

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DIPUTACIÓN DE SEVILLA
ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

DOCUMENTO:

**FASE II: DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO PREVIO
DOCUMENTO SÍNTESIS**

FECHA: 30 DE ABRIL DE 2024



FASE II

Documento de Diagnóstico Previo Documento Síntesis

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance
Definitivo

Aprobación Inicial

Aprobación





ÍNDICE

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN	4
1.1 Introducción	4
1.2 Análisis de los condicionantes socioeconómicos del municipio	6
1.2.1 Introducción	6
1.2.2 Estructura demográfica	6
1.2.3 Actividad económica	8
1.3 Análisis del asentamiento urbano	11
1.3.1 Situación y contexto histórico	11
1.3.2 Núcleos de población	11
1.3.3 Análisis de la estructura urbana y su clasificación	11
1.3.4 Morfologías y tipologías urbanas	12
1.3.5 Estado del parque de viviendas	13
1.3.6 Adecuación del estado del parque de viviendas a las necesidades de la población	15
2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN	16
2.1 Planeamiento supramunicipal	16
2.1.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)	16
2.1.2 Planeamiento subregional	19
2.1.3 Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF)	19
2.2 Planeamiento municipal	19
2.2.1 Plan General de Ordenación Urbanística	19
2.2.2 Modificaciones	20
2.2.3 Grado de Desarrollo	21
2.3 Planeamiento de interés no aprobado definitivamente	21
2.4 Otras figuras de interés	22
2.4.1 Avance con carácter de ordenanza sobre el suelo no urbanizable según Decreto 2/2012	22
2.5 Tabla resumen	23
3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS	25
3.1 Infraestructuras urbanas	25
3.1.1 Infraestructuras	25
3.2 Afecciones e Infraestructuras, medioambiente y movilidad	26
4. ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	27
5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO	29

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

5.1 Sistemas Generales de Movilidad en la actualidad	29
5.2 Adecuación de los sistemas de movilidad y accesibilidad a las necesidades de la población ...	29
6. INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO, CON ALUSIÓN A LOS PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL TÉRMINO MUNICIPAL, ASÍ COMO A POSIBLES PROPUESTAS O ALTERNATIVAS A DESARROLLAR EN EL DOCUMENTO DE AVANCE	30
6.1 Problemas urbanísticos.....	30
6.2 Oportunidades.....	32
6.3 Posibles propuestas o alternativas a desarrollar en el documento de avance.....	33
7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS	34
7.1 Propuestas Generales y Específicas	34
7.1.1 Líneas de trabajo generales	34
7.1.2 Líneas de trabajo específicas.....	34
7.2 Líneas de trabajo para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género	36
8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	38
8.1 Propuestas en la ordenación del suelo rústico.	38
8.2 Propuestas en el suelo urbano	39
9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA, EN SU CASO, LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO	40
9.1 Intervención mediante el Patrimonio Público de Suelo.....	40
9.2 Intervención mediante derechos de tanteo y retracto.....	40
10. ESTRATEGIA A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA). CRONOGRAMA.....	41
11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE	42
11.1 Informes disponibles	42
11.2 Resultado de la consulta pública	44
11.3 Documentación topográfica y cartográfica del término.....	50
12. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES.....	52
12.1 Participación ciudadana en fases posteriores.....	52
12.2 Estimación cronológica	56



1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO Y SUS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

1.1 Introducción

El punto de origen de la actual población de Las Cabezas de San Juan se estableció sobre lo que hoy en día se conoce como “El Cerro Mariana”. Los primeros asentamientos datan de la época prehistórica. Muestra de ello son los restos arqueológicos encontrados en la zona, como hachas de piedra pulimentada y una estela funeraria perteneciente a la edad de hierro.

Los últimos estudios han documentado una secuencia cultural desde época tartésica (S. VIII-VI a. C.) y turdetana (S. IV a. C) hasta la constitución del oppidum romano y su transformación en municipio en época flavia. Así, podemos afirmar, que estamos situados en una población de más de tres mil años de hábitat ininterrumpido.

Conocida como Cvnbaria bajo dominación púnico-turdetana. Las Cabezas de San Juan fue bastión defensivo de los cartagineses contra los avances romanos de Escipión en la Península Ibérica. Aníbal mandó construir aquí unas cuantas torres como sistema de vigilancia. Tras la conquista de Escipión pasaron a denominarse “Turrís Hannibalis”. Estas torres se mantuvieron hasta épocas posteriores.

Con los árabes, cambió el nombre del municipio por el de Atalayas de Montúfar. Su nombre actual se cree que hace referencia los distintos cerros o “cabezos” sobre los que se asienta la localidad.

Con el paso del tiempo se feminizó, convirtiéndose en Cabezas. Su segundo nombre procede de ser entregada la localidad, para su guarda y custodia, a la Orden de San Juan en el siglo XIII por Fernando III, como agradecimiento por su importante e imprescindible papel durante la Reconquista, entre los años 1.250 y 1.255. Al mismo tiempo, se aseguraba la guarda de sus fronteras. Su estratégica situación le dará un relevante papel en los enfrentamientos entre cristianos y musulmanes entre los siglos XIV y XV.

En el año 1.621 (siglo XVII), reinando Carlos II, fue vendida al Conde Cañete D. Francisco José de Villavicencio, quien derribó parte del castillo para construir su palacio. Comenzando una época de declive que continuó con los herederos del Conde en el siglo XVIII.

Será en el siglo XIX cuando Las Cabezas de San Juan alcanzará su popularidad histórica, sobre todo, porque en este lugar se proclamó la Constitución aprobada en las Cortes de Cádiz de 1812 en concreto en el año 1820, bajo la autoridad del teniente coronel liberal Rafael del Riego, lo que dió lugar al primer periodo de monarquía constitucional de la historia de España: el conocido como Trienio Liberal (1820-1823).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Situada a 50 km de la capital hispalense, Las Cabezas de San Juan conforma unos de los once términos municipales de la comarca Bajo Guadalquivir, situada al extremo suroccidental de la provincia, forma parte de la transición entre la campiña sevillana y las marismas del Guadalquivir. Su posición estratégica, en lo alto de un cerro, lo han convertido en un buen enclave para el asentamiento de una población, siendo el origen “El Cerro Mariana”. Se divide en cinco núcleos de población y se considera un punto estratégico de las comunicaciones entre Sevilla y Cádiz.



Los asentamientos existentes en el término municipal son los siguientes:

- Núcleo urbano principal
- Poblados creados a raíz del Plan de Colonización de la zona del Bajo Guadalquivir de 1960: Sacramento, S. Leandro, Vetaherrado y Marismillas, éste último constituido en Entidad Local Autónoma
- Hábitat Rural Diseminado: Cepija
- Multitud de parcelaciones urbanísticas (27 contempladas en el Avance con carácter de Ordenanza de 2013, de todas estas, Valdeperros y la Peña, se estimaban como incorporables al modelo urbanístico).

Además, existen multitud de edificaciones en suelo rústico.



1.2 Análisis de los condicionantes socioeconómicos del municipio

1.2.1 Introducción

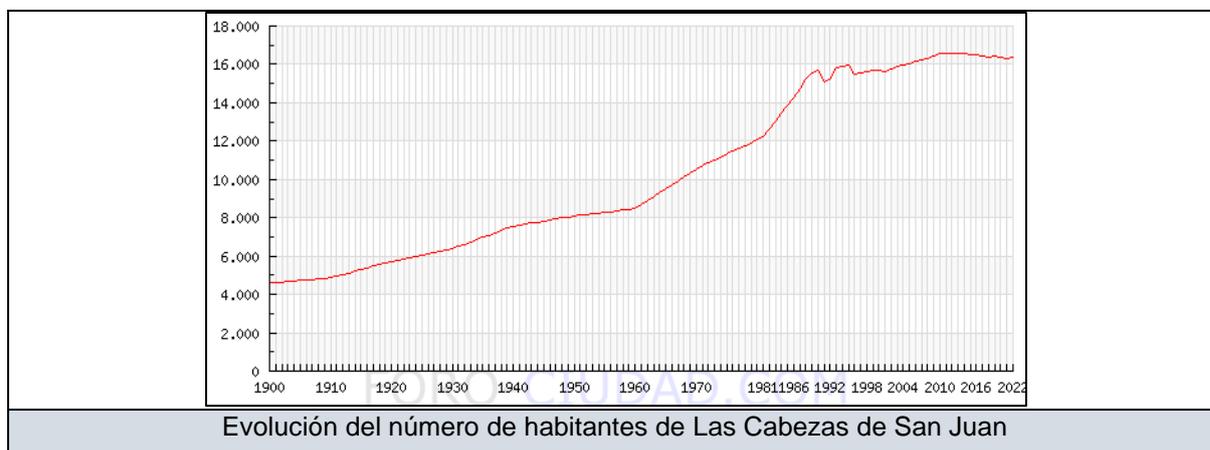
Con una población total para el año de 2022 de 1.220 habitantes en todo el término municipal, Las Cabezas de San Juan se configura como uno de los términos municipales con una economía basada principalmente en el comercio al por mayor y al por menor.

En cuanto al desempleo, el municipio de Las Cabezas de San Juan cuenta con un índice de parados de 1633 personas frente a una población de 16.386 habitantes. De los cuales 657 son hombres, 925 mujeres y 51 son extranjeros.

En base a estas pinceladas, se expone a continuación un análisis demográfico y económico más detallado del municipio que nos permite afrontar con mayor detalle, los rasgos más importantes a tener en cuenta desde el ámbito socioeconómico de Las Cabezas de San Juan.

1.2.2 Estructura demográfica

Según los datos publicados por el INE a 1 de enero de 2022 el número de habitantes es de 16.386, 51 habitantes más que el en el año 2021. En el gráfico siguiente se puede ver cuántos habitantes tiene Las Cabezas de San Juan a lo largo de los años. La media de edad de los habitantes de Las Cabezas de San Juan es de 40,80 años, 1,94 años más que hace un lustro que era de 38,86 años.



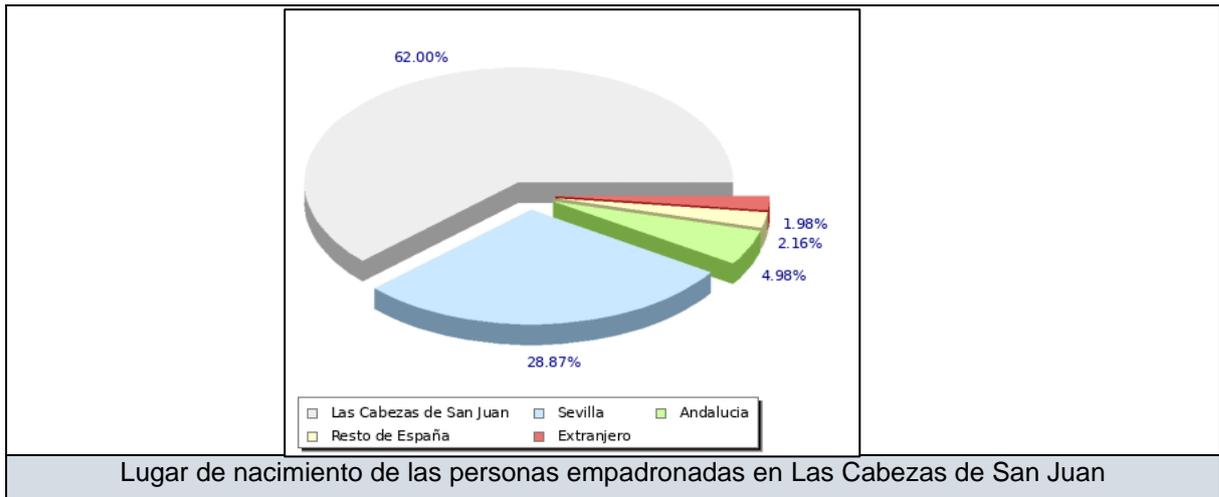
2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
16.589	16.546	16.514	16.516	16.418	16.379	16.417	16.384	16.359	16.386

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



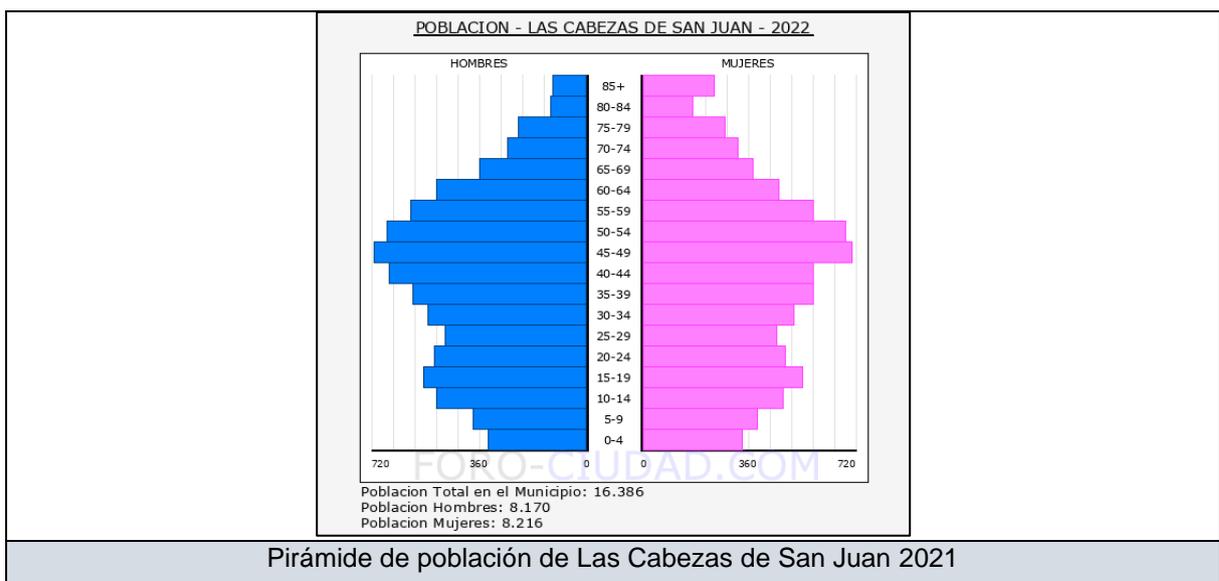
DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2022 el 62.00% (10.160) de los habitantes empadronados en el Municipio de Las Cabezas de San Juan han nacido en dicho municipio, el 36.01% han emigrado a Las Cabezas de San Juan desde diferentes lugares de España, el 28.87% (4.731) desde otros municipios de la provincia de Sevilla, el 4.98% (816) desde otras provincias de la comunidad de Andalucía, el 2.16% (354) desde otras comunidades autónomas y el 1.98% (325) han emigrado a Las Cabezas de San Juan desde otros países. La media de edad de los habitantes de Las Cabezas de San Juan es de 40,80 años, 1,94 años más que hace un lustro que era de 38,86 años.



En cuanto a la distribución de la población según su edad:

- La población menor de 20 años en Las Cabezas de San Juan es el 21,6%.
- La población entre 20 y 65 años en Las Cabezas de San Juan es el 63%.
- La población mayor de 65 años en Las Cabezas de San Juan es el 15,4%.





Tras realizar un análisis comparativo del número de habitantes de cada uno de los municipios que conforman la provincia de Sevilla, para el último año, 2022, se constata que Las Cabezas de San Juan es de los municipios con mayor número de habitantes dentro de la provincia de Sevilla, siendo el menor El Madroño con 290 y el mayor Sevilla con 681.998 habitantes.

1.2.3 Actividad económica

1.2.3.1 Sector primario

La superficie de cultivos en el municipio de Las cabezas de San Juan, según datos disponibles en el IECA (2021), presenta una superficie de cultivos herbáceos de 14.203 hectáreas, donde destaca como principal cultivo herbáceo de regadío de algodón, con una ocupación aproximada de 3.865 hectáreas. En cuanto a los cultivos leñosos estos ocupan una superficie de unas 1.981 hectáreas dentro del municipio. Dentro de los cultivos leñosos, el principal cultivo leñoso de secano es el olivar de aceitunas de aceite.

1.2.3.2 Actividades empresariales (sector servicio)

Dentro de las actividades empresariales o actividades económicas, como se observa en la tabla que se muestra a continuación, el sector dedicado al comercio al por mayor y al por menor es el que presenta una mayor cantidad de actividades, 328, seguido de la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca con 238. Otros sectores que también destacan en el municipio son la hostelería, el transporte y almacenamiento y la construcción.

Actividad económica. Año 2022	Sección	Número
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	sección A	238
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	sección G	328
Hostelería	sección I	99
Transporte y almacenamiento	sección H	100
Construcción	sección F	135

Tabla 1. Actividades económicas, 2022. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Elaboración propia.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Si se pone el foco sobre el tamaño empresarial, del total de establecimientos registrados en el año 2022, que fue de 1.222 según los datos del IECA, el número de asalariados por establecimiento fue el siguiente:

NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS			
Sin asalariados	Hasta 5 asalariados	Entre 6 y 19 asalariados	20 o más asalariados
681	426	91	30
TOTAL, ESTABLECIMIENTOS		1.228	

Tabla 2. Establecimientos registrados y número de asalariados en el año 2022. Fuente: IECA. Elaboración propia.

Entre otros indicadores económicos o actividades empresariales se encuentran:

- Oficinas de entidades de crédito (2022): 3
- Consumo de energía eléctrica (MWh) (Endesa - 2022): 36.486
- Consumo de energía eléctrica residencial (MWh) (Endesa - 2022): 21.277

En lo referente a transportes:

- Vehículos turismos (2023): 8.324
- Autorizaciones de transporte, taxis (2017): 10
- Autorizaciones de transporte, mercancías (2017): 267
- Autorizaciones de transporte, viajeros (2017): 34
- Vehículos matriculados (2021): 187
- Vehículos turismos matriculados (2021): 98

Por último, respecto al turismo;

Turismo	
Hoteles	2
Hostales y pensiones	1
Plazas en hoteles	68
Plazas en hostales y pensiones	15



1.2.3.3 Ocupación y desempleo

Según los datos publicados por el SEPE en el mes de marzo el número de parados ha subido en 16 personas. De las 16 personas nuevas de la lista del paro en Las Cabezas de San Juan aumentó en 31 hombres y descendió en 15 mujeres.

El número total de parados es de 1.588, de los cuales 652 son hombres y 936 mujeres.

Las personas mayores de 45 años con 706 parados son el grupo de edad más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 691 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 191 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 963 personas, seguido de la construcción con 269 parados, la agricultura con 189 parados, las personas sin empleo anterior con 110 parados y por último la industria con 57 parados.

Marzo 2024	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	1588	+16	1.02 %	-64	-3.87 %
HOMBRES	652	+31	4.99 %	-38	-5.51 %
MUJERES	936	-15	-1.58 %	-26	-2.70 %
MENORES DE 25 AÑOS:	191	-7	-3.54 %	+11	6.11 %
HOMBRES	85	+1	1.19 %	0	0 %
MUJERES	106	-8	-7.02 %	+11	11.58 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	691	+13	1.92 %	-60	-7.99 %
HOMBRES	244	+2302	1.000.87 %	-28	-10.29 %
MUJERES	447	-1	-0.22 %	-32	-6.68 %
MAYORES DE 45 AÑOS	706	+10	1.44 %	-15	-2.08 %
HOMBRES	323	+16	5.21 %	-10	-3.00 %
MUJERES	383	-8	-1.54 %	-5	-1.29 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	189	-11	-5.50 %	-23	-10.85 %
INDUSTRIA	57	-3	-5.00 %	-5	-8.06 %
CONSTRUCCIÓN	269	+25	10.25 %	-11	-3.93 %
SERVICIOS	963	-3	-0.31 %	-33	-3.31 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	110	+8	7.84 %	+8	7.84 %

Tabla 3. Desempleo en Las Cabezas de San Juan, marzo 2024. Fuente: Foro-ciudad.



1.3 Análisis del asentamiento urbano

Habiendo desarrollado en los apartados anteriores las principales características socioeconómicas de Las Cabezas de San Juan, se presenta a continuación un análisis detallado de su asentamiento urbano incidiendo previamente en sus particularidades históricas.

1.3.1 Situación y contexto histórico

El municipio de **Las Cabezas de San Juan** se encuentra a unos 50 kilómetros de Sevilla. Situado en lo alto de un cerro, domina un área de suaves colinas, acotadas al Este por las estribaciones de las Sierras Sub-Béticas y la Sierra de Gibalbín, y cercanas a la desembocadura del río Guadalquivir. Se establece como un nudo estratégico en las vidas de comunicación que unen la capital hispalense con Cádiz (N-4, A-4).

Las Cabezas de San Juan es uno de los once municipios que configuran la mancomunidad del Bajo Guadalquivir. Forma parte de la Vía Augusta, dentro del Camino de Santiago que discurre entre Cádiz y Sevilla.

En el año 2019 contaba con 16.417 habitantes según el INE. Su extensión superficial es de 230 km². Sus coordenadas geográficas son 36º 59' N, 5º 56' O. Se encuentra situada a una altitud de 76 m.

1.3.2 Núcleos de población

Se divide en cinco núcleos de población: Sacramento, Marismillas (Entidad Local Autónoma), San Leandro, Vetaherrado y el mayor de todos, que toma el nombre de Las Cabezas de San Juan.

1.3.3 Análisis de la estructura urbana y su clasificación

El proceso de crecimiento urbano de Las Cabezas de San Juan ha determinado la sucesiva aparición de unidades morfológicas de tejido urbano diferenciado, así podemos distinguir, por orden cronológico:

- El asentamiento inicial de la población, en las cotas superiores del cabezo, circunscribiéndose a aquéllas y estructurado linealmente por la vía principal NE-SO.
- La primera extensión extramuros o arrabal producida al desplazarse el camino real hacia poniente lo que determina la aparición de una sucesión de manzanas lineales a lo largo de aquél, descendiendo del cabezo, y la posterior repetición seriada de esas manzanas hacia el oeste. En este momento la ciudad se configura en un barrio alto, en torno al Castillo, y un arrabal al Norte de aquél, conectados ambos por el camino real.
- El tejido de colmatación del núcleo histórico, formado por adosamiento sucesivo de manzanas muy estrechas que ocupan el espacio libre entre el asentamiento inicial y la cerca deteniéndose tan sólo cuando la pendiente del escarpe imposibilita materialmente el aprovechamiento del solar.



- Tejidos de colmatación y relleno formados por grandes manzanas no lineales que se edifican primero en su borde y en las que posteriormente un viario interior que permite el aprovechamiento del espacio central.
- A partir de la década de los años sesenta comienzan a aparecer loteamientos de parcelas agrícolas apoyadas en caminos y veredas agrícolas con trazados regulares pero inconexos dado el origen individual de cada una de las actuaciones.
- Finalmente hay que considerar algunos fragmentos de tejido resultantes de proyectos unitarios de edificación: viviendas individuales o colectivas con viario interior que se configuran como elementos singulares del tejido urbano.

1.3.4 Morfologías y tipologías urbanas

De acuerdo con lo señalado en el apartado anterior, en el que se analizan los usos, el tejido urbano de Las Cabezas de San Juan resulta muy homogéneo por estar ocupado, mayoritariamente, por usos residenciales, y más concretamente por viviendas unifamiliares entre medianeras, con la consiguiente reducción de tipologías edificatorias.

En efecto, el uso residencial en Las Cabezas de San Juan se ha resuelto tradicionalmente, hasta la década de los setenta, con solamente tres tipologías edificatorias, que a su vez pueden considerarse variantes de un tipo único adaptado a distintos tamaños de parcelas.

- Tipo 1: Ocupa, prácticamente, toda la zona central del recinto histórico constituido por un parcelario muy uniforme con fachadas comprendidas entre 10 y 5 metros de longitud (siendo muy abundantes las de 7 y 8 metros) y fondos máximos de 20 metros y mínimos de 10.

Este parcelario ha venido estando ocupado por una edificación-tipo que consta de una doble crujía en fachada, con una planta destinada a vivienda y un soberao que se utiliza como granero; a continuación, se dispone un patio, con pozo o aljibe, y una crujía simple al fondo destinada a establo y almacén de aperos.

- Tipo 2: Puede considerarse una variante de la anterior disposición que se produce cuando se trata de edificar parcelas de mayor tamaño -con fachadas no menores de 10 metros y fondos de 40 metros-, lo que supone triplicar el tamaño de aquellas.

Estas parcelas se localizan en la margen occidental de la antigua calle Real y constituyen el "ensanche", probablemente planificado, con el que la población responde al periodo de bonanza económica que se produce en el país durante el s. XVIII, que permite la aparición de una clase media acomodada de terratenientes.

La ocupación edificatoria es, en este caso, similar al tipo descrito en primer lugar, si bien se produce un aumento de la complejidad funcional.

Se dispone ahora una doble crujía en fachada, ya sistemáticamente con dos plantas, por haber aumentado los requerimientos de espacio destinados a vivienda; se mantiene el patio con pozo o



aljibe, pero aparece una crujía intermedia, destinada normalmente a cocina y habitaciones del servicio a continuación de la cual se abre el corral, cerrado al fondo con un último cuerpo edificado en doble crujía, cuya planta baja se destina a establo y la segunda a granero.

- Tipo 3: Una última tipología parcelaria es la caracterizada por su origen como ocupación de terrenos de dominio público (camino, cañadas, descansaderos de ganado) por chozas, de programa funcional elemental, con un pequeño huerto y corral trasero.

La sustitución progresiva de estas edificaciones precarias para otras más sólidas acabada por consagrar una parcelación con un rente de fachada muy reducido (habitualmente 3 metros y nunca más de 5) con fondos variables entre 10 y 20 metros.

En la actualidad estas parcelas presentan una ocupación basada en la típica (la 1ª de las descritas) con una doble crujía en fachada, frecuentemente "doblada" con una segunda planta y una crujía al fondo del patio central

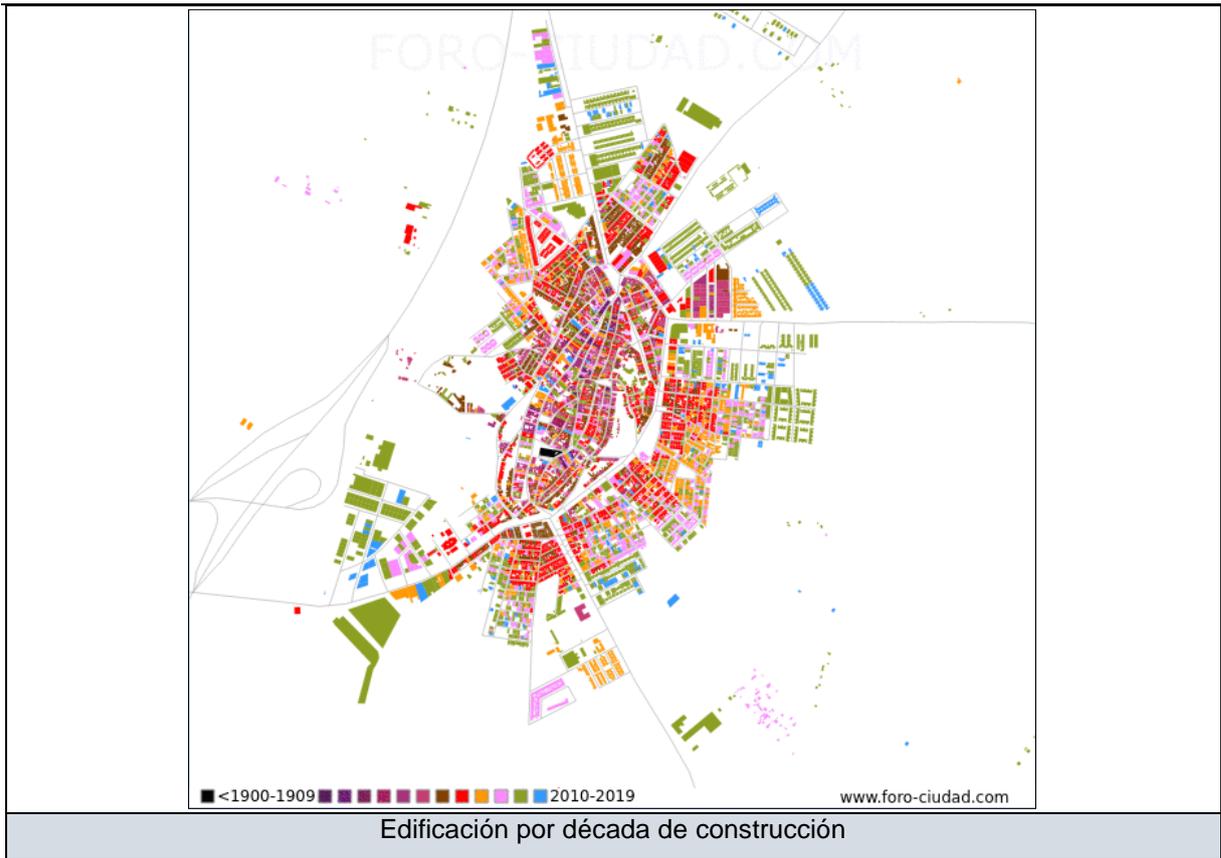
Los nuevos desarrollos planificados de los años 70 y del boom previo a la crisis de 2008 que se realizaron en zonas bajas trajeron consigo nuevas tipologías consistentes en viviendas unifamiliares de dos plantas en parcelas rectangulares homogéneas con la clásica distribución salón-cocina-dormitorios-baños en un único volumen y edificios plurifamiliares de PB+3 o PB+2.

1.3.5 Estado del parque de viviendas

En el siguiente mapa se puede observar la edad de los edificios, los datos provienen del catastro y están actualizados a octubre de 2019.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN

DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO



Cada color representa una década, excepto el negro que representa todos los edificios anteriores a 1900, que suele ser el casco histórico, en el mapa puede apreciarse como ha sido el desarrollo urbanístico de Las Cabezas de San Juan a lo largo del tiempo.

En la tabla posterior podemos ver la cantidad de superficie construida (en m²) por década, así como la posición que ocupa el municipio en un TOP nacional y provincial para cada década.

Decada	Superficie Construida			
	% Total	Top Provincial	Top Nacional*	
<1900	0.11%	<- 32° ->	<- 3510° ->	
1900-1909	0.18%	<- 53° ->	<- 5718° ->	
1910-1919	0.23%	<- 24° ->	<- 1911° ->	
1920-1929	0.28%	<- 54° ->	<- 3485° ->	
1930-1939	0.63%	<- 36° ->	<- 2145° ->	
1940-1949	1.47%	<- 37° ->	<- 1515° ->	
1950-1959	3.53%	<- 31° ->	<- 721° ->	
1960-1969	11.81%	<- 16° ->	<- 394° ->	
1970-1979	14.66%	<- 21° ->	<- 609° ->	
1980-1989	17.30%	<- 18° ->	<- 515° ->	
1990-1999	10.17%	<- 42° ->	<- 933° ->	
2000-2009	35.58%	<- 22° ->	<- 486° ->	
2010-2019	4.04%	<- 34° ->	<- 657° ->	

Superficie construida por década de construcción



Como norma y con criterio general de las **determinaciones de orden estructural del POTA**, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística **con el modelo de ciudad que se establezca en este plan**, los **parámetros objetivos** (demográficos, del **parque de viviendas**, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos.

1.3.6 Adecuación del estado del parque de viviendas a las necesidades de la población

En el centro se viene produciendo un paulatino abandono de edificaciones antiguas, que se ponen a la venta y tardan en comprarse. Se suelen demoler y son sustituidas por nuevas edificaciones, ya que el coste de la rehabilitación sería elevado y la estructura de las tradicionales viviendas rurales de antaño no se corresponden con las demandas actuales de la forma de vida de los habitantes del municipio, que prefieren viviendas unifamiliares en la periferia.

Sus circunstancias históricas han propiciado que en la **zona del núcleo histórico predominen viviendas de dos alturas**.

Según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en 2017 se actualizaron 141 antiguas solicitudes de viviendas protegidas y se realizaron 291 nuevas solicitudes, lo que hace un total de 432 solicitudes para las 230 parcelas correspondientes al patrimonio municipal de suelo según el citado Plan.

En el núcleo urbano principal existen solares vacantes en las urbanizaciones que se realizaron en la época del boom inmobiliario en España y, además, está aumentando el número de viviendas antiguas del centro que se abandonan por el coste que supone su rehabilitación.

A día de hoy, la adecuación del estado del parque de viviendas a las necesidades de la población conforma una de las principales problemáticas a abordar en la redacción del presente PGOM. Las prioridades para la ciudadanía son: delimitación de nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística de nueva urbanización o regularización de aquellas con instrumentos aprobados, y renovación del parque de viviendas mediante estrategias contempladas en un nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo.



2. ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE SU EJECUCIÓN

2.1 Planeamiento supramunicipal

2.1.1 Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El municipio no se encuentra en ninguno de los ámbitos de los Planes de Ordenación del Territorio de Ámbito Subregional aprobados, (al margen del Plan Especial de Protección del Medio Físico que, si bien fue aprobado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, su contenido tiene que ver más con el medio ambiente) por lo que el único planeamiento territorial de aplicación es el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía**, que es el **marco de referencia** mediante el cual se establecen los **elementos básicos de la organización y estructura del territorio de Andalucía**.

El mismo, defiende una concepción integral del territorio que engloba tanto las diferentes particularidades del suelo y su paisaje, como de la cultura, economía y contexto actual de nuestra tierra.

Su **objetivo principal** es el de definir la organización física espacial para las funciones territoriales de Andalucía y diseñar una estrategia territorial andaluza global que permitan garantizar los desequilibrios internos y asegurar una adecuada conexión del territorio andaluz con su entorno.

Los **principios** del **modelo territorial** bajo los cuales se asienta son los siguientes:

- Diversidad natural y cultural del territorio andaluz.
- Uso sostenible de los recursos.
- Cohesión social y equilibrio territorial.
- Integración y cooperación territorial.

Para ello, el **POTA** establece cuatro sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio:

- El sistema de ciudades.
- Esquema básico de articulación territorial de Andalucía.
- Dominios territoriales.
- Unidades territoriales.

La propuesta de organización del sistema de ciudades de Andalucía, entendido como estructuras urbanas con capacidad para conformar redes o sistemas territoriales según se recoge en el POTA, constituye el referente fundamental para la ordenación del territorio.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN

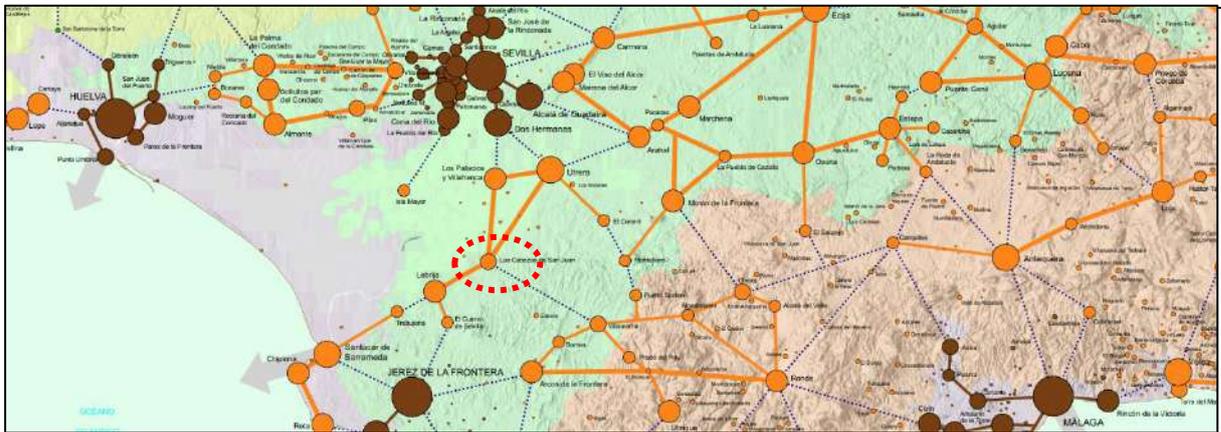


DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Esta propuesta marco está compuesta por **tres niveles de redes urbanas**:

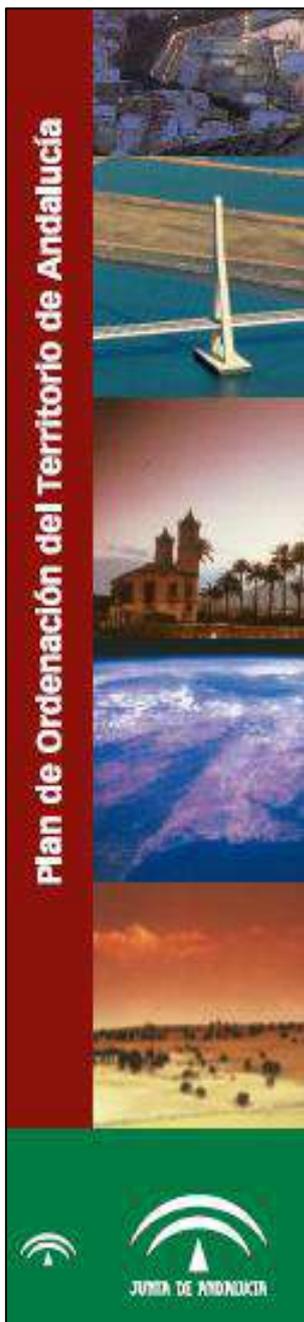
- El sistema polinuclear de centros regionales.
- Redes de ciudades medias.
- Redes urbanas en áreas rurales.

El municipio de **Las Cabezas de San Juan**, es considerado por el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía** (de ahora en adelante **POTA**), un “**Centro rural o pequeña ciudad 1**” bajo la tipología **Redes de ciudades medias** de la unidad territorial el **Valle del Guadalquivir**. Este modelo territorial de asentamientos reflejado en el **POTA**, aporta al municipio un mayor nivel de jerarquía que a otros núcleos.



Situación de Las Cabezas de San Juan en el POTA

Se destacan por ello en el municipio las siguientes particularidades:



- Elevado predominio de la carretera y medios de transporte privados frente al transporte público.
- Baja participación del transporte ferroviario. Hay líneas ferroviarias que discurren en la cercanía del municipio, pero no son utilizadas en todo su potencial para el transporte comercial y de pasajeros.
- Influencia del modelo energético general basado en el consumo masivo de combustibles fósiles derivados del petróleo producida por el empleo del transporte privado, así como una baja eficiencia energética.
- Trazado de infraestructuras cuyo impacto sobre el medio natural y el paisaje son negativos.

Por todo ello, las líneas estratégicas que el **POTA** busca continuar, y así se deben reflejar en el presente **PGOM** son las siguientes:

1. Disociar el crecimiento económico del crecimiento de las necesidades de transporte para favorecer modelos de ocupación del territorio y de crecimiento urbano que contribuyan a gestionar la movilidad y a regular la demanda.
2. Modificar el reparto entre modos favoreciendo la utilización de infraestructuras existentes y los modos más sostenibles ambientalmente.
3. Fomento del transporte público y/o empleo de transporte no motorizado, mejorando el acceso a los transportes públicos y la adaptación de las infraestructuras nodales a las necesidades de las redes de ciudades medias interiores.
4. Establecimiento de modelos de transporte territorialmente diferenciados adaptados a las necesidades del territorio regional.
5. Reducción del impacto energético y ambiental.

De acuerdo con lo anterior, las administraciones públicas deberán promover un sistema de transporte multimodal e integral basado en los servicios públicos y el fomento de los desplazamientos en medios no motorizados frente a la preeminencia del automóvil. El sistema de transporte debe contribuir a la reducción de la movilidad innecesaria, al equilibrio entre el mundo rural y el mundo urbano y a alcanzar la máxima accesibilidad. Y en la medida de lo posible, así se verá defendido en el presente **PGOM**.



2.1.2 Planeamiento subregional

No se ha encontrado planeamiento subregional que afecte al término municipal.

2.1.3 Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF)

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, Plan territorial aprobado en los 80 por la Consejería con competencias en urbanismo, establece sobre el municipio protecciones territoriales, debido a sus valores ambientales, a los siguientes espacios:

Zonas húmedas:

- ZH – 3 : Laguna del Taraje
- ZH – 7: Laguna del Pilón

Zonas húmedas transformadas:

- HT – 5 : Bazo del Este

2.2 Planeamiento municipal

El planeamiento vigente en la actualidad en **Las Cabezas de San Juan** es el Plan General de Ordenación Urbanística aprobado el 03 de julio de 2009.

2.2.1 Plan General de Ordenación Urbanística

El planeamiento general del municipio era las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente en 1984. En **2006** se aprobó definitivamente y de forma parcial un **Plan General de Ordenación Urbanística**, no obstante, su tramitación se había **iniciado antes de la entrada en vigor de la LOUA**, prosiguiéndola en virtud de su DT4ª, como consecuencia, y según la Resolución de Aprobación, a pesar de titularse Plan General de Ordenación Urbanística, y no Urbana como se denominaban antes de la LOUA, su contenido no estaba adaptado a la LOUA. La aprobación se realizó de forma parcial, dejando en suspenso la aprobación definitiva de las determinaciones que afectaban al suelo urbanizable no sectorizado y la normativa de protección del suelo no urbanizable.

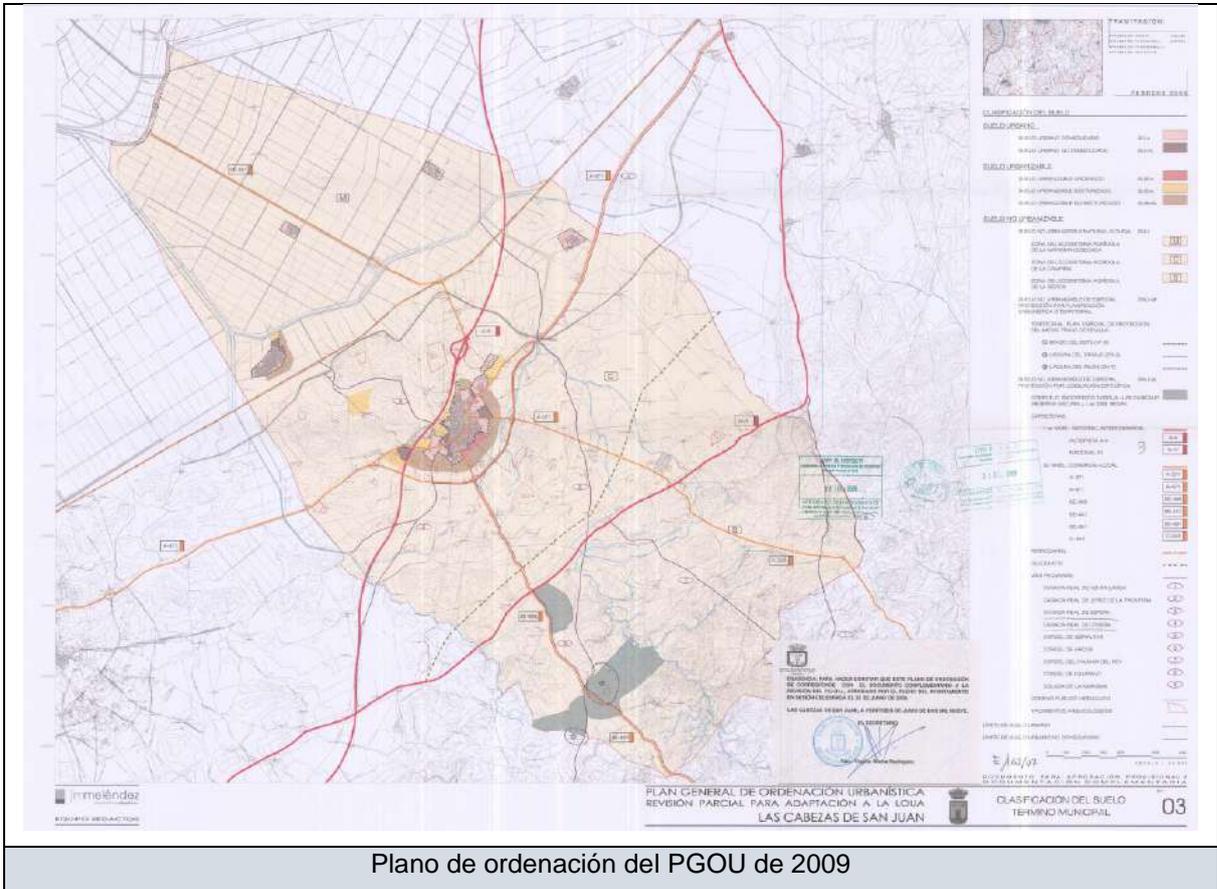
En **2009** se aprobó definitivamente un instrumento que, según la **Resolución de su Aprobación**, tenía por objeto “por una parte, la adaptación del planeamiento general vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y, por otra, introducir diversas modificaciones en las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada, formalizando un texto único y coherente que pasa a constituir el planeamiento general del municipio”. No obstante, el título del documento “PGOU, Revisión Parcial para adaptación a la LOUA” puede provocar algunas confusiones sobre la vigencia del PGOU de 2009.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Incluso en la web de la Junta de Andalucía sigue apareciendo el PGOU de 2006 y, además, como adaptado a la LOUA.



2.2.2 Modificaciones

Tras la aprobación del PGOU de 2009 se han realizado ocho modificaciones por aspectos concretos de la normativa que generaban problemas en su aplicación:

MODIFICACIONES AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	FECHA APROBACIÓN
Reforma de varios artículos de las Normas Urbanísticas	28 / 07 / 2011
Sector SUBS-I.1 Jóvenes Empresarios	21 / 10 / 2011
Artículos de normas urbanísticas. Ordenación pormenorizada	29 / 01 / 2015
Artículos de normas urbanísticas II. Ordenación estructural	05 / 07 / 2018
Convento de las Hermanas de la Cruz	25 / 07 / 2019

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Ampliación de Usos de Equipamiento Comunitario en Inmuebles de Titularidad Municipal. Usos e Instalaciones Provisionales en el Dominio Público.	27 / 01 / 2022
Zonificación de Zonas Verdes y Equipamientos Existentes	28 / 04 / 2022
Modificación del articulado de las Normas Urbanísticas	24 / 11 / 2022

2.2.3 Grado de Desarrollo

A día de hoy el municipio cuenta con los siguientes Planes Parciales y Estudios de Detalle aprobados:

- **PPO Sector UZC-5 Camino de la Botija** aprobado el 26/07/2007 y una modificación de este aprobada el 28/01/2010. El sector se encuentra ejecutado parcialmente, contando con el Colegio Público San Juan Bautista y algunos trozos de viario.
- **PPO Sector SUBS-I.3 Las Viñuelas** aprobado el 06/08/2009 y una modificación de este aprobada el 25/11/2010. Se encuentra ejecutado parcialmente, faltando parte del viario.
- **PPO Sector SUBS-I.2 Las Viñuelas** aprobado el 29/10/2009. El sector está sin ejecutar.
- **PPO Sector SUBS-I.4 Caño de Palmilla** aprobado el 02/07/2011. El sector está sin ejecutar.
- **PPO Sector SUBS-I.1 Jóvenes Empresarios** aprobado el 26/01/2012. El sector está sin ejecutar.
- **ED SUNC-1, Antigua UE UC 1.2**, aprobado el 24/07/2008 y habiéndose ejecutado solo parcialmente.
- **ED SUNC-3** aprobado el 15/12/2010 y está completamente ejecutado.
- **ED Sector SUNC-2 Prolongación Avda Doctor Fleming** aprobado el 27/05/2010, ejecutado parcialmente.
- **ED Sector UZC-5 Camino de la Botija Manzana C-5** aprobado el 25/04/2013, **Manzana C-6** aprobado el 16/08/2016 y **Manzana C-3** aprobado el 27/01/2022.
- **ED Viario de prolongación de calle Utrera** aprobado el 27/06/2013, el cual no ha sido ejecutado.
- **ED en la Calle Plácido Fernández Viagas** se realizaron dos Estudios de Detalle uno desde el número 12 hasta el 22 aprobado el 25/05/2017 y otro desde los números 2 hasta el 10 aprobado el 26/04/2018.
- **ED Sector SUNC-6.P Marismillas** aprobado el 27/05/2021, del que solo se ha ejecutado parte del viario.

2.3 Planeamiento de interés no aprobado definitivamente

- Existe también un Estudio de Detalle en la **manzana E del SUNC-2** en el que se busca fijar una alineación retranqueada y no alineada a vial de las viviendas pares (desde el número 4 hasta el 62) de la Calle Donantes de Sangre, pero cuenta solo con Aprobación Inicial.



2.4 Otras figuras de interés

2.4.1 Avance con carácter de ordenanza sobre el suelo no urbanizable según Decreto 2/2012

En 2013, al amparo del Decreto 2/2012, se aprobó un Avance de Planeamiento, con el carácter de ordenanza, para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes. En 2012, como respuesta a una problemática territorial y social, se aprobó 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. Dicho Decreto fue el inicio de una serie de normas que se han ido aprobando para intentar responder a la situación creada en gran parte de Andalucía y que ha alcanzado una alta gravedad en localizaciones como la Axarquía debido a las edificaciones irregulares aisladas entonces en suelo no urbanizable o en Chiclana de la Frontera debido a las parcelaciones urbanísticas. Sin llegar a tales extremos, tal como se ha expuesto en el apartado B.1, en 2013, al amparo del Decreto 2/2012, se aprobó un Avance de Planeamiento, con el carácter de ordenanza, para la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos del hábitat rural diseminado existentes con la intención de responder a la problemática creada fundamentalmente por las parcelaciones urbanísticas más que por las edificaciones aisladas. En el municipio no se da la envergadura de esta situación que se da por ejemplo en Carmona, pero sí la suficiente como para que, en el pasado, incluso se produjeran manifestaciones por la situación de “los campitos”. 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 inercia de querencia por espacios libres privados surgida en la pandemia. El análisis se ha plasmado en uno de los formatos A3 que se incorporan como anexo.

El citado documento incluía fichas de un total de 28 asentamientos, en los que se analizaban sus características 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 de densidad y en uno, además, no alcanzar el número mínimo de viviendas, 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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

2.5 Tabla resumen

Se expone a continuación una relación de las diferentes figuras de planeamiento, el ámbito y su aprobación y grado de ejecución.

FIGURA DE PLANEAMIENTO	NOMBRE ÁMBITO	APROBACIÓN			EJECUTADO
		ÓRGANO	FECHA	PUBLICACIÓN BOJA/BOP	
NORMAS SUBSIDIARIAS			1984		
PGOU (Antes de la LOUA)		CPOTU	14/03/2006		
PPO	SECTOR UZC-5 CAMINO DE LA BOTIJA	Pleno Ayto.	26/07/2007	31/07/2008	Ejecutado Parcialmente
ED	SUNC-1 (Antigua UE UC 1.2)	Pleno Ayto.	24/07/2008	29/10/2010	Ejecutado Parcialmente
PGOU (Después de la LOUA)		CPOTU	03/07/2009		
PPO	SECTOR SUBS-1.3 LAS VIÑUELAS	Pleno Ayto.	06/08/2009	20/01/2010	Ejecutado Parcialmente
PPO	SECTOR SUBS-1.2 LAS VIÑUELAS	Pleno Ayto.	29/10/2009	14/08/2010	Sin ejecutar
MODIFICACIÓN PPO	SECTOR UZC-5 CAMINO DE LA BOTIJA - SUBO- R1	Pleno Ayto.	28/01/2010	17/05/2010	Ejecutado Parcialmente
MODIFICACIÓN PPO	SECTOR SUBS-1.3 LAS VIÑUELAS (Modificación Nº1 del PPO)	Pleno Ayto.	25/11/2010	30/03/2011	Ejecutado Parcialmente
ED	SUNC-3	Pleno Ayto.	15/12/2010	21/01/2011	Ejecutado
ED	SECTOR SUNC-2 PROLONG. AVDA DOCTOR FLEMING	Pleno Ayto.	27/05/2010	11/06/2010	Ejecutado Parcialmente
MODIFICACIÓN ED	CALLE UTRERA. EDIFICIO DESTINADO A JEFATURA DE LA POLICÍA LOCAL	Pleno Ayto.	30/09/2010	03/12/2010	Ejecutado
PPO	SECTOR SUBS-1.4 CAÑO DE PALMILLA	Pleno Ayto.	02/07/2011		Sin ejecutar
MODIFICACIÓN Nº1 PGOU	REFORMA DE VARIOS ARTÍCULOS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS	Pleno Ayto.	28/07/2011	10/03/2011	
MODIFICACIÓN Nº2 PGOU	SECTOR SUBS-1.1 JÓVENES EMPRESARIOS (Corregir error referente a protecciones arqueológicas y se de las leyendas de los planos de ordenación)	CPOTU	21/10/2011	27/12/2011	
PPO	SECTOR SUBS-1.1 JÓVENES EMPRESARIOS	Pleno Ayto.	26/01/2012		Sin ejecutar
AVANCE DE PLANEAMIENTO	ORDENANZA MUNICIPAL PARA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAD RURAL DISEÑADO EXISTENTES EN	Pleno Ayto.	30/05/2013		
ED	SECTOR UZC-5 CAMINO DE LA BOTIJA - SUBO- R1. UE-E. MANZANA C-5	Pleno Ayto.	25/04/2013	12/07/2013	Ejecutado
ED	VIARIO DE PROLONGACIÓN DE CALLE UTRERA	Pleno Ayto.	27/06/2013	19/03/2013	Sin ejecutar

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

MODIFICACIÓN Nº3 PGOU	ART. NORMAS URBANÍSTICAS (ORD. PORMENORIZADA)	Pleno Ayto.	29/01/2015	26/03/2015	
ED	SECTOR UZC-5 CAMINO DE LA BOTIJA - SUBO- R1. UE-E. MANZANA C-6	Pleno Ayto.	25/07/2016	16/08/2016	Ejecutado
ED	CALLE PLÁCIDO FERNÁNDEZ VIAGAS, 12,14,16,18,20 Y 22	Pleno Ayto.	25/05/2017	06/10/2017	Ejecutado
ED	CALLE PLÁCIDO FERNÁNDEZ VIAGAS, 2,4,6,8 Y 10	Pleno Ayto.	26/04/2018	30/06/2018	Ejecutado
MODIFICACIÓN Nº4 PGOU	ART.NORMAS URBANÍSTICAS II (ORD. ESTRUCTURAL) (DETERMINACIONES SNUr)	Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo	05/07/2018	03/10/2019	
MODIFICACIÓN Nº5 PGOU	CONVENTO DE LAS HERMANAS DE LA CRUZ (Incorporación del Convento al Catálogo)	Pleno Ayto.	25/07/2019	28/11/2019	
ED	SUNC-6.P MARISMILLAS	Pleno Ayto.	27/05/2021	15/06/2021	Ejecutado Parcialmente
ED	SECTOR UZC-5 CAMINO DE LA BOTIJA - SUBO- R1. UE-E. MANZANA C-3	Pleno Ayto.	27/01/2022	03/03/2022	Ejecutado
MODIFICACIÓN Nº6 PGOU	AMPLIACION DE USOS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EN INMUEBLES DE TITULARIDAD MUNICIPAL. USOS E INSTALACIONES PROVISIONALES EN EL DOMINIO PUBLICO. MODIFICACION DEL ART. 5.5.3 DE LAS NSM	Pleno Ayto.	27/01/2022	05/03/2022	
MODIFICACIÓN Nº7 PGOU	ZONIFICACION ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES. CASCO Y POBLADO DE MARISMILLAS	Pleno Ayto.	28/04/2022	07/06/2022	
MODIFICACIÓN Nº8 PGOU	SIMPLIFICACIÓN DEL ARTICULADO DE LAS NORMAS Y ARMONIZACIÓN ENTRE DIFERENTES APARTADOS	Pleno Ayto.	SIN APROBACIÓN DEFINITIVA (AI 24/11/2022)		
ED	SUNC-2 MANZANA E C/ DONANTES DE SANGRE (PARES), 4 AL 62	Junta de Gobierno	SIN APROBACIÓN DEFINITIVA (AI 18/10/2023)		

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



3. ANÁLISIS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Dentro del uso global dotacional, la pormenorización del mismo nos identifica la clasificación de los distintos equipamientos al amparo del Reglamento General de la Ley 7/2021 de la LISTA. Así, en el uso **dotacional**, tanto público como privado, el Anexo de definiciones del citado Reglamento incluye las infraestructuras y servicios técnicos como uno de los usos pormenorizados dentro del uso pormenorizado dotacional (los espacios libres y zonas verdes, la movilidad y los equipamientos conforman el resto de usos) y lo define de la siguiente forma:

*4.º **Infraestructuras y servicios técnicos**, constituido por las redes, líneas, estaciones, centrales y depósitos de infraestructuras (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, gestión de residuos, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y análogos) y por los servicios técnicos (mantenimiento, limpieza viaria, bomberos, almacenamiento y análogos).*

Tradicionalmente conocido el término al que se refiere este apartado como infraestructuras urbanas, el Reglamento de la LISTA delega en este punto el uso pormenorizado “movilidad” a las redes y estaciones de transporte (viarios urbanos, aparcamientos, transporte por carretera, etc.) así como logísticas (depósitos, etc.). Por lo que, en el presente apartado, nos limitaremos a analizar las infraestructuras y los servicios técnicos únicamente.

3.1 Infraestructuras urbanas

3.1.1 Infraestructuras

- a) Abastecimiento de agua: Los ramales y mallas secundarias existentes están constituidos con tuberías de diámetros variables, de 250 mm o de 400 mm.
- b) Red de Saneamiento y depuración: La red de saneamiento de agua, se divide en la red básica de alcantarillado, así como los diferentes colectores.
- c) Energía Eléctrica y alumbrado: Respecto a la red eléctrica, es prescindible destacar, la existencia de una línea aérea hasta llegar al municipio, así como una línea subterránea que discurre por en el interior del municipio.
- d) Red viaria y de pavimentación: El trazado de la red viaria del núcleo urbano se caracteriza por la heterogeneidad entre las distintas zonas y áreas el núcleo. Así mientras las zonas de mayor antigüedad y poco transformadas presentan calles algo estrechas, las zonas de la avenida principal se encuentran aceras amplias y ortogonales. Respecto al estado de conservación de los pavimentos, la mayor parte de ellos se encuentran en regular o buen estado, si bien aparecen algunos en mal estado en ciertas zonas.



3.2 Afecciones e Infraestructuras, medioambiente y movilidad

Las principales afecciones son las derivadas en primer lugar por las afecciones medioambientales de dominio público hidráulico y vías pecuarias, en segundo lugar, por el subsistema viario, en tercer lugar, por las infraestructuras eléctricas, y las afecciones relativas al patrimonio histórico en último lugar.

En cuanto a las Afecciones Medioambientales por los cauces hidráulicos se regirá por la siguiente normativa: RDL 1/2001, RDL 849/1986, PH Guadalquivir, D 189/2022.

Las vías pecuarias se regirán por la normativa L 3/1995, D 155/1998 que desarrollo Reglamento y deben tener un particular tratamiento y estudio.

La presencia de las vías de interconexión, determinarán las afecciones propias derivadas de la ley estatal y autonómica de carreteras, así como el Reglamento (L 25/1988, RD 1812/1994 y L 8/2001).

Las afecciones de las infraestructuras eléctrica se regirán por la normativa: L 54/1997, D 3151/1968, RD 1955/2000 y RD 3275/1982.

La afección relativa al Patrimonio Histórico Artístico se regula en la ley estatal 16/1985 y en la autonómica 14/2007, a las cuales nos tendremos que acoger para proteger el patrimonio del término.



4. ANÁLISIS DE LAS DIVERSAS VINCULACIONES MEDIOAMBIENTALES A TENER EN CUENTA POR LA FUTURA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En el término municipal de Las Cabezas de San Juan se llega a la conclusión de que se presenta lo siguiente:

- 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

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

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%.



5. ANÁLISIS PREVIO DEL ESTADO DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD DEL MUNICIPIO

5.1 Sistemas Generales de Movilidad en la actualidad

La principal infraestructura es la autopista Sevilla-Cádiz. La eliminación del peaje de las Cabezas, demandado por el pueblo, a pesar de las personas que trabajaban en el mismo y que finalmente han sido recolocados, supuso un antes y un después, no sólo a nivel de movilidad o económico, sino también en establecer cuál es la fachada principal del núcleo de población en función de la carretera por la que principalmente circulan los vehículos.

Otras carreteras que conectan el municipio son la A-471 del Torbiscal, que conecta con la nacional IV, la A-371 del cruce hacia Villamartín, la SE-5209 hasta la Venta Alonso hacia Espera y la A-471 hacia Lebrija.

La ejecución de la variante también supuso un antes y un después, eliminando del interior del núcleo el tráfico de paso intermunicipal. La línea férrea Sevilla-Cádiz atraviesa el término municipal por la marisma, estando la estación de tren a unos 4 km del núcleo.

Existe un servicio de microbús entre el núcleo principal y los poblados y la estación de tren

5.2 Adecuación de los sistemas de movilidad y accesibilidad a las necesidades de la población

Como conclusión del diagnóstico, se puede decir que de la existencia de travesías y falta de una circunvalación o ronda urbana que desvíe el tráfico pesado se deriva la necesidad de un estudio del Sistema General de Movilidad que determine la necesidad de dichos viarios.

El estudio de la actual infraestructura viaria y su tratamiento que desde el Plan se adopte es necesario, no solo conformar la imagen de la ciudad, sino sobre todo para dar sentido a ese eje viario y al acompañamiento de usos que debería tener esa tensión que genera en la estructura de la ciudad. 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



6. INFORME DE SITUACIÓN DE LOS PRINCIPALES PROBLEMAS URBANÍSTICOS OBJETO DE PLANEAMIENTO, CON ALUSIÓN A LOS PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES DEL TÉRMINO MUNICIPAL, ASÍ COMO A POSIBLES PROPUESTAS O ALTERNATIVAS A DESARROLLAR EN EL DOCUMENTO DE AVANCE

6.1 Problemas urbanísticos

La principal problemática detectada en el municipio es la siguiente:

Aumento de la oferta de vivienda que palle su falta.

Según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en 2017 se actualizaron 141 antiguas solicitudes de viviendas protegidas y se realizaron 291 nuevas solicitudes, lo que hace un total de 432 solicitudes para las 230 parcelas correspondientes al patrimonio municipal de suelo según el citado Plan.

En el núcleo urbano principal existen solares vacantes en las urbanizaciones que se realizaron en la época del boom inmobiliario en España y, además, está aumentando el número de viviendas antiguas del centro que se abandonan por el coste que supone su rehabilitación.

Tras la liquidación de la empresa municipal de desarrollo, Ugía, el Ayuntamiento ha optado en la anterior legislatura por fórmulas diferentes a las de promoción y construcción de viviendas protegidas, como la cesión de solares para la construcción de viviendas en régimen de cooperativa, como ha sido el caso de 25 solares en la calle Donantes de Sangre.

Desarrollo empresarial e industrial, para este municipio con tanto desempleo.

Existe una alta tasa de desempleo en el municipio, por lo que es una prioridad para el mismo el apoyo a las iniciativas empresariales que generen empleo. Sin embargo, no hay falta de suelo industrial que justifique la falta de iniciativas, ya que hay suelo industrial vacante, por lo que desde el urbanismo no se puede ofrecer una solución directa al problema, que precisa de otro tipo de soluciones.

Mejora de servicios públicos para todas las edades, en especial la necesidad de una residencia y un centro de día.

El municipio tiene como prioridad la mejora de los servicios públicos, por lo que, desde el Plan, se analizarán los sistemas generales existentes y se propondrán los necesarios.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Se plantea la propuesta de recomendaciones para la redacción de un Plan Especial (de Dotaciones, Paisaje, Accesibilidad y Movilidad en el Centro PE-DPAM-C) para el establecimiento, entre otras determinaciones de la ordenación detallada, de nuevas dotaciones en el centro.

La prevalencia del entorno natural y su potenciación en el desarrollo.

No caben planteamientos genéricos sino asumir el entorno que se dispone y redactar una planificación adecuada al mismo.

Necesidades de uso residencial e industrial.

Residencial: Los indicadores señalan decrecimiento, lo que nos lleva a analizar las necesidades reales de viviendas. Este decrecimiento nos indica que a medio plazo no será necesario la delimitación de nuevas actuaciones de transformación urbanística sino más bien, en dar cabida a la colmatación de los vacíos de la ciudad existente.

Turístico: Es importante tratar y potenciar el auge turístico que está teniendo Las Cabezas de San Juan por el atractivo entorno natural, y la especial gastronomía con la que cuenta.

Industrial: Se analizará el suelo industrial y su puesta a disposición del mercado.

Elementos a proteger.

El nuevo Plan debe revisar, completar y actualizar la protección de los elementos con valor histórico, arquitectónico o cultural.

Dotaciones.

Indiscutiblemente que es preciso hacer una evaluación de las dotaciones de equipamientos existente y compararla con unas ratios aceptables para la población.

No basta con exigir la cuantía mínima establecida en la legislación urbanística, sino también en localización o su pertenencia a un subsistema que conforma a la ciudad.



Impulso de las vías pecuarias.

Las vías pecuarias forman parte, al igual que los caminos públicos, de la red viaria territorial del término y a su vez lo conforman. Las vías pecuarias además de ser suelos especialmente protegidos por la legislación sectorial son precisas determinaciones que ayudan a recuperarlas. Es preciso acompañar con la normativa específica de protección de las vías ayudar al mantenimiento de la integridad superficial de las mismas; analizar por ello 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.

Tráfico.

Establecer la prioridad en la estructura viaria como elemento para tener conciencia de la pertenencia a un sistema urbano complejo.

6.2 Oportunidades

Las oportunidades que debe aprovechar el nuevo Plan son las siguientes:

- Protección y potenciación del paisaje.
- Establecimiento de recomendaciones para la redacción de un Plan Especial (de Dotaciones, Paisaje, Accesibilidad y Movilidad en el Centro PE-DPAM-C)
- Definición de un borde urbano coherente.
- Planteamiento de nuevos usos en San Leandro, Vetaherrado y Sacramento.
- Aumento del número de elementos incluidos en el Catálogo.



6.3 Posibles propuestas o alternativas a desarrollar en el documento de avance

Tras el trabajo de campo y análisis de los diferentes estudios realizados hasta la fecha del presente documento, caben destacar las siguientes posibles propuestas o alternativas a desarrollar en el documento de Avance:

- **Adecuar el límite del suelo urbano** a los criterios de la LISTA.
- Plantear la **conformación de un nuevo borde urbano y posibles propuestas de delimitación de ATUs.**
- Estudiar la idoneidad de la **recualificación de suelos existente en el suelo urbano,**
- Estudio de los **SGELZV para la propuesta de mejora de lo existente y la ampliación de los mismos,** para el establecimiento de una red de calidad y equilibrada.
- Estudio de los **SGEC para ampliar la oferta de aquellos servicios que puedan aumentar la calidad de vida.**
- **Potenciar y proteger el patrimonio de interés histórico o artístico.**
- Propuesta de **tratamiento del paisaje.**
- Propuesta de **regulación de actividades en suelo rústico** no contempladas en la Normas Subsidiarias.
- Propuesta de directrices para la determinación de **nuevos sistemas generales.**
- Propuesta de **puesta en valor de las vías pecuarias existentes** como parte de la red viaria territorial del término, con el planteamiento de **posibles rondas urbanas necesarias** para conseguir la continuidad a las mismas.



7. LÍNEAS DE TRABAJO GENERALES Y ESPECÍFICAS PARA EL TRATAMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS

7.1 Propuestas Generales y Específicas

7.1.1 Líneas de trabajo generales

La línea de trabajo general con la que se afrontarán los problemas derivados de la realidad jurídica del municipio o planeamiento general vigente y en tramitación consiste en interpretar dicho planeamiento no solo en relación únicamente a su contenido formal, sino también en el contexto de su tramitación y aprobación, que incluye su marco normativo, criterios extendidos de interpretación del mismo en su época y circunstancias socioeconómicas.

La línea de trabajo general con la que se afrontarán los problemas derivados de la realidad física del municipio consiste en el análisis de dicha realidad mediante comprobación in situ de dicha realidad, análisis de cartografía y ortofotos y análisis de cartografía derivada como planos hipsométricos y clinométricos.

7.1.2 Líneas de trabajo específicas

El Plan abogará por:

- La **conservación y fortalecimiento de su identidad** mediante la conservación de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- **Dar 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 y culturales públicos o privados.**
- Fomentar la relación con el **entorno natural** que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos

Las líneas de trabajo específicas para cada una de las cuestiones que se han citado como ejemplos serán las siguientes:

- Problemas debidos a la realidad jurídica del municipio.



- Dificultad de tramitación de modificaciones de planeamiento que afecten al SGEL:
 - Actualización de la consideración de SGEL existentes.
 - Análisis de las determinaciones del Reglamento de la LISTA.
 - Actualización de la definición del estándar de SGEL.
 - Definición de opciones para la dotación de nuevos SGEL.
- Dificultad para desarrollar actuaciones en vacíos urbanos no contemplados por la NNSS.
 - Análisis de las características de los vacíos urbanos.
 - Análisis de los condicionantes establecidos en la LISTA y su Reglamento.
 - Establecimiento de directrices para la delimitación de nuevas actuaciones urbanísticas y ATUs.
- Falta de tratamiento del paisaje
 - Análisis del paisaje existente.
 - Identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico.
 - Establecimiento de determinaciones para la preservación del paisaje y para mejorar su calidad y percepción.
- Falta de regulación de actividades en suelo rústico.
 - Análisis del planeamiento.
 - Elaboración de listado de actividades no contempladas en el planeamiento.
 - Propuesta de regulación de actividades en suelo rústico.
- Debidos a la realidad física del municipio.
 - Falta de formalización de los bordes urbanos.
 - Análisis de los bordes urbanos.
 - Análisis de la clasificación de suelo vigente y su encaje y adecuación a la LISTA.
 - Determinación de idea de propuesta de borde urbano
 - Déficit de dotaciones.
 - Análisis de dotaciones existentes y previstos.
 - Propuesta, si procede, de nuevas dotaciones.

- Problemas de movilidad.
 - Análisis del viario y la movilidad.
 - Propuesta, si procede, de nuevas soluciones.

7.2 Líneas de trabajo para favorecer la cohesión social y la ordenación con perspectiva de género

Las ciudades constituyen espacios de desarrollo socioeconómico si bien, al mismo tiempo, también tienen asociados problemas de **vulnerabilidad, desigualdad y exclusión social**. Los **planes urbanísticos** tienen el reto de enfrentarse, entre otros, a dichos problemas y para ello deben tener **en cuenta la perspectiva de los grupos de población más vulnerables** como se planteará en el nuevo Plan para lograr una mayor “habitabilidad” en sus ofertas de uso colectivo.

En la cumbre sobre el Desarrollo Sostenible celebrada en Nueva York en septiembre de 2015, la Organización de Naciones Unidas adoptó formalmente una nueva y ambiciosa Agenda de Desarrollo Sostenible siendo uno de sus objetivos “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” y para lograrlo se establece como meta “proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad”.

Asimismo, propone como otro objetivo “**Alcanzar la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y niñas**”.



Entre estas medidas cabe destacar las siguientes:

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

- Previsión de nuevas actuaciones urbanizadoras que generen mayor multifuncionalidad, compacidad y proximidad, contribuyendo a reducir la actual segregación de usos en el territorio y los desplazamientos.
- Regulación de unas medidas generales de diseño urbano bajo los principios de ordenación para una ciudad más segura para los futuros desarrollos urbanos, ya sean de nueva urbanización o de regeneración urbana.

Para ello **se tomarán como referencia los seis principios para una ordenación urbana segura** desarrollados por el **Ayuntamiento de Montreal** (**“Urbanismo con perspectiva de género”**. **Instituto Andaluz de la Mujer. Junta de Andalucía**):

- 1.- Saber dónde se está y a donde se va (señalización)
- 2.- Ver y ser visto (visibilidad)
- 3.- Oír y ser oído (afluencia)
- 4.- Poder escaparse y obtener socorro (vigilancia formal y acceso a ayuda)
- 5.- Vivir en un entorno acogedor y limpio (ordenación y mantenimiento de los lugares)
- 6.- Actuar todas las personas juntas (la participación de la comunidad)

- Actuaciones de **regeneración urbana de barrios obsoletos y degradados** en los que se contemplarán una mezcla de usos, con viviendas, comercios, oficinas, centros de salud, bibliotecas, escuelas, parques, etc., que aporten multifuncionalidad y proximidad, y la utilización prioritaria del transporte público, mediante el control del tráfico privado, así como el diseño de viviendas con espacios privativos abiertos que aporten mayor visualización del barrio y, con ello, mayor seguridad a las personas.
- **Mejora del viario del centro urbano**, ampliando las aceras, mejorando la iluminación y eliminando barreras arquitectónicas.
- **Incremento de los espacios libres públicos**, que deberán ser diáfanos y estar dotados de accesos y recorridos adaptados a la movilidad de personas con niños pequeños y personas mayores o con discapacidad y con una iluminación y un diseño que aporte mayor seguridad a todas las personas y, en especial, a las mujeres.

De esta forma haremos no sólo un Plan más inclusivo, sino que intentaremos que sea la ciudad más inclusiva.



8. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

El desarrollo del futuro Plan, tras el análisis previo mostrado con anterioridad presentará las actuaciones urbanísticas necesarias para conseguir los objetivos que en el documento previo se determinen.

Estas **actuaciones deberán ajustarse a los principios de *viabilidad social*** con soluciones basadas en el interés general y justificadamente dimensionada, deberán contener ***el respeto y la protección del medio ambiente***, la ocupación del territorio no podrá alejarse de la *sostenibilidad* mediante la adopción de modelos de ciudad compacta y crecimientos en “mancha de aceite”, *la racionalidad en la utilización de los recursos naturales*.

Asimismo, se adoptará el principio de *resiliencia* desde la primacía de identificar y recuperar las estructuras y funciones básicas de la ciudad, que las actuaciones sean *viabiles* desde el punto de vista económico y del mismo modo, que sea un planeamiento donde **se garantice la *gobernanza de las distintas administraciones en la toma de decisiones de esta planificación urbanística***.

8.1 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 torno al casco actual.

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.



8.2 Propuestas en el suelo urbano

La ordenación del suelo urbano de 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. 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.
- Aumentar o fomentar la oferta cultural propia.
- Fomentar los espacios deportivos públicos o privados.
- Fomentar la relación con el entorno natural que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos.
- Y hacer que la participación en todo el proceso de elaboración del Plan sea eficaz y efectiva.



9. ESTRATEGIAS PREVIAS PARA, EN SU CASO, LA INCORPORACIÓN Y EL DESARROLLO DE LOS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DE SUELO

El PMVS deberá trasladar las conclusiones a las siguientes estrategias, entre otras:

1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.
2. Facilitar la ampliación del parque residencial.
3. Eliminar o/y transformar la infravivienda.
4. Fomentar la rehabilitación residencial
5. Incentivar la rehabilitación urbana
6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía
7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.

9.1 Intervención mediante el Patrimonio Público de Suelo

El Patrimonio Público de Suelo (PPS) es el conjunto de bienes patrimoniales, integrantes de un patrimonio separado afecto a unos fines determinados, con un régimen jurídico específico y de constitución obligada para el ayuntamiento. Este instrumento, entre otros, sirve para canalizar las políticas públicas de intervención en el mercado del suelo y de la vivienda.

En el futuro PMVS se deberá indicar que los solares que el ayuntamiento posea, donde se pueda articular una parte de la política de desarrollo de viviendas protegidas acorde con la proyección de hogares prevista y el registro de demandantes.

9.2 Intervención mediante derechos de tanteo y retracto

A la vista de las estrategias que deberán ser planteadas por el PMVS, siendo en su mayoría acciones no vinculadas al planeamiento urbanístico, se estima innecesario en principio fijar áreas de tanteo y retracto, pero sí se apuesta por el desarrollo de los vacíos existentes, para absorber la demanda de vivienda; y del mismo modo, fomentar rehabilitación y regeneración urbana.

No obstante, lo anterior, no se descarta la posibilidad, en base al art. 132.4 de la LISTA que se pueda delimitar un área con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación o la ocupación de suelos que se consideren necesarios su preservación urbanística.



10. ESTRATEGIA A PROPONER PARA LAS DISTINTAS FASES DEL PROCESO DE PLANEAMIENTO (AVANCE, DOCUMENTO DE PLAN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA). CRONOGRAMA

Este documento se elabora sobre tres premisas, **la información recibida** por las administraciones con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio sobre las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento; en segundo lugar, sobre la base de **los resultados de la consulta ciudadana** o consulta pública previa; y en tercer lugar, sobre la base de los **problemas urbanísticos y territoriales que se han detectado** y se han debatido con los técnicos municipales.

Se determinará el actual modelo de desarrollo y una vez caracterizado, lo establecemos como marco de referencia para acometer el análisis, tanto interno como externo de dicho modelo.

Las actividades de recogida de información, sus tratamientos y análisis se desarrollarán constantemente hasta la redacción del documento de plan apto para su aprobación, no obstante, en esta fase, el objeto del diagnóstico previo es determinar a priori, la problemática territorial y urbanística extraída del análisis de esa información, estudios y cartografía existente y sobre todo del modelo de ciudad existente en relación con el que queremos proponer.

Conforme se describe en el Pliego de Prescripciones Técnicas, previo a la elaboración de este documento se ha mantenido una sesión pública informativa y de participación ciudadana dónde se ha expuesto qué tipo de instrumento de planeamiento general se está elaborando y cuáles son los hitos dónde se puede hacer efectiva dicha participación. Con la información recibida, los criterios y los objetivos a seguir se proceden a plasmar en este documento los resultados. Asimismo, en este documento, vamos perfilando los criterios que nos van guiando en el proceso de elaboración del Plan y que se irán adecuando se avance en el conocimiento del municipio.

Esta fase de trabajo se orienta con los objetivos y las capacidades operativas de esta figura de planeamiento, por tanto, el tratamiento que vamos dando a estos aspectos garantiza un diagnóstico adecuado con el plan que se elabora. El alcance y profundidad de los estudios vendrán pues, determinados por la naturaleza y características del territorio, el asentamiento de la población y el contenido sustantivo del **PGOM**.

El conjunto de los apartados que describimos a continuación, tiene doble versión documental. Por una parte, servirá para la elaboración de borrador urbanístico y para el documento medioambiental- (reseña sintética del estado actual del municipio y de los problemas urbanístico-medioambientales existentes debidamente jerarquizados y suficientemente expresiva como para permitir el entendimiento del mismo). El análisis del municipio y de su entorno aportará los criterios que permitan abordar la ordenación y normativa del suelo urbano, y del suelo rústico además de cubrir formalmente los contenidos básicos de la memoria de información.



11. ANEXOS CON LA INFORMACIÓN RECOPIADA DURANTE LA FASE

11.1 Informes disponibles

La LISTA establece en el art. 76, que la administración competente para la tramitación del instrumento de planeamiento general, podrá solicitar a las Administraciones Públicas con competencia sectorial, incluida la competente en materia de ordenación del territorio, la información disponible sobre **las protecciones, servidumbres, deslindes y demás afecciones** (el art.99 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA , en adelante RG de la LISTA, añade **riesgos y demás circunstancias que deban ser tenidas en cuenta**), que pudieran tener incidencia en la elaboración del instrumento. Y éstas deben facilitarla en el plazo de un mes, pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional (Ley 39/2015) a la vista de la complejidad de la información solicitada. La falta de respuesta a tal solicitud facultará a la Administración peticionaria para continuar con la elaboración del documento de acuerdo con la información de que disponga.

INFORMES PREVIOS SOLICITADOS			
ENTIDAD	SALIDA	ENTRADA	N.º INFORME
Consorcio del Huesna.	10 / 04 / 2024	SIN RESPUESTA HASTA LA FECHA	
Distribución de Redes Digitales	10 / 04 / 2024	SIN RESPUESTA HASTA LA FECHA	
Dirección general de Patrimonio Histórico. Consejería de Turismo, Cultura y Deporte.	10 / 04 / 2024	SIN RESPUESTA HASTA LA FECHA	
Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.	10 / 04 / 2024	SIN RESPUESTA HASTA LA FECHA	
Ministerio de Transporte, Movilidad Sostenible. Informe de carreteras del Estado.	10 / 04 / 2024	SIN RESPUESTA HASTA LA FECHA	

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Dirección General de la Costa y el Mar. Informe de Costas	10 / 04 / 2024	SIN RESPUESTA HASTA LA FECHA	
Organismo Público Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	10 / 04 / 2024	SIN RESPUESTA HASTA LA FECHA	
Delegación Territorial de Consejería de Sostenibilidad. Medio Ambiente y Economía Azul. Vías Pecuaria. Espacios protegidos.	10 / 04 / 2024	SIN RESPUESTA HASTA LA FECHA	
Delegación Territorial de Fomento. Art. Del territorio y vivienda. Información de Carreteras, Servicios Ferroviarios y Territorios.	10 / 04 / 2024	SIN RESPUESTA HASTA LA FECHA	

Aunque la información solicitada por el ayuntamiento debería facilitarse al ayuntamiento acompañada de la documentación técnica y jurídica que se estime necesaria, en el plazo máximo de un mes (pudiendo ampliarse, justificadamente, por otro mes adicional a la vista de la complejidad de la información solicitada), **la falta de respuesta faculta al equipo redactor para continuar con la elaboración del Plan.**

De estos informes solicitados, y a pesar de la no obligatoriedad de los mismos, el equipo gestionará lo necesario para obtener esa información previa lo antes posible, y los que se obtengan, serán analizados para contemplarlos en el documento de la siguiente fase, el Documento de Avance.

Hasta la fecha no se ha recibido ninguna respuesta.



11.2 Resultado de la consulta pública

Con el objetivo de garantizar la participación de los ciudadanos en el procedimiento de elaboración de normas con rango reglamentario y según se establece en el artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, **del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas** y artículo 76.1 de la LISTA, con carácter previo a la elaboración del presente Plan, se ha sustanciado una consulta pública en la que se ha recabado la opinión de los ciudadanos y de las organizaciones más representativas que potencialmente pueden verse afectados por la misma, sobre una serie de aspectos como son los problemas que se pretenden solucionar con la iniciativa, la necesidad y oportunidad de su aprobación, los objetivos de la norma, y las posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Junto con el inicio de la tramitación del Plan General de Ordenación Municipal se realiza el inicio de la consulta pública previa, mediante la resolución nº 2024 – 0525 de fecha 21/02/2024

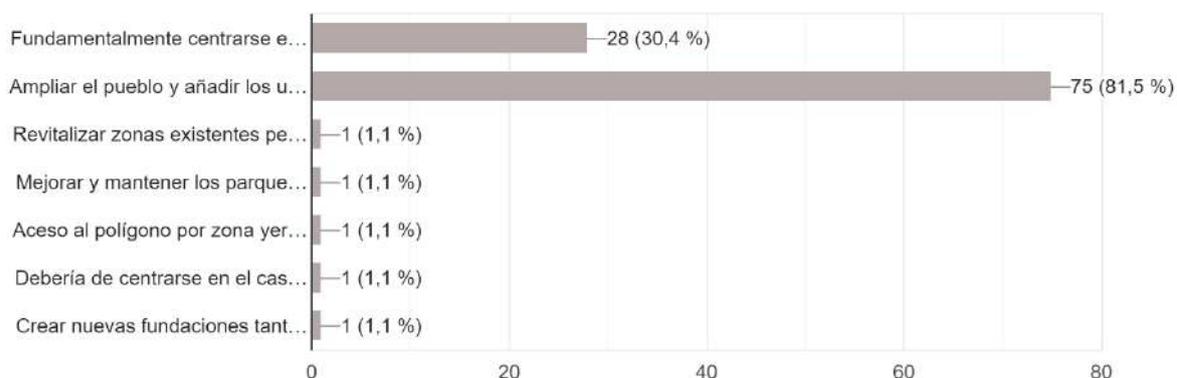
Con la inclusión en la página web del ayuntamiento, de un cuestionario on-line para que los ciudadanos que quieran realizar su derecho a la participación ciudadana, lo realicen. A día de la fecha, sigue abierto el plazo de participación ciudadana, por lo que las que se reciban hasta el momento de la redacción del Documento de Avance de la Fase III, serán analizadas y tenidas en cuenta en el citado documento. Estas sugerencias serán estudiadas en calidad de opiniones y/o consideraciones sobre la realidad actual de Las Cabezas de San Juan, pero no en calidad de alegación, *pues no corresponden alegaciones a la presente fase de desarrollo del Documento al no haber Documento Urbanístico como tal sobre el cuál alegar.*

Esto implica que las sugerencias no serán respondidas individualmente, pero si analizadas en conjunto y agrupadas por temas coincidentes, con la consecuente obtención de las principales problemáticas a las que se enfrenta el municipio según la ciudadanía.

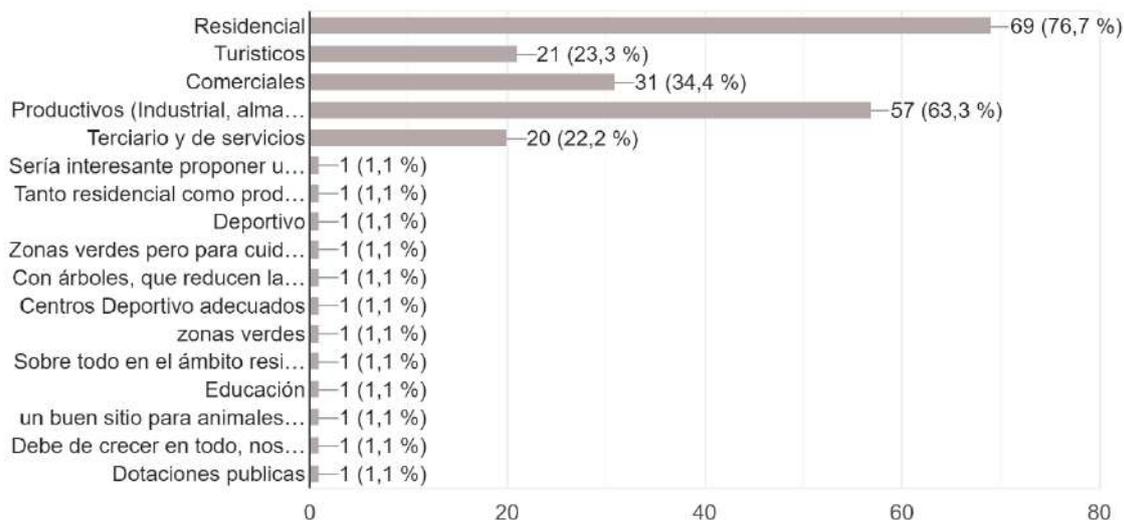
A continuación, se resume el contenido de las encuestas on-line recibidas hasta el día de la firma del presente documento, con el que se pretende recabar información general acerca de las inquietudes y prioridades de la vecindad en relación a las diversas temáticas que implica la redacción del Plan:

- Bloque 1: datos genéricos de las personas que realizan el cuestionario
 - La edad de las personas que han realizado la encuesta se sitúa entre un rango de 20 – 40 años en un 46,7% y entre 40-60 años en un 42,2%, en un porcentaje menor, de 5,4% son personas con menos de 20 años, así como un 4,3% es mayor de 60 años.
 - El 98,8% reside en Las Cabezas de San Juan, mientras que el reducido porcentaje restante no habita en el municipio.
 - El 55,4% de los encuestados trabaja en el municipio

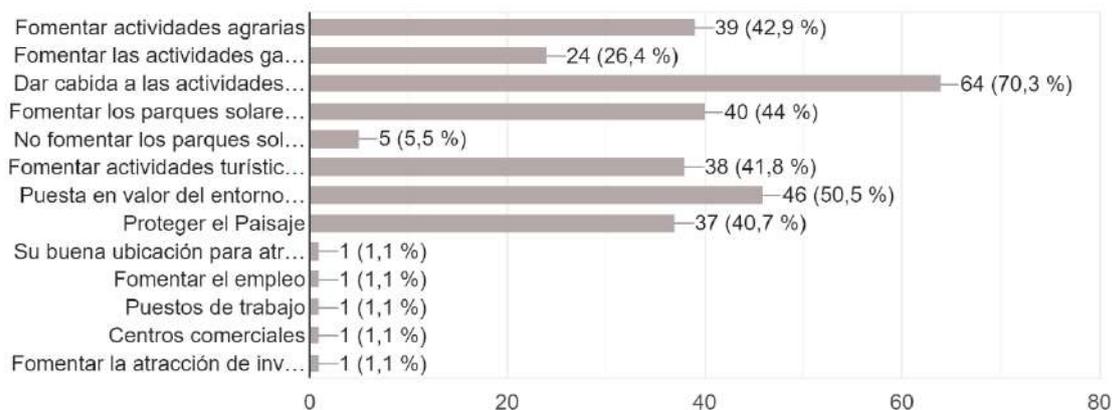
- Bloque 2: bloque genérico para el modelo de ciudad, delimitado al modelo de implantación física en el territorio
 - Existe una preferencia a ampliar el municipio y añadir usos que se necesiten con un porcentaje del 81,5%, mientras que un porcentaje del 30,4% de los encuestados, consideran que es necesario fundamentalmente centrarse en las zonas del municipio ya existente. Con porcentajes mucho más inferiores, del 1,1% consideran que el Plan de Las Cabezas de San Juan, debe, revitalizar las zonas ya existentes, pero contando con servicios mínimos, mejorar y mantener los parques, generar un acceso por el polígono de la yerbabuena, o centrarse en la zona del casco antiguo.



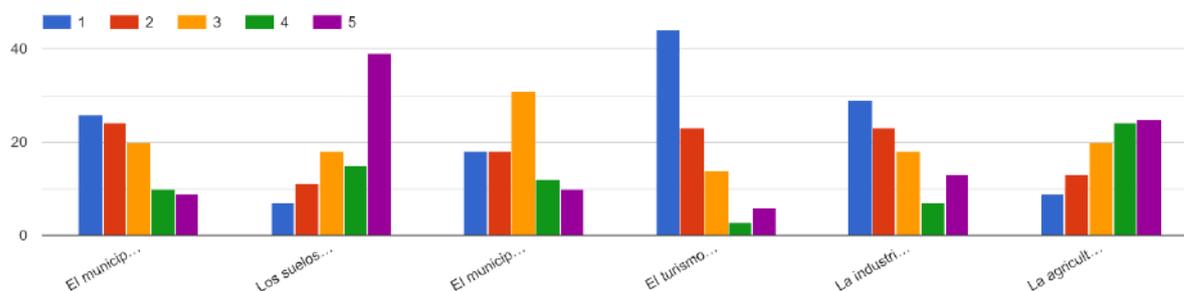
- Se plantean posibles crecimientos por la Algodonera, donde se ubicaba la antigua feria y la zona del polideportivo municipal, así como por la parte del cementerio o el Ranchillo, además de considerar que es necesario por los alrededores del municipio de Las Cabezas de San Juan.
- En el caso de existir nuevos crecimientos se plantean, por orden, su posible uso residencial, productivo, comerciales, turísticos y terciario - servicios, de manera igualada se encuentran la propuesta de una ruta segura en bicicleta por el extrarradio, deportivo, zonas verdes para los ciudadanos, educativos y dotaciones públicas.



- Para el ámbito rural, un mayor porcentaje opina que sería apropiado dar cabida a las actividades industriales, poner en valor el entorno rural con la mejora de los caminos existentes, así como fomentar los parques solares, y las actividades agrarias, pero siempre protegiendo el paisaje del municipio.

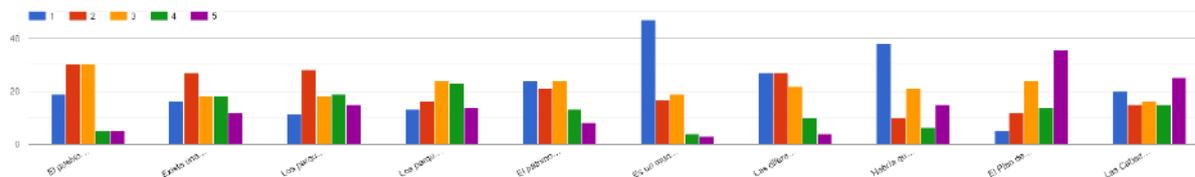


- Bloque 3: cuya temática gira alrededor del desarrollo económico del municipio, y en concreto, de los usos productivos y de servicios



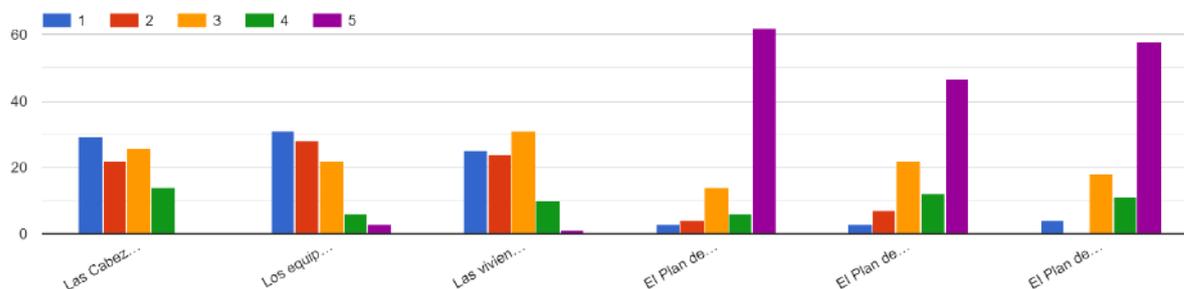
- El 54% de los encuestados consideran que el municipio no ofrece suficiente superficie de suelo destinados a usos productivos.
- El 58% de los ciudadanos considera que los usos de los suelos productivos deben de estar separados del resto de usos, mientras que a un 34,4% les resulta indiferente la mezcla de usos y un pequeño porcentaje 7,6% considera que es necesario que deben estar unidos al resto de usos.
- En su gran mayoría, los encuestados consideran que el municipio no cuenta con suficientes locales comerciales.
- El 73% de las opiniones, consideran que el turismo no es el motor económico del municipio de Las Cabezas de San Juan.
- Con la opinión sobre si la industria es el motor económico, hay disparidad de opiniones, ya que hay un 56% de los encuestados que consideran que no lo es, mientras que el resto consideran que es neutral o sí lo es. La gran mayoría de los encuestados consideran que el motor económico de Las Cabezas de San Juan es la agricultura.
- En el caso de implantar más suelo industrial, las respuestas sugieren en la zona del polígono ya existente, por la zona de la carretera A – 471 por la Venta el Pan, o por las entradas y salidas de la AP - 4.
- Como otros aspectos se propone:
 - Mejora de las zonas verdes existentes, así como la vegetación de las mismas y de las calles, también se solicita creación de las mismas.
 - Establecer zonas ligadas a la industria, para generar puestos de trabajo.
 - Generar residencia pública.
 - Rehabilitación y reactivación turística del casco histórico de Las Cabezas de San Juan.

- Bloque 4: temas de índole ambiental, patrimonial y de movilidad



- El 50% de los encuestados, consideran que el municipio está bien equipado para el uso de los ciudadanos.
- Con respecto a los parques existentes existe una disparidad de opiniones, ya que el 46% de los participantes consideran que no existe una cantidad suficiente de parques, mientras que el 54% o tiene una respuesta neutral o distinta, ocurriendo lo mismo con la accesibilidad de los parques y jardines del municipio.
- El 70% de los participantes establecen que el patrimonio del municipio no está correctamente protegido.
- Se constata la carencia de un transporte público de calidad, que dificulta la conexión incluso con la capital provincial.
- Se propone un mayor cuidado en los parques y jardines existentes, así como la necesidad de más espacios libres dotados de sombra.
- La gran mayoría de los ciudadanos, no creen que se deba evitar la circulación por el centro.
- Respecto a los problemas ligados a los parques y las zonas verdes, comentan:
 - Es necesario el cuidado de los mismos, así como la implementación de arbolado, ya que se considera que son espacios duros.
 - Consideran que faltan espacios libres.
 - Adaptación de los mismos para las personas con movilidad reducida.
 - Importancia al parque del Ranchillo, ya que este no se puede usar como parque o zona de ocio.

- Bloque 5: que versa en torno al desarrollo social del municipio, los equipamientos, al diseño de la ciudad y la accesibilidad



- Se establece un déficit de equipamientos, así como la mala distribución de los mismos.
- Respecto a si las viviendas se encuentran en buen estado, consideran que no o son neutrales.
- El 78% de los encuestados consideran que es necesario la existencia de equipamientos que afecten a diferentes municipios.
- El 64% piensan que es necesario fomentar los equipamientos pequeños, de proximidad, accesibles y bien distribuidos.
- Y una gran mayoría abogan por que el Plan debe potenciar la identidad local.
- Respecto a la propuesta de nuevos equipamientos, los encuestados solicitan:
 - Parque de bomberos.
 - Centro de día.
 - Aumento de zonas deportivas.
 - Centro de salud complementario al existente.
- Los participantes, establecen que, para mejorar la calidad de vida, es necesario:
 - Existencia de un carrilbici.
 - Mayor mantenimiento en las zonas verdes.
 - Que exista una estación de autobuses, así como una ampliación en horarios de tren.
 - Fomentar la industria, para generar puestos de trabajo, y no tener que salir del municipio para hacerlo.
 - Mejora en el municipio de Las Cabezas de San Juan para aquellas personas que tienen movilidad y visión reducida.



11.3 Documentación topográfica y cartográfica del término

Para la obtención de la cartografía se han utilizado las fuentes indicadas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares. Donde, se especifica que la base cartográfica empleada deberá comprender la cartografía del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y de la Gerencia Territorial del Catastro (Administración General del Estado), a escala 1/1000 y 1/5000.

A través de la aplicación Line@, para la consulta y descarga de la cartografía disponible por la Junta de Andalucía, que se encuentra en la web del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, se han obtenido los siguientes archivos cartográficos:

- Base Cartográfica de Andalucía básica en formato vectorial 1:10.000.
- Cartografía urbana vectorial 1:1.000 (Diputación de Sevilla).
- Cartografía vectorial de los límites de los términos municipales de Andalucía.

Para la realización de la planimetría, se ha tomado como base:

- *Base Cartográfica de Andalucía básica 1:10.000 (2013)* para la escala del término municipal.
- *Base Cartográfica del COAS 1:1.500 (2014)* para la escala de definición del límite del suelo urbano.

Las siguientes fuentes de las que se han obtenido otros documentos de interés y que permiten completar el análisis y aportan más información sobre el estado actual del municipio:

- Catálogo REDIAM. Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul:
 - Cartografía vectorial de elementos significativos del territorio (cauces, vías pecuarias, Espacios Naturales Protegidos, Red Natura, Reservas de la biosfera, Humedales, Geoparques y Zonas Especialmente protegidas de Importancia para el Mediterráneo.

- Agenda Andaluza de la Energía. Consejería de Industria, Energía y Minas:
 - Cartografía vectorial de la situación de líneas de alta tensión.

- Centro de descargas del Organismo Autónomo Centro Nacional de Información Geográfica
 - *Ortofoto PNOA Plan Nacional de Ortofotografía Aérea 2019*
 - *Ortofoto PNOA Plan Nacional de Ortofotografía Aérea 2022 (provisional)*



- Google Earth
 - *Ortofoto 2022 Maxar Technologies.*

El trabajo inicial ha consistido en la comparación de la citada cartografía con la cartografía del planeamiento vigente. Nuestro equipo ha realizado un trabajo de actualización a partir de la propia planimetría recopilada, este es un proceso activo y que continuará durante las primeras fases del trabajo.

La calidad de la información recopilada, se verá complementada con un trabajo propio de desarrollo por parte de técnicos cualificados que pondrá a disposición de la administración en formatos abiertos y editables.



12.PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA DESARROLLAR EN LAS FASES POSTERIORES

12.1 Participación ciudadana en fases posteriores

A partir de esta fase, se mantienen vigentes las siguientes fichas:

PPC-1. PRESENTACION Y DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan General de Ordenación Municipal por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (web, prensa...) para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población.
Responsables	Alcaldía, Delegación de Urbanismo y Equipo Redactor
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales y TV local en su caso.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se debe divulgar la elaboración desde FASE I a FASE V.
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento del equipo redactor del Plan. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	Página web municipal Díptico informativo Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio) Redes sociales
PPC-3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN	
Descripción	Presentación del Documento de Avance del Plan por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (Prensa, Redes sociales ...)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

	para comenzar la campaña de divulgación del Plan antes de la aprobación del Documento de Avance.
Objetivos	Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales vertidos en el Avance. Repetir con el documento de Aprobación inicial Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática urbanística del municipio.
Responsables	<ul style="list-style-type: none"> - Alcaldía, Delegación de Urbanismo y Gabinete de Prensa. - Equipo Redactor Plan
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará en el proceso de elaboración del Avance. En FASE III
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa del ayuntamiento junto con el equipo redactor Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales, prensa, radio.
Canales de comunicación	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación (Radio, Prensa) Redes sociales
PPC-4. DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PLAN EN LOS MEDIOS	
Descripción	Presentación del Documento del Plan por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (Prensa, Redes Sociales...) para dar la información básica del Plan antes de su aprobación inicial.
Objetivos	Ofrecer información en materia de urbanismo: vivienda y suelo, de interés para la ciudadanía.
Responsables	Supervisión y coordinación: Gabinete de prensa y Equipo Redactor
Audiencia objetivo	La ciudadanía con acceso a la prensa, radio, redes sociales.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del alcalde hasta la aprobación inicial del Plan. A través de los medios municipales. En FASE IV y FASE V
Recursos y materiales	Gabinete de Prensa Municipal
Canales de comunicación	Página web municipal y Medios de comunicación
PPC- 5. PÁGINA FACEBOOK DEL PLAN	
Descripción:	Diseño y puesta en marcha de un perfil/publicaciones de Facebook para reforzar la campaña de información del Plan con sus vínculos a la web municipal.
Objetivos	Ofrecer una posibilidad de comunicación más directa con la ciudadanía a través de las posibilidades de las redes sociales que favorezcan el diálogo y la participación ciudadana dentro de la campaña de divulgación del Plan.
Responsables	Equipo Redactor
Audiencia objetivo	Ciudadanía en general que tiene acceso a las redes sociales.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Seguimiento durante los procesos de participación pública en la elaboración del Plan Desde FASE I a FASE VIII
Recursos y materiales	Gabinete de Prensa Municipal.
Canales de comunicación	Página web municipal. Medios de Comunicación. Redes Sociales.
PPC-6. JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL	
Descripción	<i>Mesa Técnica en la que se expone el Plan coordinada por la concejalía de urbanismo y presentada por el alcalde. Con exposición técnica realiza por Equipo Redactor. con una presentación de Power Point para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i>
Objetivos	<i>Generar debates sectoriales.</i>
Responsables	Alcalde y Concejal de urbanismo y Equipo Redactor
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores, entidades privadas y administraciones públicas

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



DOCUMENTO DE SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO PREVIO

Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De acuerdo con el Pliego y con este PPC, se realizará en cuatro sesiones : - Una Sesión participativa en la elaboración del Documento de Avance. FASE III - Una mesa técnica informativa en el periodo de exposición pública tras la AI del Plan. FASE V - Una Mesa Informativa tras la AD del Plan. FASE VIII
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el gabinete de prensa, el equipo designado por el ayuntamiento y equipo redactor. - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	Notas de prensa y Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con el Equipo Redactor.

PPC-7. PRESENTACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PLAN	
Descripción	Presentación del alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del Plan.
Objetivos	Difundir a la ciudadanía la futura política urbanística de la localidad. Dar a conocer los detalles del Plan una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, cronograma y la fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcalde y concejal de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el ayuntamiento. Acto municipal de rueda de prensa. En FASE VIII



Recursos y materiales	<p>La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	<p>Nota de prensa.</p> <p>Medios de comunicación (TV, radio, Prensa).</p> <p>Redes sociales (ayuntamiento).</p>
Observaciones	<p>Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.</p>

12.2 Estimación cronológica

Código	ACCIONES	Fecha estimada inicio	Fecha estimada fin
PPC-1	Presentación y Difusión del Proyecto del Plan	-	Octubre 2024
PPC-3	Divulgación Pública del Avance del Plan	Abril 2024	Mayo 2024
PPC-4	Divulgación Pública del Plan en los medios	Septiembre 2024	Octubre 2024
PPC-5	Puesta en marcha Facebook	-	Final del Trabajo
PPC-6	Jornadas Técnicas sobre el PBOM	<p>En tres momentos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En la Redacción del Avance - En la Exposición al Público tras la AI del PGOM. - Tras la Aprobación definitiva del PGOM 	
PPC-7	Publicidad Aprobación definitiva	Final del trabajo	