

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO URBANÍSTICO - C. DIAGNÓSTICO

FECHA: 15 DE ABRIL DE 2025

EQUIPO REDACTOR:

SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP

DIRECTOR-COORDINADOR:

D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ

T10
Architecture & Engineering
FOR DREAMERS



FASE III

Documento de Avance

DOCUMENTO URBANÍSTICO - C. DIAGNÓSTICO



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	4
2. DIAGNÓSTICO	4
2.1. Condicionantes socioeconómicos	4
2.2. Planeamiento vigente	5
2.3. Vinculaciones medioambientales y sectoriales a tener en cuenta por la futura ordenación urbanística.....	6
2.3.1. Legislación sectorial específica y su relación con la clasificación.....	6
2.3.2. Espacios naturales protegidos y su relación con la clasificación	8
2.3.3. Consideraciones en la clasificación y categorización en el municipio	9
2.3.4. Áreas sensibles y riesgos de impactos.....	13
2.4. Suelo Rústico.....	13
2.5. Situación física del asentamiento de población: desarrollos, vacíos y bordes urbanos	14
2.6. Dotaciones	16
2.6.1. Espacios libres y zonas verdes.....	16
2.6.2. Equipamientos comunitarios.....	20
2.6.3. Movilidad	24
2.6.4. Infraestructuras.....	28
2.7. Infraestructuras verdes	30
2.8. Necesidad de nuevos suelos	31
2.9. Elementos con valor patrimonial.....	32
2.9.1. Bienes que deben contar con singular protección	32
2.9.2. Bienes en suelo rústico susceptibles de protección.....	33
3. CONCLUSIONES.....	33
3.1. Anotaciones sobre el medio ambiente.....	33
3.2. Modelo de ciudad: suelo urbano y suelo rústico.....	35
3.3. Sistemas de Dotaciones	36
3.3.1. Espacios libres y zonas verdes.....	36
3.3.2. Equipamiento comunitario	37
3.3.3. Movilidad	37
3.3.4. Infraestructuras y servicios técnicos	38
3.4. Anotaciones sobre la vivienda.....	39
3.5. Problemática y oportunidades del término municipal	40
3.5.1. Problemática del término municipal	40



3.5.2.	Oportunidades del término municipal	42
3.6.	Principios de la ordenación del futuro plan	42
3.6.1.	Propuestas en la ordenación del suelo rústico	44
3.6.2.	Propuestas en el suelo urbano	44



1. INTRODUCCIÓN

En la presente memoria de Diagnóstico, se analiza y evalúa la totalidad de los aspectos analizados y plasmados en la memoria y planos de Información del Plan, lo que ha servido para el entendimiento de los problemas urbanísticos, y el establecimiento de las determinaciones básicas que fundamentan la propuesta del avance descrita en la memoria y planos de propuesta del presente PGOM.

2. DIAGNÓSTICO

2.1. Condicionantes socioeconómicos

A principios del siglo XX el municipio de Las Cabezas de San Juan contaba con una población inferior a los 5.000 hab., experimentando un importante crecimiento demográfico a partir de los años cincuenta en paralelo al crecimiento económico derivado de la puesta en riego de la zona de marismas.

Sustentado en una economía básicamente agrícola, presenta una superficie dedicada a cultivos herbáceos de 14.203 hectáreas, donde destaca como principal cultivo herbáceo de regadío el algodón, con una ocupación aproximada de 3.865 hectáreas, como principal cultivo herbáceo de secano el girasol, con una ocupación aproximada de 1.587 hectáreas; presenta una superficie dedicada a cultivos leñosos de 1.981 hectáreas, donde destaca como principal cultivo leñoso de regadío el almendro, con una ocupación aproximada de 539 hectáreas, como principal cultivo leñoso de secano el olivar aceituna de aceite, con una ocupación aproximada de 922 hectáreas.

En interrelación con el sector primario se encuentran localizadas distintas instalaciones agroindustriales como las desmotadoras de algodón en las carreteras A-371 y A-471, o como la fábrica de transformación de tomate fresco en la carretera SE-5208. La actividad económica se completa con distintas empresas de las secciones de comercio al por mayor y por menor, agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, construcción, transporte y almacenamiento y hostelería.

La especialización productiva en el sector agrario podría explicar la moderada estabilización demográfica y económica que se produce desde la última década del siglo pasado, actualmente el municipio registra una tasa municipal de desempleo del 27,4% (en 2023), estableciéndose un objetivo prioritario de reducción.

La relevancia económica del municipio se valora, en su conjunto, en el análisis realizado sobre la actividad productiva del mismo (actividad y tamaño empresarial), incluido en la memoria de Información del presente Plan, quedando enmarcada en el desarrollo endógeno impulsado desde los municipios que componen la Comarca del Bajo Guadalquivir.



Desde principios del actual siglo se vino implementando un programa de desarrollo en el que se potenciaban principalmente las actividades terciarias: la hostelería en el cruce de las Cabezas de San Juan y el turismo rural, basándose en las buenas comunicaciones viarias (destacando la Autovía AP-4, la carretera nacional N-4, las carreteras autonómicas A-471 y A371) y ferroviarias (FFCC Alcázar de San Juan-Cádiz). Actualmente, Las Cabezas de San Juan posee interesantes equipamientos hoteleros, y un relevante patrimonio histórico-artístico, natural y cultural.

La localización interprovincial del municipio en el territorio autonómico, situación estratégica entre la capital hispalense y Cádiz, junto con las importantes infraestructuras de comunicaciones viarias y ferroviarias existentes, motiva las expectativas de auge de la actividad productiva actual de Las Cabezas de San Juan, que previsiblemente, seguirá existiendo a corto y largo plazo. Esta conclusión, se afianza con las aspiraciones transmitidas por la ciudadanía en las consultas y jornadas públicas y técnicas realizadas hasta la fecha durante la elaboración del presente PGOM. Así pues, resulta crucial tener en consideración este carácter productivo del municipio en la propuesta de ordenación, donde se deberá facilitar la implantación de nuevos suelos con este destino, así como, prever las posibles infraestructuras necesarias para mejorar el funcionamiento del tejido municipal existente y satisfacer las demandas a futuro.

La población de la Las Cabezas de San Juan, según el análisis demográfico realizado en el municipio, ha contado con tendencia ascendente desde principios del siglo pasado, produciéndose una moderada estabilización en las últimas décadas de dicho siglo y en las primeras del actual, no obstante, en los últimos años se aprecia un alentador repunte. Este dato de la evolución de la población, junto con el hecho de que el sector empresarial esté demandando cada vez más, más mano de obra especializada y unas condiciones logísticas y residenciales que favorezcan la llegada de nuevos profesionales, motivan el posible planteamiento en la propuesta del presente PGOM de nuevos desarrollos urbanístico residenciales.

2.2. Planeamiento vigente

El planeamiento urbanístico vigente actualmente en Las Cabezas de San Juan (en adelante, PGV) es el Plan General de Ordenación Urbanística con aprobación parcial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (en adelante, CPOTU) con fecha 14 de marzo de 2006, una Revisión Parcial del PGOU y documento complementario con aprobación definitiva de la CPOTU del 3 de julio de 2009. Existe una resolución del 23 de abril de 2010, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se da publicidad, se ordena el registro y publicación de la Aprobación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Las Cabezas de San Juan.



Desde el año de 2011 y en sucesivos años hasta 2024, se han realizado una serie de modificaciones del PGOU aprobado en julio de 2009, por aspectos concretos de la normativa que generaban problemas o disfunciones de distinta naturaleza en su aplicación.

A día de hoy el municipio cuenta con numerosos Planes Parciales y Estudios de Detalle aprobados, pero desarrollados con distinto grado de ejecución, tanto completa como parcial.

De lo anterior se deriva que, en la actualidad, el planeamiento vigente daba respuesta a la problemática del momento de su aprobación, procede su revisión para su actualización al nuevo marco normativo urbanístico, las nuevas necesidades que han surgido en el municipio y el establecimiento de una nueva ordenación en aquellos terrenos en los que se ha comprobado que la establecida por el PGOU actual no es adecuada o viable.

2.3. Vinculaciones medioambientales y sectoriales a tener en cuenta por la futura ordenación urbanística

2.3.1. Legislación sectorial específica y su relación con la clasificación

Existe normativa que determina directamente que ciertos espacios deben categorizarse como suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial. Éstos son:

- Vías Pecuarias: Artículo 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 155/1998.

“1. Las vías pecuarias, por las características intrínsecas que les reconoce la Ley de Vías Pecuarias y el presente Reglamento, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.”

- Montes Públicos: Artículo 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía:

“Los montes de dominio público tendrán la consideración a efectos urbanísticos de suelo no urbanizable de especial protección.”

- Dominio Público Hidráulico: Artículo 2 de la Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas:

“Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.



- c) *Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.*
 - d) *Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.*
 - e) *Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.”*
- **Dominio Público Marítimo Terrestre:** Los bienes que constituyen el dominio público marítimo-terrestre, vienen regulados en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (modificada por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas) y en los artículos 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas:

“Artículo 3:

Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución:

1. La ribera del mar y de las rías, que incluye:

a) La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcancen las olas en los mayores temporales conocidos, de acuerdo con los criterios técnicos que se establezcan reglamentariamente, o cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, las partes de los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

(...)

Artículo 4:

Pertenecen asimismo al dominio público marítimo-terrestre estatal:

(...)

3. Los terrenos cuya superficie sea invadida por el mar por causas distintas a las previstas en el último párrafo del artículo 3.1, letra a), y en todo caso tendrán esta consideración los terrenos inundados que sean navegables.”

En Las Cabezas de San Juan se han identificado vías pecuarias y lugares asociados, cauces de corrientes naturales con afecciones del dominio público hidráulico y terrenos afectados por el dominio público marítimo terrestre.



2.3.2. Espacios naturales protegidos y su relación con la clasificación

La Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) está constituida por espacios naturales protegidos que, en función de sus valores y objetivos de gestión, así como de la normativa de declaración que los ampara, se clasifican en las siguientes **figuras de protección**:

- Figuras de protección por legislación nacional y autonómica:
 - Parques nacionales
 - Parques naturales
 - Reservas naturales
 - Parajes naturales
 - Paisajes protegidos
 - Monumentos naturales
 - Reservas naturales concertadas
 - Parques periurbanos
- Red Natura 2000:
 - ZIC, ZEC y LIC
 - ZEPA
- Figuras de protección por instrumentos y acuerdos internacionales según el artículo 50 de la Ley 42/2007:
 - Los humedales de Importancia Internacional, del Convenio relativo a los Humedales de Importancia Internacional especialmente como Hábitat de Aves Acuáticas.
 - Los sitios naturales de la Lista del Patrimonio Mundial, de la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.
 - Las áreas protegidas, del Convenio para la protección del medio ambiente marino del Atlántico del nordeste (OSPAR).
 - Las Zonas Especialmente Protegidas de Importancia para el Mediterráneo (ZEPIM), del Convenio para la protección del medio marino y de la región costera del Mediterráneo.
 - Los Geoparques, declarados por la UNESCO.
 - Las Reservas de la Biosfera, declaradas por la UNESCO.
 - Las Reservas biogenéticas del Consejo de Europa.

Por otra parte, existen otros espacios con ciertos valores ambientales a proteger o a considerar que no son Espacios Naturales Protegidos, tales como:

- Espacios protegidos por los Planes Especiales de Protección del Medio Físico
- Hábitats de Interés Comunitario (HIC)



- Planes de Recuperación y Conservación
- Zonas de Flora Amenazada y de Interés (FAME)
- Áreas Importantes para las Aves marinas y terrestres en Andalucía (IBA)
- Inventario Andaluz de Georrecursos

La normativa de estos espacios que incluye la determinación de la consideración de estos como Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial es:

- Artículo 15 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección:

“1. Los terrenos de las reservas naturales y parajes naturales quedan clasificados a todos los efectos como suelo no urbanizable objeto de protección especial”

Así pues, las reservas naturales y parajes naturales, deben ser considerados por el presente Plan como Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial. En el resto de casos de los espacios analizados en el presente punto, para categorizarlos como suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, deberá recogerse directamente dicha determinación en su normativa particular o bien existir, tal como estipula el artículo 14 de la LISTA, previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

En Las Cabezas de San Juan se han encontrado dentro del término municipal:

- Reserva Natural Complejo endorreico de Lebrija – Las Cabezas
- Paraje Natural Brazo del Este

En el resto de casos de los espacios analizados en el presente punto, para categorizarlos como suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial, deberá recogerse directamente dicha determinación en su normativa particular o bien existir, tal como estipula el artículo 14 de la LISTA, previa aprobación de los actos o disposiciones necesarios para su delimitación o identificación cuando así se contemple en dicha legislación, un régimen jurídico sobre los usos del suelo que demande para su integridad y efectividad su clasificación como suelo rústico.

2.3.3. Consideraciones en la clasificación y categorización en el municipio

Según lo analizado en los apartados anteriores, en el municipio de Las Cabezas de San Juan hay que tener en cuenta en la clasificación de la propuesta del presente Plan los siguientes espacios:

- **Como Suelo Rústico Especialmente Protegido por Legislación Sectorial:**
- **Vías pecuarias y lugares asociados:**



	CÓDIGO DE VÍA	DESLINDADA
Cañada de Las Cabezas	41053014	No
Cañada Real de Sanlúcar a Sevilla	41020001	No
Cañada Real de Camargo o del Término	41095005	No
Cañada Real de Espera	41020004	Sí
Cañada Real de las Islas	41020002	No
Cañada Real de Venta Larga	41020005	No
Cañada Real de Utrera a Jerez	41020009	Sí
Cañada Real de Venta Larga y Torres de Alocaz a Sevilla	41095017	No
Colada de la Marisma	41020006	No
Cordel del Campano	41095019	No
Cordel de Gibraltar	41095003	No
Cordel de Gibraltar o Salinillas	41020010	No
Cordel de Montería	41095006	Sí
Cordel de Palmar del Rey	41095020	Sí
Cañada Real de Las Cabezas	11017008	No
Cañada Real de la Armada	41095004005	Sí

- **Dominio Público Hidráulico**, destacando los siguientes cauces nominados:

- | | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| 1. Arroyo | |
| 2. Camino de las Yeguas | 12. Arroyo de las Salinillas |
| 3. Arroyo de Alocaz | 13. Arroyo de Lebrija |
| 4. Arroyo de la Anea | 14. Arroyo de los Barros de Alocaz |
| 5. Arroyo de la Bola | 15. Arroyo de Moscardó |
| 6. Arroyo de la Harinosa | 16. Arroyo de Valdeperros |
| 7. Arroyo de la Lechuza | 17. Arroyo del Arrecife |
| 8. Arroyo de la Madre Vieja | 18. Arroyo del Caballo |
| 9. Arroyo de la Vega | 19. Arroyo del Cortijo Nuevo |
| 10. Arroyo de las Arenas | 20. Arroyo del Endrinal |
| 11. Arroyo de las Pájaras | 21. Arroyo del Esparragal |



- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| 22. Arroyo del Higuerón | 27. Arroyo del Sequillo |
| 23. Arroyo del Paraíso | 28. Arroyo del Yeso |
| 24. Arroyo del Perdigón | 29. Arroyo Salado |
| 25. Arroyo del Puerco | 30. Arroyo Salado de Lebrija |
| 26. Arroyo del Saladillo | 31. Arroyo Salado de Morón |

- **Dominio Público Marítimo Terrestre**, los terrenos ubicados al norte del término municipal en el Paraje del Brazo del Este, incluidos en el límite del dominio público marítimo terrestre deslindado por la Orden Ministerial 16/10/1995 y referencia DL-44-SE.

- **Reservas y parajes naturales:**
 1. **Paraje Natural Brazo del Este:** Fue declarado Paraje Natural por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección. Cuenta con Plan de Ordenación por Decreto 198/2008, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural Brazo del Este y se amplía el ámbito territorial del citado paraje natural (Boja nº 120, de 18 de junio). Este Plan tiene la consideración de Plan de Gestión, a los efectos de lo establecido en el artículo 2.1.d) de la Ley 2/1989, de 18 de julio, y en el artículo 6.1. del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.
 2. **Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija – Las Cabezas** y su zona de protección: Se declaró Reserva Natural en 1989 (Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección.) Cuenta con Plan de Ordenación establecido por el Decreto 419/2000, de 7 de noviembre, por el que se aprueban los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales de determinadas Reservas Naturales de la provincia de Sevilla.

Quedan fuera de la clase de Suelo Rústico Especialmente Protegido por legislación sectorial, los siguientes espacios, los cuales el presente Plan podrá incluir como Suelo Rústico Preservado por Ordenación Urbanística, por considerarse que la transformación de los mismos mediante



urbanización, es incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en el plan por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad o por valores en ellos concurrentes (ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales,...) :

○ **Espacios Naturales Protegidos Red Natura 2000:**

- ZEC ES6180014 Salado de Lebrija – Las Cabezas: Declarado como Zona Especial de Conservación mediante el Decreto 113/2015, de 17 de marzo por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir. Espacio propuesto como Lugar de Interés Comunitario en diciembre de 2000. Cuenta con Plan de Gestión aprobado por la Orden de 12 de mayo de 2015, por la que se aprueban los Planes de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalete-Barbate y de determinadas Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Cuenca Hidrográfica del Guadalquivir.
- ZEPA ES0000272 Brazo del Este: Espacio designado en 2002 como Zona de Especial Protección para las Aves y declarado como tal mediante el Decreto 348/2011, de 22 de noviembre. Cuenta con Plan de Ordenación de los Recursos Naturales Aprobado por el Decreto 198/2008, de 6 de mayo. Modificado mediante el Decreto 348/2011, de 22 de noviembre.
- ZEPA ES0000275 Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas: Espacio designado en 2002 como Zona de Especial Protección para las Aves y declarado como tal mediante la disposición transitoria séptima de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Reservas Naturales de las lagunas de Sevilla Aprobado por el Decreto 1/2017, de 10 de enero.

○ **Plan Especial de protección del Medio Físico de Sevilla:**

- Laguna del Taraje: Espacio protegido Zonas Húmedas ZH-3.
- Laguna del Pilón: Espacio protegido Zonas Húmedas ZH-7.
- Brazo del Este: Espacio protegido Zonas Húmedas Transformadas HT-5



2.3.4. Áreas sensibles y riesgos de impactos

Existen áreas sensibles y riesgos de impactos que han sido analizados en la memoria de información del presente plan y vienen detalladas en el plano I-T-08 Información del término municipal.

Todos estos espacios se tendrán en cuenta en la propuesta, protegiendo de manera específica, o marcando directrices de actuación, enfocados principalmente en lo siguiente:

- **Riesgo antrópico:** El término municipal presenta, en su mayoría, una vulnerabilidad de los acuíferos muy baja; aunque cabe destacar la vulnerabilidad baja-moderada en la zona Este del término y otro área de vulnerabilidad muy alta, al Norte del municipio.
- **Riesgo natural:** Por sus condiciones ambientales y físicas, el riesgo de incendio es bajo en prácticamente todo el término municipal, a excepción de una pequeña franja en el extremo suroeste.
- **Riesgo Climático:** Los núcleos urbanos de Las Cabezas de San Juan se identifican como isla de calor, por experimentar una temperatura bastante mayor que la del resto de su entorno.
- **Riesgo de Inundabilidad:** Existe una amplia zona afectada por inundación de origen marino, de extensión considerable, al norte del término municipal; incide en algunas áreas urbanas.

Todos estos espacios habrán de ser tenidos en cuenta en la propuesta, protegiendo de manera específica, o bien marcando directrices de actuación.

2.4. Suelo Rústico

De lo anteriormente expuesto sobre el planeamiento vigente, así como de la caracterización ambiental, se concluye que lo que procede sobre la ordenación del suelo rústico es lo siguiente:

- Ajustar las categorías de la clasificación del suelo rústico del planeamiento vigente a las establecidas por la LISTA.
- Actualizar las delimitaciones de las categorías y zonas del suelo no urbanizable del planeamiento vigente teniendo en cuenta la planificación ambiental y la no contemplada en dicho planeamiento y que ha surgido con posterioridad.
- Establecer nuevas determinaciones que instaure la LISTA como medidas para la protección del paisaje. Para las directrices de protección del paisaje el PGOM tendrá en cuenta las directrices de protección y gestión del paisaje establecidas por el “Catálogo de paisajes de la provincia de Sevilla”.



- Adecuar la normativa a los conceptos de la LISTA, tales como actuaciones ordinarias y extraordinarias
- Actualizar la normativa incluyendo la regulación de usos no contemplados en la normativa vigente por no ser comunes en el momento de su aprobación, tales como las instalaciones de generación de energía mediante fuentes renovables o por no estar permitidos, como viviendas unifamiliares no vinculados a la explotación agrícola.

2.5. Situación física del asentamiento de población: desarrollos, vacíos y bordes urbanos

Como se ha expuesto, en Las Cabezas de San Juan, además del núcleo principal, hay otros cuatro núcleos de población, creados a raíz del Plan de Colonización de la zona regable del Bajo Guadalquivir de 1960:

- Marismillas: constituido en Entidad Local Autónoma en 1999.
- Sacramento
- San Leandro
- Vetaherrado

La morfología tanto del núcleo principal como del resto de los núcleos es relativamente compacta y claramente definida, los bordes urbanos no presentan excesiva complejidad, identificándose unos bordes casi sin presencia de edificaciones irregulares. Existen algunos vacíos urbanos pendientes de colmatar, que debería ser prioritario en lugar del desarrollo de nuevas actuaciones en la periferia.

Cabe destacar que en el municipio existen agrupaciones significativas de edificaciones irregulares y parcelaciones urbanísticas dispersas por el término municipal, las cuales, en fases posteriores, serán objeto de análisis para estudiar si son compatibles con el modelo general de ordenación.

Vista la situación, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, en el año 2012, realiza un documento de estudio de los asentamientos urbanísticos: “Avance con carácter de ordenanza sobre el suelo no urbanizable según Decreto 2/2012”. Este documento, se basa en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Lo

En este documento se identifican 28 de los asentamientos y se analizan para concluir si cumplían con los requisitos establecidos en el Decreto 2/2012 y las orientaciones de las Normas Directoras para ser considerados asentamientos urbanísticos (Densidad superior a 5 viv/Ha y más de 60 viviendas, así



como encontrarse en una localización adecuada que se definió como el interior de la variante y a menos de 1 Km del núcleo) o su encaje como hábitat rural diseminado.

Como conclusión, se determinaba que “Cepija” reunía las características para considerarse Hábitat Rural Diseminado y que “Valdeperros” y “La Peña”, a pesar de no cumplir con los requisitos se podían considerar como asentamientos urbanísticos aptos para integrarse dentro de la estructura urbana existente, conforme al artículo 13.6 del Decreto 2/2012, por estar prácticamente lindando con el núcleo urbano

Se descarta la inclusión de “El Taraje” como Hábitat Rural Diseminado recogiendo las consideraciones del informe de la Delegación Territorial y de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística (sesión nº 65, del 7 de marzo de 2013), que con respecto de la agrupación de “El Taraje” establece que la mayoría de las edificaciones que la conforman son viviendas de reciente construcción, seguramente de segunda residencia y que ponen en duda el carácter de Hábitat Rural Diseminado del asentamiento.

El Decreto 2/2012, de 10 de enero, fue derogado por el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares desde 26 de septiembre de 2019, el cual, a su vez, ha sido derogado con la aprobación del Decreto 550/2022, por el que se aprueba el RGLISTA.

Los artículos 13 y 14 de la LISTA, sus correspondientes en el RGLISTA sobre la definición del suelo urbano y rústico y los artículos 23 y 24 sobre los asentamientos urbanísticos y hábitat rural diseminado y actos que inducen a la formación de nuevos, establecen actualmente los condicionantes para analizar las diferentes agrupaciones edificatorias.

Dentro de este nuevo marco jurídico, se ha analizado el crecimiento del número de parcelaciones urbanísticas y de sus edificaciones y se ha constatado cierto crecimiento, vinculado o no a la necesidad por espacios libres privados surgida en la pandemia (a falta de un análisis más detallado sobre las infraestructuras de cada uno de los asentamientos a realizar en una fase posterior de trabajo). Se identifican 14 agrupaciones irregulares (El Taraje, Las Arcas, La Peña, Valdeperros, Cerro Cepija, Ceballo Medina, Cementerio Viejo, Torralva, Gilete, Las Lebreras, Hornillo, Campo de Tiro, Palmar Majaceite y La Calzadilla) y un asentamiento de Hábitat Rural Diseminado (Cepija). Se resumen en el siguiente cuadro:



		NUM. EDIFICACIONES(*)	NUM. VIVIENDAS
CEPIJA	HABITAT RURAL DISEMINADO	42	13
LA PEÑA	AGRUPACION IRREGULAR	8	2
VALDEPERROS	AGRUPACION IRREGULAR	21	7
CEBALLO MEDINA	AGRUPACION IRREGULAR	14	8
CEMENTERIO VIEJO	AGRUPACION IRREGULAR	8	3
TORRALVA	AGRUPACION IRREGULAR	29	15
EL GILETE	AGRUPACION IRREGULAR	26	19
LAS LEBRERAS	AGRUPACION IRREGULAR	12	4
HORNILLO	AGRUPACION IRREGULAR	19	7
CAMPO DE TIRO	AGRUPACION IRREGULAR	9	5
PALMAR MAJACEITE	AGRUPACION IRREGULAR	14	5
LA CALZADILLA	AGRUPACION IRREGULAR	29	9
CERRO CEPIJA	AGRUPACION IRREGULAR	10	2
(*)Art 24.2.c) Decreto 550/2022			

Las agrupaciones de Cerro Cepija y Hornillos se encuentran sobre la delimitación de un yacimiento arqueológico.

2.6. Dotaciones

2.6.1. Espacios libres y zonas verdes

El PGOM de Las Cabezas de San Juan distinguirá las dotaciones públicas conforme a la definición incluida en el anexo de definiciones del RGLISTA para el uso pormenorizado de espacios libres y zonas verdes.

De esta forma, al amparo del RGLISTA, el uso global dotacional comprende, entre otros, el uso pormenorizado de espacios libres y zonas verdes, constituido por los espacios libres, integrados por los terrenos libres de edificación destinados al ocio, juegos y esparcimiento de la población y las zonas verdes, integradas por los terrenos libres de edificación y dotados de vegetación que presentan una superficie permeable y desarrollan funciones ambientales, además de las propias de su calificación urbanística.

En relación a la configuración y caracterización del **Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes** en Las Cabezas de San Juan, cabe señalar que, aunque el planeamiento general vigente aseguraba que el SGELZV cumplía con los estándares establecidos por la normativa urbanística vigente en su momento, se considera necesaria una revisión de su estructura y composición por las siguientes razones:



- Si bien la proporción justificada en la Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA de PGOU de Las Cabezas de San Juan se alcanza con los espacios libres y zonas verdes que fueron considerados, parte de esta reserva dotacional no ha sido ejecutada o adquirida.
- Cambios normativos derivados de la aprobación del RGLISTA, que define un estándar existente de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes en el que únicamente computan aquellos ejecutados, funcionales y en uso efectivo y se tiene en cuenta la población actual, no la prevista.
- Modificaciones de la población desde el año que se tuvo en cuenta en el documento de Revisión Parcial para Adaptación a la LOUA, para la obtención de la población existente.
- Debido a factores de localización estratégica, en favor de impactos positivos en la cohesión social, el bienestar ciudadano y la sostenibilidad del entorno urbano.

El artículo 82.3 del RGLISTA, determina, en relación con la dotación de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, que los instrumentos de ordenación urbanística deberán, al menos, mantener el estándar existente en el municipio, debiendo, en todo caso, alcanzar una dotación mínima de 7 m² por habitante en los municipios de entre 10.000 y 100.000 habitantes. No obstante, ese último estándar podría reducirse justificadamente un 50%, salvo que el instrumento de ordenación territorial disponga otra regulación, en municipios de menos de 5.000 habitantes y en aquellos cuyo término municipal tenga suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial y/o preservado por la ordenación territorial o urbanística en un porcentaje superior al 75% de su superficie y disponga de características adecuadas para cumplir su función ambiental y de esparcimiento de la población.

Por todo ello, se procede a una actualización de la definición del estándar de SGELZV para poder diagnosticar la existencia o no de déficit y su adecuación a las necesidades de la población. En este proceso se plantea una estimación de las dotaciones de espacios libres y zonas verdes que cumplen con los requisitos para ser considerados SGELZV y se considera una población de 16.410 habitantes según datos del INE en fecha 01 de enero de 2024:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LAS CABEZAS DE SAN JUAN
FASE III – DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO – C. DIAGNÓSTICO



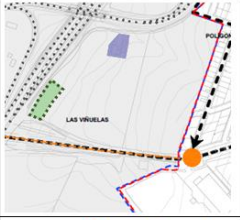
ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES						
NOMBRE	SUPERFICIE (m²)	OBTENIDO / EJECUTADO	IMAGEN	RATIO UNITARIO (m²/hab)	OBSERVACIONES	RATIO EXISTENTE (m²/hab)
EL RANCHILLO	91.524	OBTENIDO Y EJECUTADO		5,58	SE REAJUSTA LA SUPERFICIE A SUS LÍMITES REALES SE MANTIENE COMO SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO	5,58
ZONAS VERDES EN BARRIO ENTRE RECINTO FERIA Y EL RANCHILLO	8.175	OBTENIDO Y NO EJECUTADO		0,50	DEJA DE SER UN SISTEMA GENERAL. SE CONVIERTE EN UN SISTEMA LOCAL EN SUELO URBANO	-
RECINTO FERIA	60.369	OBTENIDO Y EJECUTADO		3,68	DEJA DE SER UN SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. SE ESTABLECE COMO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO	-
CEMENTERIO	36.663	OBTENIDO Y EJECUTADO		2,23	SE MANTIENE COMO SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO	2,23
CERRO MARIANA	9.845	OBTENIDO Y EJECUTADO		0,60	SE MANTIENE COMO SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO	0,60
SGEL - 1	40.918	NO OBTENIDO Y NO EJECUTADO		2,49	DEJA DE SER SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-
SGEL - 2	21.674	NO OBTENIDO Y NO EJECUTADO		1,32		

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva

SGEL - 4	8.000	NO OBTENIDO Y NO EJECUTADO		0,49	CONVIENE MANTENER COMO SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO	-
SGEL - 5	2.978	NO OBTENIDO Y NO EJECUTADO		0,18	DEJA DE SER SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-
SGEL - 6	34.909	OBTENIDO PARCIAL Y NO EJECUTADO		2,13	DEJA DE SER UN SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	-
SGEL - 7	11.496	OBTENIDO PARCIAL Y NO EJECUTADO		0,70	DEJA DE SER UN SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.	-
SGEL - 8	30.429	NO OBTENIDO Y NO EJECUTADO		1,85	DEJA DE SER SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	-
TOTAL SGELZV						8,41

Asumiendo este planteamiento se obtiene un indicador de **8,41 m²/habitante**, superior a la ratio de 7 m²/habitante establecida en el Art. 82.3 del RGLISTA. En base a este diagnóstico, no se considera necesario aumentar las dotaciones pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes al alcanzar el estándar mínimo establecido en el RGLISTA.

No obstante, atendiendo a criterios de localización estratégica y con el fin de garantizar una distribución más equilibrada y equitativa de las dotaciones públicas en el conjunto del municipio de Las Cabezas de San Juan, se considera conveniente incrementar la superficie destinada a SGELZV en el entorno del núcleo histórico. Esta medida permitiría reforzar la centralidad funcional de dicho ámbito, mejorar la calidad urbana del entorno consolidado y dar respuesta a las demandas de



espacios libres de proximidad, contribuyendo así a un modelo de ciudad más sostenible, inclusivo y cohesionador.

2.6.2. Equipamientos comunitarios

Al amparo del RGLISTA, el uso global dotacional comprende, entre otros, el uso pormenorizado de equipamientos comunitarios, diferenciando entre los básicos, que son los que dan un servicio directo a los ciudadanos y los de gestión. El conjunto de equipamientos comunitarios en Las Cabezas de San Juan queda identificado en la memoria informativa y en los planos de información del presente Plan, pudiendo establecerse la siguiente diferenciación:

- **Equipamientos comunitarios básicos:**

- Docentes

- Núcleo de Las Cabezas de San Juan

- Guardería pública de Las Cabezas de San Juan.
 - Colegio Público San Juan Bautista.
 - CEIP La Algodonera.
 - Zona deportiva de CEIP La Algodonera.
 - CEIP Luis Valladares.
 - Colegio Maestro Juan Marín de Vargas.
 - Instituto de Educación Secundaria Delgado Brackenbury.
 - Instituto de Educación Secundaria Ciudad de Las Cabezas.

- Núcleo de San Leandro

- Docente en C/Jenofonte.

- Núcleo de Vetaherrado

- Docente en C/Ajos.

- Núcleo de Marismillas

- Colegio de Educación Infantil y Primaria Cerro Guadaña.
 - Guardería pública de Marismillas.

- Núcleo de Sacramento

- Docente-en desuso.

- Deportivos

- Núcleo de Las Cabezas de San Juan



- Centro Municipal Deportivo Carlos Marchena.
- Campo de fútbol de Las Cabezasp de San Juan.
- Pabellón Cubierto Las Cabezasp de San Juan.
- Centro deportivo municipal.
- Pistas deportivas.

Núcleo de Marismillas

- Campo municipal Marismillas.
- Club Deportivo Marismillas.
- Pabellón deportivo.

Núcleo de Sacramento

- Zona deportiva en C/Amor de Dios.

- Sanitario

Núcleo de Las Cabezasp de San Juan

- Centro de Salud Las Cabezasp de San Juan.
- Centro de Atención Infantil Temprana.

Núcleo de Marismillas

- Consultorio médico de Marismillas.

- Asistencial

Núcleo de San Leandro

- Asistencial en C/Agua.

- Social y cultural

Núcleo de Las Cabezasp de San Juan

- Biblioteca Pública Municipal Paco Álvarez.
- Teatro Municipal Las Cabezasp de San Juan.
- Casa de la Música.
- Casa de la Cultura. (Equipamiento general)
- Casa-Museo de los Valcárcel.
- Centro cívico “El Huerto”.
- Centro de información juvenil.
- Taller Ocupacional.
- Asociación de Alzheimer Las Cabezasp de San Juan.



- Centro de formación.
- Mercadillo.

Núcleo de Marismillas

- Caseta Municipal.

- Mercado de Abastos
- COAG Empresas
- Religioso

Núcleo de Las Cabezadas de San Juan

- Parroquia San Juan Bautista.
- Capilla del Cautivo.
- Parroquia de San Roque.
- Centro Pastoral Santa Ángela de la Cruz.
- Salón Cofrade
- Ermita

Núcleo de San Leandro

- Iglesia en C/San José.

Núcleo de Vetaherrado

- Parroquia de Vetaherrado.

Núcleo de Marismillas

- Iglesia Santa María Madre de Dios.

Núcleo de Sacramento

- Iglesia de Sacramento.

- Funerario
 - Cementerio de San Sebastián.
 - Tanatorio de Las Cabezadas de San Juan.

• **Equipamientos comunitarios de gestión:**

- Administrativo

Núcleo de Las Cabezadas de San Juan

- Ayuntamiento de Las Cabezadas de San Juan.
- Almacenes municipales.

Núcleo de San Leandro



- Administrativo en la Plaza Mayor.

Núcleo de Vetaherrado

- Administración local.

Núcleo de Marismillas

- Ayuntamiento de Marismillas.
- Entidad local autónoma.
- Almacenes municipales.

- Policía

Núcleo de Las Cabezas de San Juan

- Jefatura de Policía Local.
- Casa Cuartel de la Guardia Civil.

Del análisis sobre la información referida se desprende que las dotaciones de equipamientos comunitarios existentes en el municipio resultan, en términos generales, suficientes para atender las necesidades actuales de la población, con la salvedad de mejorar los servicios públicos con un enfoque inclusivo, priorizando la creación de una residencia y un centro de día para atender a la población envejecida y reforzar el apoyo social.

La estrategia principal de ordenación se orienta, por tanto, a mantener y consolidar los sistemas generales ya establecidos, poniendo el foco en el refuerzo y la mejora cualitativa de los equipamientos de carácter local. Esta orientación permitirá optimizar los recursos disponibles, garantizar una cobertura adecuada en todos los núcleos y fomentar una red de servicios más próxima, accesible y adaptada a la realidad socio-demográfica del municipio.

No obstante, ante la situación planteada en el apartado anterior respecto a los suelos vacantes integrantes del SGEL-6 y SGEL-7, se ha identificado una mejor adecuación funcional para su destino a uso pormenorizado de equipamiento comunitario, en atención a factores como su accesibilidad, centralidad relativa, morfología urbana y disponibilidad de suelo, aunque se pueda mantener cierta compatibilidad con espacios libres y zonas verdes. Esta adecuación permite materializar una reserva y optimizar la localización de dotaciones públicas a esta función, garantizando una mayor eficiencia en su implantación y un mejor servicio a la ciudadanía. Asimismo, dicha asignación contribuye a consolidar, si cabe, un modelo urbano más equilibrado y cohesionado, donde los equipamientos se distribuyen de forma racional conforme a las necesidades zonificadas y a la estructura territorial existente.



2.6.3. Movilidad

La red de carreteras existente en el municipio cuenta con **Ejes Regionales de Primer Nivel** según las Infraestructuras Intermodales en los Nodos de Transporte del Sistema Viario reflejado en el POTA. Así, la autopista AP-4 y la carretera N-IV facilitan a Las Cabezas de San Juan la Conexión entre los Niveles Regionales de Sevilla y Cádiz mediante un Área Interior de Transporte claramente diferenciada del territorio Andaluz.

La propuesta de ampliación de un carril adicional en la autopista, en el tramo comprendido entre Dos Hermanas y Las Cabezas de San Juan, responde a la elevada intensidad media diaria de tráfico registrada, que evidencia una saturación persistente de la infraestructura viaria. Esta actuación, largamente demandada por residentes, profesionales del transporte y usuarios esporádicos, pretende mitigar los problemas de congestión recurrentes que afectan a la funcionalidad del tramo. Asimismo, dicha congestión conlleva un aumento significativo en los requerimientos de mantenimiento de la infraestructura, comprometiendo su operatividad y sostenibilidad a medio plazo.

En lo referente a la **Red Interurbana** del municipio, existe una red de comunicaciones viarias que se cruzan en el núcleo de población y permiten la conexión con poblaciones del entorno y con los ejes de primer nivel mencionados anteriormente. Así la carretera A-471 hacia Lebrija al suroeste y hacia la carretera N-IV al noreste, y los ramales conformados por la carretera A-371 hacia Villamartín al sureste, la carretera SE-5208 hacia su estación de ferrocarril y la carretera SE-5209 hacia la carretera N-IV al sur.

La ejecución de la variante de la carretera A-471 supuso un hito en la mejora de la movilidad intermunicipal, al desviar fuera del núcleo urbano una parte significativa del tráfico de paso, como era el caso del generado por las industrias algodoneras “Indesa S.L.” y “Surcotton S.A.”, ubicadas respectivamente en la A-371 y en la zona norte de la propia A-471. Estas instalaciones disponen ahora de un acceso más directo a la autopista gracias a dicha variante.

No obstante, esta infraestructura no contempla la conexión con la carretera SE-5208 de la estación ferroviaria, lo que obliga al tráfico pesado que circula por esta vía —particularmente el asociado a la planta de envasado de tomate “Tomates del Sur, S.L.”, situada junto a la Estación— a atravesar el casco urbano. Aunque se ha habilitado un viario específico que enlaza esta carretera con la A-471 dirección el Torbiscal, para facilitar el tránsito de vehículos pesados, la medida resulta insuficiente para aquellos desplazamientos cuyo origen o destino es la conexión con la autopista, perpetuando así una problemática relevante de tráfico y afección a la calidad urbana.



Conexión SE-5208 y AP-4. Fuente: Google Earth – Image © 2025 Airbus.

La existencia de travesías impuestas en el interior del núcleo urbano, junto con la ausencia de una circunvalación o ronda que permita desviar el tráfico pesado, provoca significativos problemas de movilidad, seguridad vial y deterioro de la calidad urbana. Esta situación pone de manifiesto la necesidad de acometer un estudio integral del Sistema General de Movilidad, que analice en detalle la funcionalidad actual de la red viaria y valore la conveniencia y viabilidad de implantar nuevas infraestructuras de circunvalación.

Estas infraestructuras deberán priorizar su conexión tanto con el enlace sur existente como con el futuro enlace norte de la autopista AP-4, con el fin de configurar un sistema de movilidad eficiente que favorezca la permeabilidad del término municipal y refuerce su integración territorial. El estudio

deberá justificar técnicamente la necesidad de estos viarios estratégicos, proponiendo soluciones que aseguren una movilidad segura, eficiente y alineada con un modelo de desarrollo urbano sostenible.

En este contexto, resulta fundamental reforzar y adaptar la estructura viaria para responder de forma eficaz a las demandas derivadas de la complejidad del sistema de transporte, en el que el municipio se integra como nodo articulador entre el ámbito local, comarcal y supramunicipal.

En relación a la **Red Viaria Urbana**, se observa una marcada heterogeneidad en la estructura del viario de las distintas zonas y áreas del núcleo de población. Las características intrínsecas de la organización del mismo y la composición de la sección de los viales aconsejan adoptar medidas conducentes a dignificar el espacio urbano, replanteando la organización de sentidos de circulación, mejorando el tránsito peatonal en virtud de la accesibilidad universal y fomentando la plantación de arbolado en sintonía con soluciones al problema de isla de calor. El Plan pondrá en valor la jerarquía viaria precisa que sirva para mejorar la imagen del municipio y, por tanto, ser utilizado como hilo conductor a los nuevos crecimientos.

Como elemento destacable cabe indicar que en Las Cabezas de San Juan, la accesibilidad en el núcleo principal del municipio se ve notablemente condicionada por la topografía del terreno, especialmente en las calles situadas en la zona del cerro, donde las pronunciadas pendientes representan una barrera física para la movilidad peatonal, particularmente para personas con movilidad reducida.



Calle Córdoba. Fuente: Street View Google Earth (2024).



La inexistencia de una **Red de Carril Bici** en Las Cabezas de San Juan representa una carencia fundamental en la movilidad urbana del municipio, limitando las opciones de desplazamiento sostenible y dificultando el acceso seguro a distintos puntos del núcleo urbano y su entorno. Actualmente, el uso de la bicicleta se restringe a la red viaria convencional, compartiendo espacio con vehículos motorizados, lo cual compromete la seguridad, especialmente en vías con alta densidad de tráfico o sección insuficiente.

Esta situación no solo afecta negativamente a la movilidad cotidiana de la población, sino que también reduce el atractivo del municipio como destino de turismo sostenible, vinculado al cicloturismo y al disfrute del medio natural. La implantación de una infraestructura ciclista adecuada fomentaría la movilidad activa, reduciría la dependencia del vehículo privado y promovería desplazamientos más sostenibles. Asimismo, contribuiría a mejorar la conectividad interna del municipio y facilitaría la intermodalidad, incrementando la eficiencia del sistema general de movilidad urbana.

La comunicación en el término municipal, y a efectos territoriales, también son los **Subsistemas de Caminos y de Vías Pecuarias**. El subsistema de vías pecuarias y de caminos rurales no son sustitutivos de las carreteras, pero sí conforman una alternativa al uso sostenible del entorno natural del municipio y permiten la conexión efectiva entre los diferentes núcleos de población.

En el término municipal de Las Cabezas de San Juan, se identifican casos particulares en los que determinadas vías pecuarias presentan una funcionalidad limitada para su uso recreativo o ambiental debido a su situación actual. Un ejemplo relevante es la Cañada Real de Utrera a Jerez, la cual coincide en parte con la carretera que conecta el núcleo urbano con El Torbiscal y Lebrija. Esta vía pecuaria se encuentra deslindada únicamente en determinados tramos, lo que impide actualmente su recuperación integral como infraestructura verde o eje de movilidad no motorizada, quedando relegada a un papel secundario dentro del sistema territorial. En contraposición, la Cañada Real de Espera, que discurre en paralelo a la carretera de la Venta Alonso y a la localidad de Espera, ha sido deslindada en su totalidad. Sin embargo, para que pueda ser habilitada como vía con potencial recreativo, paisajístico o medioambiental, sería necesario proceder a su amojonamiento y a la liberación efectiva de los terrenos ocupados por usos incompatibles, garantizando así su integridad y funcionalidad como corredor ecológico y de tránsito no motorizado.

Además de las vías pecuarias, se constata la existencia de otros caminos rurales públicos de carácter agrícola que, sin ostentar la condición jurídica de vía pecuaria, están consolidados como ejes de movilidad blanda, siendo utilizados de manera habitual por la población local. Destaca en este sentido el Camino de la Peña, que fue objeto de ensanche y afirmado hace varias décadas, y que actualmente constituye un itinerario preferente para la práctica del atletismo y el ciclismo, funcionando de facto como una infraestructura de movilidad activa.



Esta diversidad de situaciones pone de manifiesto la necesidad de una planificación específica para la recuperación, adecuación y puesta en valor de estos itinerarios rurales, integrándolos en una red de movilidad sostenible y de uso público compatible con el medio natural y la estructura territorial del municipio.

Asimismo, resulta preciso ayudar con la normativa específica de protección de las vías pecuarias al mantenimiento de la integridad superficial de las mismas; y analizar la idoneidad de los trazados para el cumplimiento de los fines legalmente establecidos y, de forma especial, la finalidad ambiental recogida en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuaria, compatibilizando el uso originario de las mismas con el disfrute de las actividades lúdicas medioambientales relacionadas con el concepto de ecoturismo.

2.6.4. Infraestructuras

Tras el análisis de los datos recabados en documentos previos, se plantea la necesidad de realización de una evaluación íntegra del estado de funcionamiento y conservación de todas las infraestructuras que dan servicio al municipio. Dicha evaluación se comienza a continuación, emplazándose la conclusión de la misma a una fase de redacción del PGOM posterior a la presente.

Las infraestructuras urbanas se corresponden con:

- Red de abastecimiento: El sistema de abastecimiento de agua potable de Las Cabezas de San Juan presenta una disposición mallada convencional, desarrollada a partir de los depósitos municipales.

La **red mallada de abastecimiento** juega un papel clave en la distribución del agua potable, ya que permite optimizar el funcionamiento de la red al facilitar el control del caudal y la presión del agua. Además, la red mallada contribuye a mejorar la calidad del agua suministrada, ya que permite realizar un monitoreo constante de los parámetros del agua en diferentes puntos, lo que facilita detectar y corregir rápidamente posibles contaminaciones o problemas en el sistema.

A nivel de mantenimiento, la red mallada también presenta ventajas. Aunque las redes convencionales de abastecimiento pueden depender de un solo conducto principal, que si se daña podría dejar a una gran parte de la población sin suministro, en una red mallada los trabajos de reparación o mantenimiento pueden llevarse a cabo sin afectar significativamente a la distribución, ya que el agua puede ser suministrada desde otros puntos.



- Red de saneamiento y depuración: El sistema de saneamiento de Las Cabezas de San Juan presenta una disposición ramificada convencional, desarrollada hasta los emisarios de evacuación.

La **red ramificada de saneamiento** permite la recogida y transporte de las aguas residuales domésticas e industriales desde los puntos de generación, como hogares, comercios y fábricas, hasta las estaciones depuradoras, donde el agua es tratada para cumplir con los estándares de calidad ambiental antes de ser devuelta al medio natural.

La principal ventaja de una red ramificada de saneamiento es su capacidad para adaptarse a diferentes topografías y características urbanísticas. En municipios como Las Cabezas de San Juan, con diversas zonas residenciales, industriales o rurales, este sistema permite que el saneamiento llegue a todos los puntos de la red, incluso en áreas más alejadas o de difícil acceso. Las ramificaciones permiten que cada zona tenga su propia conexión a la red principal, facilitando la distribución y el tratamiento de las aguas residuales sin necesidad de crear sistemas complejos y costosos.

La **depuración de aguas residuales** es otro aspecto clave en la gestión del ciclo integral del agua. En cada uno de los puntos de la red ramificada, las aguas residuales se canalizan hacia la **estación depuradora**, donde pasan por diversos procesos de tratamiento físico, químico y biológico para eliminar contaminantes y garantizar que el agua depurada sea segura para su vertido en el medio natural o su reutilización en algunas aplicaciones, como el riego agrícola.

El tratamiento adecuado de las aguas residuales es esencial para evitar la contaminación de los recursos hídricos y preservar el medio ambiente. Una red eficiente de saneamiento y depuración garantiza la correcta gestión de estas aguas, favoreciendo la conservación de ríos, arroyos y acuíferos, y mejorando la calidad del agua para usos posteriores como la agricultura.

Se plantea la necesidad de control y tratamiento de los puntos de vertido existentes, en su caso.

- Red eléctrica: El sistema de red eléctrica presenta prevalencia por la solución enterrada. Los numerosos centros de transformación, identificados en el municipio, se encuentran uniformemente distribuidos según zonificación.

En el casco antiguo, se considera la necesidad de fomentar la adaptación, de la red eléctrica de baja tensión, a una solución enterrada, en beneficio de la funcionalidad de la propia red y de las condiciones visuales y paisajísticas del entorno.



- Gestión de residuos: Actualmente, el servicio de recogida de residuos en Las Cabezas de San Juan se gestiona mediante contratación externa. Frente a esta situación, la implantación de un modelo de gestión mancomunada con municipios del entorno se presenta como una alternativa más eficiente, sostenible y económica que la contratación externa. Al compartir infraestructuras y servicios, se reducirían los costes y se ganaría en autonomía, planificación y control. Además, permitiría acercar instalaciones como puntos limpios, fomentar el reciclaje, generar empleo y reducir la huella ambiental.

El municipio cuenta con punto limpio, presentando una adecuada funcionalidad. Sin embargo, la gestión de residuos siempre enfrenta desafíos, como la mejora de infraestructura, la necesidad de aumentar la sensibilización de la ciudadanía y la optimización de los recursos. La cooperación entre los distintos actores involucrados, como los municipios, las empresas especializadas y la administración autonómica, es fundamental para mejorar el sistema de gestión, garantizando la sostenibilidad y eficiencia en el tratamiento de los residuos.

Respecto a los Servicios Técnicos, entendidos como elementos puntuales correspondientes a estaciones, depósitos, centrales, o instalaciones similares, dedicados a mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento o análogos, cabe indicar que no existen en el municipio. Asimismo, no se han localizado ni se han detectado grandes demandas de suelo para este tipo de servicios.

2.7. Infraestructuras verdes

Según el marco normativo actual y sobre todo desde la entrada en vigor de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se ha incorporado el concepto de Infraestructura Verde (IV) en nuestro ordenamiento jurídico.

Es un concepto que deriva directamente del Derecho y la Política Ambiental de la Unión Europea como “una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales, planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos”. Incluye espacios verdes (o azules si se trata de ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas) y marinas (Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa. Comunicación de la Comisión Europea, 2013).”

Su implementación es escalonada, debiendo cada una de las Administraciones con competencias definir y desarrollar las acciones necesarias para alcanzar las metas estratégicas y desarrollar las IV en el marco de sus respectivas competencias. Por tanto, las acciones municipales deberán estar en coherencia con las estrategias estatales y de cada CCAA.



En este último escalón competencial, el de ámbito local, será el Ayuntamiento el que defina las accesiones a desarrollar en los espacios que forman parte de la infraestructura verde, tanto terrestres como acuáticos. En los terrestres, esta infraestructura está presente en los entornos rurales y también en los urbanos, para los que servirá de referencia la Guía de la Infraestructura Verde Municipal¹ publicada en el año 2019. En la citada Guía se señala que *“no existe otro cauce para la implementación de la Infraestructura Verde a nivel municipal que los planes generales de ordenación urbana municipal, con las determinaciones que fueran necesarias también para sus instrumentos de desarrollo”*, de lo que se desprende que debe ser objeto de las estrategias, objetivos y directrices del PGOM de Las Cabezas de San Juan la integración de los servicios ecosistémicos en el funcionamiento de la ciudad a través de la inclusión de un nuevo concepto de infraestructura urbana y su concepción como un elemento primordial del modelo de ordenación adoptado.

2.8. Necesidad de nuevos suelos

Como se ha expuesto en apartados anteriores y según el análisis demográfico realizado en el municipio, la población de Las Cabezas de San Juan tuvo un elevado ascenso desde principios del siglo XX, produciéndose una moderada estabilización en las últimas décadas de dicho siglo y en las primeras del actual, no obstante, en los últimos años se aprecia un alentador repunte.

Este dato de la evolución de la población, junto con el hecho de que el sector empresarial demande, cada vez con mayor asiduidad, mano de obra especializada y condiciones logísticas y residenciales que favorezcan la llegada de estos profesionales, motivan la posible necesidad de suelo para vivienda.

A su vez, el propio sector empresarial se ve favorecido por la localización interprovincial del municipio en el territorio autonómico, situación estratégica entre Sevilla y Cádiz que, unido a las importantes infraestructuras de comunicaciones viarias y ferroviarias existentes, permite plantear expectativas de crecimiento de la actividad productiva de Las Cabezas de San Juan. Así pues, resulta aconsejable tener en consideración esta previsible evolución productiva del municipio y en consecuencia se deberá facilitar la implantación de nuevos suelos con este destino.

En general, la localización prioritaria de nuevos desarrollos urbanísticos debería producirse en vacíos urbanos pendientes de colmatar o desarrollos periféricos ya contemplados en el planeamiento vigente e integrados en la ordenación general, en concordancia y acomodo del uso asignado. De manera adicional, la situación irregular de algunas edificaciones que han proliferado en suelo no urbano,

¹ Elaborada por Pedro Calaza, en colaboración con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), la Asociación de Empresas de Gestión de la Infraestructura Verde (ASEJA) y la Asociación Española de Parques y Jardines Públicos (AEPJP).



puede provocar a medio plazo la necesidad de plantear medidas específicas para la regularización e incorporación al régimen urbanístico de estas zonas, que, en todo caso, se estudiarán en fases posteriores.

2.9. Elementos con valor patrimonial

Como se ha descrito en la Memoria Informativa, el municipio de Las Cabezas de San Juan cuenta con tres Bienes de Interés Cultural, y con otros posibles elementos de patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico. En lo referente a los elementos con valores patrimoniales que carecen de protección BIC, estos serán susceptibles de ser complementados en términos de protección dentro del proceso de redacción del presente Plan.

Tanto los BIC como aquellos elementos con singular valor situados en suelo rústico, serán susceptibles de protección desde el PGOM.

Según se desprende de la LISTA y de su Reglamento en lo que respecta a la protección de los elementos con valor patrimonial, hay que distinguir las dos siguientes líneas de trabajo que se muestran a continuación.

2.9.1. Bienes que deben contar con singular protección

Entre las determinaciones que, según el artículo 86.1 del RGLISTA, como mínimo debe contener el PGOM, están las correspondientes al modelo general de ordenación regulado en el artículo 75, que comprende, entre otras, los bienes que deben contar con una singular protección dentro del modelo general de ordenación (Art. 75.5 RGLISTA). Este artículo 75 se basa en lo establecido en el artículo 8.a) de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía para establecer que debe considerarse que los bienes y espacios que deben contar con una singular protección son los inscritos individualmente como Bien de Interés Cultural en el Catálogo General de Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

Según consta en la documentación consultada en dicho Catálogo ² los únicos bienes inscritos individualmente son:

- Iglesia de San Juan Bautista. Régimen de protección: BIC. El templo, la sacristía y las estancias tras el altar mayor: Inscrito como BIC en la categoría de Monumento. BOJA nº198 del 8 de octubre de 2009.

² Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/culturaydeporte/areas/cultura/bienes-culturales/catalogo-pha/consulta.html>



- Hacienda San Rafael y Torre de la Hacienda de San Rafael: Inscrito como BIC en la categoría de Monumento. BOE del 29 de junio de 1985.
- Castillo de Medina Montújar: Inscrito como BIC en la categoría de Monumento. BOE del 29 de junio de 1985 (Sin localización exacta).

2.9.2. Bienes en suelo rústico susceptibles de protección

Entre las determinaciones que, según el artículo 86.1 del Reglamento de la LISTA, como mínimo debe contener el PGOM, están las correspondientes a las determinaciones que complementan el modelo general de ordenación.

El artículo 77.6 del RGLISTA determina que complementan el modelo general de ordenación, la identificación de los bienes y espacios en suelo rústico que deban contar con protección, distinta de la recogida en el artículo 75.5, por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico.

La delimitación de los bienes y espacios en suelo urbano que deban contar con protección distinta de la recogida en el artículo 75.5 por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, es una determinación de la ordenación urbanística detallada, tal y como se especifica en el artículo 78.2.e del RGLISTA, no siendo objeto del PGOM.

Como conclusión, puede establecerse que los elementos extraídos de todas las fuentes de información analizadas en la memoria de información, ubicados en suelo rústico, **serán susceptibles de protección desde el planeamiento**, para lo cual deberán ser analizados en una fase posterior a la presente.

3. CONCLUSIONES

3.1. Anotaciones sobre el medio ambiente

En cuanto a la caracterización medioambiental del término municipal de Las Cabezas de San Juan, se llega a la conclusión de que los principales aspectos a tener en cuenta son los siguientes:

- Clima principalmente de carácter templado-cálido. Los meses de inviernos son fríos y parcialmente nublados, mientras que los de verano, son cortos, áridos y principalmente despejados. Temperatura media es de unos 18,3 °, aproximadamente, y precipitaciones estacionales que rondan los 430 mm.



- Geológicamente, el municipio de Las Cabezas de San Juan se localiza sobre la zona Z2600 – Cuenca del Guadalquivir y Cuencas Béticas Postorogénicas + Subbético + C. Gibraltar Las unidades principales de mayor extensión en el municipio son; 39 – dolomías y calizas; 79 – calizas negras tableadas; 90 – unidad olistrómica.
- En la zona central del municipio se observa un área con mayor concentración de pendientes, correspondiente con cerros y el núcleo de población de Las Cabezas de San Juan. Las pendientes se incrementan hacia el sureste municipal coincidiendo con la zona de mayores alturas en dirección a la Sierra Sur. Las menores pendientes se localizan en las zonas de llanura de marisma, al noroeste del municipio.
- Edafología formada por cambisoles, regosoles, fluvisoles, rendzinas, litosoles, luvisoles vertisoles y solonchaks.
- La hidrografía del área ha determinado la geomorfología y el paisaje del término municipal, concentrándose los cauces en el área con un relieve más marcado sobre un entorno de transición a la llanura.
- En cuanto a la hidrogeología, se caracteriza por que se asienta sobre la masa de agua subterránea de Lebrija
- El municipio de Las Cabezas de San Juan se haya sobre un entorno de transición entre lo antrópico y lo natural, donde cobran especial relevancia los cultivos herbáceos. Casi todo el término municipal es una llanura de marisma donde predominan los cultivos y distintas masas de agua. Hacia el sur, el relieve comienza a dar paso a la Sierra Sur, donde aparecen en pequeñas superficies matorrales y pastizales arbolados con quercíneas y eucaliptos.
- Por todo el territorio municipal se observan principalmente la presencia de Hábitats prioritarios (1) y la presencia de hábitats no prioritarios, principalmente en la zona sureste. Estos hábitats son 6310, 9320, 5330, 3170*
- La fauna se resume en las comunidades faunísticas, el estudio de fauna potencial se ha basado en la información procedente del Inventario Español de Especies Terrestres, estructurado en cuadrículas UTM 10 x 10 km que cubren todo el territorio español. La zona en la que se desarrolla el proyecto, el municipio de Las Cabezas de San Juan, se ubica sobre las siguientes cuadrículas del Inventario Español de Especies Terrestres: 29SQB60, 30STG30, 30STG40, 29SQA69, 30STF39, 30STF49 y 30STF48.
- El paisaje del área se encuentra sobre la categoría de colinas y piedemonte con relieves tabulares, vegas y terrazas de dominante agraria (50-150 m), marismas fluviales y sistemas endorreicos de dominante agraria.



- El uso del suelo principal en Las Cabezas de San Juan es el agrícola, abarcando un 83,65% del porcentaje de ocupación del municipio. Posteriormente le sigue el forestal con un 6,39% de ocupación, y las zonas húmedas con un porcentaje de ocupación del 4,42%.

Es necesario hacer énfasis sobre la necesidad de protección del medio natural, actualmente eclipsado por un exceso de antropización del medio, mediante la introducción de elementos para reducir el cambio climático.

3.2. Modelo de ciudad: suelo urbano y suelo rústico

El **modelo de la ciudad** es un concepto amplio y con multitud de enfoques. Indiscutiblemente que el modelo de la ciudad que se proponga en el presente Plan vendrá amparado por la *sostenibilidad*, como principio básico del marco legislativo que lo envuelve, por otro lado, el modelo que se proponga versará sobre la definición sobre el concepto de modelo general que el art.75 del Reglamento Gral. de la LISTA desarrolla, y por ende, será el resultado de la identificación de estos conceptos en el análisis realizado en el documento de Información y Diagnóstico sobre la realidad del municipio.

El modelo general de ordenación se concreta a través de la clasificación del suelo, con la identificación del rústico y del urbano, con la delimitación de las distintas categorías del suelo rústico, con la normativa urbanística de esas categorías y la determinación de los distintos sistemas generales y la definición de cuáles son los esquemas de las redes generales de infraestructuras. Establece además el Reglamento que el plan deberá identificar los elementos estructurantes existentes y los nuevos elementos necesarios para resolver los déficits, así como para satisfacer las nuevas demandas derivadas de la propuesta de ordenación, incluidas, en su caso, las que se generen por los nuevos crecimientos contemplados por las actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico y urbano definidas. Asimismo, identificar los bienes y espacios que deban contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico y, en su caso, de sus entornos.

El PGOM analizará la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y su Reglamento, en particular a los artículos 13 de la LISTA y 19 de su Reglamento sobre el suelo urbano.

Las Cabezas de San Juan tiene suelos con alto valor medioambiental, y los núcleos urbanos que se distribuyen por el término municipal se integran en el mismo, resaltando su carácter tradicional rural. Es, pues, importante reconocer esta característica y poner en valor lo existente, siempre respetando el medio ambiente.

Siguiendo este modelo, y teniendo en cuenta que no existe un crecimiento poblacional considerable, no debe ser prioritaria la delimitación de nuevas actuaciones, por lo que prima la reforma y



rehabilitación de la trama urbana actual, terminando de construir los vacíos y tratando los bordes del límite para adecuarlos y dignificarlos. No obstante, en este punto, hay que hacer referencia a la necesidad de favorecer el crecimiento del sector agrario industrial existente, potenciado por la ubicación del término y las buenas comunicaciones existentes (que se mejoran y fortalecen como por ejemplo con la ampliación del tercer carril de la AP-4 entre Dos Hermanas y Las Cabezas de San Juan).

En este sentido, el municipio debe establecer las estrategias que permitan la consecución de esos objetivos, que en todo caso deben pasar por la preservación y dar valor al entorno natural de Las Cabezas de San Juan, para lo que es fundamental la adecuación y uso de la extensa red de caminos. Con base en la realidad del municipio, este Avance determina las correspondientes categorías de los suelos rústicos, analizando las establecidas por el PGV y si procede su mantenimiento, matización, modificación o eliminación.

Dentro de esta categorización, se debe tener especial énfasis en el análisis de los tipos de riesgos existentes, diferenciando aquellos que, conforme al artículo 20.1.b) del Reglamento de la LISTA se encuentren acreditados por resoluciones administrativas o en los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, o de planificación sectorial vigentes de los que no, derivándose de los primeros la adscripción a la categoría de “suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o actividades antrópicas, susceptibles de generar riesgos, lo que hace incompatible su transformación mediante la urbanización mientras subsistan dichos procesos o actividades” y de los segundos la adscripción a la categoría de suelo rústico común.

Los suelos del término que no tienen la consideración de urbanos, son rústicos, según se intuye de la literalidad tanto del art. 14 de la LISTA como del art. 20 del Reglamento, donde se indica el deber de adscribir a alguna de las categorías que a continuación se describen en ambos preceptos.

3.3. Sistemas de Dotaciones

3.3.1. Espacios libres y zonas verdes

Aunque el planeamiento vigente justificaba el cumplimiento del estándar legal en materia de sistemas generales de espacios libres y zonas verdes, se plantea su revisión debido a que parte de la reserva no ha sido ejecutada o adquirida, a los cambios normativos introducidos por el RGLISTA —que exige considerar solo los espacios realmente ejecutados, funcionales y en uso— y a las modificaciones demográficas desde la última adaptación de las NNSS.



Se ha planteado una estimación de las dotaciones de espacios libres y zonas verdes que cumplen con los requisitos para ser considerados dentro del estándar de SGELZV existente, obteniéndose un indicador de **8,41 m²/habitante**, superior a la ratio de 7 m²/habitante establecida en el Art. 82.3 del RGLISTA.

En principio no sería necesario incrementar las dotaciones de Espacios Libres y Zonas Verdes al cumplirse el estándar mínimo del RGLISTA, no obstante, se propone aumentar los SGELZV en el entorno del núcleo histórico para mejorar su centralidad, la calidad urbana y la equidad en la distribución de dotaciones, favoreciendo un modelo de ciudad más sostenible e inclusivo.

3.3.2. Equipamiento comunitario

El análisis constata que los equipamientos comunitarios son, en general, suficientes, aunque se prioriza mejorar los servicios públicos con enfoque inclusivo, especialmente mediante una residencia y un centro de día.

La estrategia principal de ordenación se centra en consolidar los sistemas generales existentes y reforzar cualitativamente los equipamientos locales, optimizando recursos y garantizando accesibilidad y proximidad.

No obstante, se estima conveniente destinar los suelos vacantes de los antiguos SGEL-6 y SGEL-7 a uso pormenorizado de equipamiento comunitario por su idoneidad funcional, favoreciendo así una distribución más eficiente y equilibrada del modelo urbano y materializar una reserva destinada a estos usos, frente a necesidades futuras.

3.3.3. Movilidad

La red de carreteras existente en Las Cabezas de San Juan cuenta con **Ejes Regionales de Primer Nivel**: la autopista AP-4 y la carretera N-IV, que facilitan al municipio la conexión con Sevilla y Cádiz.

Se tiene conocimiento de la propuesta de ampliación de un carril en la autopista AP-4 entre Dos Hermanas y Las Cabezas de San Juan, justificada por la alta intensidad de tráfico y la saturación persistente del tramo. La medida, ampliamente demandada, busca reducir la congestión y mejorar la funcionalidad viaria.

Las Cabezas de San Juan cuenta con una red interurbana que conecta eficazmente con su entorno, destacando la mejora que supuso la variante de la A-471 para desviar tráfico de paso. Sin embargo, persisten problemas por la falta de conexión con la SE-5208, lo que obliga al tráfico pesado a atravesar el casco urbano, afectando a la movilidad y calidad urbana. Se considera imprescindible la elaboración de un estudio integral de la red viaria que analice la viabilidad de nuevas infraestructuras, como una circunvalación, con el objetivo de garantizar una movilidad segura, eficiente y sostenible.



Dicho cinturón viario deberá priorizar su conexión tanto con el enlace sur existente como con el futuro enlace norte de la autopista AP-4.

La red viaria urbana del municipio presenta una estructura heterogénea que requiere, en general, medidas de mejora para dignificar el espacio público. Se propone, en determinadas áreas, reorganizar los sentidos de circulación, fomentar la accesibilidad peatonal universal y mitigar el efecto isla de calor mediante arbolado. Además, el Plan definirá una jerarquía viaria que refuerce la imagen del municipio y articule su crecimiento.

Las Cabezas de San Juan carece de una red de carril bici, lo que limita la movilidad sostenible y compromete la seguridad de los ciclistas, que deben compartir espacio con el tráfico motorizado. La implantación de infraestructuras ciclistas fomentaría la movilidad activa, reduciría la dependencia del vehículo privado y mejoraría la conectividad e intermodalidad urbana.

Además, el municipio dispone de una red de vías pecuarias y caminos rurales con potencial para el uso recreativo y como alternativa de movilidad sostenible, aunque algunos de estos recorridos presentan ciertas limitaciones. Se evidencia la necesidad de planificar y adecuar estos itinerarios, integrándolos en una red de movilidad blanda y sostenible compatible con el entorno natural y la estructura territorial del municipio.

3.3.4. Infraestructuras y servicios técnicos

Las infraestructuras urbanas del municipio se han descrito e identificado en la memoria informativa y planos de información del presente documento de plan.

Las infraestructuras urbanas de Las Cabezas de San Juan incluyen sistemas clave para garantizar el bienestar de la comunidad, debiendo perseguir la sostenibilidad y calidad de vida en el municipio. Incluyen una red mallada de abastecimiento de agua, que permite optimizar el control de caudal y presión y facilita el mantenimiento. El sistema de saneamiento, basado en una red ramificada, garantiza el tratamiento adecuado de las aguas residuales, protegiendo el medio ambiente. La red eléctrica del municipio es mayoritariamente subterránea, con centros de transformación bien distribuidos, no obstante, en el casco antiguo, se recomienda adaptar la red de baja tensión a una solución enterrada para mejorar su funcionalidad y el paisaje urbano. En cuanto a los residuos, el servicio de recogida en Las Cabezas de San Juan se gestiona externamente y convendría valorar la gestión mancomunada con municipios vecinos como una alternativa más eficiente, económica y sostenible. Asimismo, aunque el municipio dispone de un punto limpio funcional, persisten retos como la mejora de infraestructuras, la concienciación ciudadana y la optimización de recursos.

Se plantea la necesidad de realización de una evaluación íntegra del estado de funcionamiento y conservación de todas las infraestructuras que dan servicio al municipio, completándose dicho



cometido a una fase de redacción del PGOM posterior a la presente. En cualquier caso, siempre resultará necesario la implementación de medidas conducentes a la optimización del servicio que estas instalaciones prestan.

3.4. Anotaciones sobre la vivienda

El PMVS de Las Cabezas de San Juan, redactado en 2017 y descrito brevemente en la Memoria de Información del presente Plan, realiza un análisis de la población y del estado del parque de viviendas. Debe tenerse en cuenta que, aunque los datos no son los actuales, permiten tener una idea clara de la situación del municipio hasta hace unos años. Dicho Plan concluye que es necesaria la promoción de viviendas protegidas para el alquiler y con opción a compra para la inserción de los colectivos más desfavorecidos, así como un Planeamiento General que pueda asumir ajustes o cambios en determinaciones referentes a la ordenación, gestión o programación, para adaptarse así a las necesidades reales de vivienda que vaya demandando el municipio.

De manera adicional, teniendo en cuenta el leve repunte del crecimiento de población en los últimos años, y la situación irregular de algunas edificaciones que han proliferado en suelo no urbano, puede ser necesario a medio plazo la delimitación de nuevas actuaciones de transformación urbanística residencial en aquellas zonas donde la regularización a suelo urbano resultara inviable.

En cualquier caso, y al margen de lo que se proponga de forma específica en la siguiente fase, se estima que se deberán mantener en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas (RMDVP) los objetivos de:

- Establecer los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.
- Proporcionar información actualizada en relación a las necesidades de vivienda.

Este Registro deberá estar regulado por un Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Las Cabezas de San Juan, Sevilla.

Se deberá apostar por tanto por constituir un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas para:

- Fomentar la edificación del suelo urbano para mejorar el paisaje urbano eliminando las edificaciones y los solares en mal estado.
- Publicitar el régimen urbanístico de los inmuebles inscritos.
- Facilitar la intervención de terceros en los inmuebles, de tal manera que se cumplan los deberes de edificación o rehabilitación que no han cumplido los propietarios.



Se deberá apostar por gestionar el Patrimonio Público de Suelo como instrumento de intervención donde se puede articular una parte de la política de desarrollo de viviendas protegidas acorde con la proyección de hogares prevista y el registro de demandantes.

3.5. Problemática y oportunidades del término municipal

3.5.1. Problemática del término municipal

En desarrollo del análisis y diagnóstico realizado y profundizando en la problemática general señalada en la Memoria de Información, el presente PGOM afronta las siguientes problemáticas particularizadas, que pueden abordarse desde varios aspectos:

PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El planeamiento general vigente actualmente en Las Cabezas de San Juan es el Plan General de Ordenación Urbanística con aprobación parcial de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (en adelante, CPOTU) con fecha 14 de marzo de 2006, una Revisión Parcial del PGOU y documento complementario con aprobación definitiva de la CPOTU del 3 de julio de 2009, y una Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado mediante resolución de la CPOTU del 23 de abril de 2010. Por el tiempo transcurrido desde la aprobación del citado planeamiento, y la necesidad de adecuación del mismo a las necesidades del municipio y de la población actual, y a las determinaciones de la nueva ley del suelo, se justifica la elaboración de un nuevo Plan General de Ordenación Municipal.

AMBIENTAL

Una de las cuestiones más relevantes que afecta a la realidad física del municipio y que no está resuelta en el planeamiento vigente es la incorporación de la normativa medioambiental y a la delimitación de estos espacios en el plan según la denominación actual de la LISTA.

Se hace precisa una regulación del suelo rústico conforme a la legislación actual (art. 14 LISTA) y su actualización según la adecuada protección o preservación. El análisis ambiental y la normativa sectorial de las distintas afecciones determinará dichas categorizaciones.

Se hace igualmente necesario un régimen de usos que, sin dejar de lado la protección del medio físico y el paisaje, sea lo suficientemente flexible para el desarrollo de actividades que pudieran resultar de interés para el municipio, en concreto relacionadas con la implantación de actividades de generación de energías renovables.

REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO



En el núcleo urbano, se hace necesario abordar cuestiones como la falta de formalización de bordes, la regulación de usos e implantaciones en las zonas limítrofes al núcleo y la mejora de la imagen del municipio, para hacerlo más atrayente.

En concreto, y referido a este aspecto, puede señalarse la potencialidad del ámbito ubicado entre la autopista AP-4 y el borde del núcleo urbano. Se trata de un espacio intersticial entre dicha vía y el núcleo de población, actualmente sin un tratamiento definido, cuya localización estratégica —en un corredor de alta capacidad y visibilidad— convierte en prioritaria su adecuación funcional, dada su exposición directa al flujo de tránsito vehicular y su incidencia en la percepción visual del municipio desde la autopista.

En el interior del núcleo urbano, se localiza un área degradada susceptible de intervención para su regeneración, entre la calle Jazmines y la calle Virgen de los Remedios.

DOTACIONES

Si bien las dotaciones de equipamiento y espacios libres se consideran adecuadas, se estiman pertinentes medidas en el entorno del núcleo histórico de Las Cabezas de San Juan en relación a su conexión y localización estratégica, con el objetivo de favorecer una distribución más equilibrada y equitativa de las dotaciones públicas en el conjunto del municipio.

Se considera preciso estudiar las opciones para desviar el tráfico de paso y el tráfico pesado fuera del tejido urbano consolidado, mejorando así la calidad ambiental, la seguridad vial y la funcionalidad del viario local. Asimismo, se considera necesaria la regulación de los accesos al núcleo urbano desde las distintas carreteras de conexión exterior, las cuales pertenecen a diferentes jerarquías viarias. En este contexto, adquiere carácter prioritario garantizar una adecuada conexión tanto con el enlace sur existente como con el futuro enlace norte de la autopista AP-4.

USOS PRODUCTIVOS

Se detecta la necesidad de afrontar la problemática referente a la actividad productiva del municipio, actualmente no existen suelos disponibles para acoger nuevas actividades productivas. Las diferentes instalaciones industriales se han ido implantando en suelo urbano o en los suelos de borde, sin una ordenación preestablecida ni una regulación, con los consiguientes problemas de imagen urbana, inadecuación de los accesos viarios, etc.

EDIFICACIONES IRREGULARES EN SUELO RÚSTICO

El PGOM detecta, tras el diagnóstico realizado, agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico. El análisis detallado de las mismas permitirá identificar las agrupaciones y establecer si reúnen las condiciones para integrarse en el modelo de ciudad o bien han de establecerse las medidas necesarias para su adecuación ambiental.

INUNDABILIDAD

Existe una amplia zona, al norte del término municipal, afectada por inundación de origen marino, de extensión considerable; incide en algunas áreas urbanas, especialmente en los núcleos de población de San Leandro, Vetaherrado y Marismillas. Este aspecto habrá de ser tenido en cuenta en la propuesta, protegiendo de manera específica, o bien marcando directrices de actuación.

3.5.2. Oportunidades del término municipal

Las principales oportunidades del municipio se pueden dividir en:

- **Aquellas derivadas de la propia realidad física del municipio**

El municipio tiene una serie de potencialidades que se convierten en oportunidades desarrollables por el PGOM, entre las cuales se encuentra, por ejemplo, potenciar el uso de vías o corredores verdes, vías pecuarias y caminos, el poner el valor las rutas de senderismo y rutas ciclistas, impulsar el desarrollo turístico de la zona potenciando la riqueza medioambiental del municipio y la protección de los bienes patrimoniales en el área del término municipal.

- **Fruto de la nueva realidad jurídica de la que va disponer el municipio, es decir la aprobación del PGOM**

La tramitación y aprobación del PGOM es una oportunidad para resolver los problemas urbanísticos del municipio, tanto los originados por el propio planeamiento vigente como los relativos a su realidad física, a la vez que representa un escenario propicio para la adecuación a un contexto actual con unos objetivos y criterios ambientales y de sostenibilidad que no estaban tan presentes en el momento de aprobación del planeamiento general vigente.

3.6. Principios de la ordenación del futuro plan

El presente Plan, tras el análisis del presente diagnóstico, presentará en los documentos de propuesta las actuaciones urbanísticas necesarias para conseguir los objetivos que en este mismo documento se determinan.

Los principios generales que rigen el Plan General de Ordenación Municipal de Las Cabezas de San Juan se basan en lo establecido por los artículos 4 de la LISTA y el artículo 79 del RGLISTA:

- Los principios de desarrollo sostenible y viabilidad social. El Plan debe proponer una ordenación que busque el interés general y que cumpla la función social del suelo. Los



crecimientos se dimensionan basándose en una demanda y un aumento de la población racionalmente previsible.

- Se realiza un estudio exhaustivo de la realidad existente, para que el Plan pueda reflejar la situación física real del municipio y, en base a ella, poder proponer las medidas más convenientes para la solución de problemas reales. Se debe seguir como objetivo la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación y reequipamiento, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, mejorando y completando su ordenación general.
- La ocupación del suelo debe ser racional y sostenible, mediante la propuesta del modelo de ciudad compacta, limitando la propuesta de actuaciones de nueva urbanización a las estrictamente necesarias y que estén justificadas en la demanda real, tanto residencial como productiva, del municipio. Se antepone la colmatación de los vacíos urbanos, la regeneración, la renovación y las actuaciones de transformación urbanística ya iniciadas, frente a los nuevos crecimientos.
- El modelo que propone esta ocupación coherente del suelo, garantiza una utilización racional de los recursos naturales, estudiando muy bien que los nuevos crecimientos no supongan una demanda de recursos excesiva e insostenible en el tiempo.
- La ordenación propuesta por el Plan debe buscar el respeto y protección del medioambiente, poniendo en valor y preservando los suelos que forman parte de ámbitos con unas características medioambientales y paisajísticas especiales, teniendo en cuenta los ámbitos que cuentan con unos valores naturales, culturales y agrícolas ganaderos.
- Para lograrlo, la propuesta del Plan debe tener muy en cuenta la conservación del paisaje, poniendo especial atención a la regulación de los usos en suelo rústico.
- El Plan buscará mejorar la movilidad sostenible. Para ello, es conveniente establecer medidas para potenciar la movilidad no motorizada, que, junto con la red de caminos y vías pecuarias existentes, ofrezcan una alternativa al vehículo privado para recorrer el municipio, potenciando el cuidado del entorno mediante rutas ciclistas, la movilidad peatonal y el transporte público.
- Además de para potenciar la movilidad sostenible, el Plan integrará los elementos naturales existentes, junto con las ya mencionadas vías pecuarias y caminos para intentar integrarlos en la red de espacios libres, zonas verdes y equipamientos comunitarios del municipio.



- El Plan buscará también la puesta en valor y preservación del patrimonio histórico del municipio, tanto de los BIC, como del resto de bienes y yacimientos dispersos por el municipio.
- Es imprescindible para el buen desarrollo del Plan la cooperación entre las diferentes administraciones Públicas implicadas, el sector privado y los ciudadanos, por lo que es necesario que el proceso sea transparente, abierto y que pueda ir adaptándose para solventar las demandas y necesidades de todos los implicados, de la manera más justa y equitativa posible.

Así, en términos generales, el Plan busca cumplir con las siguientes propuestas y objetivos:

3.6.1. Propuestas en la ordenación del suelo rústico

La ordenación del territorio municipal debe contemplar lo siguiente:

- Protección del medio físico y del paisaje.
- Protección contra los riesgos existentes.
- Preservación del medio rural y de sus cultivos tradicionales.
- Integración de las protecciones sectoriales.
- Crecimiento urbano medido y concentrado en los vacíos del casco actual y su entorno.
- Regulación de las edificaciones irregulares existentes por el término municipal.

Los objetivos para las distintas áreas diferenciadas en el término municipal, así como las distintas protecciones, son la preservación y mejora de:

- Sus características y valores naturales (geomorfológicos, vegetación, fauna, etc).
- Los valores culturales y paisajísticos.

3.6.2. Propuestas en el suelo urbano

La ordenación del suelo urbano debe seguir como objetivo la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación y reequipamiento, y la



integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, mejorando y completando su ordenación general. El Plan abogará por:

- La conservación y fortalecimiento de la identidad del municipio mediante la conservación de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- El estudio de la movilidad en relación con los distintos niveles de desplazamientos dando prioridad al peatón frente al vehículo en los entornos tradicionales.
- La definición de una red de espacios libres que estructuren las distintas zonas del casco creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, debemos conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.
- Garantizar la armonía social evitando segregación con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la ciudad.
- Fomentar los espacios deportivos.
- Fomentar la relación con el entorno natural que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos.
- Definición de un borde urbano coherente.
- Y hacer que la participación en todo el proceso de elaboración del Plan sea eficaz y efectiva.