
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”

III. PLAN DE ETAPAS

Promotor:

PARIANA INVESTMENTS, S.L.



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”

III PLAN DE ETAPAS



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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE PLAN DE ETAPAS FORMADO POR 10 FOLIOS A-4 SE CORRESPONDE CON EL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE LA 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

AGOSTO 2011

ÍNDICE

III. PLAN DE ETAPAS

- 3.1. Introducción.
- 3.2. Plazos para la tramitación administrativa.
 - 3.2.1. Plan Parcial de Ordenación.
 - 3.2.2. Sistema de Compensación.
 - 3.2.3. Proyecto de Reparcelación.
 - 3.2.4. Proyecto de Urbanización.
 - 3.2.5. Recepción de las obras de Urbanización.
- 3.3. Plazos para la ejecución de las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación.
 - 3.3.1. Urbanización.
 - 3.3.2. Edificación.
- 3.4. Cronograma.
- 3.5. Alternativas.

III. PLAN DE ETAPAS.

3.1. INTRODUCCIÓN.

En el presente volumen se estiman básica y fundamentalmente los plazos temporales en que se desarrollarán las determinaciones que prevé el presente Plan Parcial de Ordenación para su ejecución, tanto los plazos en que se ha de desarrollar el planeamiento como la ejecución de la urbanización y la implantación de los servicios urbanos y su conexión con los generales del municipio.

Se determina una única Unidad de Ejecución para el sector y se establecen para el desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación cuatro etapas correspondientes a las cuatro fases previstas para la ejecución de la urbanización.

3.2 PLAZOS PARA LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA.

En cumplimiento del apartado 3 del artículo 13 de la LOUA, en virtud del cual, los Planes Parciales de Ordenación deben contener el señalamiento de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual puesta en servicio de cada una de ellas, se estiman los siguientes plazos:

3.2.1. Plan Parcial de Ordenación.

Tras la presentación del documento, el Excmo. Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

Transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y de la documentación integrante del presente Plan Parcial de Ordenación en el registro municipal sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública

La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica.

Deberá llamarse al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

El trámite de información pública habrá de seguir las siguientes reglas:

1. El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.
2. La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.
3. La convocatoria a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

Se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

La Administración responsable de la tramitación deberá resolver sobre la aprobación definitiva, con las modificaciones que procedieren, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Los instrumentos de planeamiento tendrán vigencia indefinida.

3.2.2. Sistema de Compensación.

La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:

- a) El propietario único, iniciando el expediente de reparcelación.
- b) La totalidad de los propietarios, mediante convenio urbanístico conforme a lo previsto en el artículo 138 de la LOUA
- c) Los propietarios que representen más del 50 % de la superficie de la unidad de ejecución.
- d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, mientras no se haya establecido el mismo en virtud de alguna de las iniciativas de las letras anteriores.

En los supuestos previstos de las letras c y d, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

1. Los estatutos y las bases de actuación del sistema.
2. Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.
3. La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación.
4. Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como la del agente urbanizador, en su caso.

En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa y teniendo en cuenta el porcentaje de propiedad del Promotor del presente Plan Parcial de Ordenación, el Alcalde, previo los informes técnicos precisos, someterá al Pleno propuesta de adopción de cualquiera de los siguientes acuerdos:

- a) Desestimación de la iniciativa.
- b) Aprobación de la misma.

La iniciativa que cuente con el respaldo de la totalidad de propietarios podrá presentar a tramitación, conjuntamente, la propuesta para el establecimiento del sistema a que se refiere el artículo anterior y el Proyecto de Reparcelación.

3.2.3. Proyecto de Reparcelación.

En su caso, la Junta de Compensación deberá formular, con sujeción a las bases de actuación y los estatutos, y presentar para su aprobación un proyecto de reparcelación de los beneficios y las cargas derivados del instrumento de planeamiento y su ejecución.

La aprobación en el seno de la Junta de Compensación del Proyecto de Reparcelación requerirá el voto favorable de miembros que representen más del 50 % de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación o representación, precisando, para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos dos meses desde la presentación del Proyecto de Reparcelación en el Ayuntamiento sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación por ministerio de la Ley. La ratificación expresa o presunta producirá, en todo caso, la transmisión al municipio, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

El procedimiento de aprobación de la reparcelación, habrá de ajustarse a las siguientes reglas:

1. Información pública por plazo mínimo de veinte días, y notificación individual a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos.
2. Acreditación de la titularidad y situación de las fincas iniciales mediante certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad, o mediante acta de notoriedad tramitada con arreglo a la legislación notarial.
3. Audiencia por plazo de quince días, sin necesidad de nueva información pública, a los titulares registrales de terrenos o derechos sobre los mismos no tenidos en cuenta en la elaboración del Proyecto de Reparcelación y a quienes resulten afectados por modificaciones acordadas tras el período de información pública.
4. Aprobación dentro del plazo máximo de dos meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible o, en su caso, desde el cumplimiento por el interesado del requerimiento que pudiera practicarse para la subsanación de deficiencias de la aportada. Sólo será posible un único requerimiento, que habrá de realizarse dentro de los quince días siguientes de aquella presentación, y en los términos previstos en la legislación de procedimiento administrativo común. La falta de notificación de resolución expresa dentro del plazo máximo indicado producirá el efecto aprobatorio por silencio.
5. Publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el correspondiente tablón de anuncios.

3.2.4. Proyectos de Urbanización.

Aprobados definitivamente los estatutos y bases de actuación, y constituida la Junta de Compensación, se redactarán por encargo de ésta, los correspondientes proyectos de urbanización, presentándose por Registro del Excmo. Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, el correspondiente proyecto de urbanización de la primera fase a desarrollar, sin superar el plazo de un año desde la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento de desarrollo.

Al formalizar la iniciativa del sistema de actuación, a la documentación a presentar, podrá añadirse para su tramitación el primero de los proyectos de urbanización.

3.2.5. Recepción de las obras de urbanización.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la LOUA, el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación.

3.3 PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

3.3.1 Urbanización.

Una vez aprobados definitivamente cada uno de los proyectos de urbanización correspondientes a cada una de las cuatro fases previstas, darán comienzo las obras, con un plazo estimado de duración máxima de las mismas, para el total de las cuatro fases de sesenta y tres (63) meses.

Cada fase se considera como una entidad suficiente para que su desarrollo pueda sucederse al desarrollo de la precedente. El orden de desarrollo podrá alterarse, pero cualquiera que sea la fase I, deberá incluir el vial de acceso al sector y las conexiones con los servicios generales, así como las parcelas destinadas a equipamiento deportivo y social.

A continuación se presenta gráficamente la división prevista de las distintas fases:

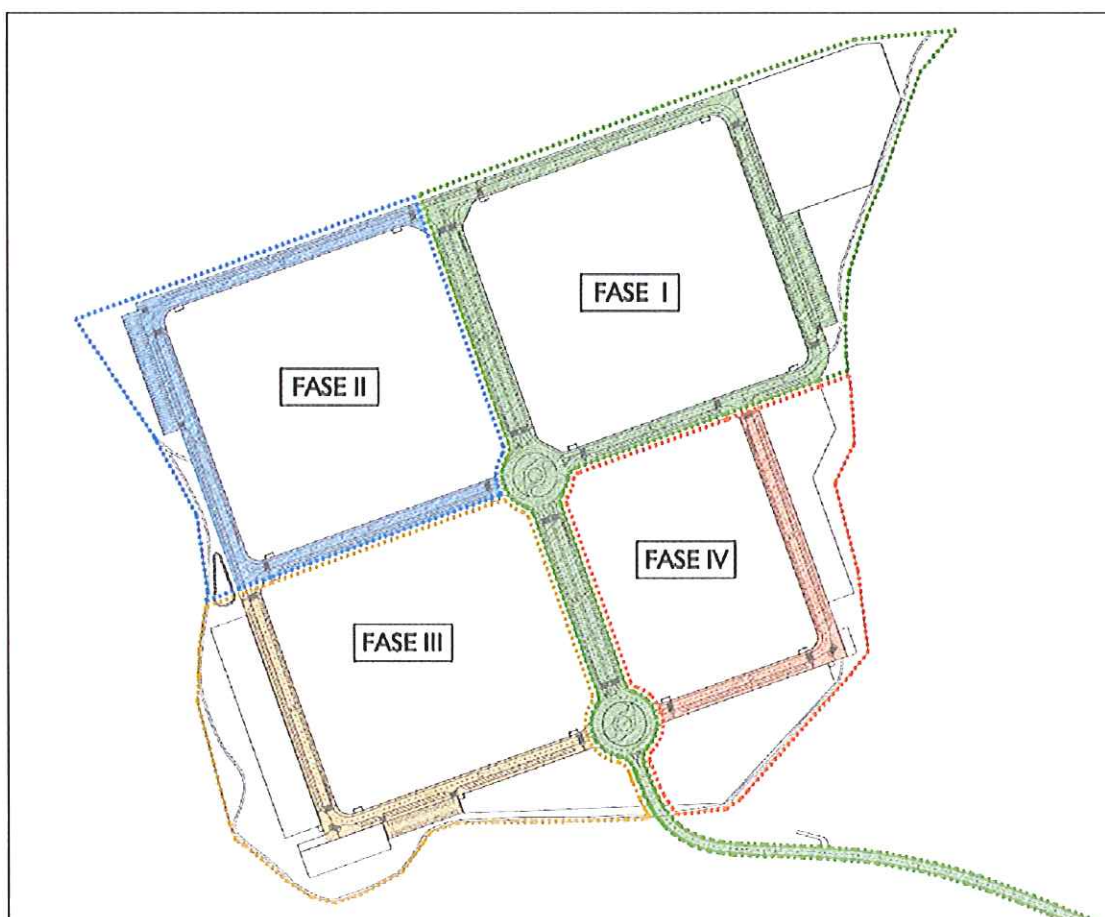


Gráfico I. Fases de urbanización.

Se hará efectiva la cesión de los terrenos urbanizados correspondientes al Ayuntamiento, en el plazo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Fase I.

La duración de las obras de esta fase se estima en un plazo máximo de 24 meses.

Se prevé que esté compuesta de las siguientes zonas ordenadas:

Zona Ordenada	Zona de Ordenanza	Uso
PI.1	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Abastecimiento de agua
PI.2	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Bombeo de aguas residuales
PI.3	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Centro de reflexión
PI.4, PI.6, PI.7, PI.8, PI.9	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Centro de transformación
PI.5	Z 01.PII.	Uso Productivo grupo 2
PI.10	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Deportivo
PI.11A	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Social.
PI.11B	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Comercial.
PI.12	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Depósito de gas
VIAL SGRV-17	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Vía pública.
VIAL A	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Vía pública.
VIAL B	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Vía pública.
ZONA VERDE	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Zona Verde.

Fase II.

La duración de las obras de esta fase se estima en un plazo máximo de 15 meses.

Se prevé que esté compuesta de las siguientes zonas ordenadas:

Zona Ordenada	Zona de Ordenanza	Uso
P2.1, 2.3, 2.4,	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Centro de transformación
P2.2	Z 01.PII.	Uso Productivo grupo 2
VIAL C (1/2)	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Vía pública.
VIAL D	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Vía pública.
ZONA VERDE	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Zona Verde.

Fase III.

La duración de las obras de esta fase se estima en un plazo máximo de 15 meses.

Se prevé que esté compuesta de las siguientes zonas ordenadas:

Zona Ordenada	Zona de Ordenanza	Uso
P3.1	Z 01.PII	Uso Productivo grupo 2
P3.2, P3.4, P3.6, P3.7, P3.8, P3.9	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Centro de transformación
P3.3	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Gestión de residuos
P3.5	Z 01.PII	Uso Productivo grupo 2
P3.10	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Gasolinera.
VIAL C (1/2)	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Vía pública.
ZONA VERDE	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Zona Verde.

Fase IV.

La duración de las obras de esta fase se estima en un plazo máximo de 15 meses.

Se prevé que esté compuesta de las siguientes zonas ordenadas:

Zona Ordenada	Zona de Ordenanza	Uso
P4.1, P4.3, P4.4, P4.6, P4.7	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Centro de transformación
P4.2	Z 02.PIII	Uso Productivo grupo 3
P4.5	Z 01.PII	Uso Productivo grupo 2
P4.8	Z 02.PIII	Uso Productivo grupo 3
VIAL E	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Vía pública.
ZONA VERDE	Z 03.EC.	Equipamiento Comunitario. Zona Verde.

3.3.2 Edificación.

El derecho a edificar se ejercerá de acuerdo al artículo 54 de la LOUA y artículos 1.4.4 y 3.4.1 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan.

Como norma general solamente podrá ejercerse la facultad de edificar sobre los terrenos aptos por el Plan Parcial de Ordenación que hayan adquirido la condición de solar. No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el proyecto de urbanización y constituida la Junta de Compensación si ésta fuese exigible, en los términos y con las condiciones previstas en el artículo 54 de la LOUA y su remisión al artículo 55.

En la unidad de ejecución correspondiente, al menos deberá estar ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

- I. Explanación.
- II. Saneamiento.
- III. Encintado de aceras y base del firme de la calzada.
- IV. Cruces de calzadas de los servicios.
- V. Galerías de servicios.
- VI. Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se establecieran en el proyecto de urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

La obtención de licencia de urbanización y edificación simultánea comportará la presentación de fianza por valor de la totalidad de la cuantía de las obras de urbanización que corresponda.

Conforme al artículo 3.2.1 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del PGOU de Las Cabezas de San Juan, la licencia de edificación deberá solicitarse en el plazo máximo de dos años desde el momento en que la parcela adquiriera la condición de solar no edificado.

Una vez obtenida licencia de edificación los solares deberán ser edificados en el plazo máximo de dos años.

3.4 CRONOGRAMA.

A continuación se presenta el cronograma previsto para el desarrollo del ámbito:

(año) (trimestre)	2010		2011				2012				2013				2014				2015				2016				2017			
	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
Tramitación del Plan Parcial de Ordenación	■	■	■	■	■	■																								
Sistema de Compensación				■	■	■	■																							
Redacción y tramitación de Proyecto de Urbanización Fase I							■	■	■	■																				
Redacción y tramitación de Proyecto de Reparcelación							■	■	■	■	■																			
Urbanización de Fase I												■	■	■	■	■	■	■	■											
Redacción y tramitación de Proyecto de Urbanización Fase II															■	■	■	■												
Urbanización de Fase II																	■	■	■	■	■									
Redacción y tramitación de Proyecto de Urbanización Fase III																														
Urbanización de Fase III																														
Redacción y tramitación de Proyecto de Urbanización Fase IV																														
Urbanización de Fase IV																														

Gráfico 2. Cronograma.

3.5 ALTERNATIVAS.

Serán admisibles soluciones alternativas o variaciones del presente Plan de Etapas siempre que respondan a una necesidad de atender a la demanda previsible, teniendo en cuenta siempre que tendrá que ejecutarse en primer término el vial de acceso y la urbanización de la zona en la que se encuentran las parcelas destinadas a equipamiento.

En ningún caso se podrá superar el plazo máximo previsto de sesenta y tres (63) meses para la ejecución total de la urbanización.

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



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