
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”

RESUMEN DE CONTENIDOS

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”

RESUMEN DE CONTENIDOS



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

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO DE RESUMEN DE CONTENIDOS FORMADO POR 13 FOLIOS A-4 SE CORRESPONDE CON EL DOCUMENTO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-I.4 “CAÑO DE 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

I. MEMORÍA 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">- a. Superficie total del sector.- b. Superficie total de los sistemas general adscritos.- c. Superficie del viario público.- d. Superficie de parques y jardines públicos.- e. Superficie destinada a equipamientos.- f. Superficie total de suelos de cesión.- g. Superficie total de suelos privados.- h. Superficie edificable.- i. Índice de edificabilidad global bruto.- j. Índice de edificabilidad global neto e índices pormenorizados.- k. Superficie destinada a espacios libres privados comunitarios.- l. Altura máxima edificable.- m. Dotación de plazas de aparcamiento.
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">- a. Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa- b. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.- c. Relación de los propietarios afectados.- d. Modo de ejecución de las obras de urbanización.- e. Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de parcelas.- f. Garantías legales.- g. Expresión de los medios económicos.
Anexo N° 4	Justificación técnica de la demanda de infraestructuras del desarrollo urbanístico. <ul style="list-style-type: none">- a. Saneamiento de Pluviales- b. Saneamiento de Fecales- c. Abastecimiento- d. Energía eléctrica- e. Red de gas- f. Telecomunicaciones- g. Red de riego
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 Nº 12 Informes Sectoriales recibidos tras la Aprobación Inicial del Plan Parcial.
- Anejo Nº 13 Alegaciones presentadas al Plan Parcial en el periodo de información pública.
- Anejo Nº 14 Acuerdo de Aprobación Provisional.
- Anejo Nº 15 Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.
- Anejo Nº 16 Informe de la Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información
- Anejo Nº 17 Resolución de Alcaldía de fecha 18 de agosto de 2011.

II. ORDENANZAS REGULADORAS

2.1. CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

- Art. 1. Naturaleza.
- Art. 2. Objeto.
- Art. 3. Ámbito de aplicación.
- Art. 4. Vigencia.
- Art. 5. Efectos.
- Art. 6. Modificaciones del P.P.O.
- Art. 7. Contenido documental del P.P.O.
- Art. 8. Afecciones y normativa complementaria.

2.2. CAPÍTULO II. INTERPRETACIÓN Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

- Art. 9. Normas de interpretación.
- Art. 10. Terminología de conceptos.

2.3. CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

- Art. 11. Clasificación del suelo.
- Art. 12. Calificación del suelo.
- Art. 13. División en grados.
- Art. 14. División en niveles.
- Art. 15. Sistemas o redes generales y locales.
- Art. 16. Régimen de usos transitorio.
- Art. 17. Regulación de derechos y deberes de la propiedad del suelo.
- Art. 18. Coeficientes de homogeneización en el P.P.O.

2.4. CAPÍTULO IV. GESTIÓN, DESARROLLO Y OBTENCIÓN DE LICENCIAS.

- Art. 19. Condiciones generales.
- Art. 20. Gestión.
- Art. 21. Desarrollo.
- Art. 22. Proyecto de reparcelación.
- Art. 23. Proyecto de urbanización.
- Art. 24. Parcelaciones urbanísticas.
- Art. 25. Estudios de detalle.
- Art. 26. Proyectos de edificación.
- Art. 27. Conservación de la urbanización.
- Art. 28. Derecho a edificar.
- Art. 29. Licencias urbanísticas.
- Art. 30. Caducidad y prórroga de las licencias.

2.5. CAPÍTULO V. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS Y CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

- Art. 31. Condiciones generales de la edificación.
- Art. 32. Condiciones generales de los usos.
- Art. 33. Condiciones generales de protección ambiental.

2.6. CAPÍTULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES.

2.6.1. Sección primera. Generalidades. Art. 34. Generalidades.

2.6.2. Sección segunda. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza 01.PII. Art. 35. Definición y ámbito. Art. 36. Grados. Art. 37. Condiciones particulares de parcelación. Art. 38. Condiciones de edificabilidad. Art. 39. Condiciones de posición y forma de la edificación. Art. 40. Altura de la edificación. Art. 41. Altura de pisos. Art. 42. Condiciones estéticas, de composición y materiales. Art. 43. Obras admisibles. Art. 44. Régimen de usos. Art. 45. Otras condiciones. Art. 46. Dotación de aparcamiento.

2.6.3. Sección tercera. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza 02.PIII. Art. 47. Definición y ámbito. Art. 48. Grados. Art. 49. Condiciones particulares de parcelación. Art. 50. Condiciones de edificabilidad. Art. 51. Condiciones de posición y forma de la edificación. Art. 52. Altura de la edificación. Art. 53. Altura de pisos. Art. 54. Condiciones estéticas, de composición y materiales. Art. 55. Obras admisibles. Art. 56. Régimen de usos. Art. 57. Otras condiciones. Art. 58. Dotación de aparcamiento.

2.6.4. Sección cuarta. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza 03.EC. Art. 59. Definición y ámbito. Art. 60. Niveles. Art. 61. Condiciones particulares de parcelación. Art. 62. Condiciones de edificabilidad. Art. 63. Condiciones de posición y forma de la edificación. Art. 64. Altura de la edificación. Art. 65. Altura de pisos. Art. 66. Condiciones estéticas, de composición y materiales. Art. 67. Obras admisibles. Art. 68. Régimen de usos. Art. 69. Otras condiciones. Art. 70. Dotación de aparcamiento.

2.7. CAPÍTULO VII. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

2.7.1. Sección primera. Generalidades.

- Art. 71. Generalidades.
- Art. 72. Condiciones materiales de las obras de urbanización.
- Art. 73. Enlace con los servicios generales.
- Art. 74. Obras e infraestructuras a incorporar al sector.
- Art. 75. Condiciones de cálculo de las redes de infraestructura y obras de urbanización.

2.7.2. Sección segunda. La urbanización de los espacios viarios.

- Art. 76. Dimensiones y características de las sendas públicas para peatones.
- Art. 77. Condiciones de diseño de acerado.
- Art. 78. Condiciones de diseño del viario.
- Art. 79. Pavimentación de las vías públicas.
- Art. 80. Estacionamiento en vía pública.

2.7.3. Sección tercera. La urbanización de los espacios libres.

- Art. 81. Urbanización.
- Art. 82. Servidumbres de infraestructuras.

2.7.4. Sección cuarta. Las infraestructuras urbanas.

- Art. 83. Infraestructuras urbanas.
- Art. 84. Red de abastecimiento
- Art. 85. Dimensiones de los elementos de la red de abastecimiento.
- Art. 86. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.
- Art. 87. Características de las redes de saneamiento.
- Art. 88. Prohibición del uso de fosas sépticas.
- Art. 89. Servicio de recogida de residuos urbanos.
- Art. 90. Las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.
- Art. 91. Características de las redes de distribución de energía eléctrica.
- Art. 92. Características de las redes de alumbrado público.
- Art. 93. Características de las redes de telecomunicaciones.

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.

IV. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 4.1. Introducción.
- 4.2. Inversiones necesarias.
 - 4.2.1. Ejecución de la urbanización.
 - 4.2.2. Planeamiento y gestión.
 - 4.2.3. Sistemas generales de infraestructuras.
- 4.3. Inversión total.

V. CERTIFICACIONES DE CAPACIDAD DE SUMINISTRO.

- 5.1. Soterramiento de línea de media tensión, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).
- 5.2. Abastecimiento de agua, Aguas del Huesna.
- 5.3. Saneamiento de aguas residuales, Aguas del Huesna.
- 5.4. Evacuación de aguas pluviales, Aguas del Huesna.
- 5.5. Suministro de energía eléctrica, Sevillana Endesa.
- 5.6. Suministro de gas, Endesa Energía.
- 5.7. Telecomunicaciones, Telefónica.

VI. PLANOS DE INFORMACIÓN

- 6.1. Pi.1. Plano de situación y emplazamiento.
- 6.2. Pi.2. Plano de edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.
- 6.3. Pi.3a, b, c y d. Plano topográfico.
- 6.4. Pi.4. Plano de clasificación.
- 6.5. Pi.5 a y b. Plano de estructura de la propiedad.
- 6.6. Pi.6 a y b. Plano catastral.

VII. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 7.1. Po.1a. Plano de zonificación.
 - Po.1b. Destino de las zonas ordenadas.
- 7.2. Po.2a. Plano de alineaciones y alturas.
 - Po.2b. Plano de alturas. Servidumbre aeronáutica.
- 7.3. Po.3. Plano de dimensiones de zonas ordenadas.
- 7.4. Po.4.1 a y b. Plano de red viaria. Planta general.
 - Po.4.2. Plano de red viaria. Secciones tipo.
- 7.5. Po.5.1 a, b y c. Plano de perfiles longitudinales de la red viaria.
 - Po.5.2 a, b, c, d y e. Plano de perfiles transversales de la red viaria.
- 7.6. Po.6.1a y b. Plano de redes de servicios. Saneamiento, pluviales.
 - Po.6.2 a y b. Plano de redes de servicios. Saneamiento, fecales.
 - Po.6.3 a, b y c. Plano de redes de servicios. Agua potable.
 - Po.6.4 a y b. Plano de redes de servicios. Energía eléctrica.
 - Po.6.5. Plano de redes de servicios. Soterramiento de línea.
 - Po.6.6. Plano de redes de servicios. Gas natural.
 - Po.6.7 a y b. Plano de redes de servicios. Telecomunicaciones.
- 7.7. Po.7 a y b. Plano de delimitación de unidades de ejecución.
- 7.8. Po.8. Plano de zonas ajardinadas.
- 7.9. Po.9. Plano de imagen.