

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO URBANÍSTICO - D. PROPUESTA

FECHA: 15 DE ABRIL DE 2025

EQUIPO REDACTOR:

SPANIARQ T10 SERVICIOS DE ARQUITECTURA SLP

DIRECTOR-COORDINADOR:

D. JOSÉ MANUEL MELÉNDEZ RODRÍGUEZ

T10
Architecture & Engineering
FOR DREAMERS



FASE III

Documento de Avance

DOCUMENTO URBANÍSTICO - D. PROPUESTA



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN - IDEA DE CIUDAD PARA LAS CABEZAS DE SAN JUAN	4
2. ALTERNATIVAS	5
2.1. Alternativa 0	5
2.2. Alternativa 1	12
2.3. Alternativa 2	18
2.4. Criterios de selección y alternativa elegida	26
3. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL	29
3.1. Suelo urbano.....	31
3.1.1. Suelos clasificados como urbanos en el PGV que tienen la consideración de suelo rústico en el Avance del PGOM	33
3.1.2. Suelos clasificados como urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo urbano en el Avance del PGOM.....	34
3.1.3. Revisión y ajuste de los bordes del suelo urbano	37
3.2. Suelo rústico	38
4. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO.....	45
4.1. Propuestas para el término municipal	45
4.1.1. Categorías y zonificación del suelo rústico.....	45
4.1.2. Red de infraestructuras verdes	48
4.1.3. Identificación de Bienes de Interés Cultural y otros elementos susceptibles de protección en suelo rústico	49
4.1.4. Estrategia en relación a las edificaciones irregulares en suelo rústico.....	50
4.2. Propuestas para los núcleos urbanos	50
4.2.1. Identificación de núcleos rurales tradicionales	50
4.2.2. Elementos estructurantes.....	52
4.2.2.1. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes	52
4.2.2.2. Sistema General de Equipamientos Comunitarios	58
4.2.2.3. Sistema General de Movilidad.....	60
4.2.3. Propuesta del PGOM en relación a los crecimientos	63
4.2.3.1. Identificación de ATUs delimitadas en suelo rústico	63
4.2.3.2. Eliminación de sectores en suelo urbanizable planteados en el PGV y no desarrollados hasta la fecha.	66
4.2.3.3. Directrices de crecimiento	69



4.2.4.	Plan Especial de regeneración de ámbito, medio ambiente, paisaje y zona de vivienda degradada.	70
4.2.5.	Plan Especial de mejora del margen derecho de la AP-4	71
4.2.6.	Actuaciones urbanísticas.....	72
4.2.7.	Medidas correctoras inundabilidad	73
 5. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO A MEDIO Y LARGO PLANO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL.....		75
 6. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN EN RELACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD		77
 7. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO		79
 8. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD		82
 9. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES		84
 10. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN.....		84
 ANEXO I: FICHAS DE ANÁLISIS DEL SUELO URBANO.....		88
 ANEXO II: PLANIMETRÍA DE ALTERNATIVAS.....		103



1. INTRODUCCIÓN - IDEA DE CIUDAD PARA LAS CABEZAS DE SAN JUAN

En el programa de trabajo que se presentó en el inicio de la redacción del PGOM, se indicaba la premisa de entender el PGOM como un documento que aglutinase el análisis, los estudios, trabajos previstos, proyecciones, demandas, etc., y que con la flexibilidad precisa fuese dirigiendo las inercias que se produzcan en el municipio durante los años de su vigencia.

Al mismo tiempo se señalaba que la redacción de este plan debería llevar un método inductivo-deductivo sin fórmulas, es decir, que a partir de los datos que obtengamos, podamos elaborar un modelo territorial para el todo y por tanto no surgida solo de la reflexión urbanística, sino también de la consideración de las demandas y de las necesidades de los usuarios. Se Añadía en cambio, que no debía ser una suma de realidades heterogéneas y sectoriales, sino el resultado de una dialéctica en la que surge un todo nuevo que da sentido y justificación a todos los elementos en la nueva idea de ciudad.

Otra premisa descrita en ese programa era la necesidad de dar el justo papel al ciudadano y por ello se han organizado jornadas explicativas y participativas, las cuales se describen en el documento correspondiente, “B. Memoria de participación e información pública”, para garantizar la adecuada comprensión del instrumento.

Por todo ello, ha llegado el momento en el cual se van a exponer los avances de los trabajos que muestran esta idea.

El art. 77. de la LISTA establece, en relación al Avance y consulta pública:

“1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.”

Y al respecto, el art 38.1 de la GICA establece que:

“1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36.1 de la presente Ley presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.”

Habrà de tenerse, por tanto, en cuenta a este respecto, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



2. ALTERNATIVAS

Las posibles alternativas de ordenación contempladas en el marco del PGOM de Las Cabezas de San Juan se fundamentan en los resultados derivados del análisis y diagnóstico expuestos en los documentos precedentes a la presente Memoria de propuesta. Estas opciones han sido formuladas atendiendo tanto a los objetivos establecidos en el plan como a la adecuación a su ámbito territorial de actuación, asegurando la coherencia con los principios de desarrollo sostenible y con los criterios generales de ordenación definidos por la legislación urbanística vigente.

A continuación, se procede a la exposición detallada de cada una de las alternativas de ordenación consideradas, incluyendo la justificación razonada que acredita la idoneidad de la opción finalmente seleccionada. Esta alternativa elegida se configura, por tanto, como la más adecuada para responder a los retos urbanos, territoriales y ambientales del municipio, y constituye la base sobre la que se estructura la propuesta definitiva de ordenación que desarrollará el Plan.

En el Anexo II, adjunto al presente documento, se incluye la planimetría de las diferentes alternativas.

2.1. Alternativa 0

La alternativa 0 consiste en mantener la situación actual sin intervenir en ella, ni a nivel de ordenación urbanística ni a nivel de desarrollo urbano. Esto supone mantener el planeamiento general vigente (en adelante, PGV), que corresponde al actual Plan General de Ordenación Urbanística de 2006, su revisión parcial de 2009 y modificaciones posteriores, descartando la opción de redacción de nuevo planeamiento general que lo sustituya.

Las determinaciones del PGV se pueden resumir en:

- **Clasificación del suelo:**

La clasificación del suelo se realiza conforme a los criterios de la LOUA, procediéndose a su transposición al marco de la LISTA y el RGLISTA, aplicando los siguientes criterios:

- Los terrenos clasificados en el PGV como suelo urbano (tanto suelo urbano consolidado, como suelo urbano no consolidado), tendrán la consideración de suelo urbano.
- Los terrenos clasificados en el PGV como suelo urbanizable, tendrán la consideración de suelo urbano si cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, se encuentra ejecutado y con las correspondientes obras de urbanización recepcionadas por el



Ayuntamiento; y tendrán la consideración de suelo rústico si no cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, o no se encuentran ejecutados o con las correspondientes obras de urbanización no recepcionadas por el Ayuntamiento.

- Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el PGV tendrán distinta consideración según la categoría actualizada de suelo rústico a la que pertenezcan, así, se han de distinguir:
 - Especialmente protegido por legislación sectorial
 - Reserva Natural. Complejo Endorreico de Lebrija – Las Cabezas de San Juan
 - Carreteras
 - Ferrocarril
 - Oleoducto
 - Vías pecuarias
 - Dominio público hidráulico
 - Yacimientos arqueológicos
 - Caminos rurales
 - Preservado por la ordenación urbanística o territorial
 - PEPMF de Sevilla - Laguna del Taraje (ZH-3)
 - PEPMF de Sevilla - Laguna del Pílon (ZH-7)
 - PEPMF de Sevilla - Brazo del Este (HT-5)
 - Suelo rústico común
 - Zona del ecosistema agrícola de la marisma desecada
 - Zona del ecosistema agrícola de la campiña
 - Zona del ecosistema agrícola de la sierra



▪ **Crecimiento**

El crecimiento previsto en el municipio de Las Cabezas de San Juan se basa en intervenciones específicas en suelo urbano, orientadas a completar y consolidar la configuración del núcleo de población, así como en operaciones concretas en suelo rústico, ubicadas en el entorno inmediato del tejido urbano. El desarrollo urbanístico de estas implantaciones se ajustará a lo establecido en las disposiciones transitorias de la LISTA y en el RGLISTA, en lo que respecta al régimen aplicable a la promoción de actuaciones de transformación urbanística.

Se identifican los ámbitos de suelo urbano de uso residencial y productivo, que tendrán el régimen para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitada sobre suelo urbano:

- SUNC – 1 (ATU-1 “Avda. Pepe Castro”). Uso productivo.
- SUNC – 2 (ATU-2 “Avda. Doctor Fleming”). Uso residencial.
- SUNC – 3 (ATU-3 “Avda. Pablo Iglesias”). Uso residencial.
- SUNC – 4 (ATU-4 “Teatro”). Uso residencial.
- SUNC – 5 (ATU-5 “Dragados”). Uso productivo.
- SUNC – 6 (ATU-13 “Marismillas”). Uso residencial y productivo.

Se identifican los ámbitos de suelo rústico de uso residencial y productivo, que tendrá el régimen para la promoción de actuaciones urbanística de nueva urbanización, considerando que la misma se encuentra delimitada:

- UZC – 5 (ATU-6 “Camino de la Botija”). Uso Residencial.
- SUBS – R.1 (ATU-7 R-1 Margen AP-4). Uso Residencial.
- SUBS – R.2 (ATU-8 “El Ranchillo”). Uso Residencial.
- SUBS – I.1 Las Viñuelas (ATU-9 I-1 “Las Viñuelas 1”). Uso productivo.
- SUBS – I.2 Las Viñuelas (ATU-10 I-2 “Las Viñuelas 2”). Uso productivo.
- SUBS – I.3 Jóvenes Empresarios (ATU-11 I-3 “Jóvenes Empresarios”). Uso productivo.
- SUBS – I.4 Caño Palmilla (ATU-12 I-4 “Caño Palmilla”). Uso productivo.
- SUBS – I.5 (ATU-14 “Camino de Lebrija”). Uso productivo.



▪ Dotaciones

En la presente alternativa, los sistemas generales son los establecidos en el PGV, mientras que los sistemas locales se determinan en dicho planeamiento o, en su caso, en los instrumentos aprobados correspondientes a ordenación urbanística detallada.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

En el documento de Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA, se establece un indicador de SGEL de 18,82 m² / habitante correspondiente a un techo poblacional de 22.328 habitantes, superior al estándar mínimo entre 5 y 10 m² / habitante establecido por la LOUA.

Respecto a los SGELV propuestos, en cuanto a su planificación, gestión y ejecución, se atenderá a las disposiciones establecidas en PGV.

Equipamientos Comunitarios.

El documento de Revisión Parcial para la Adaptación a la LOUA cuantifica las dotaciones de sistemas generales y locales, existentes y previstas, pormenorizando según el tipo de dotación en: Deportivo 4,98 m² / habitantes, Docente 4,10 m² / habitante y SIPS 3,02 m² / habitante, para un techo poblacional de 22.328 habitantes

Movilidad.

El sistema de comunicaciones viarias de Las Cabezas de San Juan se basa en una red compleja y jerarquizada de carreteras. En la cúspide se encuentran la autopista AP-4 Sevilla-Cádiz y la carretera nacional N-IV, ambas pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado. Este armazón principal se complementa con carreteras autonómicas intercomarcales (A-371 y A-471) y una vía complementaria (A-8128), así como con una red de carreteras provinciales (SE-5207, SE-5208, SE-5209 y SE-6201), lo que garantiza una conectividad eficaz tanto a nivel regional como local, favoreciendo la articulación con otras provincias y núcleos colindantes. La trama viaria urbana se integra de manera funcional en el sistema anterior, permitiendo la necesaria permeabilidad y conectividad que mantenga la vitalidad del tejido urbano.

La alternativa 0 propone dos intervenciones viarias para la mejora del sistema existente, se corresponden con:

- Conjunto de propuestas de sistemas generales de la red viaria para dotar al municipio de un viario perimetral del núcleo de población que incorpore tramos existentes y tramos proyectados con la finalidad de descongestionar el tráfico interno y consolidar un trazado circundante con capacidad adecuada.



- Eje viario territorial vinculado al área productiva ATU-12 I-4 'Caño Palmilla', con conexión prevista hasta el nudo de enlace en la zona de Jóvenes Empresarios, articulando su integración con la autopista A-4 y permitiendo la posibilidad de prolongación hacia el núcleo de Marismillas en sentido opuesto.

En cualquier caso, se mantiene el modelo de movilidad definido en el Plan General Vigente que continúa priorizando los desplazamientos motorizados sobre otros modos de transporte alternativos, como la movilidad peatonal y ciclista.

Respecto al transporte ferroviario, el término municipal es atravesado de este a oeste por la línea 04-400 Alcázar de San Juan-Cádiz de la Red Ferroviaria de Interés General. Aunque el trazado se encuentra a unos 6 kilómetros del núcleo urbano, dispone de estación ferroviaria que presta servicio de cercanías y media distancia.

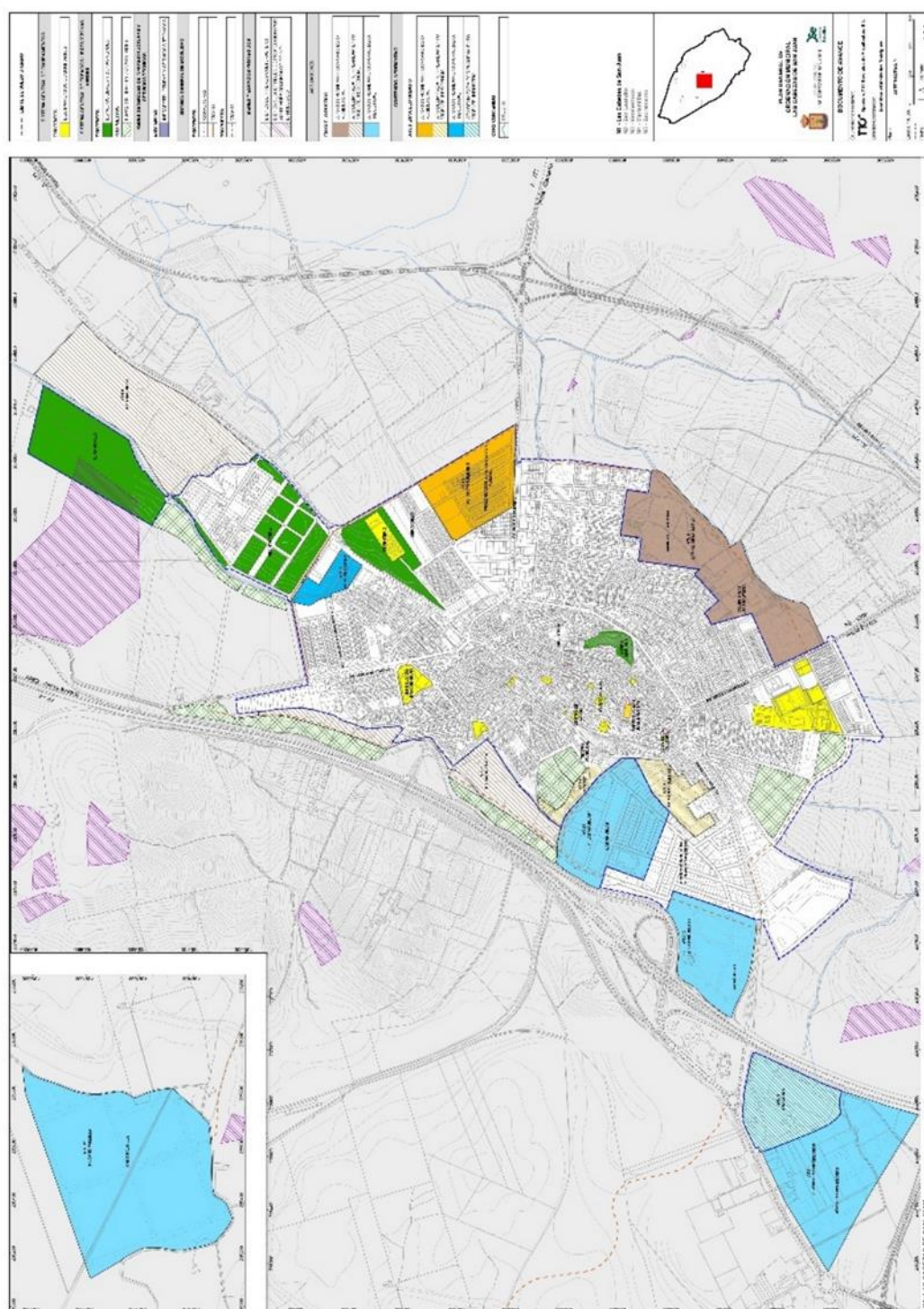
La no tramitación del PGOM de Las Cabezas de San Juan se traduce en:

- El mantenimiento del PGOU en el año 2006, sus revisiones y modificaciones, como instrumentos urbanísticos vigentes, y la necesaria transposición a las determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA.
- La no adaptación del planeamiento urbanístico del municipio al nuevo marco normativo urbanístico. Conforme a la nueva legislación urbanística andaluza, el planeamiento urbanístico del municipio conservará su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución; esta situación conlleva que no será posible iniciar su revisión y que las modificaciones de dicho planeamiento no podrán delimitar nuevas actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, salvo las correspondientes a suelo urbanizable no sectorizado.
- La falta de incorporación de planteamientos y propuestas en materia de ordenación o regulación paisajística.
- La imposibilidad de implantación de nuevos condicionantes de naturaleza urbanística en la categoría de suelo rústico preservado por ordenación urbanística, manteniendo las establecidas en el PEPMF de Sevilla.
- La mejora en la adecuación del instrumento de PGV a los criterios ambientales y de sostenibilidad que vertebran el marco normativo actual, evidenciada por la evolución conceptual de este último.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LAS CABEZAS DE SAN JUAN

FASE III – DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO – D. PROPUESTA



Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LAS CABEZAS DE SAN JUAN

FASE III – DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO – D. PROPUESTA



Planos A-0. Alternativa 0. Elaboración propia.



2.2. Alternativa 1

La Alternativa 1 responde a una estrategia de contención basada en la hipótesis de estabilidad demográfica y ausencia de dinamismo socioeconómico en el horizonte temporal del Plan. Bajo este supuesto, no se prevén incrementos significativos en la demanda de suelo para nuevos desarrollos urbanos, lo que conduce a una propuesta centrada en la racionalización del modelo urbano existente.

La alternativa se articula en torno a la consolidación del tejido urbano actual, priorizando la ocupación eficiente de los suelos vacantes localizados en el interior del núcleo consolidado. Estos suelos, se destinarán a usos residenciales y productivos, promoviendo un modelo de ciudad compacta, más eficiente en términos de sostenibilidad ambiental, consumo de recursos e infraestructuras.

La opción descarta cualquier expansión sobre el suelo rústico, evitando procesos de transformación urbanística fuera del perímetro del núcleo urbano. En consecuencia, no se prevén nuevos sectores de crecimiento ni desarrollos en el exterior, apostando por un modelo de contención que preserve el entorno rural y refuerza la compacidad del tejido existente.

Las determinaciones a considerar, en la ordenación urbanística del municipio en su conjunto, se pueden estructurar en:

- **Clasificación del suelo:**

Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de determinados terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA y la consideración como suelo rústico de determinados suelos clasificados como suelo urbano en el PGV, en base a las condiciones actuales de urbanización y grado de consolidación del municipio.

Se establece una delimitación de suelo urbano actualizada, acorde a la realidad física existente, en correspondencia a los criterios establecidos en la LISTA y su RGLISTA, se produce en consecuencia la conformación de un nuevo borde urbano mediante la recualificación del existente.

En suelo rústico se establecen y actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA y en el RGLISTA, definiendo los terrenos a considerar como:

Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial

- Vías pecuarias y lugares asociados
- Dominio público hidráulico
- Dominio público marítimo-terrestre



- Paraje Natural. Brazo del Este
- Reserva Natural. Complejo Endorreico de Lebrija – Las Cabezas de San Juan
- Zona de protección de la Reserva Natural. Complejo Endorreico de Lebrija – Las Cabezas de San Juan

Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos

- Riesgo de inundación

Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística

- ZEC - Salado de Lebrija – Las Cabezas de San Juan
- ZEPA - Brazo del Este
- ZEPA - Complejo Endorreico de Lebrija – Las Cabezas de San Juan
- PEMF de Sevilla - Laguna del Taraje (ZH-3)
- PEMF de Sevilla - Laguna del Pilón (ZH-7)
- PEMF de Sevilla - Brazo del Este (HT-5)

Suelo rústico común

- **Zonificación en suelo rústico:**

La propuesta defendida en esta alternativa no considera necesidad de zonificar el suelo rústico.

- **Crecimiento**

En suelo urbano, la alternativa consiste en reconocer a título informativo las ATUs (actuación de transformación urbanística) procedentes del PGV, en base a favorecer la colmatación de la ciudad, en consonancia con los criterios de sostenibilidad de la LISTA, para lo cual se identifican:

- ATU-01 “Prolongación Avda. Doctor Fleming”. Se corresponde con un ámbito con planeamiento de desarrollo aprobado, destinado a uso residencial, localizado al este del núcleo de Las Cabezas de San Juan, a la salida de la carretera A-371 hacia Villamartín.
- ATU-02 “Avda. Pablo Iglesias”. Se corresponde con el ámbito , destinado a uso residencial, localizado al suroeste del núcleo de Las Cabezas de San Juan, en el entorno de Las Viñuelas.



- ATU-03 “Teatro”. Se trata de un ámbito destinado a uso residencial, localizado al suroeste del núcleo de Las Cabezas de San Juan, en las proximidades del Teatro Municipal.
- ATU-04 “I-1 Las Viñuelas 1”. Es un ámbito con planeamiento de desarrollo aprobado, destinado a uso productivo, localizado al suroeste del núcleo de Las Cabezas de San Juan, a continuación del P.I. “Fernando Guerrero”.
- ATU-05 “Avda. Pepe Castro”. Se corresponde con un ámbito con planeamiento de desarrollo aprobado, destinado a uso productivo, localizado al norte del núcleo de Las Cabezas de San Juan, a continuación del Recinto Ferial.
- ATU-06 “Dragados”. Ámbito destinado a uso productivo, localizado al suroeste del nudo de conexión con la autopista AP-4.
- ATU-07 “Marismillas”. Se corresponde con un ámbito con planeamiento de desarrollo aprobado, destinado a uso residencial y productivo, localizado al norte del núcleo de Las Marismillas.

En **suelo rústico**, la alternativa plantea la no incorporación de nuevas implantaciones urbanísticas, desestimando aquellos desarrollos que impliquen crecimiento o transformación en esta clase de suelo y prescindiendo de las actuaciones derivadas del PGV, se promueve reducir la huella territorial del desarrollo urbano y contribuir a una ocupación más equilibrada del territorio.

▪ Dotaciones

Se consolida la implantación de dotaciones en adecuación a las necesidades de la población y desarrollos residenciales previstos.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

Se actualiza la definición de los sistemas generales de espacios libres y se incorporan los sistemas generales de zonas verdes, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y su RGLISTA.

Equipamientos Comunitarios.

Se actualiza la definición de los sistemas generales de equipamientos comunitarios, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA.

Se reconocen aquellas dotaciones de equipamientos comunitarios que tienen carácter de sistema general y se incluyen propuestas de nuevos elementos estructurantes calificando los



suelos concretos en que se van a implantar como equipamientos comunitarios, correspondiéndose con las actuaciones urbanísticas (AU):

- AU-01 “Virgen de los Dolores”. Se corresponde con intervención, para obtención de suelos dedicados a dotaciones e integrarlos en el sistema general de equipamientos comunitarios, localizada en el entorno de la C/ Virgen de los Dolores.
- AU-02 “Virgen del Rosario”. En analogía con la anterior, se corresponde con intervención, para obtención de suelos dedicados a dotaciones e integrarlos en el sistema general de equipamientos comunitarios, localizada en las proximidades del Centro Municipal Deportivo Carlos Marchena en el entorno de la C/ Virgen del Rosario.

Movilidad.

En la alternativa 1, la solución de movilidad de Las Cabezas de San Juan se confía al sistema de comunicaciones viarias existente, estructurado sobre una red compleja y jerarquizada de carreteras. En la cúspide se encuentran la autopista AP-4 Sevilla-Cádiz y la carretera nacional N-IV, ambas pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado. Este armazón principal se complementa con carreteras autonómicas intercomarcales (A-371 y A-471) y una vía complementaria (A-8128), así como con una red de carreteras provinciales (SE-5207, SE-5208, SE-5209 y SE-6201), lo que garantiza una conectividad eficaz tanto a nivel regional como local, favoreciendo la articulación con otras provincias y núcleos colindantes. La trama viaria urbana se integra de manera funcional en el sistema anterior, permitiendo la necesaria permeabilidad y conectividad que mantenga la vitalidad del tejido urbano.

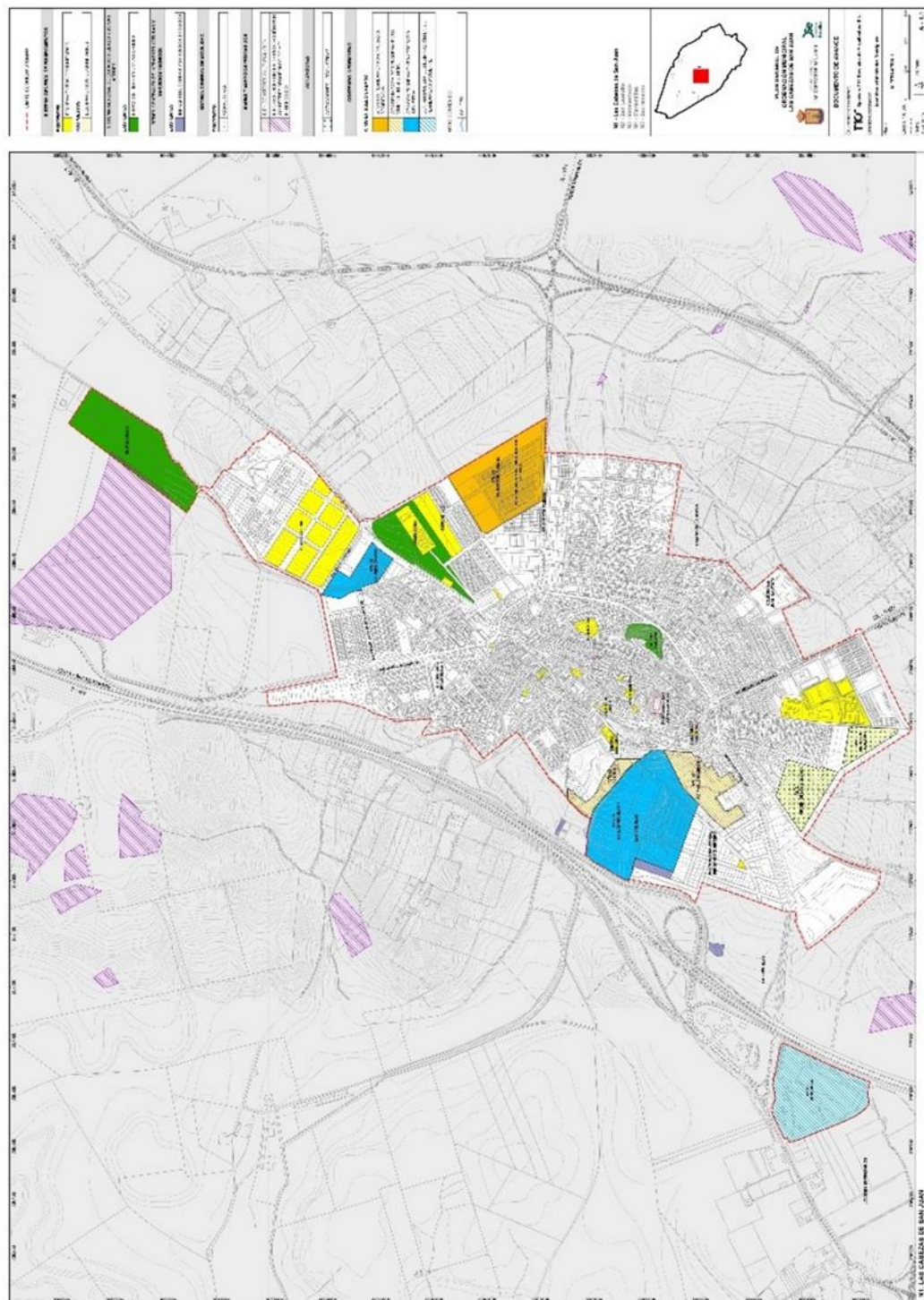
Se mantiene el modelo de movilidad definido en el Plan General Vigente, que continúa priorizando los desplazamientos motorizados sobre otros modos de transporte alternativos, como la movilidad peatonal y ciclista.

Respecto al transporte ferroviario, el término municipal es atravesado de este a oeste por la línea 04-400 Alcázar de San Juan-Cádiz de la Red Ferroviaria de Interés General. Aunque el trazado se encuentra a unos 6 kilómetros del núcleo urbano, dispone de estación ferroviaria que presta servicio de cercanías y media distancia.

- **Otras propuestas de actuación:**

- Se plantea la actualización para la regulación de actividades en suelo rústico, según criterios de la LISTA y del RGLISTA.
- Se incide sobre la necesaria actualización en la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.

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



Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva

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



Planos A-1. Alternativa 1. Elaboración propia.



2.3. Alternativa 2

La alternativa 2 se corresponde con la propuesta de modelo de ciudad a formalizar en el documento de PGOM. Responde a criterios y estrategias planteadas conforme a la hipótesis de moderado crecimiento económico – social y de población futuro. Propone, en base a adecuadas expectativas, el desarrollo de determinadas zonas de usos productivos y el crecimiento urbano de carácter residencial correspondiente, así como, la definición de superficie correspondiente de sistemas generales, para el conjunto de la nueva población.

El modelo de ciudad propuesto coincide con el promulgado por la LISTA y que se corresponde con la ciudad compacta y diversificada con la que se evita un consumo innecesario de suelo que, como recurso valioso y finito, debe preservarse. La Ley apuesta por dicho modelo, lo refuerza e indica, en su exposición de motivos, que es coherente con los principios establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española.

Las determinaciones a considerar, en la ordenación urbanística del municipio en su conjunto, se pueden estructurar en:

- **Clasificación del suelo:**

Se actualiza la clasificación del suelo, de acuerdo con las nuevas determinaciones establecidas en la LISTA y en el RGLISTA. Esto implica el reconocimiento como suelo urbano de determinados terrenos que no tenían esta consideración con la LOUA y la consideración como suelo rústico de determinados suelos clasificados como suelo urbano en el PGV, en base a las condiciones actuales de urbanización y grado de consolidación del municipio.

Se establece una delimitación de suelo urbano actualizada, acorde a la realidad física existente, en correspondencia a los criterios establecidos en la LISTA y su RGLISTA, se produce en consecuencia la conformación de un nuevo borde urbano mediante la recualificación del existente.

En suelo rústico se establecen y actualizan las categorías al marco establecido por la LISTA y en el RGLISTA, definiendo los terrenos a considerar como:

Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial

- Vías pecuarias y lugares asociados
- Dominio público hidráulico
- Dominio público marítimo-terrestre



- Paraje Natural. Brazo del Este
- Reserva Natural. Complejo Endorreico de Lebrija – Las Cabezas de San Juan
- Zona de protección de la Reserva Natural. Complejo Endorreico de Lebrija – Las Cabezas de San Juan

Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos

- Riesgo de inundación

Suelo rústico preservado por la ordenación urbanística

- ZEC - Salado de Lebrija – Las Cabezas de San Juan
- ZEPA - Brazo del Este
- ZEPA - Complejo Endorreico de Lebrija – Las Cabezas de San Juan
- PEMF de Sevilla - Laguna del Taraje (ZH-3)
- PEMF de Sevilla - Laguna del Pilón (ZH-7)
- PEMF de Sevilla - Brazo del Este (HT-5)
- Caminos

Suelo rústico común

En relación con esta categorización, se propone incluir como suelo preservado por la ordenación urbanística la red de caminos, con el fin de establecer regulaciones específicas que permitan la creación de zonas de protección anexas y la implantación de usos compatibles vinculados al cicloturismo y al ocio activo y sostenible.

▪ **Zonificación en suelo rústico:**

Se proponen las siguientes zonas de suelo rústico:

- Se formula zona del ecosistema agrícola de la marisma desecada. Se trata de un área de suelo rústico en la marisma, entre el Brazo del Este y el oleoducto, con una estructura territorial definida por la desecación y el cultivo agrícola, principalmente arrozales y cultivos herbáceos de regadío, de alto valor productivo y ecológico por su función como reserva hidráulica y alimenticia para la fauna de espacios naturales próximos.
- Se formula zona del ecosistema agrícola de la campiña. Abarca el suelo rústico de las primeras terrazas del Guadalquivir, entre el canal del Bajo Guadalquivir y la carretera



N-IV, caracterizado por una agricultura productiva y de gran arraigo histórico, cuya estructura territorial se considera necesario conservar

- Se propone zona endorreica serrana. Corresponde al suelo rústico entre la carretera N-IV y el suroeste del término municipal, donde la vegetación forestal ha sido mayoritariamente sustituida por cultivos herbáceos de secano debido a un proceso de transformación progresiva

▪ **Crecimiento**

Se plantean crecimientos estratégicos en determinados ámbitos de **suelo rústico**, diseñados para absorber la actual demanda de usos productivos y residenciales, favoreciendo una generación coherente y equilibrada del tejido urbano del municipio. Esta planificación busca garantizar una integración armónica de los nuevos desarrollos, optimizando la conectividad, la disponibilidad de servicios y la calidad del entorno urbano.

La alternativa de ordenación considera actuaciones de transformación urbanística en base a los siguientes criterios:

- Mantenimiento de propuestas de desarrollo procedentes de ámbitos del PGV de suelo urbanizable ordenado, mediante el reconocimiento como ATUs delimitadas y consideradas coherentes con el modelo de ciudad propuesto por esta alternativa:
 - ATU-1 “Camino de la Botija 1”. Destinada a uso residencial, se encuentra actualmente en fase de ejecución y está situada en las proximidades del Camino de la Botija, al sureste del núcleo urbano.
 - ATU-2 “Camino de la Botija 2”. Destinada a uso residencial, se sitúa al sureste del núcleo urbano, en continuidad con el ámbito anteriormente descrito.
- Incorporación de propuestas de desarrollo procedentes de ámbitos del PGV de suelo urbanizable sectorizado, mediante el reconocimiento como ATUs delimitadas y consideradas coherentes con el modelo de ciudad propuesto por esta alternativa:
 - ATU-3 “R-1 Margen AP-4”. Destinada a uso residencial, se ubica en el límite noroeste del núcleo urbano.
 - ATU-4 “I-2 Las Viñuelas 2”. Dispone de ordenación pormenorizada aprobada y está destinada a uso productivo. Se localiza al suroeste del núcleo urbano, en continuidad con el Polígono Industrial Fernando Guerrero.
 - ATU-5 “I-3 Jóvenes Empresarios”. Dispone de ordenación pormenorizada aprobada y está destinada a uso productivo. Se ubica al suroeste del núcleo



urbano, en el margen opuesto de la autopista AP-4, dentro del área que da nombre a la zona.

- ATU-6 “I-4 Caño Palmilla”. Dispone de ordenación pormenorizada aprobada y está destinada a uso productivo. Se ubica al noroeste del núcleo urbano, en el margen opuesto de la autopista AP-4, dentro del área que da nombre a la zona.

Asimismo, se establecen directrices para el crecimiento en suelo rústico, para uso residencial, con el objetivo de satisfacer las futuras necesidades derivadas del aumento de población y de la demanda de suelo para su implantación en Las Cabezas de San Juan, en el entorno de la carretera SE-5209 en el sureste del núcleo urbano.

- **Dotaciones**

Se consolida la implantación de dotaciones en adecuación a las necesidades de la población y desarrollos residenciales previstos.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

Se actualiza la definición de los sistemas generales de espacios libres y se incorporan los sistemas generales de zonas verdes, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y su RGLISTA.

Se reconocen aquellas dotaciones de espacios libres y zonas verdes que tienen carácter de sistema general y se incluyen propuestas de nuevos elementos estructurantes calificando los suelos concretos en los que se van a implantar como espacios libres y zonas verdes, correspondiéndose con:

- SGELZV localizado en el entorno de la C/ Palmera, en las proximidades del Teatro Municipal de Las Cabezas de San Juan. Se identifica con suelos adscritos a ATU-4 “I-2 Las Viñuelas 2”, ATU-5 “I-3 Jóvenes Empresarios” y ATU-6 “I-4 Caño Palmilla”.

Adicionalmente, se plantea la implementación de directrices de conectividad verde que integre el espacio verde del Parque del Ranchillo y la actuación de mejora del margen derecho de la autopista Ap-4, conformando un anillo perimetral que circunde el suelo urbano en su límite occidental. Igualmente, se contempla la directriz de localización preferente de SGELZV incluidos en el ámbito del Plan Especial de Regeneración de Ámbito en Medio Ambiente, Paisaje y Zona de Vivienda Degradada.

Asimismo, se plantea la posible integración del conjunto de elementos, referidos con anterioridad, junto con los suelos municipales destinados a huertos urbanos y la futura ampliación del Parque del Ranchillo, en la red de infraestructuras verdes municipales,



reforzando la conectividad ecológica y urbana, y contribuyendo a la mejora de la biodiversidad y el confort climático en el ámbito municipal.

Equipamientos Comunitarios.

Se actualiza la definición de los sistemas generales de equipamientos comunitarios, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA.

Se reconocen aquellas dotaciones de equipamientos comunitarios que tienen carácter de sistema general y se incluyen propuestas de nuevos elementos estructurantes calificando los suelos concretos en que se van a implantar como equipamientos comunitarios, correspondiéndose con las actuaciones urbanísticas (AU):

- AU-1 “Virgen de los Dolores”. Se corresponde con intervención, para obtención de suelos dedicados a dotaciones e integrarlos en el sistema general de equipamientos comunitarios compatible con sistema general de espacios libres y zonas verdes en aplicación de criterios de versatilidad funcional, localizada en el entorno de la C/ Virgen de los Dolores.
- AU-2 “Virgen del Rosario”. En analogía con la anterior, se corresponde con intervención, para obtención de suelos dedicados a dotaciones e integrarlos en el sistema general de equipamientos comunitarios, localizada en las proximidades del Centro Municipal Deportivo Carlos Marchena en el entorno de la C/ Virgen del Rosario.

Movilidad.

El sistema de comunicaciones viarias de Las Cabezas de San Juan se basa en una red compleja y jerarquizada de carreteras. En la cúspide se encuentran la autopista AP-4 Sevilla-Cádiz y la carretera nacional N-IV, ambas pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado. Este armazón principal se complementa con carreteras autonómicas intercomarcales (A-371 y A-471) y una vía complementaria (A-8128), así como con una red de carreteras provinciales (SE-5207, SE-5208, SE-5209 y SE-6201), lo que garantiza una conectividad eficaz tanto a nivel regional como local, favoreciendo la articulación con otras provincias y núcleos colindantes. La trama viaria urbana se integra de manera funcional en el sistema anterior, permitiendo la necesaria permeabilidad y conectividad que mantenga la vitalidad del tejido urbano.

La alternativa 2 propone intervenciones viarias para la mejora del sistema existente, se corresponden con:

- Directrices para dotar al municipio de un viario perimetral del núcleo de población que incorpore tramos existentes y tramos proyectados convencionales y prioritarios, con la



finalidad de descongestionar el tráfico interno, evitar recorridos de tráfico pesado por el núcleo de población y consolidar un trazado circundante con capacidad adecuada. Además, asumirá la función de ordenar y regular los accesos desde las distintas carreteras, pertenecientes a diversas jerarquías viarias, que conectan con el núcleo urbano, reorientando los flujos de tráfico hacia el nudo sur existente con la Autopista AP-4, así como hacia el futuro enlace norte actualmente en fase de estudio sobre la misma vía estatal.

- Directriz para conexión de rutas ciclistas y peatonales e integración con la red de caminos y vías pecuarias existentes, en la creación y mejora de un sistema completo de infraestructuras verdes y fomento de ecoturismo.

Respecto al transporte ferroviario, el término municipal es atravesado de este a oeste por la línea 04-400 Alcázar de San Juan-Cádiz de la Red Ferroviaria de Interés General. Aunque el trazado se encuentra a unos 6 kilómetros del núcleo urbano, dispone de estación ferroviaria que presta servicio de cercanías y media distancia.

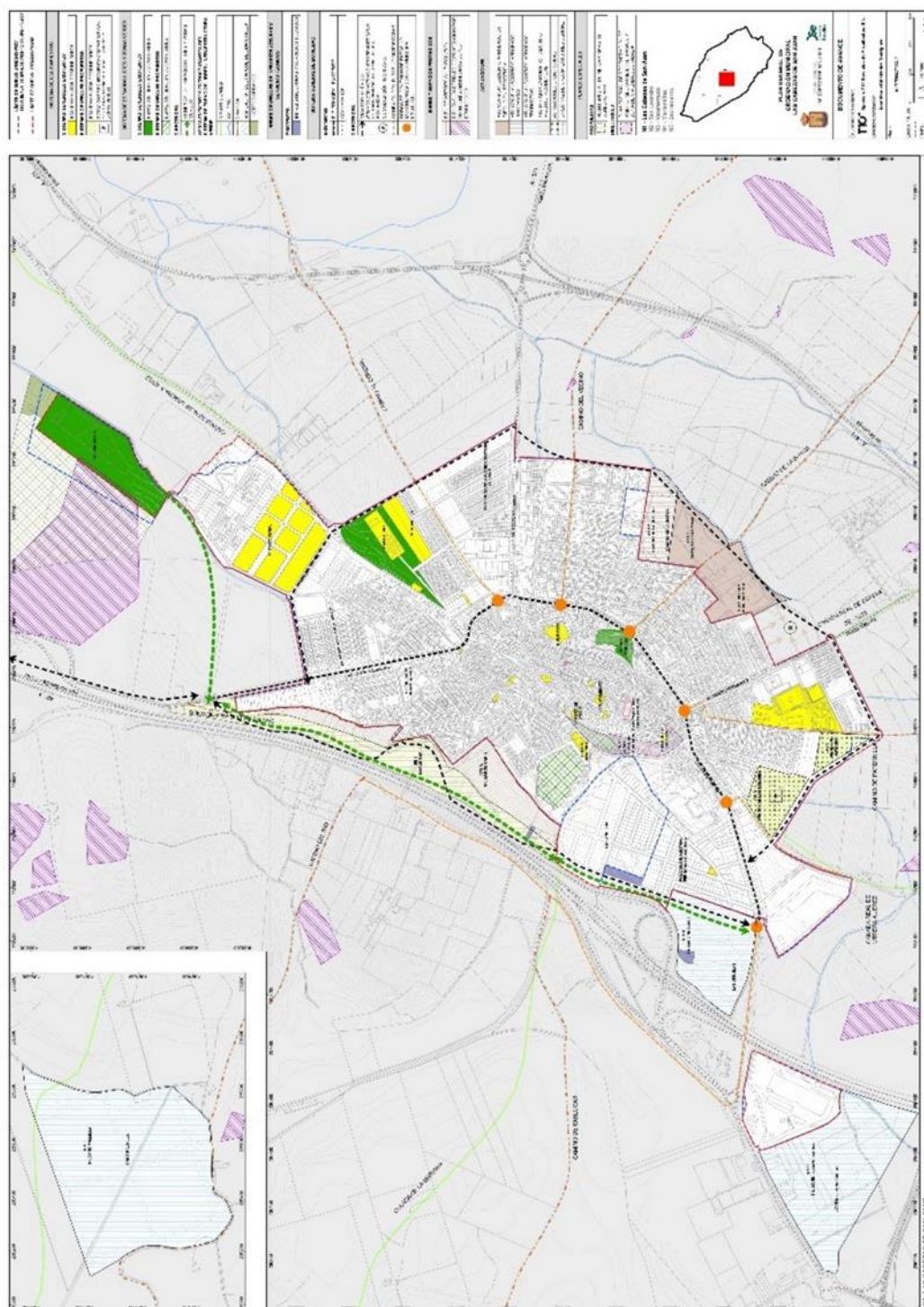
- **Otras propuestas de actuación:**

- Se plantea la actualización para la regulación de actividades en suelo rústico, según criterios de la LISTA y del RGLISTA.
- Se incide sobre la necesaria actualización en la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.
- Se contempla un Plan Especial para la mejora del margen derecho de la AP-4, para creación de un anillo verde y mejora de la percepción visual desde la autopista AP-4.
- Se contempla directriz para elaboración de Plan Especial de Regeneración de Ámbito en Medio Ambiente, Paisaje y Zona de Vivienda Degradada.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LAS CABEZAS DE SAN JUAN

FASE III – DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO – D. PROPUESTA



Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

LAS CABEZAS DE SAN JUAN

FASE III – DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO – D. PROPUESTA



Planos A-2. Alternativa 2. Elaboración propia.

Documento de Diagnóstico

Documento de Avance

Aprobación Inicial

Aprobación Definitiva



2.4. Criterios de selección y alternativa elegida

	ALTERNATIVA 0 Descartada	ALTERNATIVA 1 Descartada	ALTERNATIVA 2 Seleccionada
Total Término Municipal (m2)	229.900.675,38	229.900.675,38	229.900.675,38
Suelo Urbano LISTA (m2)	3.640.527,84	3.796.028,78	3.766.436,73
Suelo Rústico LISTA (m2)	226.260.147,54	226.104.646,60	226.134.238,65
ATUS propuesta delimitación en SR LISTA (m2)	1.277.695,52	0	861.769,43
SR sin ATU propuesta delimitación LISTA (m2)	224.982.452,02	226.104.646,60	225.272.469,22

La **alternativa 0** se descarta por los siguientes motivos:

- No se revisa, ni se actualiza y ni se adapta, al nuevo marco normativo, la ordenación urbanística del municipio.
- No se ajusta a las actuales exigencias ambientales y de sostenibilidad, la ordenación urbanística del municipio.
- En particular, no se adapta la categorización del suelo rústico al contexto normativo actual.
- En particular, no se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
- No se revisan, ni actualizan y ni adaptan al nuevo marco normativo ni a las circunstancias actuales, las determinaciones sobre los sistemas generales y locales.
- Solo se pueden proponer nuevas delimitaciones de ATUs en suelo rústico, en ámbitos incluidos en suelo urbanizable no sectorizado.
- No se actualiza la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.
- No se contempla un Plan Especial para la mejora del margen derecho de la AP-4.
- No se contempla directriz para elaboración de Plan Especial de Regeneración de Ámbito en Medio Ambiente, Paisaje y Zona de Vivienda Degradada.



Se descarta la **alternativa 1** por los siguientes motivos:

- No se incluye a los caminos en la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística.
- No se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
- Se define un crecimiento residencial que, aunque resulta acorde a sus expectativas, se considera inadecuado a la realidad municipal.
- No se plantean soluciones a la problemática del sistema de comunicaciones viarias existente.
- No se contempla un Plan Especial para la mejora del margen derecho de la AP-4.
- No se contempla directriz para elaboración de Plan Especial de Regeneración de Ámbito en Medio Ambiente, Paisaje y Zona de Vivienda Degradada.

Se elige la **alternativa 2** por los siguientes motivos:

- Motivos de elección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 0:
 - Se actualiza la clasificación del suelo al nuevo marco normativo establecido por la LISTA y del RGLISTA.
 - Se actualiza la categorización del suelo rústico al contexto normativo actual.
 - Se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
 - Se revisan, actualizan y adaptan al nuevo marco normativo y a las circunstancias actuales las determinaciones sobre los sistemas generales.
 - Se define un crecimiento de uso residencial y productivo acorde para satisfacer la demanda y necesidades iniciales de suelo para estos usos, a medio y largo plazo.
 - Se consideran directrices para la mejora del sistema de movilidad, mejorando la comunicación viaria en su conjunto.
 - Se considera directriz para conexión de rutas ciclistas y peatonales con caminos existentes para favorecer el uso y disfrute de los mismos por la ciudadanía y fomentar el ecoturismo.
 - Se favorece aspectos de movilidad urbana sostenible, así como la implementación de nuevas áreas verdes y aumento de superficie de arbolado en el municipio.



- Se actualiza la identificación de los bienes y espacios susceptibles de protección por su valor arqueológico, arquitectónico o etnológico.
- Se contempla un Plan Especial para la mejora del margen derecho de la AP-4, para creación de un anillo verde y mejora de la percepción visual desde la autopista AP-4.
- Se contempla directriz para elaboración de Plan Especial de Regeneración de Ámbito en Medio Ambiente, Paisaje y Zona de Vivienda Degradada.
- Motivos de elección de la alternativa 2 respecto de la alternativa 1:
 - Se incluye a los caminos en la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística.
 - Se implementan zonas de suelo rústico según el contexto normativo actual.
 - Se define un crecimiento de uso residencial acorde a las perspectivas de crecimiento del municipio de forma más ajustada, en base a la consolidación del núcleo de población y en disposición de cumplir adecuadamente criterios de sostenibilidad.
 - Se consideran directrices para la mejora del sistema de movilidad, mejorando la comunicación viaria en su conjunto.
 - Se considera directriz para conexión de rutas ciclistas y peatonales con caminos existentes para favorecer el uso y disfrute de los mismos por la ciudadanía y fomentar el ecoturismo.
 - Se favorece aspectos de movilidad urbana sostenible, así como la implementación de nuevas áreas verdes y aumento de superficie de arbolado en el municipio.
 - Se contempla un Plan Especial para la mejora del margen derecho de la AP-4, para creación de un anillo verde y mejora de la percepción visual desde la autopista AP-4.
 - Se contempla directriz para elaboración de Plan Especial de Regeneración de Ámbito en Medio Ambiente, Paisaje y Zona de Vivienda Degradada.

Por todo ello, es la alternativa 2 la que se considera más adecuada para su ejecución desde el punto de vista urbanístico y de sostenibilidad, establece un equilibrio entre el nivel de intervención y el nivel de mejora en el conjunto del ámbito municipal. Por tanto, será la propuesta que se desarrolle a lo largo del presente documento.



3. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. AVANCE DE LA SITUACIÓN BÁSICA DEL SUELO DE LA TOTALIDAD DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Se describe a continuación el avance en la situación básica del suelo incluido en la alternativa elegida, para el modelo de ciudad del PGOM planteado en este documento de Avance.

Según establece el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, “todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado”.

“Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

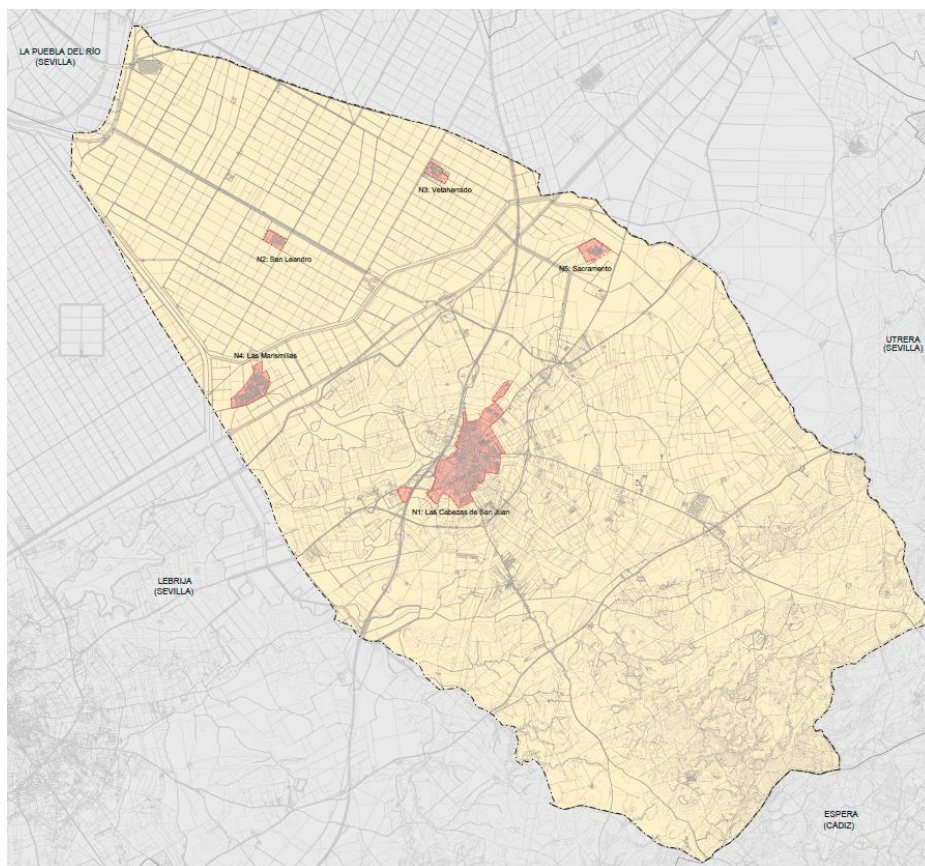
1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.
2. Está en la situación de suelo rural:
 - a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
 - b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.
3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.
 - b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.
 - c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.
4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.”



La nueva legislación urbanística andaluza vigente, la LISTA, si bien no mantiene esa denominación en las clases de suelo que establece, urbano y rústico, se adapta a la legislación básica estatal, indicando textualmente en la exposición de motivos que *“ El régimen establecido para las clases de suelo y para su transformación es coherente con la legislación básica estatal, que distingue entre las situaciones del suelo (la realidad física) para fijar el contenido del derecho de propiedad, y el régimen de las actuaciones de transformación urbanística (el proceso urbanístico)”*.

De esta forma, y en base a esa coherencia aludida, la situación de suelo rural se correspondería con la clase de suelo rústico, y la situación de suelo urbanizado, con la clase de suelo urbano establecidas por la legislación autonómica.

Se expone a continuación la clasificación de suelo de la totalidad del término municipal de Las Cabezas de San Juan contenida en este documento de Avance del PGOM, teniendo en cuenta la correspondencia con las situaciones básicas reguladas por la legislación básica estatal.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
	SUPERFICIE DE SUELO URBANO
	SUPERFICIE DE SUELO RÚSTICO

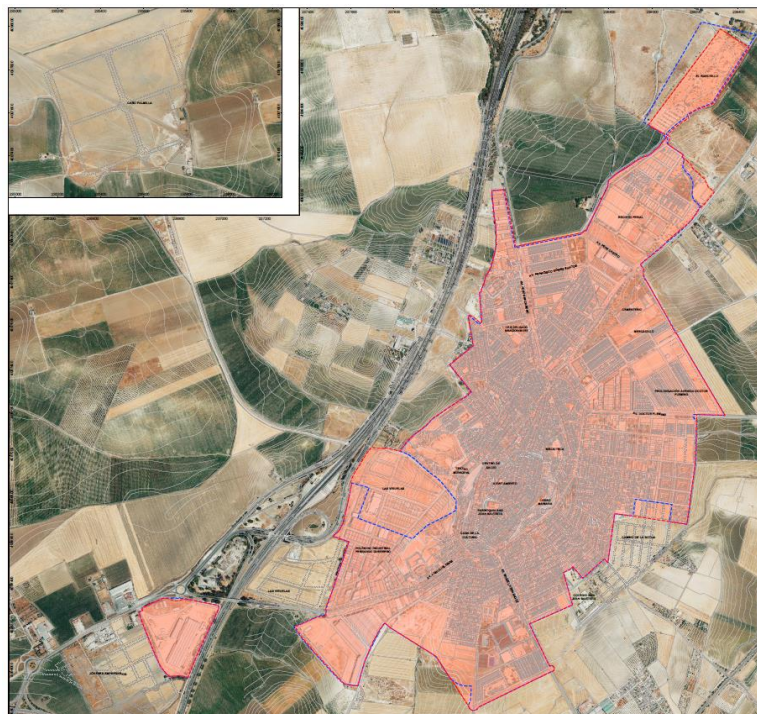
Avance del PGOM. Plano P-T-01 Propuesta de clasificación de suelo del término municipal

3.1. Suelo urbano

El PGOM, para establecer la clasificación del suelo, parte de la regla a) de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA, y, por ello, analiza la clasificación del suelo según el planeamiento vigente y su ejecución y la adecuación de la misma a las determinaciones de la LISTA y del RGLISTA, en particular a la regulación incluida en el artículo 13 de la Ley y en el artículo 19 de su desarrollo reglamentario.

Como resultado de ese análisis, se ha establecido un límite de suelo urbano incluyendo los suelos que cumplen las condiciones para ser considerados como tales conforme a la legislación urbanística

vigente, representándose gráficamente en el plano de clasificación de suelo urbano, en el que se incluye la comparativa de bordes del suelo urbano respecto al planeamiento vigente.



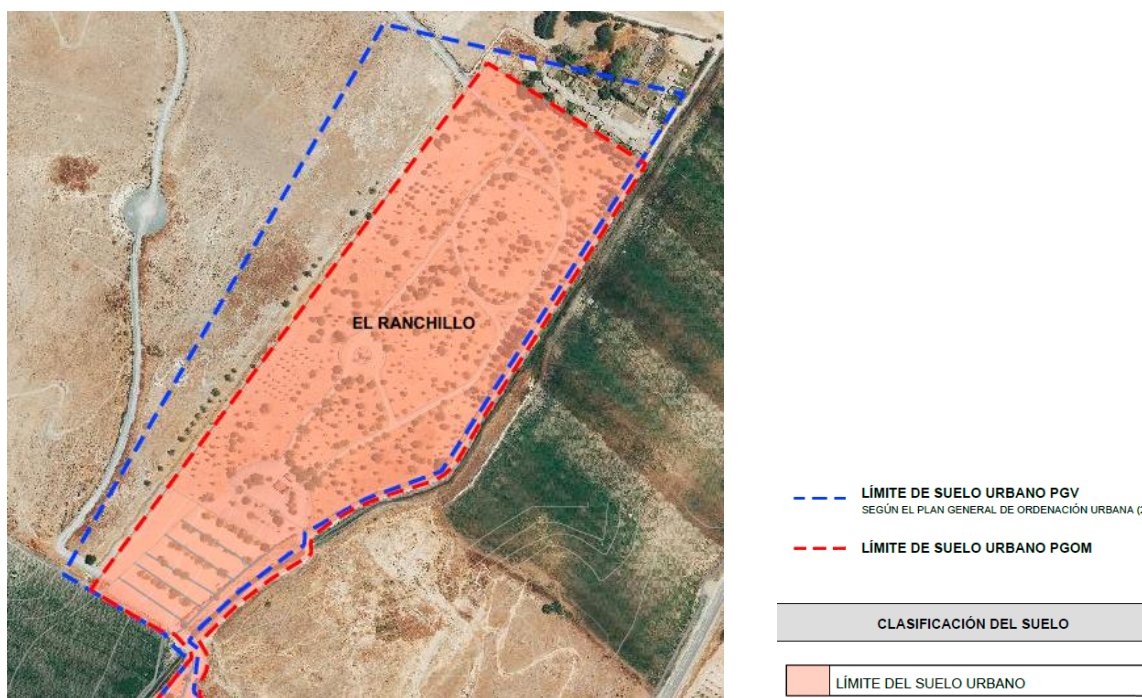
Avance del PGOM.Plano P-U-01. Propuesta de clasificación de suelo.

Como se puede apreciar, el límite del suelo urbano existente con el propuesto no es coincidente en algunas zonas, que pasan a detallarse a continuación.

3.1.1. Suelos clasificados como urbanos en el PGV que tienen la consideración de suelo rústico en el Avance del PGOM

Implica la modificación en la clasificación de determinados terrenos, que difieren en su consideración actual de suelo urbano respecto a las disposiciones del marco normativo urbanístico actual.

Se trata de unos terrenos al norte del núcleo, en el entorno del Parque del Ranchillo. Se excluyen del límite de suelo urbano el espacio destinado a los huertos urbanos, al este, y otra franja lateral al parque; ya que difieren en su consideración actual de suelo urbano respecto a las disposiciones del marco normativo urbanístico actual.



Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo. Avance del PGOM.

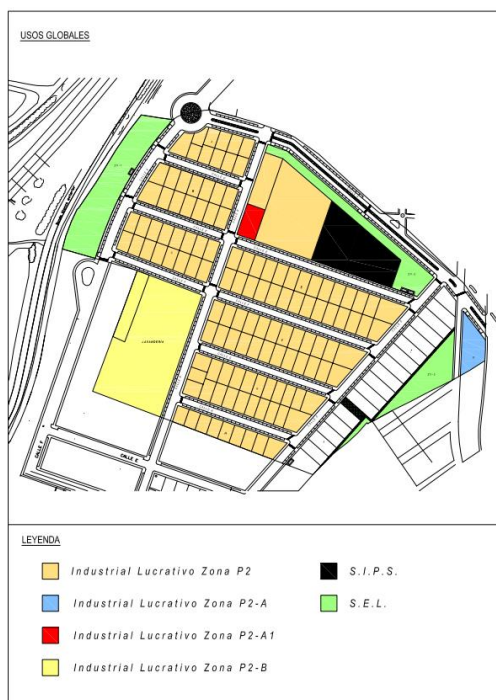


3.1.2. Suelos clasificados como urbanizables en el PGV que tienen la consideración de suelo urbano en el Avance del PGOM.

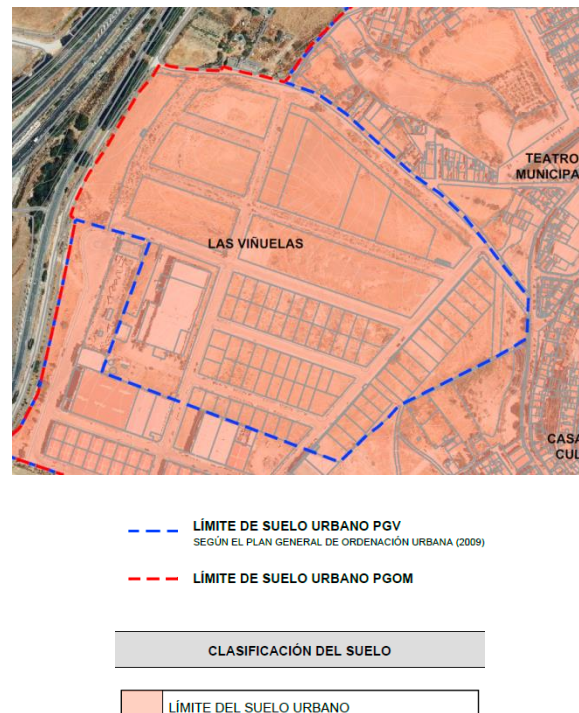
Se exponen, a continuación, las áreas más significativas:

- **Ámbito del Plan Parcial Las Viñuelas (SUBS-I.3) del PGV:** Se ubica al suroeste del núcleo urbano, se trata de un ámbito de uso global productivo. El Plan Parcial cuenta con aprobación definitiva desde 6/8/2009. Posteriormente se tramitó una modificación en 2010. Cuenta con proyecto de reparcelación y de urbanización aprobados, las obras se encuentran ejecutadas sólo parcialmente (aproximadamente al 50% de su ejecución); principalmente por graves problemas en la gestión urbanística del ámbito.

Se trata, por tanto, de unos terrenos que no pueden tener la consideración de suelo rústico. En esta fase de Avance del PGOM, este ámbito recibe la consideración de suelo urbano, a expensas de concretar, más adelante, cuando se profundice en el análisis para poder resolver su carácter transitorio, si será objeto de sujeción a alguna directriz; con el objetivo de continuar su tramitación para culminar las obras de urbanización y la obtención de las dotaciones y el aprovechamiento de cesión. Para agilizar la gestión urbanística del mismo, sería recomendable el cambio en el sistema de actuación (actualmente establecido por compensación) a cooperación, de modo que la iniciativa municipal supusiera el impulso definitivo para la compleción del desarrollo y consolidación de este vacío urbano.

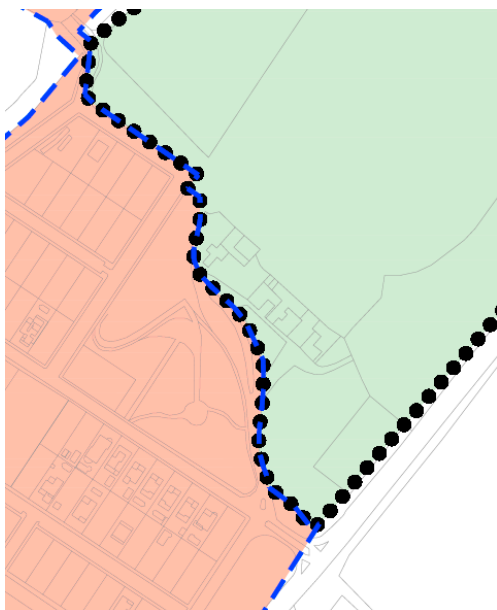


Extracto del plano Zonificación de la Modificación del Plan Parcial Sector SUBS I3



Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo. Avance del PGOM.

- **Área junto al Recinto Ferial (Cortijo Los Majuelos):** Se trata de unos terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado en el PGV, pertenecientes al ámbito del SUBS-R.2. Este sector no ha iniciado su desarrollo ni se ha detectado iniciativa para ello. Tienen la consideración de suelo urbano en el Avance del PGOM, por estimarse que reúnen los requisitos del artículo 13 de la LISTA y del artículo 19 del RGLISTA. Están integrados en la malla urbana, y cuentan con acceso rodado y servicios urbanísticos.



--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGMV
SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2009)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2009)	
	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
Avance del PGOM.



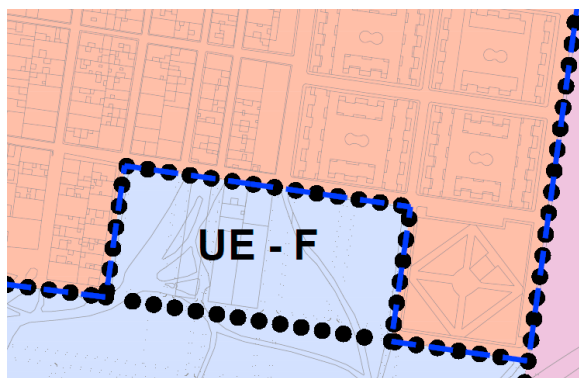
--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGMV
SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2009)

--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGOM

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
	LÍMITE DEL SUELO URBANO

Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación
de suelo. Avance del PGOM.

- **Terrenos en calle Segovia:** Cuentan con ordenación detallada previa al PGOU por el Plan Parcial UZC-5 Camino de la Botija, aprobado definitivamente en 26/7/2007. Por esta razón en el PGMV están clasificados como suelo urbanizable ordenado SUBO-R.1. Este sector tiene una delimitación de unidades de ejecución aprobada, perteneciendo el terreno en cuestión al ámbito de la Unidad de Ejecución F, que cuenta con proyecto de reparcelación. Están rodeado de suelo urbano en la mayoría de su perímetros, y se considera que se encuentran integrados en la malla urbana, y tienen acceso rodado y servicios urbanísticos, por lo que se clasifican como suelo urbano. Si bien habrán de culminar la ejecución de los viales previstos en el Plan Parcial.



--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
 SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2009)

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
 SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2009)

	SUELO URBANO CONSOLIDADO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE ORDENADO
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

*Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
 Avance del PGOM.*



--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGV
 SEGÚN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2009)

--- LÍMITE DE SUELO URBANO PGOM

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

LÍMITE DEL SUELO URBANO

*Extracto del plano P-U-01 Propuesta de clasificación
 de suelo. Avance del PGOM.*

3.1.3. Revisión y ajuste de los bordes del suelo urbano

En todo ese análisis minucioso del perímetro realizado, para determinar la clasificación o no como suelo urbano, y adecuarse a la realidad física y catastral existente, se ha tenido en cuenta la premisa contenida en el apartado 2 del artículo 19 del Reglamento que determina que “*La simple colindancia de un suelo con las redes de infraestructuras, viarios, carreteras de circunvalación o vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí misma, su consideración como suelo urbano*”.

Además de los suelos que se han detallado en el apartado anterior, cuya clasificación se ha modificado, existen otros de menor relevancia donde se ha realizado ajustes del límite del suelo para adaptarse a la realidad física o catastral. Estos se reflejan en el Plano P-U-01 Propuesta de clasificación de suelo y se analizan detalladamente en las fichas justificativas que forman parte del Avance del PGOM de Las Cabezas de San Juan como anexo a la presente Memoria de propuesta.



3.2. Suelo rústico

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

▪ **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SRepls):** En aplicación del artículo 14.1.a) de la LISTA, se reconocen dentro de esta categoría de suelo rústico especialmente protegido por la legislación sectorial, los siguientes suelos que constituyen cada subcategoría por contar con un régimen jurídico de suelo y uso diferenciado:

○ **SRepls-VL Vías pecuarias y lugares asociados:** incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias y de los lugares asociados a las mismas, en diversos estados de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación, conforme a la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Los objetivos del Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible. Existen vías deslindadas y no deslindadas, por lo que en tanto no se produzca el deslinde de estas últimas conforme a lo establecido en la Ley de Vías Pecuarias, el trazado recogido en los planos se entenderá como el trazado más probable.

○ **SRepls-DPH Dominio Público Hidráulico:** en estos suelos se integra el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se identifican todos los cauces existentes en el término municipal según la cartografía oficial.

○ **SRepls-DPMT Dominio Público Marítimo Terrestre:** En estos suelos se integra el Dominio Público Marítimo Terrestre en aplicación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Se identifican los terrenos ubicados al norte del término municipal en el Paraje del Brazo del Este, incluidos en el límite del dominio público marítimo terrestre deslindado por la Orden Ministerial 16/10/1995 y referencia DL-44-SE; según la cartografía oficial del visor del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.



○ **SRepls-PN Paraje Natural Brazo del Este:** El Brazo del Este es uno de los antiguos brazos en que se dividía el río Guadalquivir en su recorrido por las marismas. Por la fauna existente en la zona, en 1989, fue declarado Paraje Natural por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, siendo el grupo de mayor interés el de las aves, por la importancia de las especies y el elevado número que alcanzan las poblaciones de algunas de ellas.

Por Decreto 198/2008, de 6 de mayo, se aprobó el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural y se amplió el ámbito territorial del mismo en sus límites norte, este y sur, de conformidad con el artículo 4.2 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, mediante la inclusión de terrenos colindantes pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre que reunían características ecológicas adecuadas para ello.

Dicho PORN fue modificado por Decreto 348/2011, de 22 de noviembre, que tiene la consideración de Plan de Gestión, a los efectos de lo establecido en el artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, en lo relativo al establecimiento de medidas de conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000.

○ **SRepls-RN Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas:** son los suelos situados al suroeste del término municipal que forman parte del complejo endorreico, compartido con Lebrija, formado por seis lagunas de las cuales dos se encuentran en el término municipal de Las Cabezas: del Pilón y del Taraje.

Fue declarado como Reserva Natural en el año 1989, incluidos en la Ley 2/1989, de 18 de julio, por el que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, publicado en el BOJA nº60 del 27/07/1989. Estos suelos están regulados por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Lagunas de Sevilla, aprobado por el Decreto 1/2017 de 10 de enero.

Incluida en la Lista de Humedales de Importancia Internacional en 2009, por cumplir los Criterios de Importancia Internacional desarrollados por el Convenio Relativo a Humedales de Importancia Internacional, especialmente como hábitats de Aves Acuáticas, hecho en Ramsar el 2 de febrero de 1971 (Convenio de Ramsar) y ratificado por España por el Instrumento de 18 de marzo de 1982, de Adhesión de España al citado Convenio.

○ **SRepls-ZPRN Zona de protección de la Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas:** son los suelos delimitados en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales



de la Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas, aprobado por el Decreto 1/2017 de 10 de enero, como Zona Periférica de Protección de la Reserva Natural.

- **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos (SRp-epnr):**
 - **SRp-epnr-RI Riesgo de inundación:** En aplicación del Real Decreto 903/2010 de evaluación y gestión de riesgos de inundación que transpone la Directiva europea 2007/60, sobre la evaluación y gestión de los riesgos de inundación, se incluyen en esta categoría los suelos en los que se integra la zona inundable por inundación de origen marino correspondiente a un escenario de probabilidad baja o excepcional, asociada a periodo de retorno T=500, publicada por Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables © Ministerio Transición Ecológica y el Reto Demográfico. El Plan, en una fase posterior en la que se defina la regulación de usos, tendrá en cuenta las limitaciones que la legislación sectorial establece.
- **Suelo preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou):** Se preservan diferentes espacios incluidos en la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) por quedar justificados sus valores en las distintas figuras de protección de la legislación ambiental, así como espacios incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Sevilla (PEPMF), si bien es una normativa de aplicación supletoria mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación. El PGOM considera que su transformación urbanística es incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos por razones de sostenibilidad y por los valores en ellos concurrentes.

Figuras de protección de la Red Natura 2000:

- **SRp-ou-ZEC- Salado de Lebrija- Las Cabezas**

Espacio protegido asociado a la lámina de agua y a la vegetación de ribera paralela a ríos, arroyos y ramblas que recorren la campiña entre Sevilla y Cádiz. Forma parte, en algo más de un tercio de su superficie, del término municipal de Las Cabezas de San Juan (150,64 ha de un total de 405 ,39 ha).

Declarada como Zona Especial de Conservación mediante el Decreto 112/2015, de 17 de marzo con el código ES6180014 por la presencia de hábitats de interés comunitario y vegetación, flora y fauna relevante

Está formada por una nutrida red hidrográfica que se adentra en los municipios gaditanos de Jerez de la Frontera y Espera, bordeando los lugares red Natura 2000 Complejo endorreico Lebrija- Las Cabezas y Complejo endorreico de Espera, siendo su principal función su papel de corredor



ecológico, al poner en contacto diferentes ecosistemas y contribuir a la conectividad de la red Natura 2000 y su coherencia.

Le es de aplicación, en cuanto a su gestión y medidas de conservación el Plan de Gestión de las ZEC Arroyo de Santiago, Salado de Morón y Matabueyes/Garrapata (ES6180007), Río Corbones (ES6180011), Río Guadaira (ES6180013) y Salado de Lebrija-Las Cabezas (ES6180014) aprobado por la Orden de 12 de mayo de 2015.

- **SRp-ou-ZEPA- Brazo del Este**

Espacio coincidente con el del Paraje Natural incluido como SREP por legislación específica, designado en 2002 como Zona de Especial Protección para las Aves ZEPA ES0000272, por la importante diversidad de aves presente en el espacio.

Declarado en el Decreto 348/2011, de 22 de noviembre, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y en el artículo 2.1.d) de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

Dicha declaración supone la consiguiente inclusión en el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, así como la integración en la Red Ecológica Europea «Natura 2000»

Le es de aplicación, en cuanto a la protección y gestión para la ZEPA Brazo del Este, el Plan de Ordenación de Recursos Naturales del Paraje Natural Brazo del Este, aprobado mediante el Decreto 198/2008, de 6 de mayo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural Brazo del Este y ampliado en el Decreto 348/2011, de 22 de noviembre, que tiene la consideración de Plan de Gestión, en lo relativo al establecimiento de medidas de conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000. Le compete su administración y gestión a la Junta de Andalucía a través de la Consejería competente en materia de medio ambiente

Además, por su localización en las marismas del Guadalquivir reseñada anteriormente en las características del Paraje Natural, el Brazo del Este actúa como punto de descanso en la escala migratoria de aves y como hábitat alternativo a las especies existentes en el Parque Nacional de Doñana, cuando las condiciones en este espacio son desfavorables, especialmente en verano.

- **SRp-ou-ZEPA- Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas**

Incluido en la relación de lugares de importancia comunitaria (LIC) en Andalucía con el código ES0000275 coincidente con la Reserva Natural y su zona de protección.

Designado en 2002 como Zona de Especial Protección para las Aves en el marco de la normativa europea y declarado como tal mediante la disposición transitoria séptima de la Ley 18/2003,



de 29 de diciembre, motivada por las numerosas especies de aves incluidas en el Anexo I de la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres.

En consecuencia, forma parte de la Red Ecológica Europea Natura 2000, conforme al artículo 3.1 de la Directiva Hábitat y de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Las medidas de conservación quedan recogidas en el PORN de Las Lagunas de Sevilla aprobado por el Decreto 1/2017 de 10 de enero.

Espacios incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla

- **SRp-ou-PEPMF- Laguna del Taraje:** Al ámbito Laguna del Taraje (ZH-3) el PEPMF le reconoce un doble interés: de un lado, la vegetación perilagunar bien conservada y por otro, la fauna tanto de aves de paso en conexión con las marismas, Doñana y el embalse Torre del Águila como de las permanentes y también ciertas amenazas como las procedentes de la contaminación y los vertidos, la caza incontrolada y riesgo de incendio.

- **SRp-ou-PEPMF- Laguna del Pilón:** Afectando también al municipio de Lebrija, el PEPMF define a Laguna del Pilón (ZH-7) como una laguna típicamente endorreica que se usa fundamentalmente para cultivos de cereales. La valora por el papel que juega en las aves de paso e invernantes que dependan de medios acuáticos y detecta como problemática, al igual que la anterior, la contaminación agrícola, los vertidos, la caza incontrolada y el riesgo de incendio (aunque su vegetación sea escasa).

- **SRp-ou-PEPMF- Brazo del Este:** Afecta, además de a Las Cabezas de San Juan, a los municipios de Puebla del Río, Coria del Río, Dos Hermanas, Utrera y Lebrija, reconociéndole el PEPMF al ámbito Brazo del Este (HT-5) su interés desde el punto de vista faunístico por la abundancia de especies conservadas, así como la revaloración como zona húmeda equiparable a la marisma del Parque Nacional de Doñana.

Otros espacios a preservar por la ordenación urbanística

Dentro de los suelos que el PGOM de Las Cabezas de San Juan quiere preservar de su transformación urbanística está la red de caminos públicos, motivada, además de otros valores propios de conectividad entre asentamientos y soporte de posibles actividades de ocio y/o ligadas a la movilidad sostenible, por ser elementos potenciales a considerar como posibles integrantes de la infraestructura verde (IV) según el Anexo III de la Estrategia Estatal de Infraestructura Verde y Conectividad y Restauración Ecológica



en concreto los caminos públicos como zonas con gestión ambiental de dominio público (con las vías pecuarias, zonas de DPH, la red hidrológica y las zonas inundables).

Son elementos que facilitan la conectividad entre el medio urbano y el medio rural debiendo asegurarse su carácter público y fomentarse las actuaciones de conservación y mejora pudiendo usarse en aquellas localizaciones urbanas y periurbanas como corredores culturales (caminos peatonales, carriles bici, sendas paisajísticas, rutas escénicas, etc.), y/o corredores vinculados al transporte no motorizado y accesos a los núcleos urbanos.

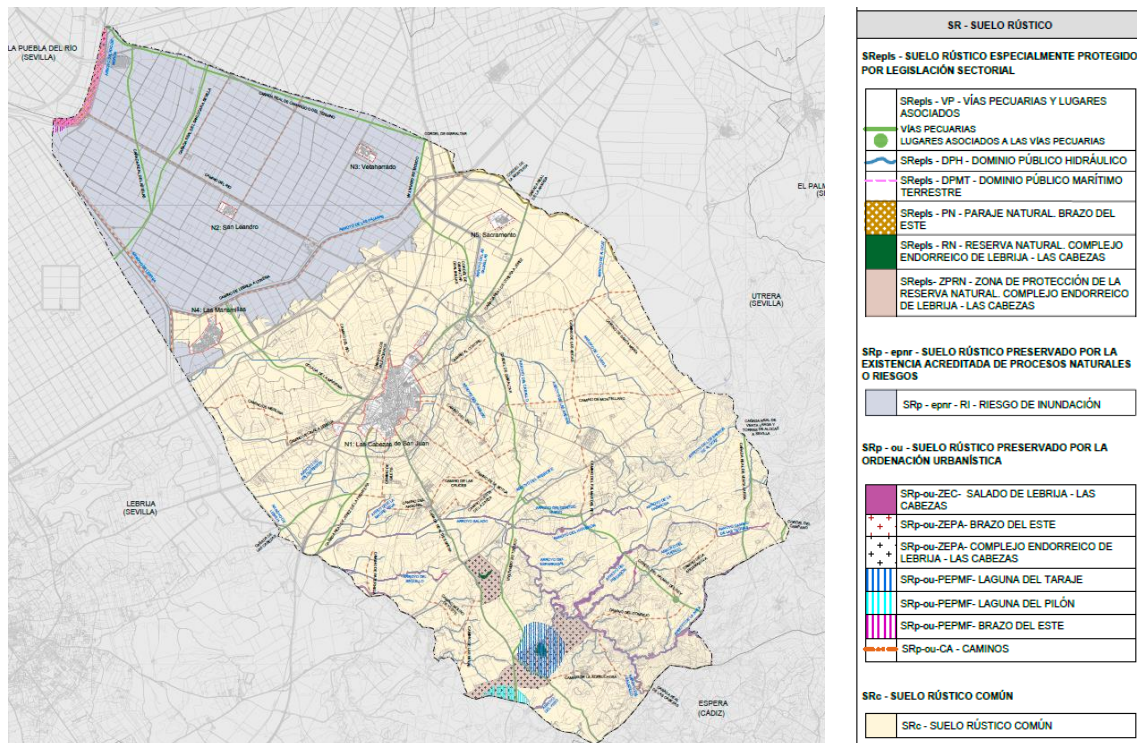
De esta forma el PGOM incluye como una nueva categoría:

- **SRp-ou-CA Caminos:** Con este Plan se busca recuperar y potenciar la red de caminos rurales que recorren el término municipal. Al no tener constancia de Inventario de Caminos Públicos, se incluyen los caminos detectados en el término municipal de Las Cabezas de San Juan con el objetivo de facilitar las conexiones entre núcleos urbanos y elementos naturales del suelo rústico (en complemento con la red viaria secundaria existente), favoreciendo así la actividad turística medioambiental del municipio y acercar la riqueza ambiental y paisajística de Las Cabezas de San Juan a la ciudadanía y turistas, basándose en el soporte físico de los caminos como malla vertebradora y conectividad con el núcleo urbano.

- **Suelo rústico común (SRc):** Comprende el resto de suelo rústico del término municipal, tal y como lo define el artículo 14 de la LISTA. Este suelo contempla los suelos no incluidos en las categorías anteriormente descritas. Engloba aquella parte del suelo rústico que no está sujeto a un régimen de protección especial por sus valores ambientales, culturales, paisajísticos o de otra índole, pero que se mantiene fuera del proceso de urbanización. Son los suelos que se destinan a usos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, entre otros, y permite ciertas actividades compatibles con su naturaleza rústica, siempre que no impliquen una transformación urbanística del suelo. Es una categoría de suelo que permite ciertos usos rurales y agrícolas sin necesidad de actuación de transformación, preservando así su carácter y contribuyendo a la sostenibilidad y conservación del territorio rural.

Las categorías establecidas en suelo rústico se representan en el plano P-T-02 correspondiente al término municipal. En determinados ámbitos, las categorías de suelo rústico especialmente protegido y de suelo rústico preservado aparecen en estado de superposición, en todos los casos serán de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada, conforme al artículo 20.3 del Reglamento de la LISTA:

“3. Las categorías previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 podrán superponerse en un mismo suelo, siendo de aplicación las determinaciones que garantizan el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas”.



Avance del PGOM. Plano P-T-02 Propuesta del Suelo Rústico. Categorías



4. DESCRIPCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA EL MUNICIPIO

La propuesta incluye las siguientes actuaciones diferenciando entre aquellas que afectan globalmente al término municipal y las que inciden en el núcleo urbano.

4.1. Propuestas para el término municipal

4.1.1. Categorías y zonificación del suelo rústico

Como se ha detallado en el anterior apartado, se establecen y actualizan las categorías y subcategorías de suelo rústico respecto al planeamiento general vigente, distinguiendo:

- **Suelo rústico especialmente protegido por legislación sectorial (SRepls):**
 - SRepls-VL Vías pecuarias y lugares asociados
 - SRepls-DPH Dominio Público Hidráulico
 - SRepls-DPMT Dominio Público Marítimo Terrestre
 - SRepls-PN Paraje Natural Brazo del Este
 - SRepls-RN Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas
 - SRepls-ZPRN Zona de protección de la Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas
- **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos (SRp-epnr):**
 - SRp-epnr-RI Riesgo de inundación
- **Suelo preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou):**
 - SRp-ou-ZEC- Salado de Lebrija- Las Cabezas
 - SRp-ou-ZEPA- Brazo del Este
 - SRp-ou-ZEPA- Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas
 - SRp-ou-PEPMF- Laguna del Taraje
 - SRp-ou-PEPMF- Laguna del Pilón:
 - SRp-ou-PEPMF- Brazo del Este
 - SRp-ou-CA Caminos



▪ **Suelo rústico común (SRc)**

Forma parte del modelo general de ordenación el establecimiento de las zonas de suelo rústico, concepto que se define en el anexo del Reglamento de la LISTA como *“aquella constituida por los terrenos de una o varias unidades territoriales homogéneas por razón de las características del medio natural, usos del suelo, condiciones paisajísticas, interdependencia funcional de sus elementos, articulación respecto a las infraestructuras, problemática común u otras razones sustantivas análogas”*.

El art. 75.3 del Reglamento de la LISTA indica que las zonas de suelo rústico podrán comprender suelos de distintas categorías y se deberá recoger para cada zona, la identificación de sus características, potenciales y deficiencias, mediante la definición de:

- Las directrices para la implantación de las actuaciones ordinarias y extraordinarias.
- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Son determinaciones que complementan el modelo general de ordenación, la normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, así como las condiciones tipológicas, estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas del suelo rústico.

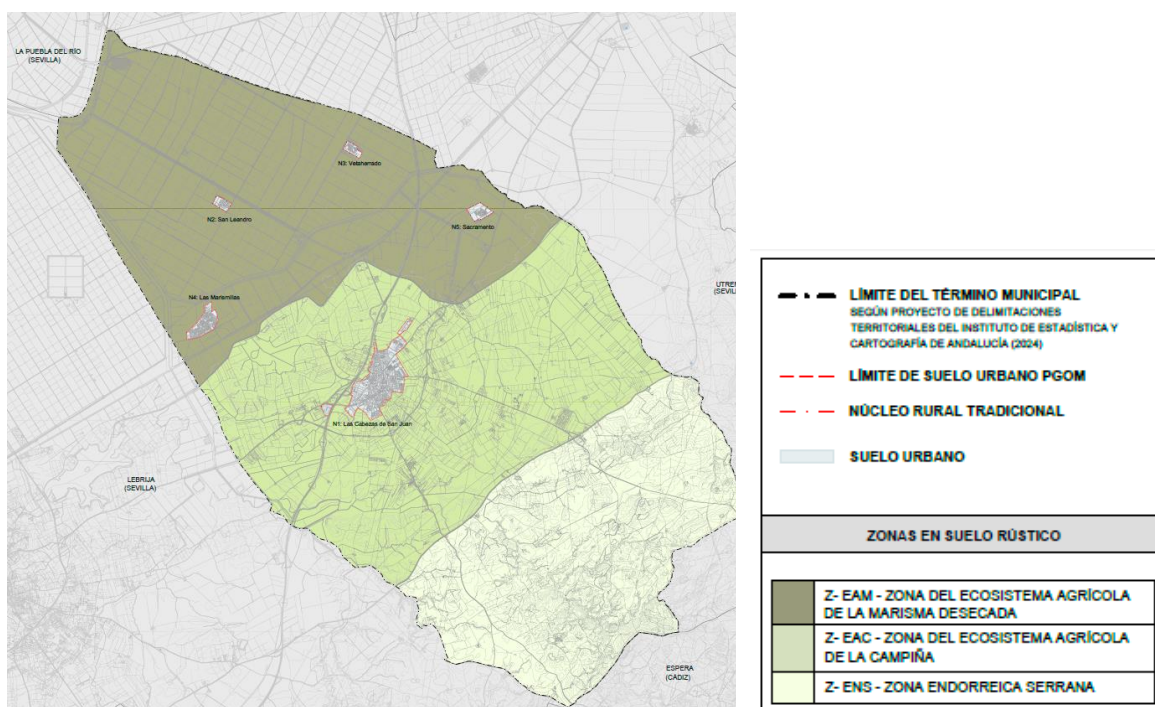
El presente Documento de Avance de PGOM de Las Cabezas de San Juan realiza una **propuesta tres zonas en suelo rústico**, en la que es necesaria una diferenciación respecto a la categoría de suelo rústico donde se localiza, al objeto de propiciar la adecuada protección y gestión del paisaje del suelo rústico. Estas tres zonas **de suelo rústico** son:

- **ZMD - Zona del ecosistema agrícola de la marisma desecada:** Comprende el área de suelo rústico situado en el sistema de tierras de marismas que se extiende desde el Brazo del Este (en el extremo noroccidental del término municipal) hasta el trazado del oleoducto. El ecosistema está caracterizado por una valiosa agricultura por su producción y por la importante implantación de infraestructuras de desecación y puesta en cultivo de la marisma que ha ido conformando una estructura territorial característica cuya conservación se pretende. Estas tierras están ocupadas por cultivos herbáceos en regadío y arrozales, que representan, a su vez, una reserva hidráulica y alimenticia para las especies faunísticas de los espacios naturales cercanos.
- **ZC - Zona del ecosistema agrícola de la campiña:** Comprende todo el suelo rústico situado en el sistema natural de tierras de las primeras terrazas del Guadalquivir, incluidas en la franja comprendida entre el canal del Bajo Guadalquivir y las primeras estribaciones de las tierras

sub-béticas occidentales, que se materializa en el trazado de la carretera N-IV. El ecosistema está caracterizado por su importante agricultura, tanto por su producción, como por su persistencia histórica, que ha ido conformando una estructura territorial característica que se pretende conservar.

- **ZS - Zona del ecosistema agrícola de la sierra:** Ocupa el suelo rústico, desde las primeras estribaciones de la sierra (que coincide con el trazado de la carretera N-IV) hasta el extremo suroeste del término municipal. Ha sufrido un progresivo proceso de transformación por el que se han sustituido, en su mayor parte, las formaciones forestales por los cultivos herbáceos de secano.

Esta zonificación se ha realizado en coherencia con la detallada en el “Catálogo de Paisajes de la Provincia de Sevilla” (elaborado por el Centro de Estudios del Paisaje y Territorio, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (2015)), y la zonificación que ya realizaba el documento de planeamiento vigente “PGOU, Revisión Parcial para adaptación a la LOUA”, aprobado en 2009, en su la planimetría (Plano 02), del que se han hecho precisos ajustes para adaptar los límites de las zonas a infraestructuras existentes, como el oleoducto al norte, y la carretera N-IV Madrid – Cádiz, al sur del núcleo urbano.



Avance del PGOM. Plano P-T-03 Propuesta del suelo rústico. Zonificación



4.1.2. Red de infraestructuras verdes

Se incluyen en la propuesta actuaciones encaminadas a la creación de una red de infraestructuras verdes. En el marco normativo actual y, sobre todo, desde la entrada en vigor de la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, se ha incorporado el concepto de Infraestructura Verde (IV) en nuestro ordenamiento jurídico. Es un concepto que deriva directamente del Derecho y la Política Ambiental de la Unión Europea como “una red de zonas naturales y seminaturales y de otros elementos ambientales, planificada de forma estratégica, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos”. Incluye espacios verdes (o azules si se trata de ecosistemas acuáticos) y otros elementos físicos en áreas terrestres (naturales, rurales y urbanas) y marinas (Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa. Comunicación de la Comisión Europea, 2013).

Debe ser, por tanto, objeto de las estrategias, objetivos y directrices del PGOM de Las cabezas de San Juan la integración de los servicios ecosistémicos en el funcionamiento de la ciudad, a través de la inclusión de un nuevo concepto de infraestructura urbana y su concepción como un elemento primordial del modelo de ordenación adoptado.

La red de infraestructuras verdes se articula como un sistema estratégico compuesto por diversos elementos, naturales o intervenidos por la acción humana. En Las Cabezas de San Juan se plantea como elemento innovador la creación de un eje verde que conecte el Parque El Ranchillo con la salida de la antigua carretera A-471R, al suroeste del núcleo urbano, bordeando su límite occidental. Este eje actuará como articulador territorial y ambiental, integrando las zonas verdes situadas al norte — compuestas por el parque existente, su futura ampliación y los huertos urbanos — con la actuación prevista en el **Plan Especial de mejora del margen derecho de la autopista AP-4** que tiene por objeto la mejora paisajística del entorno y del propio núcleo urbano. El objetivo principal de esta iniciativa es fortalecer la conectividad ecológica y paisajística, fomentando la biodiversidad y creando espacios de esparcimiento y ocio sostenible para la ciudadanía. La consolidación progresiva de este sistema contribuirá a un modelo de crecimiento urbano responsable, reforzando la identidad paisajística del municipio y mejorando significativamente la calidad de vida de sus habitantes.

El sistema se completará con la incorporación de diversos elementos estratégicos para reforzar la continuidad ecológica. Entre ellos destacan las distintas cañadas reales, cordeles y coladas, como la Cañada Real de Utrera a Jerez que atraviesa el núcleo de población. Asimismo, la red de caminos rurales existentes actuará como una infraestructura de conexión viaria, mientras que la red de cauces secundarios configurará un sistema continuo de canales hidrográficos. Por último, el conjunto de los

Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes del municipio se integrará en la red para consolidarla y garantizar una conexión armónica con la trama urbana.

Se deberán fomentar medidas de conservación y mejora, promoviendo el uso de estos corredores como infraestructuras culturales y de movilidad sostenible. Esto incluye la habilitación de caminos peatonales, carriles bici, sendas paisajísticas, rutas ecuestres y rutas escénicas, impulsando así modos de transporte no motorizados y sostenibles.

Las consecuencias de una correcta implementación interviene a distintos niveles: la interacción de esta red verde dentro del núcleo urbano garantizará una relación fluida y eficiente entre los espacios libres, las zonas verdes, los equipamientos comunitarios y las redes de movilidad, además, el sistema en su conjunto facilitará la conectividad entre el entorno urbano y rural, permitirá establecer vínculos directos entre el hecho urbano y las áreas periurbanas y rurales, así como, incluso, con las redes generales de ámbito supramunicipal y territorial, asimismo, permitirá una correcta articulación del territorio al actuar como elementos estratégicos que mejoran la conectividad ecológica y social.

En consecuencia, la red de infraestructuras verdes se consolida como una herramienta clave para articular un modelo urbano más sostenible, saludable y resiliente frente a los efectos del cambio climático.

4.1.3. Identificación de Bienes de Interés Cultural y otros elementos susceptibles de protección en suelo rústico

Se identifica la existencia de tres Bienes de Interés Cultural (BIC) en suelo rústico, inscritos individualmente como BIC en el CGPHA:

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

El Plan, en cumplimiento del artículo 75.5 del Reglamento de la LISTA los identifica como bienes que deben contar con una singular protección por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, pertenecientes al modelo general de ordenación.

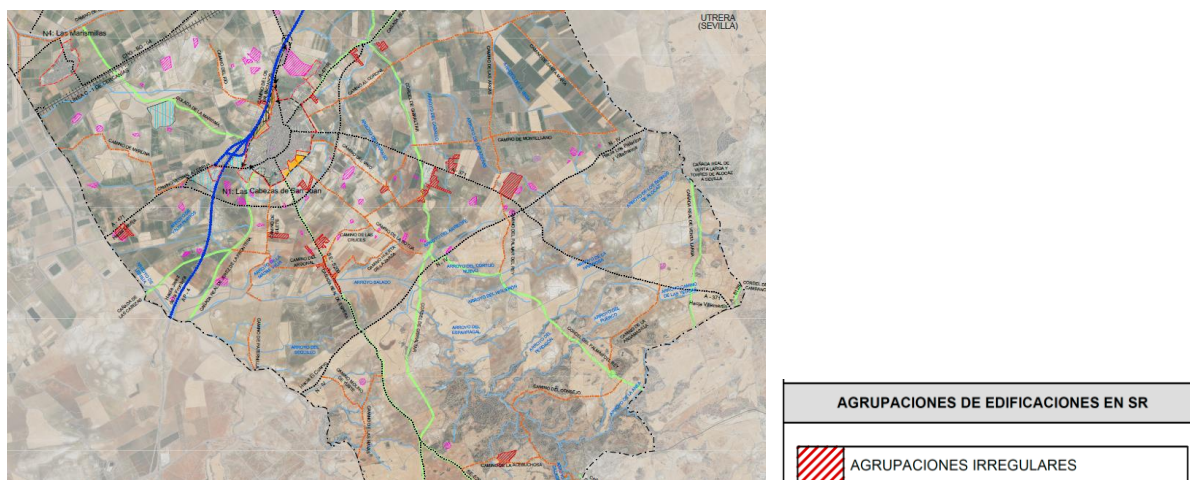
Además, en suelo rústico, se localizan diferentes elementos susceptibles de proteger por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que configuran el patrimonio cultural y etnológico de Las Cabezas de San Juan. En este sentido, se propone el análisis de la localización y posible protección de estos elementos de interés, a través del planeamiento urbanístico, en fases posteriores.

4.1.4. Estrategia en relación a las edificaciones irregulares en suelo rústico

El PGOM identifica, tras el diagnóstico realizado, agrupaciones de edificaciones irregulares en suelo rústico, por ser determinaciones que complementan el modelo general de ordenación, conforme al artículo 77 del Reglamento General de la LISTA. Para ellas, en fases anteriores el PGOM realizará una delimitación de las mismas, analizará su compatibilidad con el modelo de ordenación adoptado y establecerá sus directrices de actuación.

En concreto se han identificado catorce agrupaciones: El Taraje, Las Arcas, La Peña, Valdeperros, Cerro Cepija, Ceballo Medina, Cementerio Viejo, Torralva, Gilete, Las Lebreras, Hornillo, Campo de Tiro, Palmar Majaceite y La Calzadilla.

Se incluye una delimitación orientativa de cada una de ellas. El análisis detallado de las mismas permitirá identificar las agrupaciones y establecer si reúnen las condiciones para integrarse en el modelo de ciudad o bien han de establecerse las medidas necesarias para su adecuación ambiental.



Extracto PT-05 Propuesta. Término Municipal. Propuesta de intervenciones estratégicas

4.2. Propuestas para los núcleos urbanos

4.2.1. Identificación de núcleos rurales tradicionales

Se reconoce, protege y realza el carácter de tres de los núcleos secundarios considerándolos como Núcleos Rurales Tradicionales.

Los núcleos afectados por esta decisión son:

1. San Leandro
2. Vetaherrado
3. Sacramento



San Leandro



Vetaherrado



Sacramento

Se trata de suelos urbanos asentados en el medio rural que cumplen los requisitos recogidos en el artículo 19 del Reglamento de la LISTA, que establece lo siguiente:

“Artículo 19. Suelo urbano

(...)

4. También forman parte del suelo urbano los *núcleos rurales tradicionales* legalmente asentados en el medio rural que cumplan los siguientes requisitos:

a) Que cuenten con un **acceso rodado** que permita, al menos, el tránsito normal de personas y vehículos a motor en circunstancias meteorológicas no adversas, además de los siguientes **servicios**:

1º. **Abastecimiento de agua potable** a través de la red pública, pozos individuales o aljibes comunitarios que cuenten con garantía sanitaria de su aptitud para el consumo humano.

2º. **Depuración de las aguas residuales** a través de la red pública de saneamiento o de algún sistema homologado autorizado por la Administración competente en materia de vertidos.

3º. **Energía eléctrica** a través de las redes de distribución del suministro o mediante instalaciones de autoabastecimiento energético.

b) Que sirvan de soporte, en los términos del artículo 23, a un **asentamiento urbanístico**, singularizado, identificable y, en su caso, diferenciado administrativamente.

c) Se considerará que están **legalmente asentados** aquellos núcleos rurales tradicionales que no se encuentren sobre suelos de dominio público y que se implantaron originalmente conforme a la legislación vigente en su momento o con anterioridad a la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.



5. La clasificación de los núcleos rurales tradicionales como suelo urbano requiere su previa delimitación por los instrumentos de ordenación urbanística general. Su delimitación se realizará trazando una línea perimetral sobre la base del parcelario existente, atendiendo a la cercanía de las edificaciones, a la relación y coherencia entre lugares de un mismo ámbito con topónimo diferenciado, ya sean núcleos u otras entidades de población, y a la morfología y tipologías de las edificaciones y parcelas tradicionales.”

Su reconocimiento como núcleos rurales tradicionales facilita la consideración como urbanos de aquellos suelos que cuentan con viarios urbanizados, propios del medio rural, y servicios públicos suficientes y acordes a las edificaciones y población a la que sirven, pero no tan exigentes como los que la normativa establece para el resto de entornos urbanos.

4.2.2. Elementos estructurantes

La propuesta pretende consolidar la implantación de las dotaciones públicas como elementos estructurantes pertenecientes al modelo general de ordenación, de acuerdo a las necesidades de la población y a los nuevos crecimientos residenciales y de usos productivos previstos, y a los criterios en materia de sostenibilidad aplicables.

4.2.2.1. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

De acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA, se actualiza la definición de los sistemas generales de espacios libres y se incorporan los sistemas generales de zonas verdes.

A partir de los criterios establecidos en el análisis y diagnóstico del municipio, considerando que en la cuantificación conjunta de SGELZV existentes se alcanza un indicador de 8,41 m²/habitante, superior a la ratio de 7 m²/habitante establecida en el Art. 82.3 del RGLISTA se deduce que no sería preciso ampliar las dotaciones de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes del municipio.

No obstante, se plantea la ampliación de la superficie destinada a Sistemas Generales de Espacios Libres y Zonas Verdes (SGELZV) en el entorno del núcleo histórico de Las Cabezas de San Juan, en base a su localización estratégica y al objetivo de favorecer una distribución más equilibrada y equitativa de las dotaciones públicas en el conjunto del municipio, para lo cual se propone:

- **Mantenimiento de SGELZV correspondiente con anteriores SGEL-3 y SGEL-4**, localizado en el entorno de la C/ Palmera, en las proximidades del Teatro Municipal de Las Cabezas de San Juan, con actualización de delimitación a la realidad existente. Se identifica con suelos adscritos a ATU-4 “I-2 Las Viñuelas 2”, ATU-5 “I-3 Jóvenes Empresarios” y ATU-6 “I-4 Caño Palmilla”.

Esta actuación permite reforzar la centralidad funcional del centro urbano, mejorar la calidad del espacio público en áreas consolidadas y responder de manera más eficaz a las necesidades de espacios libres de proximidad, especialmente en estos ámbitos con mayor carga histórica y menor

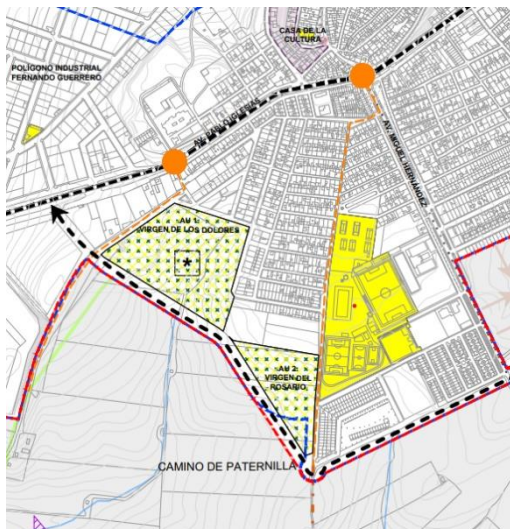
disponibilidad de espacios amplios. Con ello, se avanza hacia un modelo de ciudad más sostenible, inclusiva y cohesionada, alineado con los principios de equidad territorial, accesibilidad universal y mejora del bienestar ciudadano.



*Plano P-U-03.1 Propuesta de intervenciones estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus
Mantenimiento de SGELZV – Antiguos SGL-3 y SGL-4*

- **Compatibilidad entre sistema general de equipamiento comunitario y SGELZV** en aplicación de criterios de versatilidad funcional, en AU-1 Virgen de los Dolores, localizada en el entorno de la C/ Virgen de los Dolores.

Como criterios de selección, se ha considerado su ubicación estratégica en el núcleo de población, resultando este ámbito clave para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía y la sostenibilidad urbana del municipio en el área meridional del núcleo urbano. Se prevé la posibilidad de incorporar o integrar con equipamiento comunitario, espacios de zonas verdes, que fomenten la biodiversidad y ayuden a mitigar la contaminación y el calor urbano.



Plano P-U-03.1 Propuesta de intervenciones estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus
AU-1 Virgen de los Dolores

- Adicionalmente, se propone la **implementación de directrices de conectividad verde** que articulen el espacio libre del Parque El Ranchillo con la intervención prevista en el Plan Especial de mejora del margen derecho de la autopista AP-4. Esta actuación tiene como finalidad conformar un anillo verde perimetral que envuelva el límite occidental del suelo urbano, que facilite la integración paisajística, potencie la conectividad ecológica y mejore la accesibilidad peatonal y ciclista entre distintos espacios verdes del municipio. Esta estructura contribuirá a reforzar la identidad territorial del núcleo de población, a la vez que actúa como interfaz de transición entre el ámbito consolidado y el entorno extraurbano, favoreciendo un modelo de desarrollo más resiliente, sostenible y vinculado al territorio.



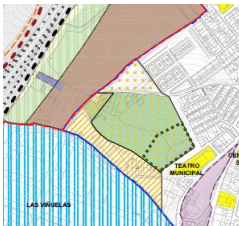
Directrices de conectividad espacios libres y zonas verdes. Fuente: Plano P-U-03.1_Propuesta de intervenciones estructurantes.

- o Igualmente, se incorpora como directriz la localización preferente de SGELZV dentro del ámbito definido por el **Plan Especial de regeneración en materia de medio ambiente, paisaje y zona de vivienda degradada**. Esta estrategia persigue maximizar el efecto regenerador de dicho instrumento, priorizando la implantación de espacios verdes en áreas con déficits funcionales, ambientales o paisajísticos, a fin de mejorar la calidad urbana, favorecer la renaturalización del entorno y generar nuevas oportunidades de uso y cohesión social en zonas especialmente vulnerables o degradadas. Esta directriz refuerza el papel estructurante de los SGELZV como elemento clave de sostenibilidad urbana y equidad territorial.



*Plano P-U-03.1 Propuesta de intervenciones estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus
Localización preferente SGELZV*

Estas nuevas localizaciones completan el SGELZV propuesto por el PGOM. En su cuantificación conjunta se alcanza un indicador de **10,12 m²/habitante**, superior a la ratio de 7 m²/habitante establecida en el Art. 82.3 del RGLISTA.

ANÁLISIS DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES						
NOMBRE	SUPERFICIE (m ²)	OBTENIDO / EJECUTADO	IMAGEN	RATIO UNITARIO (m ² /hab)	OBSERVACIONES	RATIO PROPUESTO PGOM (m ² /hab)
EL RANCHILLO	91.524	OBTENIDO Y EJECUTADO		5,58	SE REAJUSTA LA SUPERFICIE A SUS LÍMITES REALES SE MANTIENE COMO SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO	5,58
CEMENTERIO	36.663	OBTENIDO Y EJECUTADO		2,23	SE MANTIENE COMO SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO	2,23
CERRO MARIANA	9.845	OBTENIDO Y EJECUTADO		0,60	SE MANTIENE COMO SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO	0,60
SGEL - 3	20.000	NO OBTENIDO Y NO EJECUTADO		1,22	SE MANTIENE COMO SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO	1,22
SGEL - 4	8.000	NO OBTENIDO Y NO EJECUTADO		0,49	SE MANTIENE COMO SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO	0,49
TOTAL SGELV						10,12

Vinculada al Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, se plantea la posible interconexión de éstos con el objetivo de consolidación de la red de infraestructuras verdes distribuida y accesible a toda la ciudadanía, descrita en apartados anteriores.

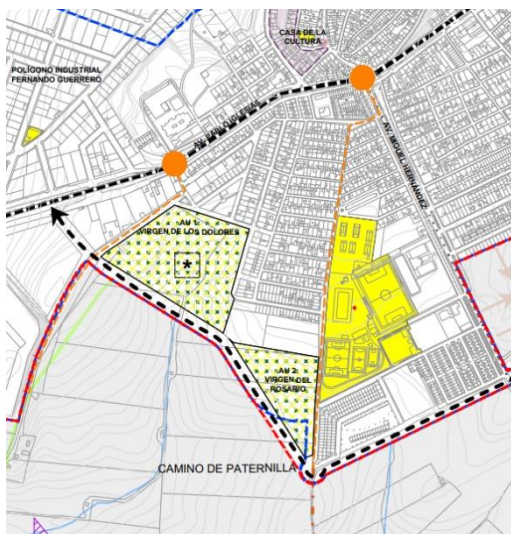
4.2.2.2. Sistema General de Equipamientos Comunitarios

Se actualiza la definición del sistema general de equipamientos comunitarios, de acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA.

Aunque del análisis del sistema general de equipamientos comunitarios existente se concluye que, en líneas generales, estos resultan adecuados para atender las necesidades actuales de la población, se han detectado determinados ámbitos que ofrecen oportunidades de mejora en su adecuación de usos, basadas en factores como la accesibilidad, la centralidad relativa, la morfología urbana y la disponibilidad de suelo.

En consecuencia, se plantea la ampliación y optimización del sistema general de equipamientos comunitarios existente mediante la incorporación de nuevos elementos estructurantes calificando los suelos concretos en que se van a implantar como equipamientos comunitarios, para lo cual se proponen:

- **AU-1 “Virgen de los Dolores”.** La actuación prevista se corresponde con una intervención orientada a la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas, con el objetivo de integrarlos funcional y formalmente en el sistema general de equipamientos comunitarios.

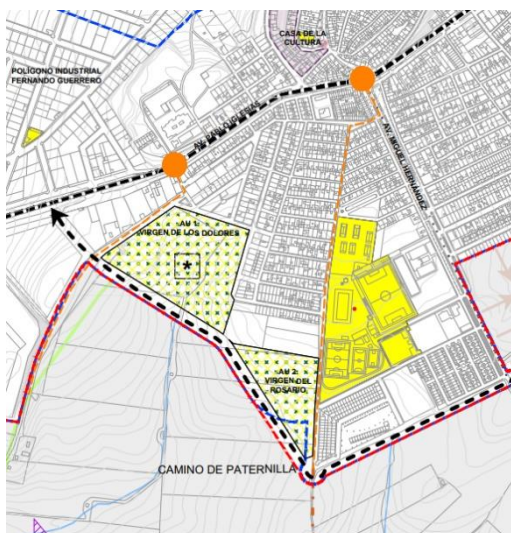


Plano P-U-03.1 Propuesta de intervenciones estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus
AU-1 Virgen de los Dolores

Esta integración se plantea con opción de compatibilidad con el SGELZV, aplicando criterios de versatilidad funcional, según programa de necesidades, y optimización del uso del suelo dotacional. La localización de esta propuesta se sitúa en el entorno de la calle Virgen de los Dolores, un ámbito

estratégico dentro del núcleo urbano que presenta potencial para albergar espacios polivalentes que den respuesta tanto a necesidades de equipamiento comunitario como a la demanda de espacios libres de proximidad. Esta medida permitirá reforzar la red de dotaciones públicas, mejorar la calidad urbana del entorno y promover un uso más eficiente y flexible del suelo, alineado con los principios de sostenibilidad, equidad y cohesión social del modelo territorial propuesto.

- **AU-2 “Virgen del Rosario”.** En línea con la intervención descrita anteriormente, se propone una actuación destinada a la obtención de suelos para dotaciones públicas en el entorno del Centro Municipal Deportivo Carlos Marchena, concretamente en las proximidades de la calle Virgen del Rosario. El objetivo de esta intervención es integrar dichos suelos en el sistema general de equipamientos comunitarios, reforzando la oferta dotacional existente en una zona con marcada centralidad funcional y alta demanda de servicios públicos.



*Plano P-U-03.1 Propuesta de intervenciones estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus
AU-2 Virgen del Rosario*

La localización propuesta responde a criterios de oportunidad, accesibilidad y complementariedad con las infraestructuras deportivas y comunitarias ya implantadas, permitiendo consolidar un nodo de servicios que dé soporte al conjunto de la población. Esta estrategia se alinea con los principios de equilibrio territorial y optimización del suelo público, favoreciendo un desarrollo urbano cohesionado, resiliente y sostenible.

4.2.2.3. Sistema General de Movilidad

En la organización de infraestructuras viarias de Las Cabezas de San Juan resultan determinantes las carreteras autonómicas que la conectan con los municipios colindantes y los ejes estatales de primer orden que atraviesan su término municipal.

El sistema organizativo viario desempeña un papel fundamental en el planeamiento urbanístico, define la accesibilidad, la conectividad y la movilidad dentro del territorio. Su diseño y jerarquización influyen directamente en la organización del suelo, en la localización de actividades y en la sostenibilidad de los modelos urbanos. Las redes viarias principales actúan como elementos estructurantes del desarrollo urbano y territorial, estableciendo ejes de crecimiento, facilitando el transporte y conectando núcleos urbanos con áreas rurales o industriales. Por ello, la planificación de la estructura viaria no puede concebirse de forma aislada, sino que debe integrarse en una visión más amplia del planeamiento urbanístico.

En el contexto normativo, la LISTA establece principios que deben regir la ordenación del suelo y las infraestructuras de movilidad. La coordinación entre la estructura viaria y los instrumentos de planeamiento urbanístico es esencial para garantizar un modelo territorial equilibrado, en el que las infraestructuras de transporte no solo mejoren la accesibilidad, sino que también favorezcan un desarrollo urbano compacto y eficiente.

En este sentido, con el objetivo de alcanzar un modelo urbano equilibrado, accesible y adaptado a las necesidades de la población y del territorio, y en relación con las propuestas sobre la estructura viaria municipal, el PGOM de Las Cabezas de San Juan contempla las siguientes directrices:

- **Implantación de viario perimetral** en torno al núcleo de población, conformado por tramos existentes y otros de nueva ejecución, cualificados como convencionales y prioritarios, con el objetivo de articular un sistema de movilidad que permita descongestionar el tráfico interno del municipio.

Esta actuación busca desviar el tráfico de paso y el tráfico pesado fuera del tejido urbano consolidado, mejorando así la calidad ambiental, la seguridad vial y la funcionalidad del viario local. Al mismo tiempo, este viario perimetral tendrá capacidad suficiente para asumir las funciones de distribución del tráfico y de estructuración del territorio, actuando como soporte de futuras actuaciones de crecimiento y ordenación del espacio urbano.

Asimismo, se configura como elemento clave para la regulación de los accesos al núcleo desde las diferentes carreteras de conexión exterior, caracterizadas por pertenecer a diversas jerarquías viarias. En este sentido, se pretende, además, reorientar los flujos de tráfico hacia los puntos de conexión con la principal vía de la red estatal presente en el T.M., la Autopista AP-4, potenciando el

enlace sur ya existente y previendo su articulación futura con un nuevo enlace norte, actualmente en fase de estudio.

La formalización de este anillo viario permitirá reforzar la conectividad del municipio, garantizar la eficiencia del sistema de transportes y consolidar una infraestructura estratégica para la ordenación urbana y territorial conforme a los principios de sostenibilidad establecidos por la normativa andaluza vigente.



Viaro perimetral. Fuente: Plano P-U-03.1_Propuesta de intervenciones estructurantes.

- **Reconocimiento y adecuación de determinados tramos viarios existentes** en el núcleo de población para establecer una conexión efectiva con las rutas exteriores no motorizadas, facilitando así la comunicación e integración entre el medio urbano y el entorno rural y favoreciendo su incorporación al conjunto infraestructuras verdes del municipio. Esta actuación tiene como finalidad

Página 62 de 104

4.2.3. Propuesta del PGOM en relación a los crecimientos

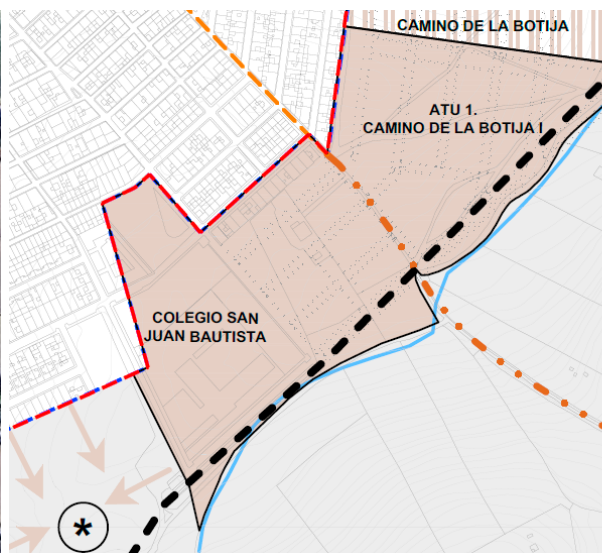
4.2.3.1. Identificación de ATUs delimitadas en suelo rústico

Mantenimiento de determinadas actuaciones procedentes de ámbitos del PGV. Se mantienen dado que se justifican en cuanto al desarrollo adecuado de las expectativas y factores de crecimiento socioeconómico y poblacional existentes. Son las siguientes:

- **ATU-01 “Camino de la Botija I”**, de uso residencial. Se encuentra al sureste del núcleo urbano. Se corresponde con la UE-A (parcial) y la UE-C (íntegra) del ámbito de suelo urbanizable ordenado de PGV denominado SUBO-R.1, que tenía como objeto completar la trama urbana de esa zona. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 26/07/2007, que fue modificado posteriormente el 28/01/2010. En 2012 se tramitó la delimitación de unidades de ejecución. Está en fase de ejecución.

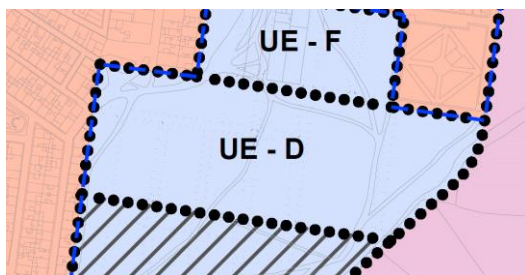


Ortofoto

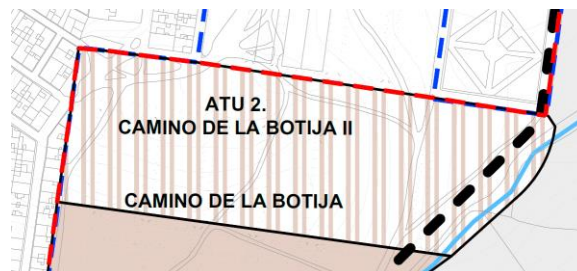


Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-02 “Camino de la Botija II”**, de uso residencial. Se trata suelos incluidos en el ámbito de suelo urbanizable ordenado de PGV SUBO-R.1, igual que el caso anterior; en este caso, se corresponde íntegramente con la UE-D. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 26/07/2007, que fue modificado posteriormente el 28/01/2010. En 2012 se tramitó la delimitación de unidades de ejecución, y en 2008 se aprobó el proyecto de reparcelación.

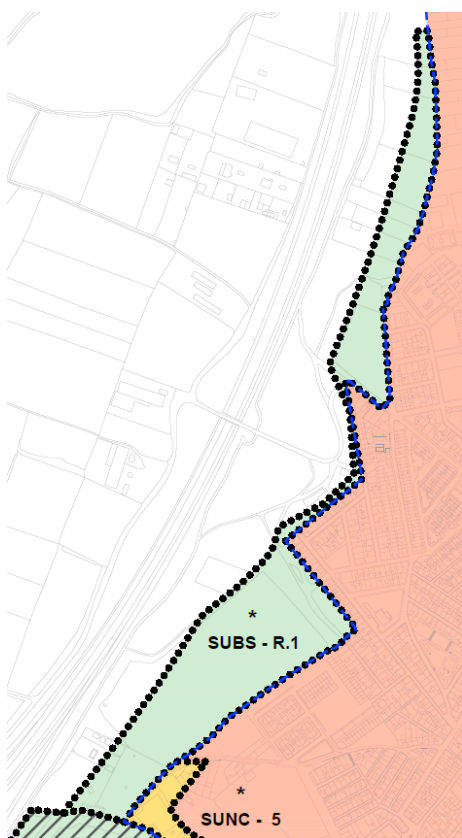


Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
 Avance del PGOM.



Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones
 estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-03 “Margen AP-4”**, de uso residencial. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado de PGV denominado SUBS-R.1 No tiene ordenación pormenorizada aprobada. Es una franja de terreno ubicada entre el límite del suelo urbano y la autopista.

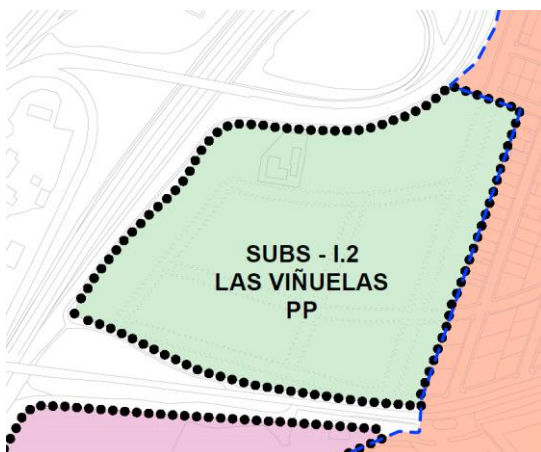


Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
 Avance del PGOM.

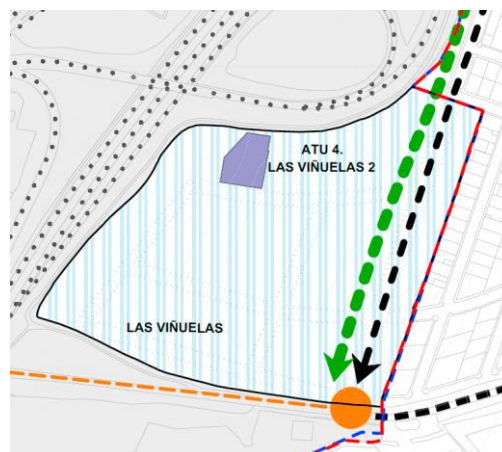


Extracto del plano P-U-03. Propuesta de
 intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-04 “Las Viñuelas II”**, de uso productivo. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado de PGV denominado SUBS-I.2. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada mediante el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 29/10/2009.

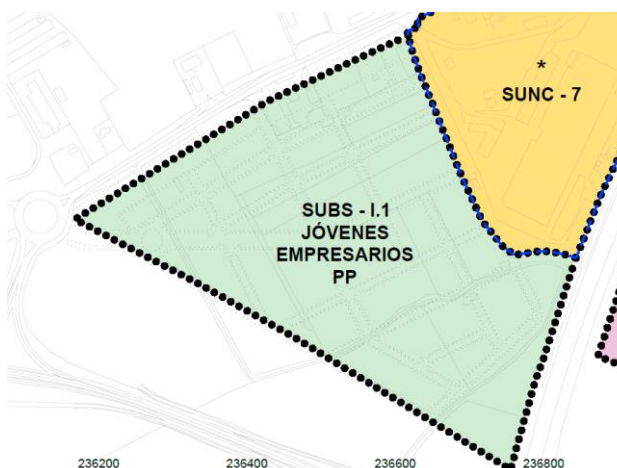


Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
 Avance del PGOM.

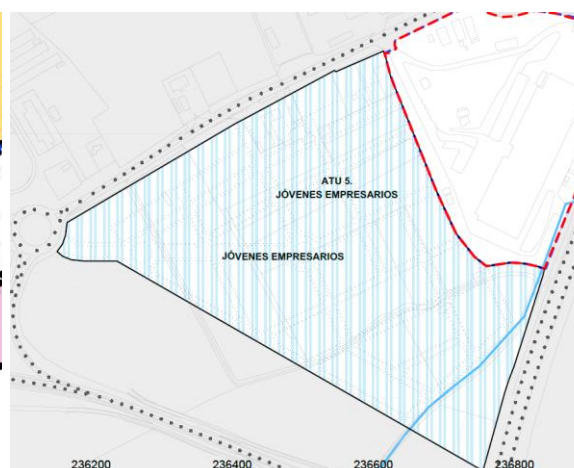


Extracto del plano P-U-03. Propuesta de
 intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-05 “Jóvenes empresarios”**, de uso productivo. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado de PGV denominado SUBS-I.1. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 26/01/2012.

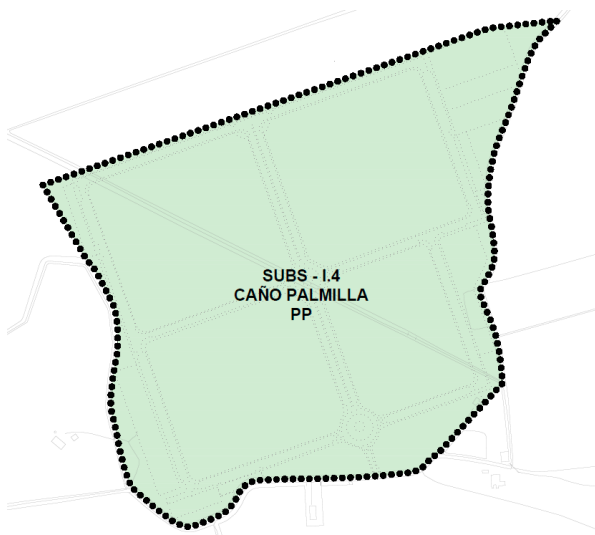


Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente. Avance
 del PGOM.



Extracto del plano P-U-03. Propuesta de
 intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **ATU-06 “Caño Palmilla”**, de uso productivo. Se corresponde con el ámbito de suelo urbanizable sectorizado de PGV denominado SUBS-I.4. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 2/07/2011.



*Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
Avance del PGOM.*

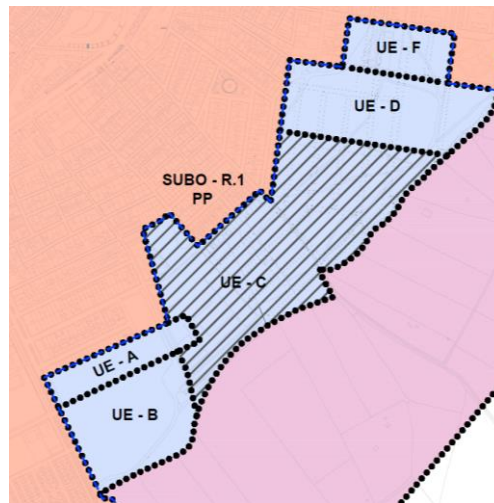


*Extracto del plano P-U-03. Propuesta de
intervenciones estructurantes. Avance del PGOM*

4.2.3.2. Eliminación de sectores en suelo urbanizable planteados en el PGV y no desarrollados hasta la fecha.

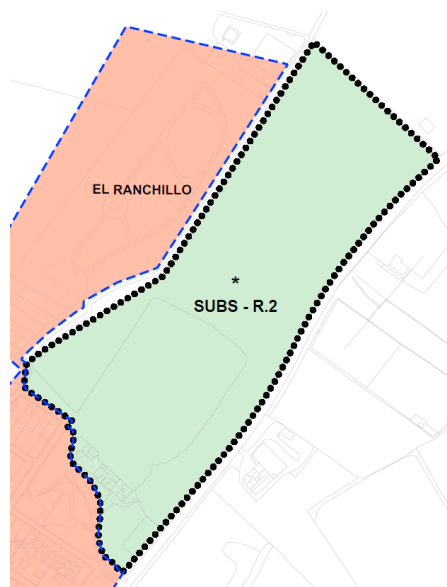
Se propone la eliminación de suelos planteados en el PGV como urbanizables. Se trata de:

- UE-A (parcial) y UE-B (íntegra) del ámbito de suelo urbanizable ordenado SUBO-R.1 “Camino de la Botija”. Cuenta con ordenación detallada, pero no se ha detectado iniciativa para la promoción de su desarrollo y ejecución.



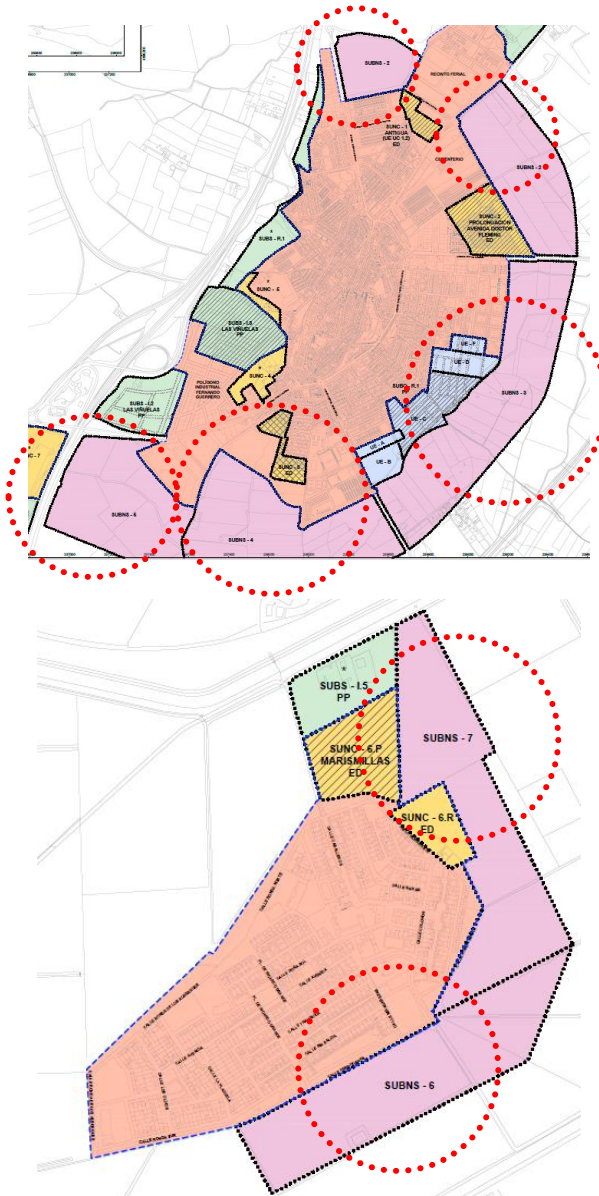
Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente. Avance del PGOM.

- SUBS – R.2: Suelo Urbanizable sectorizado. Uso global residencial. Ubicado al noreste del núcleo urbano. No se ha iniciado la tramitación de su desarrollo.



Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente. Avance del PGOM.

- SUBNS – 1,2,3,4,5, 6 y 7: Suelos Urbanizables no sectorizados. Ubicados rodeando todo el núcleo urbano de Las Cabezas de San Juan, desde el norte al suroeste (SUBNS 1 al 5), y al este del núcleo urbano de Las Marismillas (SUBNS 6 y 7).

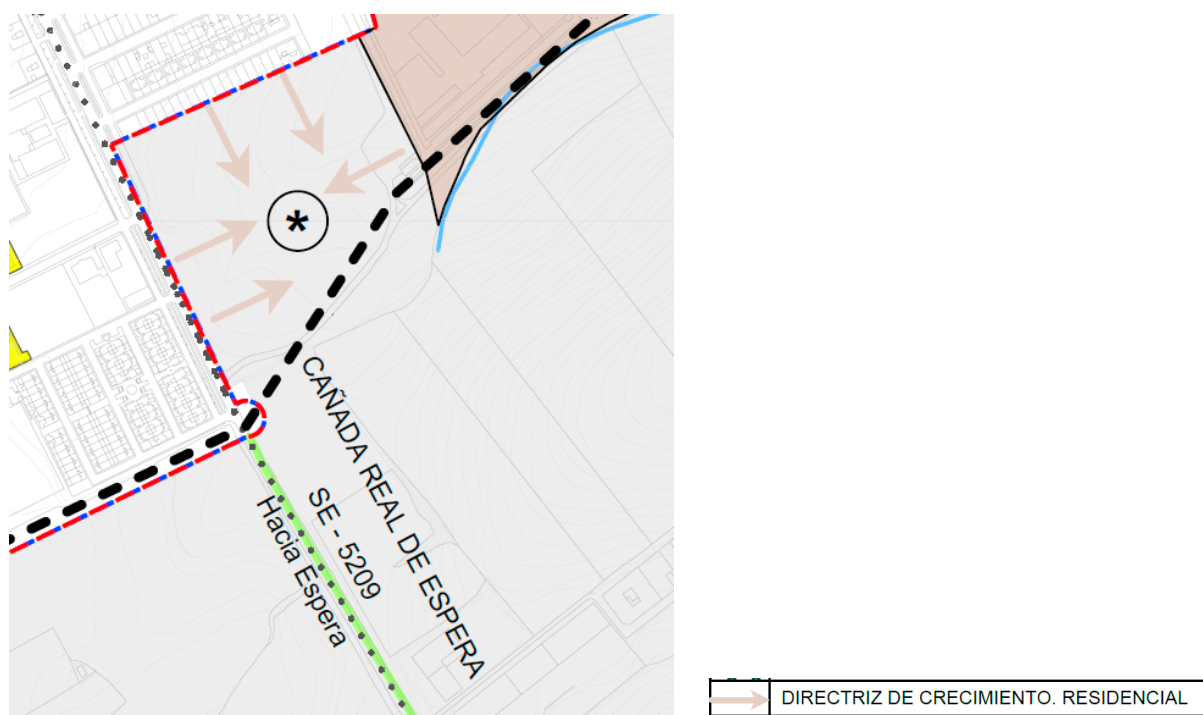


Plano I-U-03 Planeamiento vigente. Avance del PGOM.

El que estos suelos no se hayan desarrollado a día de hoy, y el que no haya indicios de que haya interés de hacerlo en un futuro próximo, son muestras de la no idoneidad del planteamiento. Así pues, en coherencia con los objetivos de la LISTA en cuanto a fomentar la regeneración urbana y el modelo de ciudad compacta y sostenible, se plantea la eliminación de las delimitaciones de estos ámbitos, siendo, no obstante, posible, en el caso en el que haya iniciativa y esté justificada adecuadamente, poder tramitar las correspondientes propuestas de delimitación de Actuaciones de Transformación Urbanísticas de Nueva Urbanización.

4.2.3.3. Directrices de crecimiento

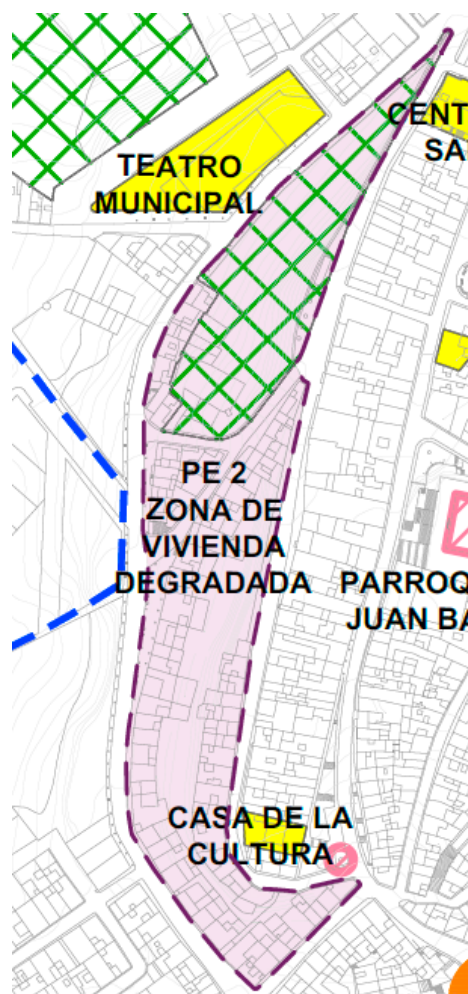
Se plantea una directriz de crecimiento de uso residencial en previsión de satisfacer futuras necesidades de aumento de población y de suelo, en una ubicación que se estima idónea para ello; en la UE-A y UE-B del ámbito de suelo urbanizable ordenado de PGV: SUBO-R.1 “Camino de la Botija”.



Extracto del plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

4.2.4. Plan Especial de regeneración de ámbito, medio ambiente, paisaje y zona de vivienda degradada.

Se propone como directriz para el suelo urbano la delimitación de un ámbito en el centro del núcleo de Las Cabezas de San Juan, entre la calle Jazmines y la calle Virgen de los Remedios, situado sobre un cerro. Se trata de un área degradada para el que se considera necesaria su regeneración mediante la redacción de un Plan Especial que determine medidas de rehabilitación y ordenación de las zonas verdes existentes.



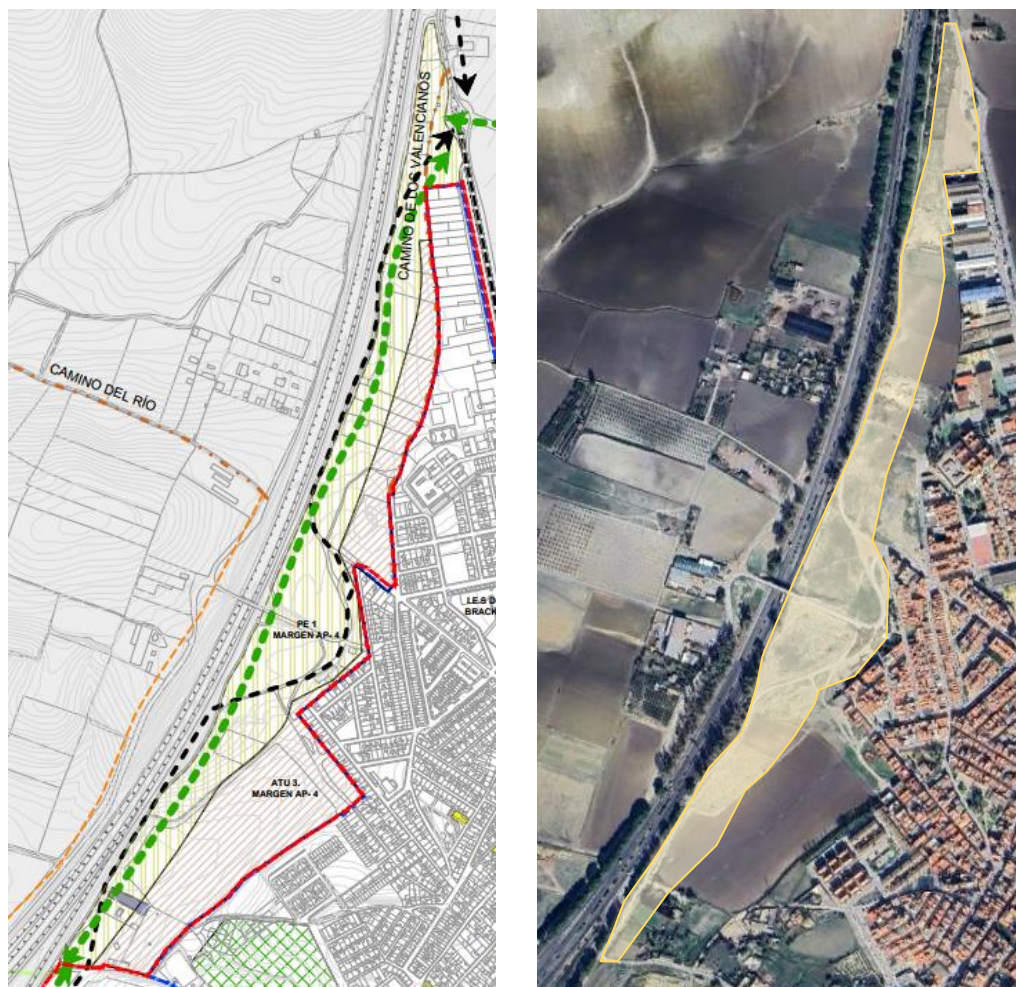
Ortofoto y Extracto del plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM



4.2.5. Plan Especial de mejora del margen derecho de la AP-4

Se propone una actuación específica en un ámbito de suelo rústico situado en la margen derecha de la autopista AP-4, a su paso por el término municipal de Las Cabezas de San Juan. Se trata de un espacio intersticial entre dicha vía y el núcleo de población, actualmente sin un tratamiento definido, cuya localización estratégica —en un corredor de alta capacidad y visibilidad— convierte en prioritaria su adecuación funcional.

Dada su exposición directa al flujo de tránsito vehicular y su incidencia en la percepción visual del municipio desde la autopista, se considera necesaria la formulación de un Plan Especial que permita establecer las determinaciones oportunas en materia de sostenibilidad e integración paisajística y ambiental. Este instrumento deberá contemplar medidas específicas que contribuyan a mejorar la calidad visual del entorno, fomentar efectos positivos sobre el paisaje y articular la transición entre la esta importante vía de comunicación y el medio urbano colindante, reforzando con ello la imagen institucional y territorial de Las Cabezas de San Juan.



Plano P-U-03.1 Propuesta de intervenciones estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus
Plan Especial de mejora margen derecho AP-4

4.2.6. Actuaciones urbanísticas

Se han delimitado dos ámbitos de Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano, para obtención de dotaciones:

- AU-1 “Virgen de los Dolores”. La actuación prevista se corresponde con una intervención orientada a la obtención de suelos destinados a dotaciones públicas, con el objetivo de integrarlos funcional y formalmente en el sistema general de equipamientos comunitarios.
- AU-2 “Virgen del Rosario”. En línea con la intervención descrita anteriormente, se propone una actuación destinada a la obtención de suelos para dotaciones públicas en el entorno del Centro



Municipal Deportivo Carlos Marchena, concretamente en las proximidades de la calle Virgen del Rosario.

Se exponen con más detalle en el apartado 4.2.2.2. *Sistema General de Equipamientos Comunitarios*.

El régimen de las actuaciones urbanísticas está regulado en el artículo 24 de la LISTA, estableciendo:

“Artículo 24. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones urbanísticas.

1. Las actuaciones de transformación urbanística tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística:

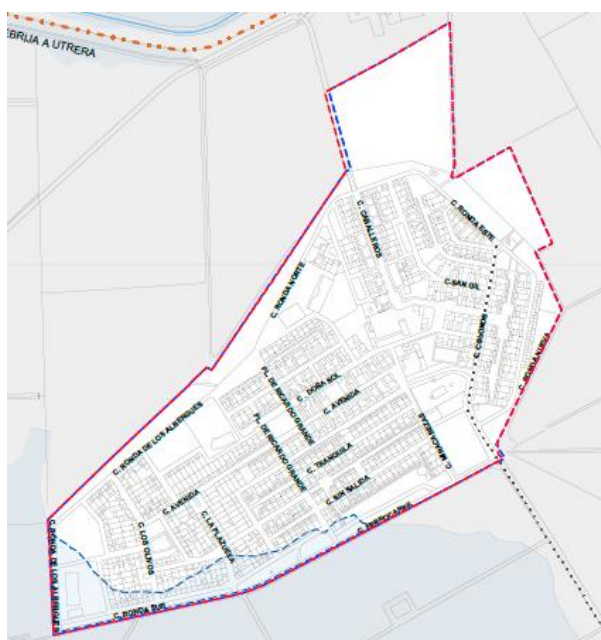
a) En suelo urbano, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior.

b) En suelo rústico común, la realización de las actuaciones de nueva urbanización.

2. Las actuaciones urbanísticas tienen por objeto la realización de las actuaciones no incluidas en el apartado anterior para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, la obtención de sistemas generales y locales o para mejorar o completar la urbanización, así como las actuaciones de edificación recogidas en el título VI.”

4.2.7. Medidas correctoras inundabilidad

Como se ha expuesto en la Memoria de Diagnóstico, existe una amplia zona afectada por inundación de origen marino, de extensión considerable, al norte del término municipal; incide en algunas áreas urbanas. Se incluyen en la propuesta la delimitación de aquellas áreas urbanas donde son necesarias medidas correctoras para evitar los riesgos de inundabilidad. Estas medidas habrán de ser establecidas por el Plan de Ordenación Urbana.



INUNDABILIDAD	
☐	RIESGO DE INUNDACIÓN T500
☐	SUELO AFECTO A MEDIDAS CORRECTORAS DE INUNDACIÓN (A MARCAR POR EL POU)

Aprobación Definitiva



5. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO A MEDIO Y LARGO PLANO Y JUSTIFICACIÓN DE LA COHERENCIA DE LAS DETERMINACIONES CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y AMBIENTAL

El modelo territorial propuesto para Las Cabezas en el presente Plan General de Ordenación Municipal promueve:

- Una ocupación racional del suelo mediante la implantación de un modelo de ciudad compacta, priorizando la consolidación del núcleo existente, el tratamiento de sus bordes y la culminación de las actuaciones de transformación urbanística iniciadas.
- Un crecimiento restringido, pues no existen nuevas actuaciones de transformación urbanística propuestas y se eliminan aquellas procedentes de planeamiento vigente que en los años de vigencia del Plan no han sido desarrolladas.
- La puesta en marcha de estrategias de planificación y gestión que integren el desarrollo con la protección del medio ambiente conciliando el crecimiento urbano con la preservación de los valores ambientales del término municipal y de los espacios en él delimitados por las diferentes planificaciones sectoriales que le afectan, así como la conexión del medio urbano con el medio rural.
- La puesta en valor de los valores paisajísticos del municipio mediante la preservación del entorno urbano.
- La puesta en valor de las vías pecuarias y caminos como elementos vertebradores de todo el término municipal.

Esto se concreta en la definición y delimitación del borde del suelo urbano con el análisis y la resolución, bajo el marco del artículo 13 de la LISTA, de las incongruencias detectadas, el fomento de la consolidación del núcleo urbano existente y la correcta categorización del suelo rústico.

Para las directrices y protección del territorio se ha tenido en consideración tanto la normativa vigente donde se definen los suelos y áreas territoriales del ámbito de actuación, así como el artículo 14 de la LISTA donde se indican las categorías en las que se debe incluir dicho suelo.

En relación a la coherencia de las determinaciones del PGOM con la de los instrumentos de planificación ambiental y territorial hay que destacar que en el municipio de Las Cabezas de San Juan existen diferentes espacios protegidos pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, clasificados en las siguientes figuras de protección:



- Figuras de protección por legislación nacional y autonómica:
 - o Paraje Natural Brazo del Este
 - o Reserva Natural Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas

Ambos declarados Paraje Natural por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, y que cuentan con Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, el primero aprobado por Decreto 198/2008, de 6 de mayo y modificado por Decreto 348/2011, de 22 de noviembre y el segundo aprobado por el Decreto 1/2017 de 10 de enero.

- De la Red Natura 2000:
 - o ZEC ES6180014 Salado de Lebrija-Las Cabezas.
 - o ZEPA ES0000272 Brazo del Este
 - o ZEPA ES0000275 Complejo Endorreico de Lebrija- Las Cabezas

A los anteriores se suma los parajes naturales excepcionales ZH-3 Laguna del Taraje y ZH-7 Laguna del Pilón, como zonas protegidas con protección integral por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla y la Zona húmeda transformada HT-5 Brazo del Este del citado Plan Especial, como instrumento de planificación territorial, de aplicación supletoria mientras no se produzca su desplazamiento por los instrumentos de ordenación territorial o urbanística según la Disposición transitoria séptima de la LISTA.

El PGOM de Las Cabezas de San Juan delimita todos estos suelos, conforme a lo establecido por la planificación sectorial y ambiental, en la propuesta de ordenación del término municipal, incluyéndolos en una de las categorías de suelo rústico que establece la LISTA. En determinados ámbitos, las categorías de suelo rústico especialmente protegido y de suelo rústico preservado aparecen en estado de superposición, en todos los casos serán de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas y la normativa sectorial afectada, conforme al artículo 20.3 del Reglamento de la LISTA:

“3. Las categorías previstas en los párrafos a), b) y c) del apartado 1 podrán superponerse en un mismo suelo, siendo de aplicación las determinaciones que garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas”.

Salvo el Paraje Natural y la Reserva Natural y su zona de protección, el resto de los espacios naturales anteriores, no implica esta categorización de suelo, optándose desde el PGOM por incluir el ZEC, las



ZEPAs y los espacios del PEPMF dentro de la categoría de suelo rústico preservado por la ordenación urbanística, sin perjuicio de la aplicación de la normativa ambiental y sectorial.

Respecto a **otros instrumentos de planificación territorial**, en ausencia de Plan de Ordenación Territorial de ámbito subregional, es el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, POTA, el instrumento que puede establecer determinaciones que afecten al municipio de Las Cabezas de San Juan. Derivado del análisis y diagnóstico realizado se concluye que estas afecciones no son significativas salvo el mero reconocimiento del marco genérico del Dominio Territorial Valle del Guadalquivir, y dentro de la Unidad Territorial Bajo Guadalquivir.

De esta forma, se puede concluir que las determinaciones incluidas en el Avance del PGOM de Las Cabezas de San Juan **se adecúan a la planificación ambiental y territorial vigente**.

6. OBJETIVOS GENERALES, ESTRATÉGICOS Y AMBIENTALES DEL NUEVO PLAN EN RELACIÓN CON EL MODELO DE CIUDAD

En relación al modelo de ciudad, la ordenación propuesta por el PGOM de Las Cabezas de San Juan tiene 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.

En línea con los fines y principios de la LISTA, establecidos en coherencia con los principios del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana y la Agenda Urbana de Andalucía 2030, alineada con la Agenda Urbana Española, el PGOM tiene como objetivo general la apuesta por un modelo de ciudad compacta, polifuncional, cohesionada y equilibrada, abogando por los siguientes objetivos generales y estratégicos:

- La **conservación y fortalecimiento de la identidad del municipio** mediante la conservación, cualificación y reequipamiento de la ciudad actual antes que la ocupación de nuevos espacios.
- La **redefinición y ajuste del modelo de ciudad a las nuevas necesidades del municipio** teniendo en cuenta el extenso periodo de vigencia del modelo vigente.
- El **estudio de la movilidad** en relación con los distintos niveles de desplazamientos, dando prioridad a la obtención de espacios para el peatón y los modos de transporte colectivo frente al vehículo.



- La **definición de una red de espacios libres** que estructuren las distintas zonas urbanas creando corredores de relación social donde se ubiquen los principales equipamientos, con la finalidad de conseguir espacios y recorridos que sirvan para reconocer a la ciudad.
- Garantizar la **armonía social**, mediante la distribución de equipamientos, evitando segregación, con la adopción de similares estándares de equipamientos en toda la trama urbana.
- **Fomentar los espacios deportivos** públicos.
- **Fomentar la relación con el entorno rural y con el paisaje** que dispone el municipio mediante la utilización del territorio a partir de la red de caminos públicos.
- **Fomentar un modelo participativo** poniendo en relieve el papel de la ciudadanía en el proceso de construcción del municipio, siendo de suma importancia que se integre en todas las fases del proceso de planeamiento y que la resulte eficaz y efectiva. Solamente de esta forma podrá garantizarse una aceptable interpretación de la realidad en la elaboración del plan, y un entendimiento suficiente de las consecuencias que para los habitantes de Las Cabezas de San Juan tendrá la ordenación que se adopte.

Los **objetivos ambientales** en relación al modelo de ciudad también se resumen en base a las diferentes Agendas:

- Objetivos de Desarrollo Urbano Sostenible de la Agenda 2030, principalmente en:
 - El objetivo ODS11 de Ciudades y Comunidades Sostenibles.
 - El ODS6 Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos.
 - Aquellos relacionados con la movilidad:
 - Objetivo 3. Salud y Bienestar de los ciudadanos.
 - Objetivo 9. Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación.
 - Objetivo 11. Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- Objetivos de las Agendas Urbanas española y andaluza, con especial incidencia en los objetivos estratégicos nº1 y 2 crecimiento y ocupación racional de suelo, evitando los procesos de dispersión urbana, que a su vez tendrá incidencia en la consecución de los objetivos nº 4 y 5 respecto a la movilidad y gestión sostenible de los recursos.



7. DIRECTRICES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE, RECURSOS NATURALES Y EL PAISAJE, ASÍ COMO LAS RELATIVAS AL PATRIMONIO

A lo largo de la redacción del presente Avance se ha hecho especial referencia a la importancia de los valores naturales y medioambientales del municipio y de su preservación. Dado que dichos valores constituyen la base de la sostenibilidad a medio y largo plazo, esta preservación se hace indispensable; de hecho, en el documento de información y diagnóstico ya se indicó que ésta se constituía como uno de los principales objetivos del plan, entendiéndose que una adecuada delimitación y categorización del suelo rústico no sólo era preceptivo, sino clave para lograr un modelo de desarrollo sostenible.

El **Suelo Rústico especialmente protegido por la legislación sectorial (SRepls)** tendrá una regulación acorde con su legislación específica y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos será el que se recoja en ella. En esta categoría se incluyen los bienes de dominio público natural por estar sujetos a limitaciones o servidumbres, y cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad la preservación de sus características; y del mismo modo, los suelos sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico cultural o del medio ambiente en general. Diferenciamos dentro de esta categoría:

- **SRepls-VP Vías pecuarias y lugares asociados:** Vías pecuarias y lugares asociados representados en la planimetría del término municipal.
- **SRepls-DPH Dominio público hidráulico:** Cauces hídricos conformados por ríos y arroyos representados en la planimetría del término municipal.



- **SRepls-DPMT Dominio Público Marítimo Terrestre:** Terrenos incluidos en el límite del dominio público marítimo terrestre según la cartografía oficial del visor del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.
- **SRepls-PN Paraje Natural. Brazo del Este:** Su regulación atenderá a las directrices y normas contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paraje Natural Brazo del Este (este plan tiene la consideración de Plan de Gestión, a los efectos de lo establecido en el artículo 2.1.d) de la Ley 2/1989, de 18 de julio, y en el artículo 6.1. del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres)
- **SRepls-RN Reserva natural. Complejo endorreico de Lebrija – Las Cabezas.** Declarado Reserva Natural por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, y se establecen medidas adicionales para su protección. Su regulación atenderá a las directrices y normas contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Reservas Naturales de las Lagunas de Sevilla (aprobado por Decreto 1/2017, de 10 de enero).
- **SRepls-ZPRN Zona de protección de la Reserva Natural. Complejo endorreico de Lebrija – Las Cabezas.** Al igual que el anterior, declarada Reserva Natural por la Ley 2/1989, de 18 de julio, y se establecen medidas para su protección. Su regulación atenderá a las directrices y normas contenidas en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Reservas Naturales de las Lagunas de Sevilla.

El **Suelo rústico preservado por la existencia acreditada de procesos naturales o riesgos (SRp-epnr)** tendrá una regulación acorde con la legislación en materia de evaluación y gestión de riesgos de inundación y el régimen urbanístico de la ordenación de los usos, en relación a las limitaciones a los mismos será el que se recoja en ella.

- **SRp-epnr-RI Riesgo de inundación:** Se incluyen en esta categoría los suelos en los que se integra la zona inundable por inundación de origen marino correspondiente a un escenario de probabilidad baja o excepcional, asociada a periodo de retorno T=500, publicada por Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables © Ministerio Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

El **Suelo Rústico preservado por la ordenación urbanística (SRp-ou)** incluye los suelos que el actual PGOM en redacción, tras la información y diagnóstico ambiental redactado, considera que su



transformación mediante la urbanización sería incompatible con la consecución de los fines y objetivos establecidos en dicho instrumento por razones de sostenibilidad, protección de los recursos culturales, racionalidad y viabilidad, y también por los valores que en ellos concurren desde el punto de vista paisajístico y medioambiental. Cada categoría dispondrá de las directrices de protección acorde con el fin que se quiere obtener:

- **SRep-ou-ZEC Salado de Lebrija – Las Cabezas.** Declarado ZEC por Decreto 113/2015, de 17 de marzo. Este ecosistema fluvial presenta unas características muy peculiares que hace que albergue una gran biodiversidad, e incluso que se creen condiciones particulares donde habitan exclusivamente determinadas especies. Se tendrá en cuenta la regulación contenida en su Plan de Gestión aprobado por Orden de 12 de mayo de 2015.
- **SRep-ou-ZEPA Complejo endorreico de Lebrija – Las Cabezas.** Zona de Especial de Protección para las Aves y declarado como tal mediante la disposición transitoria séptima de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre. Su regulación atenderá a las directrices y normas contenidas en Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Reservas Naturales de las lagunas de Sevilla, aprobado por el Decreto 1/2017, de 10 de enero.
- **SRep-ou-ZEPA Brazo del Este.** Zona Especial de Protección para las Aves (ZEPA). Designada en 2002 como Zona de Especial de Protección para las Aves, y declarado como tal mediante el Decreto 348/2011 de 22 de noviembre. Su regulación atenderá a las directrices y normas contenidas en Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, aprobado por el Decreto 198/2008, de 6 de mayo y modificado mediante el Decreto 348/2011, de 22 de noviembre.
- **SRep-ou-PEPMF – Laguna del Taraje (ZH-3)**
- **SRep-ou-PEPMF – Laguna del Pilón (ZH-7)**
- **SRep-ou-PEPMF – Brazo del Este (HT-5)**

En las tres últimas subcategorías se regulará tomando como base la normativa del propio Plan Especial de Protección del Medio Físico, PEPMF de la provincia de Sevilla.

- **SRp-ou-CA Caminos:** son elementos fundamentales en la estructura del territorio, como elementos fundamentales en la estructura del territorio para mejorar la conectividad del entorno rural, estableciendo, junto a vías pecuarias, una red que permita la accesibilidad a los recursos paisajísticos; por lo que se desea la protección de dichos ámbitos.

El **Suelo Rústico Común (SRC)** tendrá la regulación dada en la LISTA al mismo, con la diferenciación entre las actividades ordinarias y las extraordinarias en esta categoría. A los efectos de las



autorizaciones de las actividades extraordinarias, se definirán cuáles deberían ser consideradas así. Dada la sensibilidad medioambiental del término y la riqueza de la superficie forestal, se analizará con prudencia esas actividades o usos extraordinarios para que no perjudiquen esos valores.

En relación a **la protección del patrimonio** es objetivo del Plan la identificación de aquellos bienes y espacios con valores patrimoniales merecedores de una protección otorgada por el planeamiento y el establecimiento de las determinaciones precisas para su conservación, protección y mejora en cumplimiento del artículo 63.1.d de la LISTA que establece que *el Plan General protegerá los **bienes con valor histórico y cultural** ubicados en el suelo rústico*. Esto se materializa en el documento de Avance con la identificación de todos los bienes y espacios en suelo rústico considerados a priori susceptibles de protección. Será en una fase posterior y tras un análisis más pormenorizado de dichos bienes y espacios y de sus características para ser protegidos, cuando se definirá la protección otorgada por el Plan, conforme a lo establecido en el Reglamento General de la LISTA.

En relación a las **directrices de protección del paisaje** el PGOM establece tres zonas en suelo rústico, en coherencia con la detallada en el “Catálogo de Paisajes de la Provincia de Sevilla”, tal y como se ha descrito en el apartado anterior, para las que el PGOM establecerá una regulación de usos acorde con la naturaleza de los terrenos, en la que se restrinjan aquellas implantaciones del suelo rústico que puedan suponer un impacto paisajístico, así como, y con el mismo objetivo, una serie de limitaciones en cuanto a las condiciones de las construcciones y edificaciones autorizables.

8. CRITERIOS DE URBANISMO INCLUSIVO EN ACCESIBILIDAD, DIVERSIDAD, GÉNERO, SEGURIDAD Y USO EQUITATIVO DE LA CIUDAD

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:

- a) Previsión de actuaciones que generen mayor multifuncionalidad, compacidad y proximidad, contribuyendo a reducir la actual segregación de usos en el territorio y los desplazamientos.
- b) 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):

- a. Saber dónde se está y a donde se va (señalización)
 - b. Ver y ser visto (visibilidad)
 - c. Oír y ser oído (afluencia)
 - d. Poder escaparse y obtener socorro (vigilancia formal y acceso a ayuda)
 - e. Vivir en un entorno acogedor y limpio (ordenación y mantenimiento de los lugares)
 - f. Actuar todas las personas juntas (la participación de la comunidad)
- c) Actuaciones de regeneración urbana en los que se contemplarán la mezcla de usos, que aporten multifuncionalidad y proximidad, y el fomento en el diseño de viviendas con espacios privativos abiertos que aporten mayor visualización y, con ello, mayor seguridad a las personas.
 - d) Incremento de los espacios libres públicos, que deberán 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 se conseguirá no sólo un plan más inclusivo, sino que la ciudad sea más inclusiva.



9. COMPATIBILIZACIÓN DE LA PROPUESTA CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LOS MUNICIPIOS COLINDANTES

En el planeamiento vigente no se han detectado situaciones o desarrollos en los que pueda considerarse la ordenación urbanística conjunta con otros municipios colindantes.

No obstante, se plantean líneas de trabajo principales encaminadas en la consecución de la citada compatibilización:

- Revisar y alinear la regulación de los suelos con características similares a las de los municipios colindantes, como son los espacios naturales del Brazo del Este y el Complejo Endorreico de Lebrija-Las Cabezas, que se localizan en el norte y sur del término municipal.
- Promover las estrategias de desarrollo económico regional como son las establecidas por el Grupo de Desarrollo Rural del Bajo Guadalquivir Adelquivir.
- Potenciar conexiones sostenibles entre los municipios colindantes mediante la continuidad y fomento de los caminos rurales y rutas ciclistas, estrategia también fomentada en el Plan de Movilidad Sostenible de la Provincia de Sevilla, en tramitación.

10. APROXIMACIÓN A LAS PREVISIONES DE RECURSOS FINANCIEROS Y A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA PROPUESTA DEL PLAN

La legislación urbanística vigente incluye dentro de los principios generales de la ordenación de toda actividad territorial y urbanística¹ **la viabilidad económica de las mismas**, e incorpora dentro del contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística, *en función de su alcance y determinaciones una Memoria Económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica*².

A diferencia de la LOUA, que ya contemplaba la necesidad de que los planes contuvieran un Estudio Económico Financiero (apartado 1 Artículo 19), la LISTA añade los documentos que establece la legislación básica estatal, esto es el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre en su artículo 22:

¹ Artículo 4 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)

² Artículo 62 de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)



“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.

b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.

c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- 5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a), b), c), d) y e) (Anuladas).”

Por otro lado, el Reglamento de la LISTA transcribe la exigencia de la Ley en el apartado 1. a) 4ª del artículo 85. “Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística” e incorpora algunos matices en cuanto a su aplicación:

Artículo 85. Contenido documental de los Instrumentos de ordenación urbanística.

(...)

4º. Memoria económica, que incluirá los criterios de evaluación y seguimiento del instrumento de ordenación urbanística, así como, en su caso, los aspectos económicos de las propuestas realizadas. Contendrá un estudio económico financiero de dichas propuestas, en los casos en que proceda, y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica de las actuaciones de transformación urbanística propuestas y una memoria de viabilidad económica de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística. Se atenderán las especificaciones establecidas en el apartado 3 de este artículo.



Así, la Memoria Económica del Plan General de Las Cabezas de San Juan incluirá estos documentos, cuyo contenido será coherente con el alcance y las determinaciones del PGOM en cuanto a su carácter de instrumento de ordenación urbanística general.

En relación a las propuestas incluidas en el Avance del PGOM de Las Cabezas podemos realizar algunas aproximaciones:

- Estudio Económico Financiero (EEF):

El EEF del PGOM de Las Cabezas de San Juan contendrá una evaluación analítica de las posibles implicaciones de las propuestas del plan, en función de los agentes previstos (públicos y/o privados) y de la lógica secuencial establecida para el desarrollo y ejecución de las actuaciones propuestas.

Tomando como referencia la propuesta contenida en el Avance, se definirán los costes del establecimiento de los nuevos sistemas generales propuestos y el coste de la implantación de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas y de las actuaciones urbanísticas en los casos en los que proceda. El Estudio Económico se adaptará, en cualquier caso, al grado de concreción de la propuesta final del PGOM de Las Cabezas de San Juan respecto a estas actuaciones.

- Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica (MSE):

La MSE del PGOM de Las Cabezas contendrá dos aspectos claramente diferenciados:

1. Por un lado, en aquellas actuaciones de transformación urbanística para las que se contenga la ordenación urbanística detallada, se analizarán por un lado los costes que implica la *implantación y mantenimiento de los suelos dotacionales públicos previstos, de las infraestructuras y servicios técnicos necesarios y la prestación de los servicios resultantes y por otro, los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan*³.

Es decir, se evaluarán para las actuaciones de transformación urbanística con ordenación detallada, los ingresos que obtiene el municipio derivados de las nuevas edificaciones y la mayor población residente y/o las nuevas actividades implantadas y los gastos derivados del mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y la prestación de nuevos servicios, así como el coste de las inversiones públicas a realizar por la ejecución de las dotaciones propuestas. En relación a los gastos, también se incluirán los costes de las actuaciones urbanísticas planteadas, en los casos que proceda.

³ Artículo 85.3 a) Reglamento LISTA aprobado por Decreto 550/2022 de 29 de noviembre



Esta evaluación del impacto de las actuaciones en la Hacienda Pública, se concretará en la siguiente fase del PGOM, en función de si hay actuaciones de transformación urbanísticas para las que se establezca la ordenación detallada.

2. *La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*, conforme establece el apartado 3 del artículo 85 del RG de la LISTA.

En este sentido, el PGOM de Las Cabezas justificará la suficiencia, adecuación e idoneidad del suelo generador de actividad económica existente y propuesto.

- Memoria de Viabilidad Económica (MVE):

Esta Memoria versa, conforme al artículo 22.5 del TRLSRU sobre las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, si bien el artículo 85.3 del Reglamento de la LISTA aclara que debe incluirse *en los instrumentos de ordenación detallada de las actuaciones de transformación urbanística*.

Con el análisis del contenido que el Reglamento exige para la MVE se deduce que la misma no puede abordarse desde los instrumentos de planeamiento general y sí desde los instrumentos de ordenación detallada, con la salvedad de que los primeros incluyan una propuesta de delimitación de actuación de transformación urbanística de nueva urbanización (de conformidad con el artículo 63.2.b) de la Ley y 77.8 del RG) pues para las mismas se exige en el artículo 44 del RG *un análisis previo de la viabilidad social y económica en relación con las bases de ordenación y ejecución que se proponen*.

En el caso del PGOM de Las Cabezas de San Juan, y conforme a las propuestas contenidas en el Avance, no debe realizarse este análisis previo de la viabilidad económica al no proponerse nuevas actuaciones urbanísticas de nueva urbanización.