

## 0. INTRODUCCIÓN

El presente documento de Texto Refundido se encarga de refundir toda la normativa urbanística vigente, así como la documentación cartográfica y las fichas de planeamiento urbanístico, y el contenido en general del planeamiento general vigente de Las Cabezas de San Juan, de manera que se presente en un único documento comprendido por la composición de lo existente y vigente en el municipio, en cuanto a instrumentos de planeamiento urbanístico se refiere, a la fecha de elaboración del presente documento de Texto Refundido. Por tanto, este Texto Refundido será el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística actualizado, del término municipal de Las Cabezas de San Juan.

El presente documento refunde pues, el documento de Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan y el Anexo I redactado por el Ayuntamiento a través del cual, se cumple con la Resolución emitida con fecha de 3 de julio de 2009 por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la anteriormente mencionada Revisión Parcial aprobada provisionalmente por el Pleno municipal con fecha de 31 de octubre de 2008 y su Documento Complementario de fecha 25 de junio de 2009, y que a su vez insta al Ayuntamiento a la corrección de determinadas deficiencias de índole urbanísticas, realizando dichas correcciones a través del mencionado Anexo I.

Haciendo una breve síntesis de las fases de aprobación de los documentos que se refunden para tener conocimiento de éstos en su conjunto en lo que respecta a la totalidad de su tramitación, empezaremos fechando las diferentes aprobaciones comenzando por el documento de Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan. En primer lugar, el documento para la Aprobación Inicial fue aprobado en sesión plenaria por el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan con fecha de 19 de enero de 2007, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha de 09 de febrero de 2007. Posteriormente, se elabora el documento para la Aprobación Provisional que fue aprobado en pleno el 24 de julio de 2008 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla de fecha de 31 de julio de 2008. A continuación se redacta un documento de Aprobación Provisional 2ª que fue aprobado en sesión plenaria con fecha de 31 de octubre de 2008. Con el objetivo de complementar el contenido del documento de Aprobación Provisional 2ª se elabora una Documentación Complementaria que se aprueba en pleno con fecha de 25 de junio de 2008. El documento de Aprobación Provisional 2ª y su Documentación Complementaria se presentaron para su aprobación definitiva ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en cuya Comisión con fecha de 3 de julio de 2009 se aprobó de forma definitiva y dando cumplimiento con la Resolución de la Comisión se redacta el Anexo I a la Documentación Complementaria cuya aprobación en pleno se realiza

con fecha de 13 de julio de 2009. A través del presente documento de Texto Refundido se recoge un documento completo y actualizado del planeamiento general vigente.

Desde sus inicios, como se estableció en el Programa de Trabajo para la redacción de la Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, la elaboración de la misma comienza por la recopilación de toda la información disponible de la realidad física y urbanística del municipio. Ya que el Plan General incide directamente sobre éste, es necesario un conocimiento exhaustivo del mismo, tanto de la situación actual como de los procesos históricos, urbanísticos, etc. que han ido modificándolo a través del tiempo. El Plan General es el instrumento para la ordenación integral del territorio y por tanto, abarca el término municipal en su totalidad y plantea el modelo de utilización de su suelo a medio y largo plazo, resultado de la ponderación cualitativa de las distintas alternativas de planeamiento que hayan podido formularse inicialmente.

Basándonos en la metodología especificada en el Programa de Trabajo antes mencionado, se parte de una toma de datos sistemática, que abarca los diferentes aspectos con incidencia en el territorio y la realidad urbana de Las Cabezas de San Juan. Finalizado el proceso de recogida y sistematización de toda la información que se consideró necesaria, se procede a un análisis de la misma a través del documento de Aprobación Inicial. Una vez se tiene establecido el modelo de desarrollo vigente podremos plantearnos su validez y los cambios que deben instrumentarse desde el nuevo Plan.

Así pues, para definir el modelo de desarrollo vigente y caracterizarlo, se estableció el adecuado marco de referencia para el análisis realizado, de forma que los estudios sectoriales consideramos que son los precisos y necesarios para establecer los concretos objetivos, criterios y propuestas de ordenación.

En el camino iniciado tras la recopilación de la información físico urbanística, la definición de los criterios y de los objetivos previstos, la aprobación inicial, el periodo de exposición pública y las alegaciones presentadas, era oportuno expresar el punto en el que se encontraban los trabajos para someterlos de nuevo a un debate que nos garantice la necesaria participación de todos en este trabajo de elaboración de la Adaptación a la LOUA del PGOU, esto se realiza a través del documento de Aprobación Provisional que integra el documento aprobado inicialmente así como la propuesta de resolución sobre las alegaciones presentadas por los particulares en el periodo de exposición pública, las determinaciones derivadas de los informes que las distintas Administraciones competentes han emitido sobre este documento y las derivadas de la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, donde tras su aprobación en pleno y posterior exposición pública se presentan ante el Ayuntamiento alegaciones que se recogen y se contestan en el documento de la Aprobación Provisional 2ª, documento que introduce las modificaciones que se han considerado adecuadas y oportunas, y que incluye todas las circunstancias que han sobrevenido a lo largo de la

tramitación de la Revisión Parcial del PGOU para su Adaptación a la LOUA, que hicieron necesaria la elaboración de esta segunda fase de Aprobación Provisional. Tras su aprobación en pleno, con el objetivo de complementar el contenido del documento de Aprobación Provisional 2ª, se elabora una Documentación Complementaria a través de la cual, se introducen ciertas especificaciones y algunas modificaciones. El documento de Aprobación Provisional 2ª y su Documentación Complementaria se presentaron para su aprobación definitiva ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en cuya Comisión con fecha de 3 de julio de 2009 se aprobó de forma definitiva pero con la necesidad de elaborar un Anexo I a la Documentación Complementaria con objeto de añadir un punto específico de infraestructuras en respuesta a informes sectoriales y un Estudio Económico Financiero de la Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan. Una vez cumplido lo requerido por la Resolución de la Comisión, se redacta el presente documento de Texto Refundido, para recoger todas las modificaciones y especificaciones introducidas en el proceso de redacción de la Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan dando como resultado un documento completo y de fácil consulta.

## 0.1. CRITERIOS GENERALES

El Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan tiene como fin que se cumplan los principios asentados en la Constitución Española, en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y las exigencias de la legislación vigente que para esta Figura de Planeamiento establecen:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.
- Los Reglamentos de Planeamiento, de Disciplina Urbanística y de Gestión Urbanística.
- Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 18/2003 de Medidas Fiscales y Administrativas.
- Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Totalidad de la legislación urbanística y sectorial concurrente.

El objetivo principal del PGOU es conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y el territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.

El desarrollo de estos principios citados anteriormente implica:

- Aplicar criterios de sostenibilidad al desarrollo urbano con la utilización racional y moderada de los recursos naturales incluido el suelo.
- Garantizar la conservación del patrimonio natural y edificado.
- Regular los usos del suelo, de las construcciones, edificaciones e instalaciones de acuerdo con el interés general definido por el marco legislativo y por el propio Plan General a través de su ordenación urbanística.
- Una protección contra los riesgos naturales existentes.
- Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan con la acción urbanística.
- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
- Garantizar la disponibilidad de suelo, evitando la especulación para usos urbanísticos, dotaciones, equipamientos y servicios, así como para la construcción de viviendas dignas accesibles a todos los ciudadanos y para el desarrollo de actividades económicas.

A partir de estos criterios generales que deben ser asumidos por todo Plan General se descenderá a otro nivel de análisis de la información que implicará una toma de postura en el modelo de ciudad.

## 0.2. REDACCIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

### EQUIPO REDACTOR:

- Dirección:  
José Manuel Meléndez Rodríguez. Arquitecto
- Redacción:  
Elizabeth Medina Jiménez. Arquitecto  
María José Mejías Altube. Licenciada en Derecho. Experta en Gestión Urbanística, Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.
- Asesoría Medioambiental:  
ANALITER, Análisis del Territorio S.L..
- Estudio de Inundabilidad y Movilidad  
INYSUR S.L.. Ingeniería

## 0.3. IDENTIFICACIÓN

El presente TEXTO REFUNDIDO DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN tiene por objeto la organización tanto de la gestión de la ejecución, como de la ordenación de los procesos de ocupación y usos del suelo.

El presente documento de Texto Refundido, tiene el contenido previsto en el artículo 36 de la Sección Quinta del Capítulo IV de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## 0.4. DOCUMENTOS INTEGRANTES

Documento I:	MEMORIA. 0. Introducción. Parte I.A. Memoria de Información. Parte I.B. Diagnóstico. Parte I.C. Memoria Justificativa. Parte I.D. Estudio Económico y Financiero.
Documento II:	PLANOS DE INFORMACIÓN.
Documento III:	PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL.
Documento IV:	PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
Documento V:	NORMAS URBANÍSTICAS.
Documento VI:	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
Documento VII:	ESTUDIO DE INUNDABILIDAD.
Documento VIII:	CATÁLOGO.

## 0.5. FORMULACIÓN

Desde el comienzo de la revisión de las NNSS de 1 de marzo de 1984 de Las Cabezas de San Juan, con el documento de Avance presentado en marzo de 1990, hasta hoy, el planeamiento ha sufrido cuarenta y cinco modificaciones, once de las cuales se introdujeron en el documento aprobado inicialmente el 7 de marzo de 1994 junto con 30 convenios urbanísticos. Tras dicha aprobación hasta agosto de 2002 no se sigue con el procedimiento y, debido al largo tiempo transcurrido, se considera necesaria la redacción de un nuevo documento para aprobarlo inicialmente junto con su Estudio de Impacto Ambiental. Con la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el 20 de enero de 2003, se adapta de forma terminológica el documento aprobado inicialmente el 1 de agosto de 2002, junto con la resolución de las alegaciones, las determinaciones derivadas de informes de Administraciones competentes y de la

Declaración de Impacto Ambiental, y por último, con las modificaciones, insuficientes, para la adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía exigida por la Disposición Transitoria 4ª. Según ésta, los planes y restantes proyectos de ordenación urbanística que, como en el caso presente, han sido aprobados inicialmente con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, continuarán tramitándose conforme a los procedimientos y competencias regulados en la legislación urbanística vigente en el momento de la aprobación inicial, en este caso la Ley 1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana. No obstante, la referida Disposición establece que, en cuanto a su contenido, los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística que se hallen en esta circunstancia, deberán ajustarse plenamente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución establecidos por la LOUA. El 23 de diciembre de 2004, se produce la aprobación provisional del documento, pero al incluir las treinta y cuatro modificaciones restantes y determinaciones del estudio de inundabilidad se tiene que volver a aprobar de forma provisional el 26 de mayo de 2005. Con fecha de 14 de marzo de 2006 se aprobó definitivamente de forma parcial por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla.

Posteriormente, en su sesión de fecha de 20 de abril de 2007, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobó definitivamente de forma parcial el documento complementario del Plan General presentado por el Ayuntamiento en respuesta a la resolución de fecha 14 de marzo de 2006, acordando mantener la suspensión de la aprobación definitiva de las determinaciones relativas al suelo urbanizable no sectorizado.

Por todo lo expuesto, y debido a la dilación en el tiempo desde que se inicia el procedimiento hasta su aprobación definitiva de forma parcial, se considera necesaria una revisión del documento que, de forma ordenada, contemple todas las modificaciones introducidas y las innovaciones necesarias, para adaptar plenamente su contenido a un modelo más coherente con la gestión y determinaciones establecidas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, basándonos en la Disposición Transitoria 2ª de esta ley.

Posteriormente fue acordada la adjudicación definitiva del contrato de redacción de la adaptación del PGOU a la LOUA a la empresa J.M. MELÉNDEZ ARQUITECTOS S.L., que comenzó con la elaboración del documento de Revisión Parcial del PGOU de Las Cabezas de San Juan, el cual fue aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de Las Cabezas el día 19 de enero de 2007, cuya publicación se hizo en el BOP de Sevilla de 09 de febrero de 2007, comenzando en ese momento el plazo de exposición pública y dando lugar a la participación ciudadana mediante la presentación de las alegaciones oportunas ante el Ayuntamiento, procediéndose a la elaboración del documento de la siguiente fase de aprobación provisional.

El documento de Aprobación Provisional fue aprobado por el Ayuntamiento en Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 24 de julio de 2008, cuya publicación de la aprobación se realiza el 31 de julio de 2008 en el BOP de Sevilla nº 177 y en el periódico El Correo de Andalucía de fecha de 20 de agosto del mismo año. Este documento se somete a información pública por período de un mes presentándose ante el Ayuntamiento las pertinentes alegaciones que se recogen y se contestan en la presente Aprobación Provisional 2ª, documento que introduce las modificaciones que se han considerado adecuadas y oportunas, y que recoge todas las circunstancias que han sobrevenido a lo largo de la tramitación de la Revisión Parcial del PGOU para su Adaptación a la LOUA.

Tras su aprobación en pleno, con el objetivo de complementar el contenido del documento de Aprobación Provisional 2ª, se elabora una Documentación Complementaria a través de la cual, se introducen ciertas especificaciones y algunas modificaciones, este documento se aprueba en pleno con fecha de 25 de junio de 2008. El documento de Aprobación Provisional 2ª y su Documentación Complementaria se presentaron para su aprobación definitiva ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en cuya Comisión con fecha de 3 de julio de 2009 se aprobó de forma definitiva pero con el requerimiento de ciertas correcciones de deficiencias urbanísticas, motivo por el cual se elabora el Anexo I a la Documentación Complementaria. Una vez cumplido lo requerido por la Resolución de la Comisión, se redacta el presente documento de Texto Refundido, para recoger todas las modificaciones y especificaciones introducidas en el proceso de redacción de la Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan dando como resultado un documento completo y definitivo.

#### 0.5.1. RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

A continuación se recoge la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en sesión celebrada el día 3 de julio de 2009, sobre la Aprobación Definitiva de la Revisión Parcial de Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha de 31 de octubre de 2008 y Documento Complementario de fecha de 25 de junio de 2009.

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA DE LA  
CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

0.5.2. CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA DE 3 DE JULIO DE 2009.

En cumplimiento de la Resolución se elabora el siguiente Anexo I a la Documentación Complementaria de la Aprobación Provisional 2ª de la Revisión Parcial:

Parte I.A. MEMORIA DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. ENCUADRE GEOGRÁFICO.
2. USOS DEL SUELO Y ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.
3. PLANIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO.
4. EL MEDIO URBANO.

## 1. ENCUADRE GEOGRÁFICO

El término municipal de Las Cabezas de San Juan se extiende entre la sierra (Sierra Sur) y la marisma. En concreto, el término municipal se encuentra situado en el extremo sur de la provincia de Sevilla, en el tramo final del Valle del Guadalquivir. Su extensión es de 229,8 km<sup>2</sup> según datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía, y linda al noreste con Utrera, al Noroeste con La Puebla del Río, suroeste con Lebrija y al sureste con la Provincia de Cádiz, distando unos 50 km aproximadamente de la capital.



**PLANO DE UBICACIÓN (PROVINCIA DE SEVILLA)**