole socioeconómica que lo justifican.

Los criterios propios del diseño de la ordenación del presente Plan Parcial de Ordenación se basan en:

- Relación con el entorno.
- Funcionalidad de la trama urbana.
- Orden de la trama urbana.



Gráfico 4. Estructura de los campos de cultivo del Bajo Guadalquivir  
Fuente: Google Earth.

Respecto al primero de los puntos, si se toma una imagen aérea de los campos de cultivo que siembran ambas márgenes del Canal del Bajo Guadalquivir, se puede apreciar la clara estructura de cuadrícula que ordena y articula el territorio.

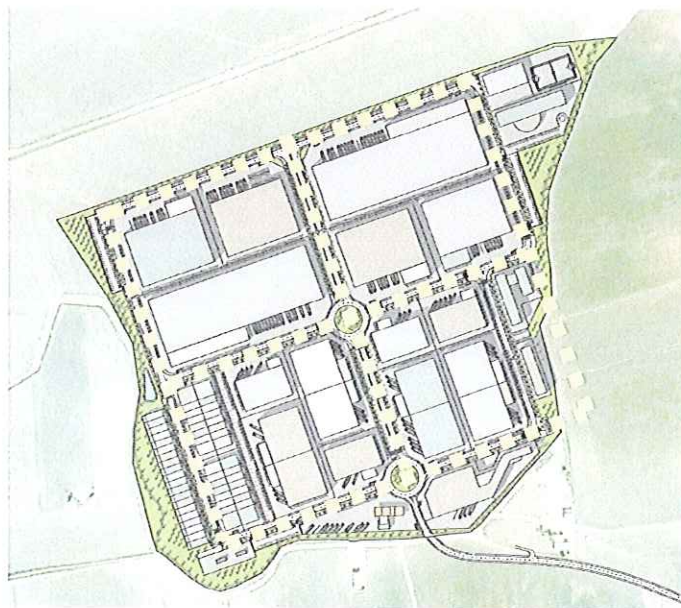


Gráfico 5. Superposición de la trama agraria sobre la imagen no vinculante del desarrollo.



La ordenación propuesta realiza una transposición de esta trama agraria al ámbito para adaptarse a su entorno y generar así la nueva trama urbana, dando lugar a un sistema viario funcional y ordenado que queda articulado en sus puntos de intersección por grandes rotondas que facilitan la circulación del tráfico.

Partiendo de estas premisas, por las dimensiones del sector, y por las propias condiciones del territorio integrante del mismo y las determinaciones del Planeamiento General, sólo se considera la propuesta que se formula como alternativa viable, tal y como se especifica a continuación, ya que todas las alternativas evaluadas son variaciones de la propuesta, mínimas en todo caso, dada la morfología del sector.

Analizando estas alternativas de ordenación del sector, con la limitación de la geometría irregular que define el ámbito y su posición aislada pero central, respecto al núcleo urbano principal de Las Cabezas de San Juan y el núcleo de Marismillas, se ha llegado a las siguientes conclusiones estructurantes:

- Adopción de la estructura de cuadrícula de los campos de cultivo del Bajo Guadalquivir para la ordenación del viario como sistema lógico y funcional que facilita la implantación de las redes de infraestructura y la parcelación racional.
- Disposición como eje principal del desarrollo el eje que constituye la prolongación del Sistema General de acceso SGRV-17.
- Previsión de la prolongación de dicho eje para dar conexión al núcleo de Marismillas.
- Disposición de las zonas verdes y espacios libres bordeando todo el ámbito para permitir una mejor relación con el entorno no urbanizable, conforme a las indicaciones de las Normas Urbanísticas en vigor.
- Ubicación de las parcelas destinadas a equipamiento al norte del sector, para permitir una mayor cercanía al núcleo de Marismillas y aprovechar su proximidad con los espacios abiertos constituidos por el suelo no urbanizable circundante y su interrelación con las zonas verdes perimetrales del ámbito.
- Ubicación de los usos productivos del grupo segundo en las manzanas definidas por la cuadrícula para facilitar una parcelación regular a la que se puedan acomodar las edificaciones propias de este tipo de uso.
- Ubicación de los usos productivos del grupo tercero en las parcelas perimetrales a la cuadrícula junto al acceso al futuro Parque Industrial y de Servicios, ya que la dimensión y tipología de las edificaciones terciarias puede adaptarse con mayor facilidad a parcelas de morfología irregular.

Cualquier alternativa de ordenación, ha de pasar por esta solución, entendiéndola como la más racional y técnica, y económicamente viable. Estas posibles alternativas supondrán, prácticamente con exclusividad, alteraciones mínimas de la morfología de la red viaria.

## **1.7. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

### **1.7.1. El ámbito del sector.**

En el punto 1.4 de la presente Memoria quedan expuestas las características específicas del ámbito objeto de este Plan Parcial de Ordenación del Sector de suelo Urbanizable SUBS – I.4 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de las Cabezas de San Juan.

La superficie real comprobada de los terrenos que integran el ámbito es de 369.342,95 m<sup>2</sup>. Esta superficie ha sido obtenida mediante levantamiento topográfico realizado por la empresa SETECA, S.L.

Es relevante que la superficie que determina el Texto Refundido del PGOU es de 366.483,77 m<sup>2</sup> con lo que la superficie real es un 0,78% superior a la anterior (2.859,18 m<sup>2</sup>).

La variación de superficie contemplada, como ya ha sido justificado en puntos anteriores, queda dentro de la desviación admitida por el planeamiento municipal, establecida en más menos un 5% de superficie.

El ámbito en su conjunto se configura como el área de reparto AR-4. En el plano de información P.i1 se recoge de forma gráfica la situación del ámbito, cuya delimitación queda representada en el plano Pi.3 "Plano topográfico".

Adscrito al sector se encuentra el sistema general viario de acceso al sector, SGRV-17, con una superficie de 17.000 m<sup>2</sup>, según recoge la ficha del sector SUBS-I.4. Una vez estudiado dicho sistema general y su materialización, se llega a la conclusión de que la superficie de suelo necesaria para ejecutar dicho sistema es de 20.841,50 m<sup>2</sup>, de los que 1.718,60 m<sup>2</sup>, discurren sobre el camino público de Sanlúcar.

Los datos superficiales básicos del ámbito desarrollado por el presente Plan Parcial de Ordenación quedan reflejados en la siguiente tabla:

	<b>Superficie total delimitada (m<sup>2</sup>)</b>
SECTOR	369.342,95
SISTEMA GENERAL ADSCRITO SGRV-17	20.841,50
<b>TOTAL</b>	<b>390.184,45</b>

Tabla 5. Superficies globales.

Se delimita una única unidad de ejecución para el ámbito (unidad de ejecución "UE.I"), que se encuentra representada en los planos de ordenación Po.1 y Po.7 y que supone la superficie total del ámbito desarrollado por el Plan Parcial de Ordenación.

### **1.7.2. Carácter del sector. Zonificación general.**

El carácter del sector es netamente terciario e industrial. El desarrollo del sector tiene como fin mejorar la oferta de suelo productivo en orden al fomento desarrollo económico y social de Las Cabezas de San Juan.

El presente Plan Parcial ordena el ámbito descrito según tres Zonas de Ordenanza en función de los usos globales asignados a éstas.

Esta división en Zonas de Ordenanza constituye la organización básica del Sector SUBS - I.4 a efectos urbanísticos, estableciendo los regímenes específicos de aprovechamiento que son de aplicación al suelo en función de la calificación asignada en el plano de ordenación Po.1 del presente Plan Parcial de Ordenación.

Estas Zonas de Ordenanza se describen a continuación:

### Zona 01.PII

En esta Zona se incluyen los usos que tienen por objeto la transformación de las materias primas o semielaboradas, la elaboración de productos manufacturados, su reparación, manipulación, almacenaje y distribución. Se corresponde con el uso productivo, grupo 2, definido en el artículo 6.1.5 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona Z 01.PII, se distinguen diferentes grados.

- I. Grado 1º: Productivo pequeño, con clave Z 01.PII.1º.
- II. Grado 2º: Productivo medio, con clave Z 01.PII.2º.
- III. Grado 3º: Gran productivo, con clave Z 01.PII.3º.

A continuación se presentan las características básicas de cada uno de ellos, que quedan reguladas junto con el resto de parámetros que les son propios en las Ordenanzas Regulatoras del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### Grado 1º

Clave	Z 01.PII.1º
Índice de edificabilidad pormenorizado	1,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie neta de aplicación	7.000,00 m <sup>2</sup> s
Superficie total edificable	9.100,00 m <sup>2</sup> t
Parcela mínima	250,00 m <sup>2</sup> s
Ocupación máxima sobre parcela neta	80%
Altura máxima	9 m/ 2 plantas
Uso característico	Usos productivos del grupo 2 definidos por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.
Coefficiente de uso y tipología	0,65
Coefficiente de localización	1,057
Coefficiente de cargas	1,00
Aprovechamiento total	6.252,155 UA



### Grado 2º

Clave	Z 01.PII.2º
Índice de edificabilidad pormenorizado	0,90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie neta de aplicación	96.341,50 m <sup>2</sup> s
Superficie total edificable	86.707,30 m <sup>2</sup> t
Parcela mínima	2500,00 m <sup>2</sup> s
Ocupación máxima sobre parcela neta	70%
Altura máxima	14 m/ 3 plantas
Uso característico	Usos productivos del grupo 2 definidos por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.
Coefficiente de uso y tipología	0,65
Coefficiente de localización	1,057
Coefficiente de cargas	1,00
Aprovechamiento total	59.572,25 UA

### Grado 3º

Clave	Z 01.PII.3º
Índice de edificabilidad pormenorizado	0,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie neta de aplicación	121.833,95 m <sup>2</sup> s
Superficie total edificable	97.467,00 m <sup>2</sup> t
Parcela mínima	5.000,00 m <sup>2</sup> s
Ocupación máxima sobre parcela neta	75%
Altura máxima	14 m/ 3 plantas
Uso característico	Usos productivos del grupo 2 definidos por las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.
Coefficiente de uso y tipología	0,65
Coefficiente de localización	1,057
Coefficiente de cargas	1,00
Aprovechamiento total	66.964,70 UA

### Zona 02.PIII

En esta Zona se incluyen los usos que tienen por objeto la prestación de servicios, tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares. Se corresponde con el uso productivo, grupo 3, definido en el artículo 6.1.5 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona Z 02.PII, se distinguen diferentes grados.

- I. Grado 1º: Hotelero, oficinas, Z 02.PIII.1º.
- II. Grado 2º: Comercial, con clave Z 02.PIII.2º.

A continuación se presentan las características básicas de cada uno de ellos, que quedan reguladas junto con el resto de parámetros que les son propios en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial de Ordenación

#### Grado 1º

Clave	Z 01.PIII.1º
Índice de edificabilidad pormenorizado	1,60 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie neta de aplicación	7.188,40 m <sup>2</sup> s
Superficie total edificable	11.501,50 m <sup>2</sup> t
Parcela mínima	500,00 m <sup>2</sup> s
Ocupación máxima sobre parcela neta	75%
Altura máxima	15 m/ 4 plantas
Uso característico	Oficinas, hospedaje, otros servicios terciarios
Coefficiente de uso y tipología	1,05
Coefficiente de localización	1,057
Coefficiente de cargas	1,00
Aprovechamiento total	12.764,95 UA

### Grado 2º

Clave	Z 01.PIII.2º
Índice de edificabilidad pormenorizado	1,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Superficie neta de aplicación	10.838,00 m <sup>2</sup> s
Superficie total edificable	14.089,40 m <sup>2</sup> t
Parcela mínima	1.000,00 m <sup>2</sup> s
Ocupación máxima sobre parcela neta	80%
Altura máxima	15 m/ 3 plantas
Uso característico	Comercio, salas de reunión y espectáculo, establecimientos para el consumo de bebidas y comidas, otros servicios terciarios.
Coefficiente de uso y tipología	1,05
Coefficiente de localización	1,057
Coefficiente de cargas	1,00
Aprovechamiento total	15.637,12 UA

### Zona 03.EC

En esta Zona se incluyen aquellos edificios e instalaciones que se destinan a la prestación de servicios de carácter público y comunitario (con independencia de que su titularidad sea pública o privada), y el de los suelos que los soportan o están destinados a soportarlos. Se corresponde con el uso equipamiento comunitario, definido en el artículo 6.1.6 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de uso en la zona Z 03.EC, se distinguen diferentes niveles.

- I. Nivel A deportivo, con clave Z 03.EC. A.
- II. Nivel BI social, con clave Z 03.EC. BI.  
Nivel B2 comercial, con clave Z 03.EC. B2.
- III. Nivel C zonas verdes, con clave Z 03.EC. C.
- IV. Nivel D vía pública,
  - a) Subnivel 1, red general, con clave Z 03.EC. D.1
  - b) Subnivel 2, red local, con clave Z 03.EC. D.2
- V. Nivel E infraestructuras, con clave Z.03.EC. E

A continuación se presentan las características básicas de cada uno de ellos, que quedan reguladas junto con el resto de parámetros que les son propios en las Ordenanzas Regulatoras del presente Plan Parcial de Ordenación

**Nivel A**

Clave \_\_\_\_\_ Z 03.EC. A.  
Índice de edificabilidad pormenorizado \_\_\_\_\_ 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Superficie neta de aplicación \_\_\_\_\_ 7.592,50 m<sup>2</sup>s  
Superficie total edificable \_\_\_\_\_ 4.555,50 m<sup>2</sup>t  
Parcela mínima \_\_\_\_\_ Según necesidades Ayto.  
Ocupación máxima sobre parcela neta \_\_\_\_\_ 60%  
Altura máxima \_\_\_\_\_ 10 m/ 2 plantas  
Uso característico \_\_\_\_\_ Deportivo  
Coeficiente de uso y tipología \_\_\_\_\_ 0,00  
Coeficiente de localización \_\_\_\_\_ 0,00  
Coeficiente de cargas \_\_\_\_\_ 0,00  
Aprovechamiento total \_\_\_\_\_ 0,00 UA

**Nivel B I**

Clave \_\_\_\_\_ Z 03.EC. B I.  
Índice de edificabilidad pormenorizado \_\_\_\_\_ 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Superficie neta de aplicación \_\_\_\_\_ 3.715,05 m<sup>2</sup>s  
Superficie total edificable \_\_\_\_\_ 5.572,57 m<sup>2</sup>t  
Parcela mínima \_\_\_\_\_ Según necesidades Ayto.  
Ocupación máxima sobre parcela neta \_\_\_\_\_ 80%  
Altura máxima \_\_\_\_\_ 12 m/ 3 plantas  
Uso característico \_\_\_\_\_ Social  
Coeficiente de uso y tipología \_\_\_\_\_ 0,00  
Coeficiente de localización \_\_\_\_\_ 0,00  
Coeficiente de cargas \_\_\_\_\_ 0,00  
Aprovechamiento total \_\_\_\_\_ 0,00 UA



**Nivel B2**

Clave \_\_\_\_\_ Z 03.EC. B2.

Índice de edificabilidad pormenorizado \_\_\_\_\_ 1,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Superficie neta de aplicación \_\_\_\_\_ 3.715,05 m<sup>2</sup>s

Superficie total edificable \_\_\_\_\_ 5.572,57 m<sup>2</sup>t

Parcela mínima \_\_\_\_\_ Según necesidades Ayto.

Ocupación máxima sobre parcela neta \_\_\_\_\_ 80%

Altura máxima \_\_\_\_\_ 12 m/ 3 plantas

Uso característico \_\_\_\_\_ Comercio, salas de reunión y espectáculo, establecimientos para el consumo de bebidas y comidas, otros servicios terciarios.

Coeficiente de uso y tipología \_\_\_\_\_ 0,00

Coeficiente de localización \_\_\_\_\_ 0,00

Coeficiente de cargas \_\_\_\_\_ 0,00

Aprovechamiento total \_\_\_\_\_ 0,00 UA

### Nivel C

Clave \_\_\_\_\_ Z 03.EC. C.  
Índice de edificabilidad pormenorizado \_\_\_\_\_ 0,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Superficie neta de aplicación \_\_\_\_\_ 37.755,90 m<sup>2</sup>s  
Superficie total edificable \_\_\_\_\_ Solo se admiten edificaciones de mantenimiento.  
Parcela mínima \_\_\_\_\_ La existente  
Ocupación máxima sobre parcela neta \_\_\_\_\_ 0%  
Altura máxima \_\_\_\_\_ 3 m/ 1 planta  
Uso característico \_\_\_\_\_ Zonas Verdes / Espacios Libres  
Coeficiente de uso y tipología \_\_\_\_\_ 0,00  
Coeficiente de localización \_\_\_\_\_ 0,00  
Coeficiente de cargas \_\_\_\_\_ 0,00  
Aprovechamiento total \_\_\_\_\_ 0,00 UA

### Nivel D

Clave  
Subnivel 1 \_\_\_\_\_ Z 03.EC. D.1  
Subnivel 2 \_\_\_\_\_ Z 03.EC. D.2  
Índice de edificabilidad pormenorizado \_\_\_\_\_ 0,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
Superficie neta de aplicación \_\_\_\_\_ 85.082,73 m<sup>2</sup>s  
Subnivel 1 \_\_\_\_\_ 20.841,50 m<sup>2</sup>s  
Subnivel 2 \_\_\_\_\_ 64.241,23 m<sup>2</sup>s  
Superficie total edificable \_\_\_\_\_ Solo se admiten edificaciones de mantenimiento.  
Parcela mínima \_\_\_\_\_ La existente  
Ocupación máxima sobre parcela neta \_\_\_\_\_ 0%  
Altura máxima \_\_\_\_\_ 3 m/ 1 planta  
Uso característico  
Subnivel 1 \_\_\_\_\_ Vía pública. Sistema General  
Subnivel 2 \_\_\_\_\_ Vía pública. Red Local  
Coeficiente de uso y tipología \_\_\_\_\_ 0,00  
Coeficiente de localización \_\_\_\_\_ 0,00  
Coeficiente de cargas \_\_\_\_\_ 0,00  
Aprovechamiento total \_\_\_\_\_ 0,00 UA

### Nivel E

Clave \_\_\_\_\_ Z 03.EC. E.

Índice de edificabilidad pormenorizado

Uso (h), Gasolinera – Estación de Servicio \_\_\_\_\_ 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Resto de Usos \_\_\_\_\_ Según necesidad de la infraestructura.

Superficie neta de aplicación

Uso (h), Gasolinera – Estación de Servicio \_\_\_\_\_ 6.125,55 m<sup>2</sup>s

Resto de Usos \_\_\_\_\_ 2.995,82 m<sup>2</sup>s

Superficie total edificable

Uso (h), Gasolinera – Estación de Servicio \_\_\_\_\_ 1.837,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s

Resto de Usos \_\_\_\_\_ Según necesidad de la infraestructura.

Parcela mínima \_\_\_\_\_ La existente, modificable según necesidad definitiva de la infraestructura

Ocupación máxima sobre parcela neta

Uso (h), Gasolinera – Estación de Servicio \_\_\_\_\_ 30%

Resto de Usos \_\_\_\_\_ Según necesidad de la infraestructura.

Altura máxima

Uso (h), Gasolinera – Estación de Servicio \_\_\_\_\_ 8 m/ 2 plantas

Resto de Usos \_\_\_\_\_ 5m/ 1 planta, salvo necesidad justificada.

Uso característico

(a) \_\_\_\_\_ Tratamiento, transporte, distribución y control de aguas potables.

(b) \_\_\_\_\_ Tratamiento, transporte, distribución y control de aguas residuales.

(c) \_\_\_\_\_ Tratamiento, transporte, distribución y control de energía eléctrica.

(d) \_\_\_\_\_ Tratamiento, transporte, distribución y control de gas.

(e) \_\_\_\_\_ Tratamiento, transporte, distribución y control de telefonía.

(f) \_\_\_\_\_ Tratamiento, distribución y control de señales radioeléctricas.

(g) \_\_\_\_\_ Tratamiento, transporte, distribución y control de residuos.

(h) \_\_\_\_\_ Gasolinera-Estación de Servicio.

Coefficiente de uso y tipología

Uso (h), Gasolinera – Estación de Servicio \_\_\_\_\_ 0,65

Resto de Usos \_\_\_\_\_ 0,00

Coefficiente de localización

Uso (h), Gasolinera – Estación de Servicio \_\_\_\_\_ 1,057

Resto de Usos \_\_\_\_\_ 0,00

Coefficiente de cargas

Uso (h), Gasolinera – Estación de Servicio \_\_\_\_\_ 1,00

Resto de Usos \_\_\_\_\_ 0,00

Aprovechamiento total

Uso (h), Gasolinera – Estación de Servicio \_\_\_\_\_ 1.262,60 UA



Para la zona Z 01.PII se requerirá la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 m<sup>2</sup> edificados o fracción. Esta reserva podrá efectuarse bien al aire libre o en el interior de la edificación.

Para la zona Z 02.PIII se requerirá la dotación de una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup> edificados o fracción. Esta reserva podrá efectuarse bien al aire libre o en el interior de la edificación.

Para la zona Z 03.EC, en las parcelas privadas que soporten edificación se reservará como mínimo dentro de éstas una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificados a partir de los primeros 100 m<sup>2</sup> edificados. Esta reserva podrá efectuarse bien al aire libre o en el interior de la edificación.

En las dotaciones públicas se efectuará la reserva oportuna en función de las necesidades del equipamiento en cuestión.

### 1.7.3. Los usos lucrativos del sector.

El Aprovechamiento Medio del Área de Reparto AR-4 recogido en la Ficha del sector SUBS – I.4 por el Texto Refundido del PGOU es de 0,41820 UA/m<sup>2</sup>.

La superficie contemplada para calcular al Aprovechamiento Objetivo se obtiene de la suma de la superficie real incluida en el Sector, con la superficie que ocupa el sistema general adscrito al Sector descontada la superficie de éste que discurrirá sobre el camino de Sanlúcar, de dominio público. Estas superficies se desglosan según:

	Superficie con aprovechamiento (m <sup>2</sup> )
SECTOR	+369.342,95
SISTEMA GENERAL ADSCRITO SGRV-17	+20.841,50
SUPERFICIE SOBRE CAMINO DE SANLÚCAR	- 1.718,60
<b>TOTAL</b>	<b>388.465,85</b>

Tabla 6. Superficie cálculo de aprovechamiento

Se obtiene un Aprovechamiento Objetivo para el Área de Reparto de 162.456,00 UA.

El uso característico del sector es el productivo del grupo 2 acompañado en un porcentaje del 11,60 % por el uso productivo del grupo 3.

El detalle de los suelos destinados a este fin, sobre los que se harán efectivos los derechos de los propietarios del ámbito y aquellos afectados por el sistema general, es el siguiente:

Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )
PRODUCTIVO GRUPO 2	225.175,45
PRODUCTIVO GRUPO 3	18.026,40
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO	6.125,55
<b>TOTAL</b>	<b>249.327,40</b>

Tabla 7. Superficies globales de suelo lucrativo.

La superficie total edificable en el sector es la suma de la superficie edificable de cada una de las zonas de uso lucrativo, cuyo aprovechamiento conjunto es de 162.453,77 UA, ligeramente inferior al Aprovechamiento Objetivo de 162.456,00 UA.

La superficie máxima edificable fijada en el presente Plan y desagregada en cada una de las zonas no se podrá superar por ningún concepto.

La edificabilidad de cada una de las zonas de uso lucrativo se detalla a continuación:

Unidad de Ejecución	Zona Ordenada	Zona de Ordenanza	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Índice (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Superficie edificable (m <sup>2</sup> t)	Aprovechamiento (UA)
UE.I,  (Unidad única)	P1.5	Z 01.PII.3º	60.909,45	0,80	48.727,50	33.478,20
	P2.2	Z 01.PII.3º	60.924,50	0,80	48.739,50	33.486,50
	P3.1	Z 01.PII.1º	7.000,00	1,30	9.100,00	6.252,15
	P3.5	Z 01.PII.2º	56.921,95	0,90	51.229,70	35.197,35
	P3.10	Z 03.EC.E (h)	6.125,55	0,30	1.837,70	1.262,60
	P4.2	Z 02.PIII.2º	10.838,00	1,30	14.089,40	15.637,12
	P4.5	Z 01.PII.2º	39.419,55	0,90	35.477,60	24.374,90
	P4.8	Z 02.PIII.1º	7.188,40	1,60	11.501,50	12.764,95
<b>TOTALES</b>			<b>249.327,40</b>	<b>0,8852</b>	<b>220.702,90</b>	<b>162.453,77</b>

Tabla 8. Edificabilidades lucrativas.

#### I.7.4. Las áreas de cesión para dotaciones de equipamiento y espacios libres, y de aprovechamiento lucrativo.

A continuación se detallan las superficies de los suelos de cesión que integran las redes en relación con los códigos empleados para su localización en la documentación gráfica del presente Plan Parcial de Ordenación:

Cesión	Red	Código	Reserva requerida (m <sup>2</sup> )	Reserva efectuada (m <sup>2</sup> s)	Diferencia (m <sup>2</sup> )
Red Viaria	Local	Z.03.EC.D2	81.255,50	64.241,23	-17.014,27*
	SUBTOTAL		81.255,50	64.241,23	-17.014,27
Red Viaria (SGRV-17)	General	Z.03.EC.D1	17.000,00	20.841,50	+3.841,50
	SUBTOTAL		17.000,00	20.841,50	+3.841,50
Zonas Verdes / Espacios Libres	Local	Z.03.EC.C	36.934,30	37.755,90	+821,60
	SUBTOTAL		36.934,30	37.755,90	+821,60
Equipamiento público	Local, deportivo	Z.03.EC.A	7.386,86	7.592,50	+205,64
	Local, equipamiento social	Z.03.EC.B1	3.693,43	3.715,05	+21,62
	Local, equipamiento comercial	Z.03.EC.B2	3.693,43	3.715,05	+21,62
	Local, punto limpio	Z.03.EC. E (g)	-	1.947,82	+1.947,82
	SUBTOTAL		14.773,72	16.970,42	+2.196,70
<b>TOTAL RED LOCAL</b>			<b>132.963,52</b>	<b>118.967,55</b>	<b>-13.995,97*</b>
<b>TOTAL RED GENERAL</b>			<b>17.000,00</b>	<b>20.841,50</b>	<b>+3.841,50</b>

Tabla 9. Superficies de cesión.

Se ajustan en su superficie y condiciones a las determinaciones que se establecen en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.



(\* ) Como se indica en el punto 1.5.2, conforme al artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, en los sectores de suelo urbanizable debe reservarse un mínimo del 22% de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público. Según indica el mismo artículo *“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 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 aplicación de este artículo, el defecto de superficie de 17.014,27 m<sup>2</sup> hasta llegar al 22% de superficie bruta del sector destinado a viales de dominio y uso público, será cubierto por la previsión de viario privado en el interior de las destinadas a usos productivos reguladas por la Zona de Ordenanza 01.PII en sus grados 2 y 3.

Esta previsión queda recogida en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Parcial de Ordenación, en el punto 6 del artículo 45, por el que las parcelas incluidas en los grados 2 y 3 de la Zona de Ordenanza 01.PII deben destinar al menos un 8% de su superficie a viario privado.

Estas parcelas se encontrarán en las Zonas Ordenadas P1.2, P2.2, P3.5 y P4.5, cuya superficie total es de 218.175,45 m<sup>2</sup>, con lo que un 8% de la misma representa una superficie de 17.454,04 m<sup>2</sup>, dando cumplimiento a lo establecido por el referido artículo 10.1.8 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan.

Respecto al aprovechamiento lucrativo de cesión, correspondiente al 10% del Aprovechamiento Objetivo del área de reparto AR-4, éste será de 16.245 UA. El Proyecto de Reparcelación determinará la forma en que dicho aprovechamiento es satisfecho.

#### **1.7.5. Estructura y jerarquía viaria. Análisis de circulaciones. Conexión con su entorno.**

### **ESTRUCTURA Y JERARQUÍA VIARIA**

Como ya se ha señalado con anterioridad, el núcleo urbano de Las Cabezas de San Juan se sitúa en las denominadas redes de ciudades medias, entre Los Palacios y Lebrija, jugando un papel decisivo en la articulación del territorio, en tanto que es un escalón intermedio entre los grandes centros regionales de Sevilla y Jerez y las áreas rurales que la circundan.

El municipio tiene como peculiaridad la existencia de distintitos núcleos urbanos, además del núcleo principal de las Cabezas, que son Marismillas, San Leandro, Vetaherrado y Sacramento.

A estas singularidades se unen las barreras a salvar que suponen la línea férrea Sevilla-Cádiz, la autopista de Peaje A-4, la carretera Nacional N-IV y el propio Río Guadalquivir.

En particular el viario general que existe en las proximidades del ámbito del presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS – I.4 “Caño de la Palmilla”, pertenece en su totalidad al sistema interurbano.

Dentro del ámbito de actuación, solamente existen caminos para accesos a las fincas y acequias de riego.

El viario general existente más próximo al ámbito se sitúa a una distancia de unos 1,7 Km de distancia del Sector, denominado Carretera de Lebrija (A-471), que conecta la Autopista (A-4) a la salida del peaje con Las Cabezas de San Juan y el municipio de Lebrija. Dispone de una calzada con dos carriles, uno para cada sentido con sendos arcenes laterales. Las intersecciones se resuelven a nivel.

#### **Conexiones con la Estructura Existente**

Se produce una única conexión con la estructura viaria existente:



Conexión con la Carretera A-471 a través de la rotonda proyectada por el Ministerio de Fomento en la actual Carretera de Las Cabezas de San Juan a Lebrija, resolviendo la intersección con la salida del peaje de la Autopista A-4.

### Estructura Viaria

El esquema de infraestructura viaria general consiste en una carretera de acceso único que conecta con la carretera A-471 y la Autovía A-4. Se resume a continuación las principales características de la misma, complementando la documentación gráfica que se aporta en los Planos.

#### Explanación y trazado del viario.

En general la morfología del terreno natural es llana y con una ligerísima pendiente hacia el río Guadalquivir en todo el ámbito. Existen acequias de contorno para riego de las fincas aledañas y requerimientos por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, que condicionan los perfiles del sistema viario en algunos puntos.

Estas condiciones de contorno son:

- El arroyo sitiado al Norte, denominado Arroyo Principal, según el Estudio Hidrológico de este Sector, que pertenece a la cuenca del arroyo de los Pájaros.
- Acequias para riego perimetrales al Sector.

Por otro lado, existen otras condiciones de contorno a tener en cuenta y que marcan toda la ordenación del Sector SUBS – I4:

- Dominio Hidráulico del Arroyo Principal.
- Zonas de policía e inundabilidad.

Existe una Declaración de Impacto Ambiental del PGOU, en la que se dictan las condiciones y medidas correctoras a aplicar en este ámbito. Estas medidas han sido ejecutadas, actuándose sobre las motas existentes en cumplimiento de la D.I.A. Además de dichas medidas se recogen las siguientes condiciones:

- Franja de 100 m de policía desde el cauce del Arroyo Principal.
- Elevación de los viales por encima de la cota 5,80 con protección de los taludes.

Como ya se ha comentado, el Estudio de Inundabilidad realizado para la aprobación del PGOU, va a condicionar la elevación y ubicación de los viales afectados para garantizar la no inundabilidad del Sector.

Del cálculo geométrico de los perfiles longitudinales de las calles, así como su ubicación, obtenemos los siguientes resultados:

VIAL	TIERRA VEGETAL		TERRAPLÉN	PEDRAPLÉN
	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>
A	4.957,06	16523,56	17079	15146
B	4343,18	14477,27	36195	36195
C	6019,31	20064,37	31695	22951
D	1183,15	3943,84	6800	3661
E	2282,95	7609,84	18488	18488
ACCESO	6232,50	20775	1533	13804
<b>TOTAL</b>	<b>25.018,15</b>	<b>83.393,88</b>	<b>111.790,00</b>	<b>110.245,00</b>

Tabla 10. Ejecución de viales. Movimientos de tierras.

Como se observa, el volumen de tierras que "a priori" hay que mover es muy importante, obteniéndose un defecto de tierras, ya que el volumen de terraplenado y pedraplenado es muy elevado, no existiendo zonas de desmonte.

El viario interior se configura predominando la forma de cuadrícula, apoyándose en la geometría de las fincas colindantes que tienen esta disposición, manteniendo la estética aérea de la zona.

El viario se estructura mediante una vía principal central y cuatro vías perimetrales que recorren la actuación cerrando cuatro cuadrículas y conectando con dos rotondas que vertebran estas vías con la Avenida Principal.

La avenida principal tiene trazado recto, siendo las calles perimetrales también rectas con curvas muy suaves que se adaptan a las velocidades urbanas o semiurbanas que previsiblemente van a soportar. Las pendientes de los viales están comprendidas entre el 0,5% y el 4%, cumpliendo con las recomendaciones recogidas en el "Manual de Accesibilidad Integral de Andalucía".

#### Secciones Tipo.

Las secciones tipo de cada vía han sido recogidas en los planos en donde quedan suficientemente explicadas. No obstante se detalla a continuación las más importantes.

#### *Viario Interno.*

Secciones especiales viario principal

#### *Viario Interno.*

Secciones especiales viario principal

- VIAL A (PK 0+000 – 0+461,34): Sección de 26,40 m con dos calzadas de dos carriles por sentido de 3,50 m con mediana central de 2,0 m. Aceras a ambos lados de 3,0 m, y aparcamiento bilateral en línea de 2,20 m. Sección 1 del plano de Secciones Tipo.

Secciones viario secundario

- VIAL B (PK 0 - 0+472): Sección de 17,5 m con una calzada de un carril de 3,50 m por sentido. Aceras a ambos lados de 2 y 3 m, aparcamiento bilateral en batería de 4,5 m. Sección 2 del plano de Secciones Tipo.
- VIAL B (PK 0+472 - 0+757,932) : Sección de 18,70 m con una calzada de un carril por sentido de 3,50 m. Aceras a ambos lados de 2 y 3 m y aparcamientos bilaterales en línea de 2,20 m y en batería de 4,50 m. Sección 3 del plano de Secciones Tipo.
- VIAL C (PK 0+000 - 0+260) (PK 0+742 - 1+001,196): Sección de 16,5 m con una calzada de un carril por sentido de 3,50 m, aceras a ambos lados de 2 y 3 m y aparcamientos bilaterales en línea de 2,20 y 2,30 m. Sección 4 del plano de Secciones Tipo.
- VIAL D: Sección de 16,50 m con una calzada de 3,50 m por carril y dirección, aceras laterales de 2 y 3 m. y aparcamientos de 4,5 m y 5 m. Sección 6 del plano de Secciones Tipo.
- VIAL E (PK 0+000 - 0+152): Sección de 16,50 m. Sección de 16,5 m con una calzada de un carril por sentido de 3,50 m, aceras a ambos lados de 2 y 3 m y aparcamientos bilaterales en línea de 2,20 y 2,30 m. Sección 7 del plano de Secciones Tipo.

- VIAL E (PK 0+152 - 0+403,342): Sección de 18,90 m. Vial con calzada de un carril por sentido de 3,50 m. Aceras a ambos lados de 2 y 3 m y aparcamiento bilateral en línea de 2,20 m y 4,50 m. Sección 8 del plano de Secciones Tipo.

#### Sistema General.

- VIAL SGRV-17: Sección de 10 m. Vial con calzada de un carril por sentido de 3,50 m. Arcenes a ambos lados de 1,5 m. Sección 9 del plano de Secciones Tipo.

#### Aparcamientos

Los viales proyectados recogen la ordenación de plazas de aparcamiento para vehículos de tamaños de 5,00 m x 2,20 m, 4,50 x 2,20, 4,50 x 2,30 y 5,00 x 2,30 para aparcamientos en línea, de 6,35 x 3,50 m para aparcamientos en batería oblicua, de 5,00 x 2,25 para aparcamientos en batería y de 6,35 m x 5,10 m para plazas de minusválidos, no colocándose, en ningún caso en las esquinas de intersecciones, para facilitar la visión y los pasos de peatones.

El número total de plazas en superficie en viales públicos es de 1.168 desglosadas de la siguiente forma:

	En línea	En batería	En batería oblicua
	456	228	484 (ampliable a 734 en batería)
<b>TOTAL</b>	<b>1.168 (ampliable a 1.418)</b>		

Tabla 11. Dotación de aparcamiento.

El número total de plazas de aparcamiento público es en un 6% superior a las 1.104 plazas de reserva por aplicación de la normativa vigente. Este exceso de plazas de aparcamiento permitirá cumplir con el cómputo de 1.104 plazas exigido en previsión de aquellas plazas que desaparezcan para permitir el acceso a las parcelas del ámbito según se vayan desarrollando los proyectos de edificación.

Es importante también indicar que la disposición de 484 plazas en batería oblicua vinculadas al viario se ha proyectado pensando en la mayor comodidad del aparcamiento en estas plazas. Esta disposición en batería oblicua podría modificarse disponiendo en estas bandas de aparcamiento plazas rectangulares de 4,50 x 2,25 m en batería perpendicular al viario, lo que permitiría un incremento mínimo de 250 plazas más de aparcamiento que sumadas a las 1.168 proyectadas supondría un total de 1.418 plazas de aparcamiento, un 22% más sobre las 1.104 plazas exigidas por normativa.

Según establece el Manual de Accesibilidad Integral de la Junta de la Comunidad de Andalucía se han reservado 32 plazas de minusválidos, superando el ratio mínimo exigido de 1 de cada 40 plazas de aparcamiento para minusválidos.

#### Movimiento de tierras.

En el cálculo del movimiento general de tierras, se ha considerado todo el ámbito de la urbanización como un conjunto unitario a los efectos de la ejecución de esta obra.

Las unidades consideradas son:

- Levantados y demoliciones
- Despeje y desbroce
- Excavaciones en desmonte
- Pedraplén
- Terraplenes
- Relleno de Zonas Verdes



Dada la ubicación del Sector (próximo al Río Guadalquivir) es necesario dotar de pendientes suaves a los viales, a la vez que se garantizan la no inundabilidad de éstos y de las futuras construcciones que se desarrollen, por lo que habrá que recurrir a materiales de aportación en su mayoría.

El vial situado al norte del ámbito, se dispone paralelo al arroyo. Este dispone de una franja de 100 m de zona inundable estableciendo un muro de gaviones para protección del Sector. El resto de viales se apoyan en este vial norte que marca las cotas a respetar para cumplir con los criterios de inundabilidad.

Todos los viales se elevan en terraplén respecto al terreno natural mediante un pedraplén importante.

El resumen del movimiento general de tierras es el siguiente:

Despeje y desbroce del terreno	25.018,10 m <sup>2</sup>
Desmonte de tierra vegetal	83.394,00 m <sup>3</sup>
Pedraplén	110.245,00 m <sup>3</sup>
Terraplén general (viario)	111.790,00 m <sup>3</sup>

### Firmes y Pavimentos

En función del tráfico se distinguen en el Sector SUBS - I.4 entre dos tipos de firmes para calzadas catalogando estas calles como vías principales del sector y vías secundarias. Dicha distinción permite separar entre calles con firmes para tráfico pesado y calles con firme para tráfico medio, esta clasificación se realiza según recoge la siguiente tabla:

VIAL	TRÁFICO PESADO
A	0 – 461,340
B	0 – 757,931
C	0 – 999,001
D	0 – 244,101
E	0 – 400,963
ACCESO EXTERIOR	0 – 1694,217

Tabla 12. Clasificación de tráfico.

Analizados los terrenos existentes según lo extraído por los datos Geotécnicos del Estudio realizado al efecto, se deduce que a priori permiten clasificarse dentro de explanada como "suelos inadecuados".

Se ha previsto un tratamiento previo en todos los terrenos actualmente formados por suelos inadecuados consistente en eliminación de tierra vegetal, ejecución de pedraplén con súper compactación, cubrición con geotextil para evitar la migración de finos y ejecución de terraplén de suelos seleccionados.

Las secciones de firmes para calzadas de tráfico pesado, estarán compuestas por una base de zahorra artificial de 30 cm de espesor, con capas de mezcla bituminosa en caliente tipo G-25 de base de 10 cm de espesor, tipo S-20 intermedia de 7 cm de espesor con árido calizo y rodadura tipo D-12 de 5 cm de espesor y árido silíceo, cada capa con sus correspondientes riegos de curado y adherencia.

El pavimento de las aceras se proyectará con baldosa hidráulica sobre mortero de asiento apoyado sobre base de hormigón HM-20 de 15 cm de espesor y subbase de zahorra artificial de 15 cm de espesor. Los aparcamientos se configurarán mediante bordillo 14x20 cm y serán de hormigón HM-

20 semipulido sobre subbase de zahorra artificial de 20 cm. Los pasos de peatones dispondrán de barbacana con rebajes del bordillo y rampa para uso de minusválidos.

Todos los bordillos utilizados serán prefabricados de hormigón con las siguientes características geométricas:

- Bordillo acera-calzada y acera-aparcamiento: 17x28 cm.
- Bordillo aparcamiento-calzada: 14x20 cm
- Trasdós de acera: 10x20 cm
- Bordillo de isletas y medianas: Montable de 20x22 cm.

#### **1.7.6. Las infraestructuras al servicio del área.**

##### **INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

###### **Red de agua.**

El ámbito objeto del presente Plan Parcial de Ordenación no dispone de servicio de suministro de agua potable. Actualmente existen en el entorno edificaciones aisladas sin suministro canalizado.

El Texto Refundido del PGOU establece la necesidad de construir un nuevo depósito de agua a situar al Este del ámbito, junto al existente en el denominado *Cerro del Fantasma*, con una capacidad para 4.000 m<sup>3</sup>, a la cota +69,00 que atenderá a los sectores previstos en el crecimiento, incluido el SUBS – I.4 "*Caño de la Palmilla*", objeto del presente Plan Parcial de Ordenación.

Este depósito conectará con el existente formando una red de depósitos, de forma que quede garantizado el suministro. El punto de conexión se realizará a la tubería 200 mm de fundición dúctil, situado a la altura de la Avda. de Pablo Iglesias.

Las redes de abastecimiento están gestionadas por Aguas del HUESNA.

###### **Red de saneamiento.**

La zona objeto de este Plan Parcial de Ordenación carece de red de alcantarillado.

Se trata de una zona de relieves poco abruptos con pendientes muy suaves cuyos puntos altos se sitúan al Sur del ámbito, siendo la zona Norte y Oeste la parte más deprimida y suave.

Circundando el Sector encontramos varios arroyos y acequias que discurren por el límite del ámbito conformando trazados que delimitan al mismo. El Río Guadalquivir será el destino final de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que cruzan el ámbito de actuación, por lo que se mantendrá dicha aportación, mediante vertido al arroyo principal que actualmente recoge las aguas de la cuenca, previo paso por una balsa de tormentas, realizando un tratamiento previo y protegiendo convenientemente el cauce antes del vertido, según establece el Plan Hidrológico de la Cuenca del Guadalquivir.

Por otro lado, el destino final de las aguas fecales generadas en la actuación será la Estación Depuradora de Aguas Residuales existente en el municipio de Las Cabezas de San Juan, cuya ubicación se encuentra al Noreste del municipio. A esta EDAR llegarán las aguas a través de la red municipal. Por lo tanto, se contemplará una estación de bombeo al sur del ámbito de actuación, capaz de impulsar las aguas residuales mediante tubería de fundición dúctil hasta el punto de conexión de la red municipal, situado en el pozo I-285 del colector de diámetro Ø1000 mm, en la calle del Betis.

###### **Red de energía eléctrica.**

No existe suministro eléctrico en la zona.



El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística prevé, según expresa el informe de Sevillana ENDESA, la ejecución de una nueva subestación a construir entre el enlace de la autopista A-4 y el polígono industrial Fernando Guerrero. El Sector SUBS – I.4 preverá dos circuitos de media tensión más un cable cero que se suministrará desde dicha subestación prevista en el PGOU.

El ámbito de actuación tiene una línea aérea de transporte de energía eléctrica que atraviesa el mismo. Esta línea de 66 Kv es propiedad de RENFE. El presente Plan Parcial de Ordenación contempla su enterramiento, a través de los viales de la futura urbanización.

#### **Red de gas.**

La zona objeto de este estudio no cuenta con ningún servicio de suministro de Gas.

De acuerdo con los técnicos de Gas Natural S.D.G., será necesario partir de un nuevo depósito de GNL (Gas Natural Licuado), a emplazar en una parcela reservada a tal efecto dentro en el presente Plan Parcial. Desde estos depósitos parte una tubería de Ø200 mm, creando un eje en Media Presión B (red primaria) para suministro de todas las parcelas del Sector SUBS-I4 "Caño de la Palmilla".

#### **Red de telecomunicaciones.**

La zona objeto de este estudio no cuenta con canalizaciones existentes destinadas a telecomunicaciones.

Por ello el Sector SUBS – I.4 prevé la ejecución de infraestructuras de telecomunicaciones a las que conectará en este sector de acuerdo a las Normas UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para Redes de Telecomunicaciones aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) o normativa vigente en materia de telecomunicaciones en el momento de la redacción de los proyectos de urbanización.

### **INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS**

Corresponde a las infraestructuras de Sistemas Generales el desarrollo primario de las redes viarias y de suministro básicas que conecten al resto de los Sistemas Generales del Municipio y permitan el abastecimiento de los diferentes servicios al desarrollo de la presente actuación, así como su correcto funcionamiento.

Las redes de infraestructura consideradas son: viaria, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y canalizaciones de gas.

Previamente al diseño de cada una, se han recabado las diferentes normativas de las respectivas Compañías suministradoras para recoger sus indicaciones respecto a los trazados, dimensionamientos e interconexiones con los sistemas existentes. Asimismo, se ha partido de las indicaciones establecidas en el Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan para establecer las conexiones y arterias principales de cada una de las redes.

A continuación se describe los esquemas propuestos, para cada una de ellas, que se deberán desarrollar a nivel de construcción en el Proyecto de Urbanización.

#### **Drenaje y alcantarillado.**

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,

Por otro lado, las aguas fecales son conducidas hacia la zona Sur del ámbito donde se preverá una estación de bombeo desde la que se impulsará las aguas residuales hasta el punto de conexión de la red municipal, situado a 2 Km de distancia en el pozo I – 285 del colector Ø1.000 mm de la calle del Betis.

Las redes de saneamiento se extienden a lo largo de todo el viario mediante colectores de diámetros mínimos  $\phi$  315 mm, excepto en los tramos donde es necesario aumentar la capacidad en los cuales los diámetros variarán entre Ø400 - Ø1.000 mm. El diámetro Ø315 también se utilizará en los desagües de los sumideros, acometidas de aguas residuales y en la conexión de los pozos laterales de calzada.

La pendiente longitudinal adoptada para todo el trazado será lo más uniforme posible, a fin de conseguir que las condiciones hidráulicas de trabajo estén dentro de unos límites aceptables, siendo las pendientes mínimas superiores a 0,5% y las máximas inferiores a 3,5%, estando en cualquier caso justificadas las velocidades y comportamientos hidráulicos.

De cada colector partirán las correspondientes rejillas y ramales por toda la longitud del viario.

A lo largo de la red de alcantarillado se dispondrán pozos de registro con una separación máxima de 50 m para la red de aguas residuales y 25 m en la red de aguas pluviales.

Como se ha explicado anteriormente, de los posibles sistemas de evacuación se ha elegido el denominado separativo, que conduce en dos redes de canalización independientes las aguas residuales y pluviales. En el plano de red se refleja un esquema del trazado de dichas redes principales de aguas pluviales y fecales que debe ser desarrollado en el correspondiente proyecto de urbanización. La red de aguas pluviales se verterá tras el consiguiente tratamiento previo de las aguas mientras que para la red de aguas fecales será necesaria la depuración en la EDAR municipal, antes del vertido, tal y como ya se ha descrito anteriormente.

#### **Abastecimiento y distribución de agua.**

El punto de conexión se realiza mediante la conexión al depósito denominado Cerro del Fantasma de 4.000 m<sup>3</sup> cuya ampliación está prevista en el PGOU.

La red de abastecimiento se realizará siguiendo las normas dictadas por los técnicos del Ayuntamiento de Cabezas de San Juan y la empresa concesionaria de la distribución de agua potable en el municipio, Aguas del HUESNA. Basándose en un esquema mallado que, partiendo del punto de conexión, discurre por la nueva carretera de acceso hasta el ámbito del sector recorriendo todas las vías de la urbanización, creando así anillos completos en todas las manzanas.

A la entrada de la urbanización se preverá una caseta de control según las prescripciones de los técnicos de Aguas del Huesna.

La tubería será de fundición dúctil con  $\phi$  100, 150, 200 y 250 mm. Las calles con anchuras superiores a 15 m. se proyectarán con doble tubería.

Las tuberías van alojadas bajo acera o zona pública, con llaves de paso del tipo de compuerta en todas las derivaciones.

La red se completa con desagües en los puntos bajos, ventosas en los puntos altos e hidrantes para incendios cada 200 m.

### **Hidrantes y Redes de Riego.**

Al tratarse de un parque logístico no existen grandes extensiones de zonas ajardinadas de parques, no obstante el proyecto de urbanización deberá preveer para el futuro riego de todas las zonas verdes del Sector SUBS – I.4 "Caño de la Palmilla" un sistema de riego por goteo automatizado con goteros autocopensantes y programadores para racionalizar el consumo del agua para riego.

### **Suministro y distribución de energía eléctrica.**

No existe suministro eléctrico a la zona ya que se trata de un espacio erial.

Por el ámbito de actuación discurre una instalación aérea de transporte de energía eléctrica que atraviesa de Noreste a Suroeste de 66 Kv de tensión. Esta línea pertenece a RENFE y se ha planteado el enterramiento de la misma, a través de los viales de la futura urbanización.

#### Distribución de media tensión:

La red de media tensión, se planteará partiendo de la Subestación prevista según el PGOU, en el municipio de Las Cabezas de San Juan, desde la que se alimentará a un Centro de Reflexión (C.R.) a ubicar dentro de la actuación del "Caño de la Palmilla" mediante un cable "O" que cerrará los circuitos que saldrán desde la subestación con cable de aluminio de 3(1x240 mm<sup>2</sup>) y finalizarán en dicho Centro de Reflexión.

Desde el Centro de Reflexión arrancarán dos circuitos con cables de aluminio 3(1x240 mm<sup>2</sup>) que suministrarán al Sector objeto del presente Plan Parcial.

La red irá enterrada bajo tubos de PVC Ø160 mm en zanjas de 1,30x0,60 m embebida en capa de arena de río de 0,10+0,15 m. A media altura se colocarán cintas de color para detectar la presencia de los conductores. Todas las canalizaciones e instalaciones eléctricas deberán cumplir con las prescripciones de la compañía eléctrica ENDESA.

Los cruces de calzada llevarán hormigonadas tres tubos de 0,15 m. de diámetro.

Los Centros de Transformación serán casetas prefabricadas modelo PFV o similar emplazados en los espacios reservados especialmente en las distintas manzanas. Alojarán previsiblemente uno o dos transformadores de 400 o 630 KVA, así como toda la paramenta eléctrica. De forma que siempre existirá un margen de maniobra en cuanto a potencia se refiere, pudiendo conectarse a determinados CT los Centros de Mando del alumbrado.

Siempre que sea posible se harán coincidir los trazados de la línea de alimentación y de las líneas de los circuitos, alojando ambos tendidos en la misma zanja.

#### Distribución en baja tensión:

El presente Plan Parcial no detalla la distribución en baja tensión. Dado que para la mayoría de las manzanas se han previsto varios C.T., la red de acometidas son casi independientes por manzanas, el Proyecto de Urbanización deberá definir perfectamente la distribución en baja tensión. Se han de prever los correspondientes cruces de calzada para la futura red de baja en el supuesto de no disponer de un C.T. en la propia manzana.

### **Redes de telecomunicaciones.**

Se plantearán las redes de telecomunicaciones de acuerdo a las Normas UNE 133100-1:2002 Infraestructuras para Redes de Telecomunicaciones aprobadas por el Comité Técnico de Normalización 133 (Telecomunicaciones) de la Asociación Española de Normalización y Certificación (AENOR) o normativa vigente en materia de telecomunicaciones en el momento de la redacción de los proyectos de urbanización.



### **Suministro y distribución de gas.**

La zona objeto de este estudio no cuenta con un servicio de suministro de Gas por lo que es necesario recurrir a depósitos de Gas Natural Licuado (GNL) a situar en la parcela destinada a tal efecto al sureste del circuito.

Desde los depósitos del GNL se creará un eje en Media Presión B de interconexión (red primaria) de PE Ø200 mm, configurando una infraestructura adecuada para el suministro de gas natural al futuro Sector del presente Plan Parcial de Ordenación.

La red se configura partiendo dicha red principal, descrita anteriormente, desde la que sale una tubería de Ø200mm que sirve para el suministro del Sector, objeto del presente Plan Parcial de Ordenación.

A partir de esta línea de distribución la red se configura con una red de suministro formada por tuberías de Polietileno Ø160 y Ø110mm para el eje principal acometiendo con tuberías Ø 90mm en la zona industrial.

Se dispondrán las válvulas de línea en todos los puntos que marque la normativa de la compañía Gas Natural, así como válvulas de venteo al final de los ramales.

### **Alumbrado público.**

El Alumbrado público que se debe definir es el considerado como urbanización interior ya que el enlace exterior se considera como carretera interurbana y no requiere de iluminación viaria.

La compañía distribuidora de energía eléctrica en esa zona es Sevillana Endesa. Será de aplicación el "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión" vigente y los nuevos Reglamentos de Eficiencia Energética.

Se adoptarán luminarias que permitan un grado de protección IP 66 y cumplan con el resto de especificaciones de la Normativa del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

Las luminarias estarán concebidas para obtener un alto rendimiento lumínico y larga vida y evitando la contaminación lumínica, según establecen los nuevos reglamentos.

La implantación de luminarias se realiza en base al ancho de la calzada y de acuerdo con las necesidades de iluminación impuestas por el Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.

Todos los conductores empleados serán de cobre recocido con cubierta de PVC.

Se estudiará un sistema eficaz de iluminación de las glorietas.

### **Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.**

Dado el carácter de respeto al medioambiente que se ha pretendido con la redacción de este Plan Parcial de Ordenación es aconsejable la implantación de una red de recogida de residuos sólidos urbanos. En los planos de planta viaria se proponen unas ubicaciones de contenedores, formando islas ecológicas accesibles desde la superficie.

Es necesario que la red permita, de una forma limpia, la recogida y evacuación de basuras mediante la adecuada selección de los residuos, correcta ubicación de los contenedores, coordinación en su transporte y posterior tratamiento.

La red contará con un punto limpio donde se recibirán los residuos especiales para ser seleccionados y transferidos.



La gestión de la recogida y el tratamiento de los residuos se realizan por medio de la Mancomunidad de Municipios del Bajo Guadalquivir, a través de la Sociedad Guadalquivir, S.A. Los residuos se trasladan, según el Texto Refundido del PGOU, al Centro de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos, ubicado en el pago de Conejil, en el término municipal de Lebrija.

Además, el proyecto de urbanización deberá tener en cuenta lo establecido en el Real Decreto 105/2008 de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. Por lo tanto, deberá de incluir un estudio de gestión de los residuos generados durante las obras.

## **I.8. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

### **I.8.1. Sistema de actuación.**

De conformidad con lo previsto para el sector SUBS – I.4 de suelo urbanizable sectorizado por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, el presente Plan Parcial de Ordenación se desarrolla conforme al sistema de actuación por compensación.

El desarrollo de dicho sistema se efectuará conforme a las determinaciones previstas para el mismo en el Texto Refundido del PGOU, la LOUA y el Reglamento de Gestión Urbanística en lo que resulta de aplicación, particularizadas en su caso, para el supuesto de propietario único en el sector.

### **I.8.2. Cargas y deberes inherentes al sector.**

El desarrollo del presente sector se somete al régimen general de cargas y deberes por la clase de suelo que se considera, suelo urbanizable, previsto en los artículos 51 y 54 de la LOUA, que se concreta en la cesión de los suelos reservados por el plan al sistema de espacios libres, a los equipamientos públicos y a la red viaria por una parte, a la urbanización completa del sector y enganche a los sistemas generales de servicios del municipio por otra, y por último a la cesión de terrenos con aprovechamiento lucrativo en cuantía al 10% sobre el total aprovechamiento del sector, de conformidad con las determinaciones legales.

### **I.8.3. Ámbito de gestión. Unidades de Ejecución.**

El presente Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS – I.4 "*Caño de la Palmilla*" determina, a efectos de la ejecución de sus determinaciones, una única unidad de ejecución que integra la totalidad del área de reparto AR – 4 del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan. Sobre esta unidad se aplicarán las condiciones del sistema de Compensación con todos sus efectos, y sin perjuicio de la delimitación de etapas para la ejecución material de las determinaciones del propio Plan Parcial de Ordenación.

### **I.8.4. Desarrollo previsto de gestión.**

La gestión para el desarrollo y ejecución de las obras de urbanización y para la implantación de los servicios urbanísticos que se consideran en este plan, correrá a cargo de la Junta de Compensación que se constituya para el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

### **I.8.5. Desarrollo previsto de ejecución.**

El presente Plan Parcial de Ordenación prevé la ejecución material de la urbanización completa del sector en un plazo máximo de sesenta y tres meses (63), contando dicho plazo desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la primera de las cuatro fases en que se desarrollará la ejecución, no superando en ningún caso, como límite el previsto en el Texto Refundido del PGOU como plazo para que esté concluida la urbanización de todo el sector.

En los planos de ordenación Po.1 y Po.7 se delimita gráficamente la Unidad de Ejecución "UE.1".

Como se ha indicado, el comienzo del cómputo del plazo fijado se establece por la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la primera de las cuatro fases, y se cerrará dicho plazo por el transcurso de los sesenta y tres meses, sin perjuicio de las posibles alteraciones que se puedan producir por modificación del planeamiento.

La actuación comprenderá las obras de urbanización e implantación de los servicios de la totalidad del Sector, incluyendo las conexiones de las redes locales con los sistemas generales municipales, poniendo en servicio los suelos sobre los que se proyecta la localización de las áreas

correspondientes a los equipamientos del sector y a las zonas verdes proyectadas en el mismo.

La ejecución será completa en sí misma y comportará la posibilidad de entrega de la urbanización al Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.



## 1.9 ESTUDIO PAISAJÍSTICO DEL ÁMBITO.

A continuación se presenta el estudio paisajístico del ámbito completo, analizando la incidencia paisajística del sector, la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo) estableciendo las medidas correctoras para paliar el impacto espacial de la ordenación.

La topografía del ámbito, como ya se ha expuesto, es completamente llana. Desde el núcleo principal de Las Cabezas de San Juan, situado a 1,2 Km, el ámbito queda oculto detrás de dos lomas, como se indica en la siguiente fotografía, tomada desde la calle Virgen de los Remedios.



Fotografía 1. El ámbito desde la calle Virgen de los Remedios.

No existen corredores visuales frecuentados desde los que se pueda producir un fuerte impacto visual, por el motivo expuesto anteriormente y ya que no existen vías de tráfico rodado desde las que se domine visualmente el ámbito, puesto que entre las carreteras cercanas, la AP-4, la A-471 y SE-9029, y el ámbito, se encuentran elementos interpuestos; de hecho el acceso al mismo se producirá a través del nuevo vial SGRV-17.

Desde el núcleo de Marismillas, situado a 1,9 Km, al encontrarse entre éste y el ámbito el canal de riego del Bajo Guadalquivir, se produce mediante este canal una barrera visual que limita el impacto del desarrollo desde este núcleo secundario.

Las características de la cuenca de visualización expuestas, y dado que la altura máxima de la edificación prevista no sobrepasará 15 m de altura garantizan que el impacto visual de la actuación sobre el paisaje no será negativo.

Sobre el entorno inmediato circundante, la alteración del paisaje producida por la actuación será convenientemente tratada con vegetación ya que es en los bordes de contacto con el suelo no urbanizable donde se dispone el sistema de espacios libres del ámbito.

Respecto a la incorporación de la ordenación del ámbito en el medio, al no existir referencias claras estructurantes del territorio en su entorno más inmediato, salvo el canal norte paralelo al límite septentrional del ámbito, se realiza una transposición de la trama agraria preponderante en los campos de cultivo del Bajo Guadalquivir. Se genera así la nueva trama urbana, dando lugar a un sistema viario



funcional y ordenado que queda articulado en sus puntos de intersección por grandes rotondas que facilitarán la circulación del tráfico.

A continuación se representa gráficamente cómo se genera la geometría estructurante.



Gráfico 6  
Campos de cultivo en el entorno de Marismillas y San Leandro.



Gráfico 7  
Imagen aérea del ámbito



Gráfico 8  
Geometría de los campos de cultivo.



Gráfico 9  
Adaptación de la geometría 1.

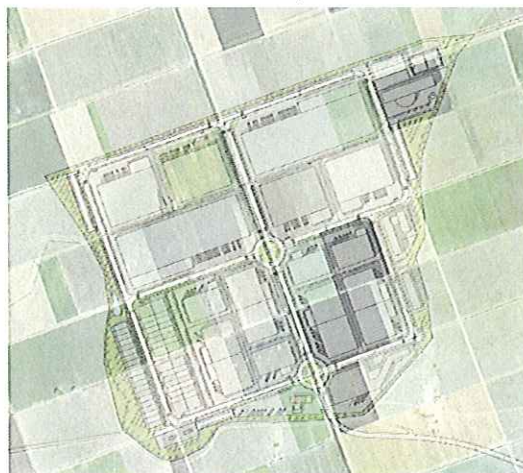


Gráfico 10  
Adaptación de la geometría 2.

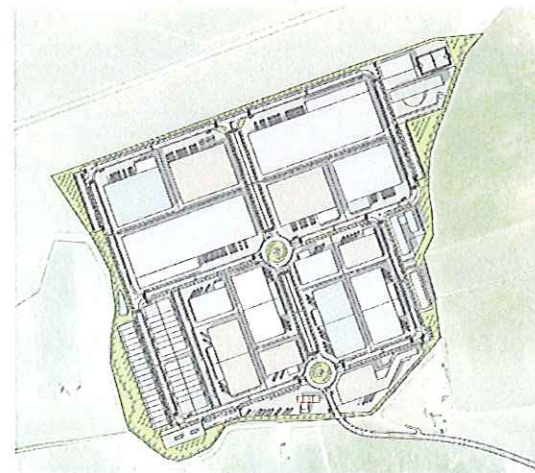


Gráfico 11  
Imagen final orientativa de la actuación.



Respecto al as ordenanzas de planeamiento de desarrollo, las Ordenanzas Regulatoras del presente Plan Parcial de Ordenación, incorporan el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación.

Tal como recoge el plano de ordenación Po.8, plano de zonas ajardinadas, el tratamiento de las zonas verdes y espacios libres del ámbito se realiza mediante especies autóctonas que puedan adaptarse y crecer fácilmente en el medio, éstas serán pinos, olivos, cipreses, algarrobos, álamos e hibiscos. A continuación se adjunta extracto de dicho plano:

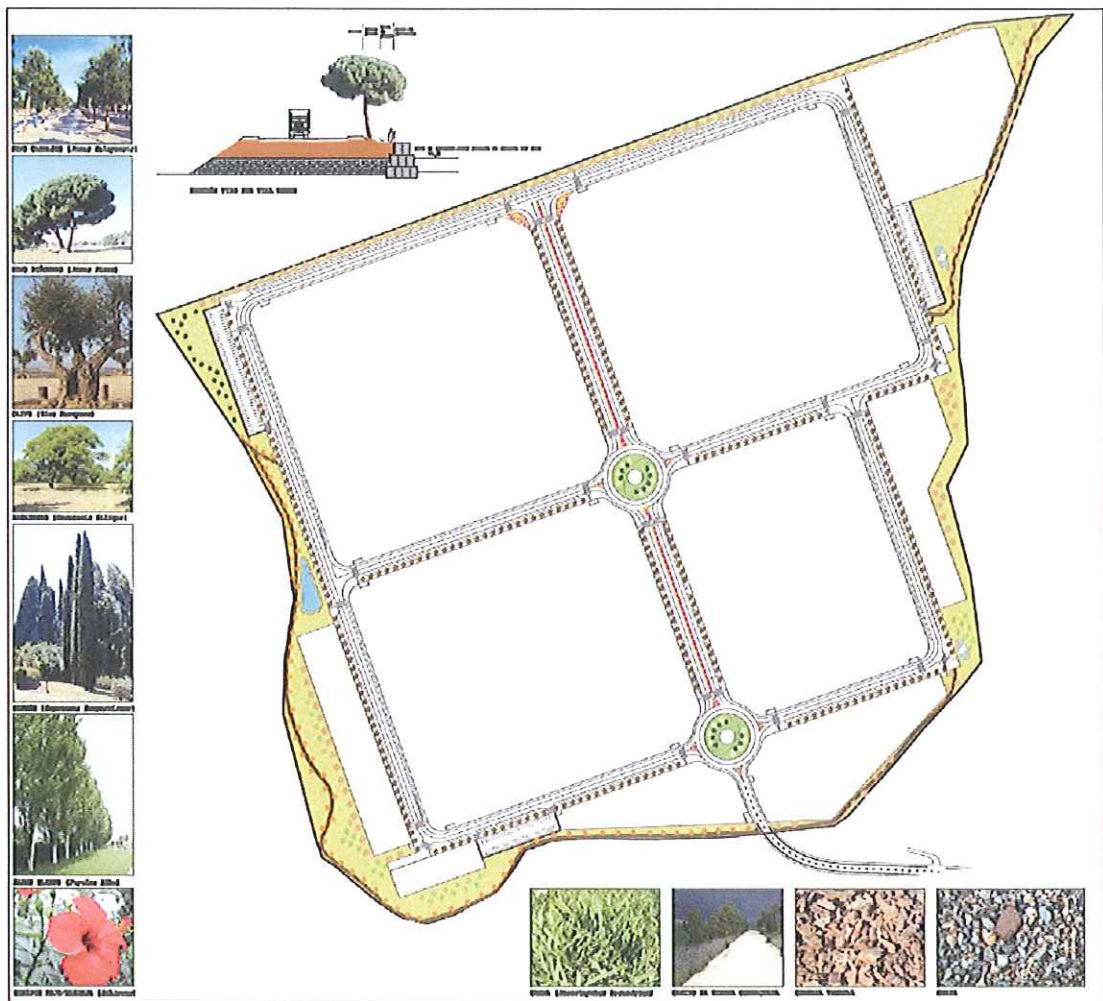


Gráfico 12. Extracto del plano de ordenación Po.8

Respecto a la red de caminos existente, los caminos que en la actualidad discurren por el ámbito serán respetados en las zonas verdes perimetrales, siendo flanqueados por arbolado que les conferirán el carácter de paseos a la vez que se mantiene la trama rural existente.

En las páginas siguientes se incorporan imágenes del modelo tridimensional del desarrollo en base a la imagen final orientativa (no vinculante) con el fin de presentar cuales serán las características volumétricas aproximadas de la actuación en función de la ordenación propuesta.



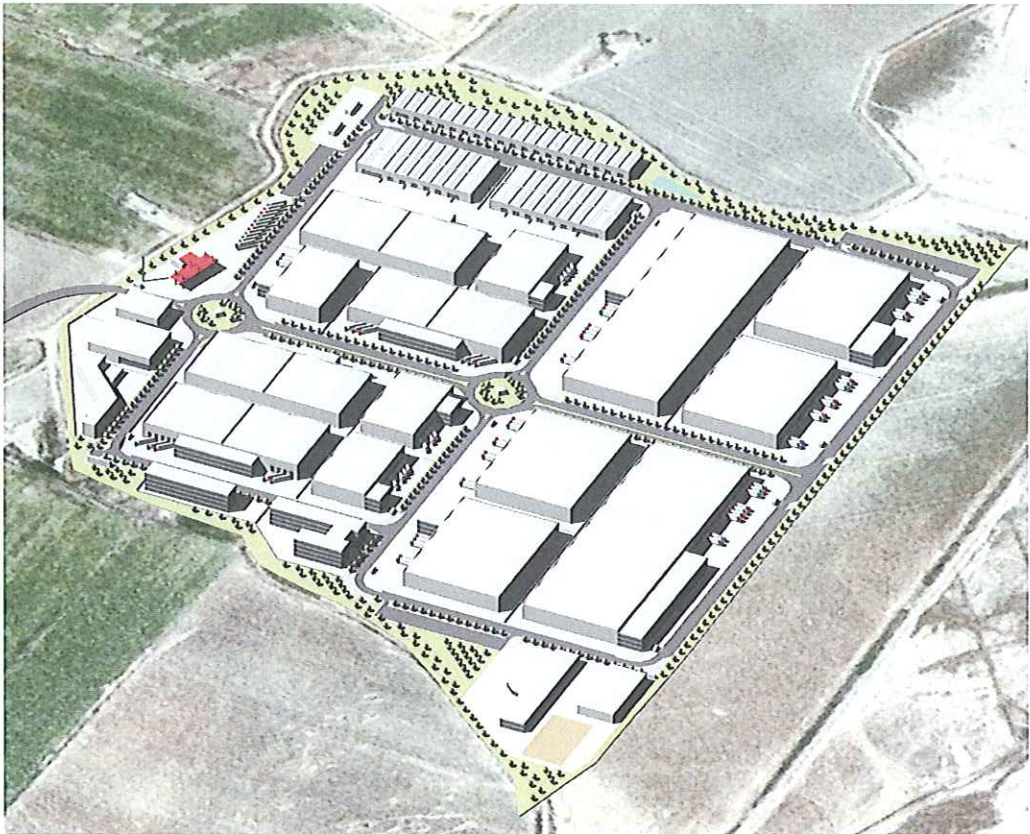


Gráfico 13. Vista desde el noreste, en primer término las parcelas de equipamiento.



Gráfico 14. Vista desde el sur





Gráfico 15. Vista desde el noroeste. Detalle



Gráfico 16. Vista desde el noreste. Detalle.





Gráfico 17. Vista desde el este. En primer término las parcelas de usos terciarios.



Gráfico 18. Vista desde el noreste.



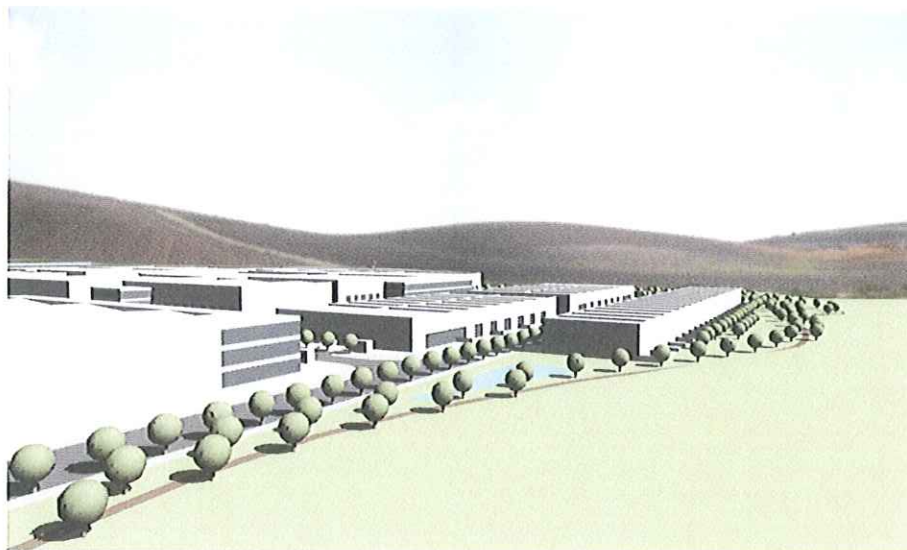


Gráfico 19. Fotomontaje 1. Vista del borde oeste del desarrollo con las lomas circundantes de fondo.

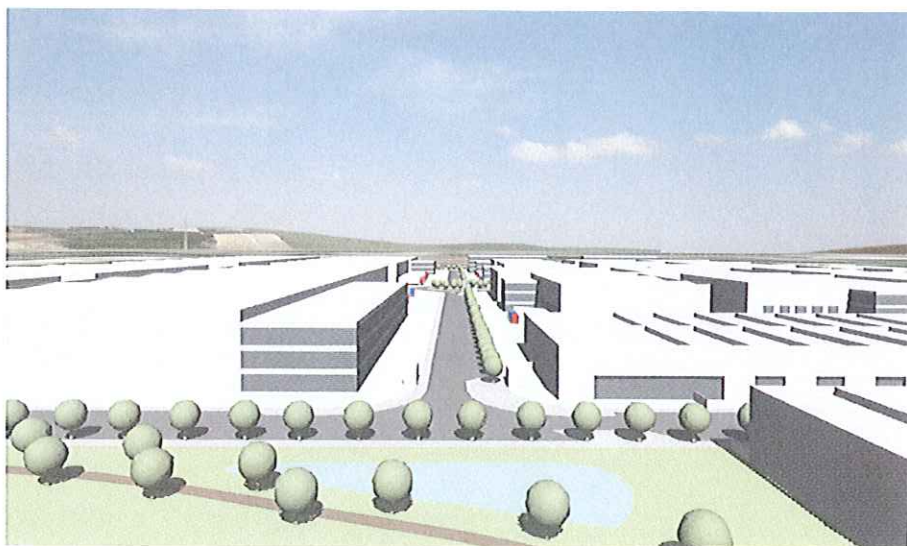


Gráfico 20. Fotomontaje 2. Vista hacia el vial este – oeste desde el oeste.



Gráfico 21. Fotomontaje 3. Vista hacia el vial norte – sur desde el sur.

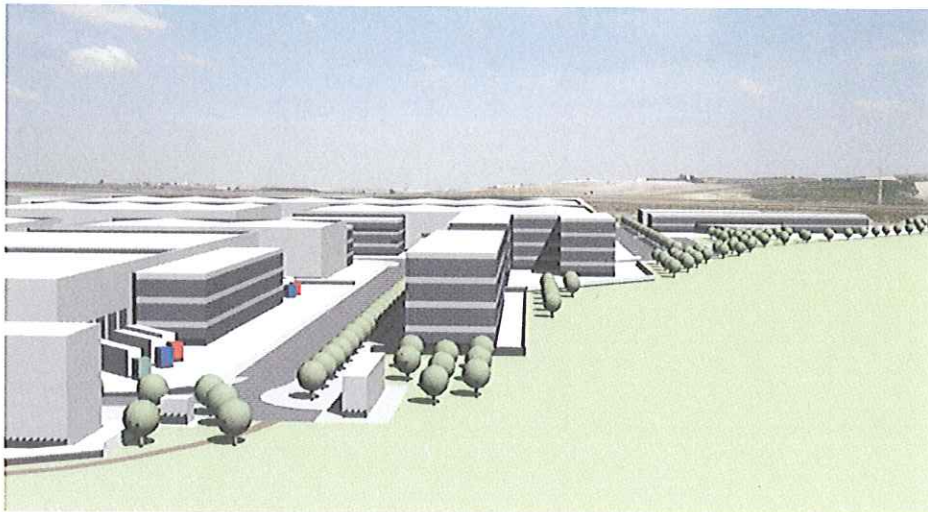


Gráfico 22. Fotomontaje 4. Vista desde el sur hacia las parcelas terciarias.

Madrid, agosto 2011

Conforme:

Por PARIANA INVESTMENTS, S.L.

Fdo.: Jason Chisholm

Por el Equipo Redactor:

Fdo.: Ángel Serrano Ceballos  
Arquitecto

Fdo.: Enrique Fernández del Castaño  
Ing. de Caminos Canales y Puertos

Diego Moreno López de Ayala  
Ing. de Caminos Canales y Puertos