

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL LAS CABEZAS DE SAN JUAN



ÁREA DE COHESIÓN TERRITORIAL

FASE III: DOCUMENTO DE AVANCE

DOCUMENTO URBANÍSTICO - F. RESUMEN EJECUTIVO

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 - F. RESUMEN EJECUTIVO



ÍNDICE

1. OBJETIVOS Y FINALIDADES	3
2. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE	6
2.1. Término Municipal	6
2.1.1. Categorías del suelo rústico	6
2.1.2. Zonificación del suelo rústico	12
2.1.3. Red de infraestructuras verdes	14
2.1.4. Identificación de Bienes de Interés Cultural y otros elementos susceptibles de protección en suelo rústico	16
2.1.5. Estrategia en relación a las edificaciones irregulares en suelo rústico	16
2.2. Núcleos urbanos.....	17
2.2.1. Identificación de núcleos rurales tradicionales.....	17
2.2.2. Elementos estructurantes	19
2.2.3. Propuesta del PGOM en relación a los crecimientos	30
2.2.4. Plan Especial de regeneración de ámbito, medio ambiente, paisaje y zona de vivienda degradada.	36
2.2.5. Plan Especial de mejora del margen derecho de la AP-4	37
2.2.6. Actuaciones urbanísticas.....	39
2.2.7. Medidas correctoras inundabilidad	39
3. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN ..	41



1. OBJETIVOS Y FINALIDADES

Conforme a lo establecido en el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, el resumen ejecutivo contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación ciudadana y consulta por la ciudadanía.

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

Las actividades de recogida de información, sus tratamientos y análisis se desarrollarán constantemente hasta la redacción del documento del plan apto para su aprobación. No obstante, la fase del presente documento, el Avance, marca una nueva etapa en la elaboración del plan, en la cual se dan por finalizados la mayor parte de los trabajos previos de documentación y se procede al estudio de las alternativas de desarrollo urbanístico y de solución de las diferentes problemáticas que se han detectado en el municipio durante las fases anteriores.

Conforme se describe en el Pliego de Prescripciones Técnicas, previo a la elaboración de este documento se ha mantenido una sesión pública informativa y de participación ciudadana dónde se ha expuesto qué tipo de instrumento de planeamiento se está elaborando y cuáles son los hitos dónde se puede hacer efectiva dicha participación.

Con la información recibida, la realización de diferentes estudios, el análisis de la cartografía existente, los criterios y los objetivos a seguir, se procede a plasmar en este documento los resultados obtenidos. Así este documento contiene, los criterios, objetivos y soluciones propuestas, tendrá carácter de borrador del instrumento de ordenación urbanística básica a efectos de su tramitación ambiental. Con carácter general, contendrá los criterios, objetivos y soluciones generales propuestas. No debe considerarse como un documento cerrado, aunque sí muy concreto y perfilado, por lo que sus conclusiones continuarán fraguando hasta la Aprobación Inicial.

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



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

Como base de aproximación a la naturaleza del nuevo **Plan General de Ordenación Municipal**, se plantean los siguientes criterios metodológicos que según la experiencia del presente equipo redactor entiende que deben tenerse en cuenta para la redacción del Plan:

- Entender el **Plan General de Ordenación Municipal** como documento marco aglutinador de análisis, estudios, trabajos previstos, proyecciones, demandas, etc., que con la flexibilidad precisa vaya dirigiendo las inercias que se produzcan en el municipio durante los años de su vigencia.
- Elaboración de un plan siguiendo un **método inductivo-deductivo** que evite fórmulas apriorísticas, aunque éstas sean coherentes y racionales. Es decir, que parte de datos objetivos para **elaborar un modelo territorial como un todo que integra y supera las distintas partes separadas**. Este todo ya no es algo vacío, algo abstracto que ha surgido de la mera reflexión urbanística, sino que está anclado en la consideración de las demandas y necesidades de los usuarios, y deviene así en algo nuevo que satisface los déficits actuales formando un continuo urbano en el que las partes encuentran sentido y razón. No es, ni debe 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.
- En el nuevo plan se estima esencial el **equilibrio entre las propuestas a corto, medio y largo plazo**. Es por ello indispensable pensar en el futuro, si bien en lo que concierne al horizonte más dilatado las propuestas que configuren éste se han concebir de forma más flexible, porque es de las que menos seguro se puede estar.
- El **carácter de abierto y flexible** del plan no significa que el nuevo documento no deba mantener la apuesta por el protagonismo del tratamiento morfológico del municipio, reforzando en consecuencia el papel del diseño urbano, sino que a su vez extienda esta apuesta por el control de las formas también a las estructuras básicas productoras del municipio contemporáneo y metropolitano, además de sobre el municipio existente.

Por tanto, el nuevo instrumento de planeamiento debe ser un proyecto, en el sentido más radical del término. Tiene que contener, pues, compromisos de soluciones concretas.



Por otra parte, este carácter de proyecto que se va encarnando en programas facilitará, lógicamente, la evaluación continua a la que debe someterse su cumplimiento.

- El plan que se elabore **debe resultar fácilmente comprensible para el conjunto de la población**, sobre todo en aquellos aspectos que directamente le puedan concernir.

Por tanto, es **necesario** poner en relieve el **papel del ciudadano** en el proceso de construcción del municipio, siendo de suma importancia que el ciudadano se integre en todas las fases del proceso de planeamiento. 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 el ciudadano tendrá la ordenación que se adopte.

En este sentido, y como se verá más adelante, la **metodología** que se establece para la formulación del plan **fomenta e incentiva la participación ciudadana** mediante actos complementarios a los exigidos legalmente.

- El planeamiento urbanístico que se elabore debe aspirar a convertirse en una pieza más de una combinación más amplia de instrumentos de política urbana. Para hacer posible esta intención, que no es otra de **adaptar el planeamiento a su gestión y puesta en práctica**, tenemos como primera exigencia **la asunción del planeamiento por los responsables de la ejecución del mismo y la comprensión de las determinaciones**, ya que solamente así se podrá evitar su falta de aplicación.
- Contemplar un funcionamiento integrado y coherente desde el punto de vista ecológico de las acciones a desarrollar sobre el término municipal, interrelacionando todas las políticas sectoriales con el respeto y la mejora del medio ambiente, y entendiendo este principio como básico para la consecución de una adecuada calidad de vida de los ciudadanos.
- Este planeamiento es **Plan General de Ordenación Municipal** y su contenido se ajustará al art. 63 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (**LISTA**), como instrumento con el que se configura y define el modelo de ciudad a medio y largo plazo.



2. DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El Plan General de Ordenación Municipal propone una ordenación que varía respecto a la actual, diferenciando entre aquellas modificaciones que afectan globalmente al término municipal y las que inciden en el núcleo urbano:

2.1. Término Municipal

2.1.1. Categorías del 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.

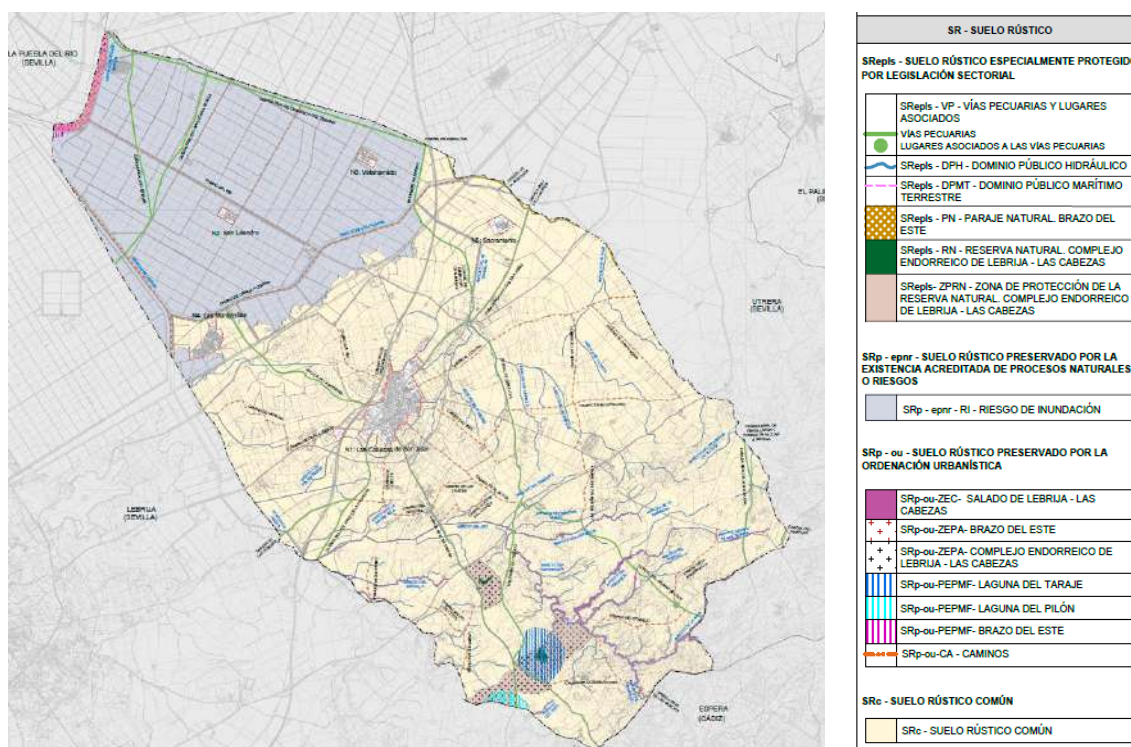
De esta forma el PGOM incluye como una nueva categoría:

- **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 garanticen el cumplimiento del régimen establecido para cada una de ellas”.



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

2.1.2. Zonificación del suelo rústico

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.

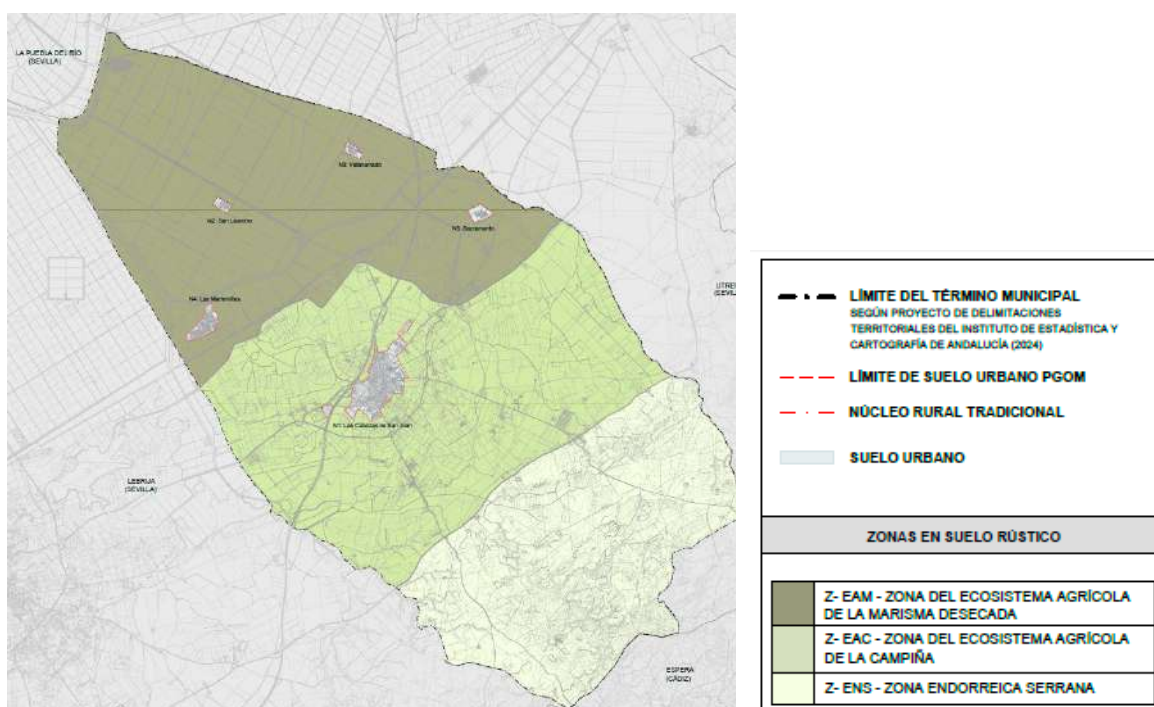
Son determinaciones que complementan el modelo general de ordenación, la normativa urbanística de las distintas categorías y zonas de suelo rústico, así como las condiciones tipológicas, estéticas para la implantación de edificaciones, construcciones e instalaciones en las distintas categorías y zonas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

2.1.3. 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.

2.1.4. 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.

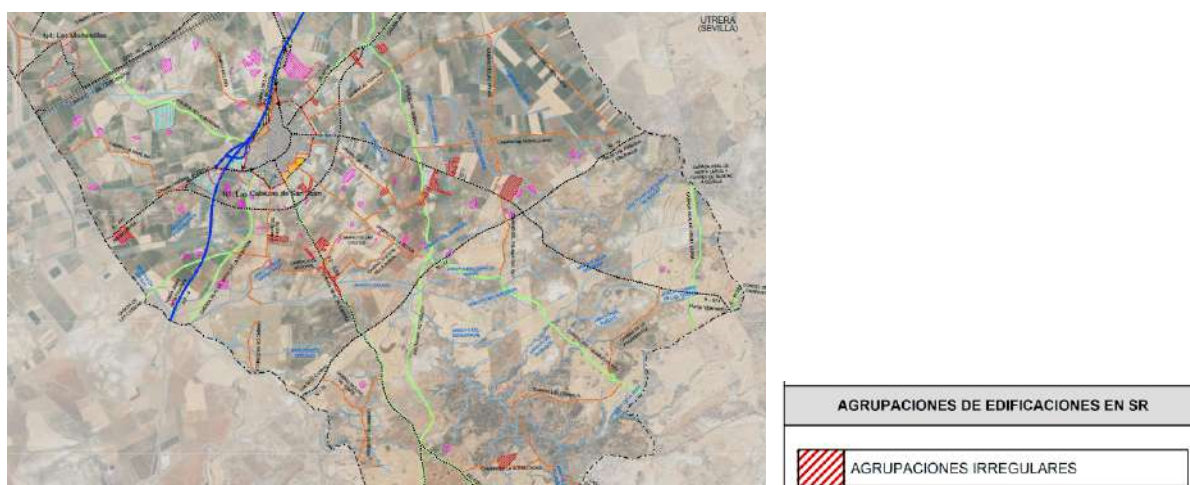
Además, en suelo rústico, se localizan diferentes elementos susceptibles de proteger por su valor histórico, cultural, urbanístico o arquitectónico, que configuran el patrimonio cultural y etnológico de Las Cabezas de San Juan. En este sentido, se propone el análisis de la localización y posible protección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

2.1.5. 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

2.2. Núcleos urbanos

2.2.1. 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.

2.2.2. 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.

2.2.2.1. Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

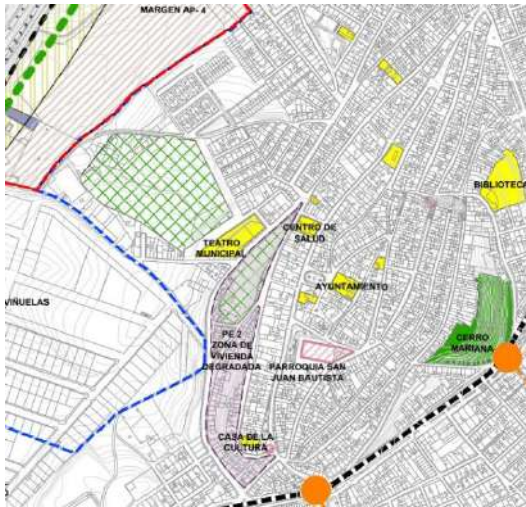
De acuerdo con los nuevos criterios de la LISTA y del RGLISTA, se actualiza la definición de los sistemas generales de espacios libres y se incorporan los sistemas generales de zonas verdes.

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.



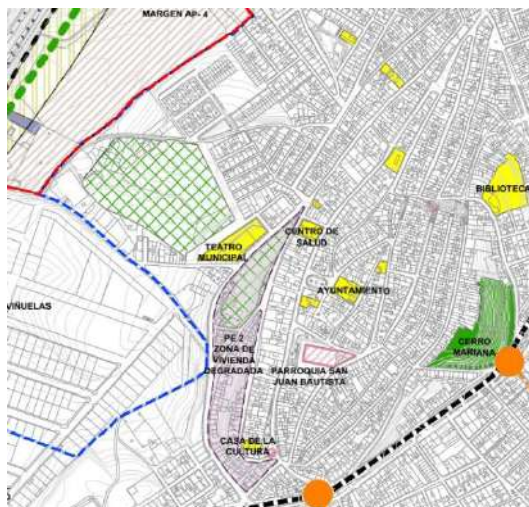
*Plano P-U-03.1 Propuesta de intervenciones estructurantes – Google Earth Image © 2025 Airbus
AU-1 Virgen de los Dolores*

- 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 SGEZV*

Estas nuevas localizaciones completan el SGEZV 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.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
LAS CABEZAS DE SAN JUAN
FASE III – DOC. DE AVANCE / DOC. URBANÍSTICO – F. RESUMEN EJECUTIVO



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.

2.2.2.2. 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

- **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.



AU-2 Virgen del Rosario

Documento de Diagnóstico

 **Diputación
Sevilla**



2.2.2.3. 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.

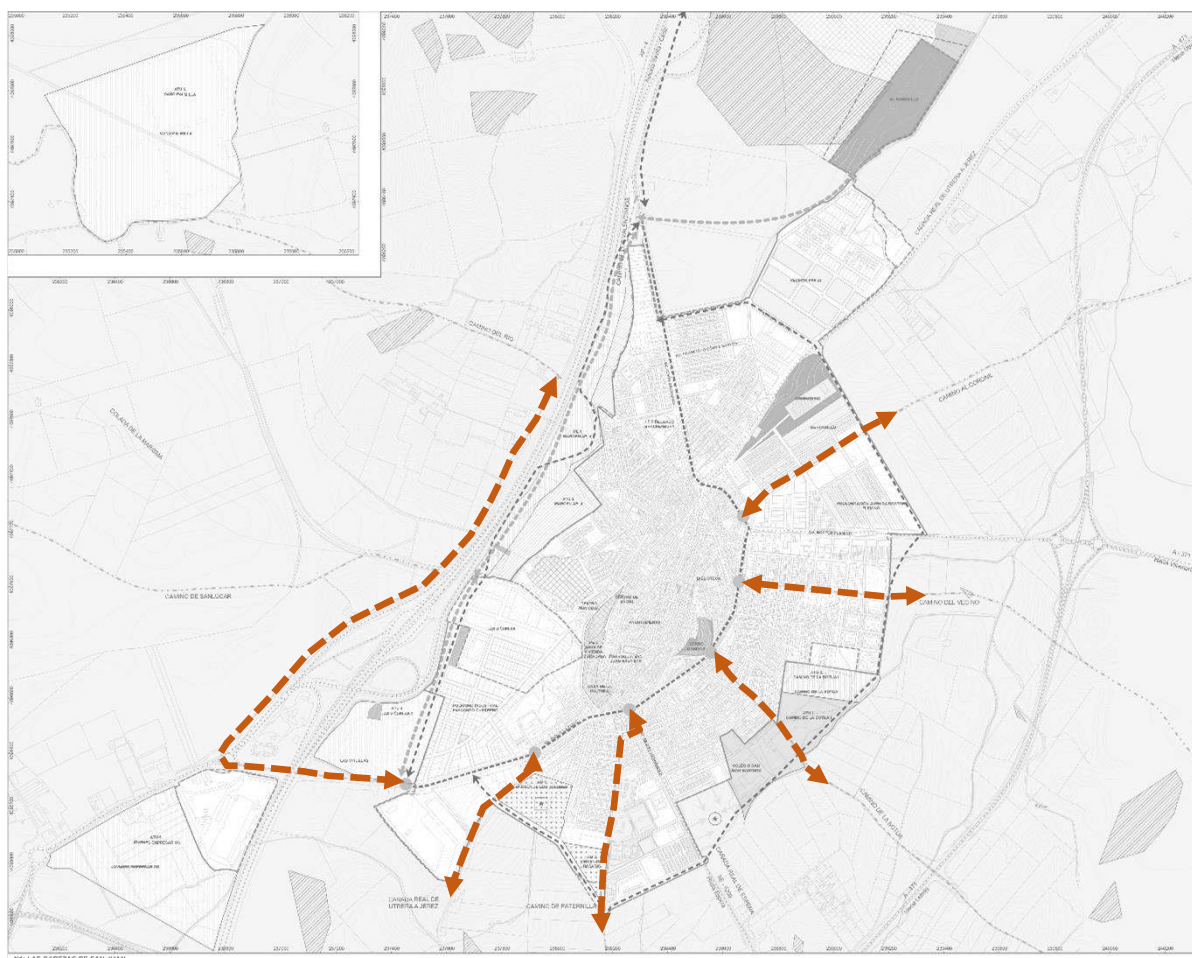
La formalización de este anillo viario permitirá reforzar la conectividad del municipio, garantizar la eficiencia del sistema de transportes y consolidar una infraestructura estratégica para la ordenación urbana y territorial conforme a los principios de sostenibilidad establecidos por la normativa andaluza 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 potenciar la movilidad sostenible mediante la creación de itinerarios accesibles para peatones y

La conexión entre el núcleo urbano y las rutas del medio rural de Las Cabezas de San Juan permitirá mejorar la accesibilidad a los recursos naturales y paisajísticos del entorno, fomentar el turismo activo y las actividades de ocio en contacto con la naturaleza, y ofrecer alternativas de movilidad cotidiana que reduzcan la dependencia del vehículo privado. Asimismo, esta red de conexión favorecerá la integración de las zonas rurales en la dinámica urbana, facilitando el acceso a servicios y equipamientos públicos, y promoviendo un modelo de desarrollo más equilibrado y sostenible.



2.2.3. Propuesta del PGOM en relación a los crecimientos

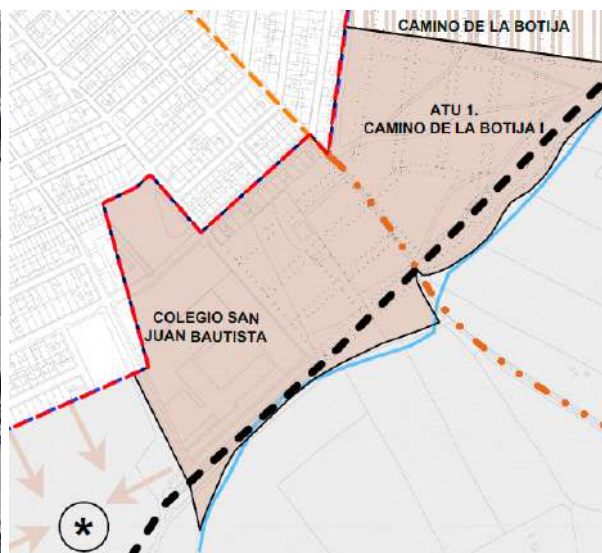
2.2.3.1. Identificación de ATUs delimitadas en suelo rústico

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.

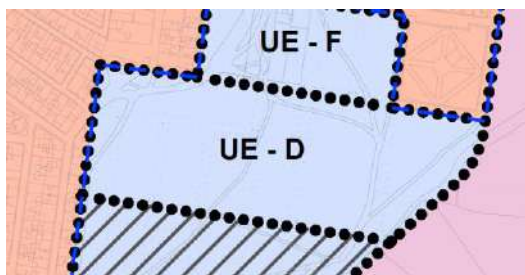


Ortofoto

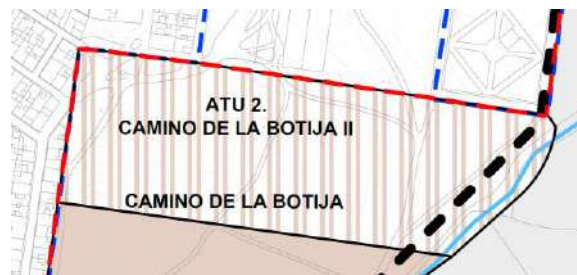


Plano P-U-03. Propuesta de intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **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.

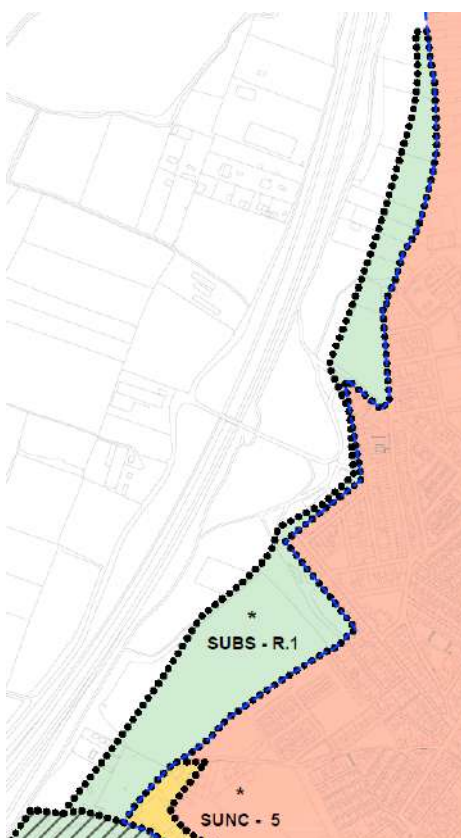


Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
 Avance del PGOM.



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.

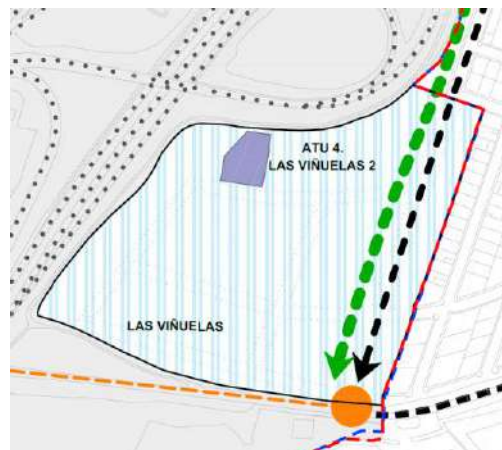


Extracto del plano P-U-03. Propuesta de
 intervenciones estructurantes. Avance del PGOM

- **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.

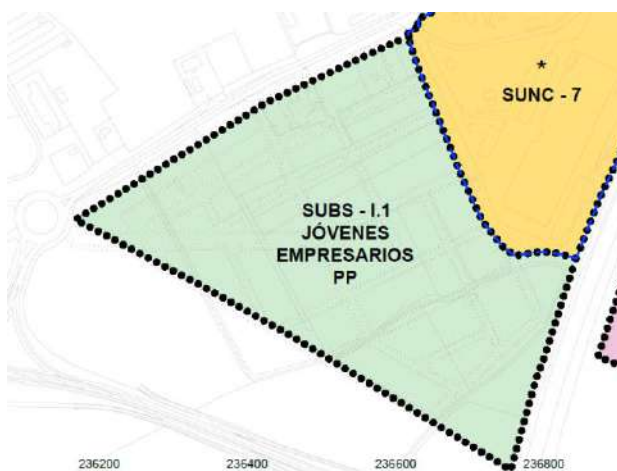


*Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente.
Avance del PGOM.*



*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.

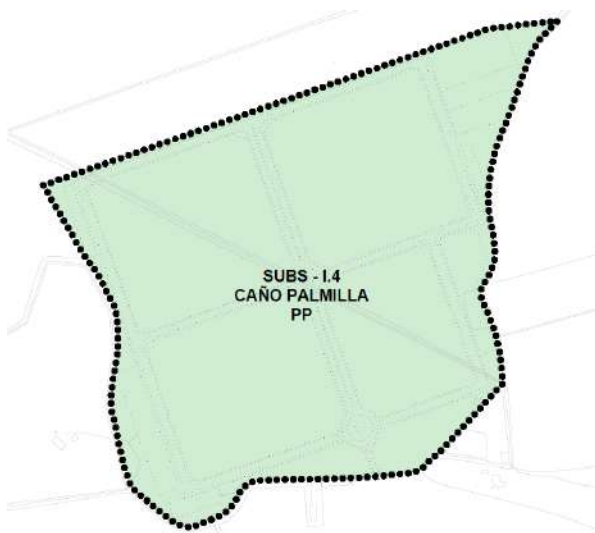


*Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente. Avance
del PGOM.*



*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.*

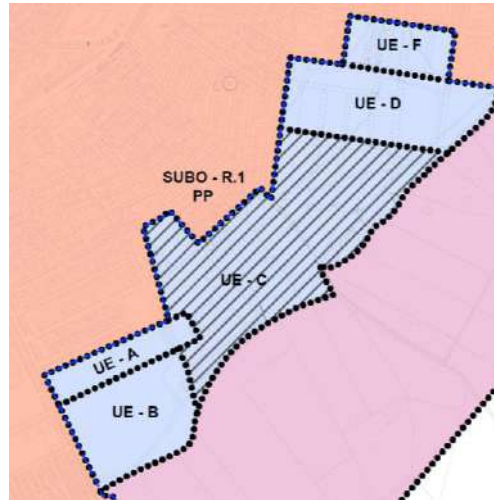


*Extracto del plano P-U-03. Propuesta de
intervenciones estructurantes. Avance del PGOM*

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

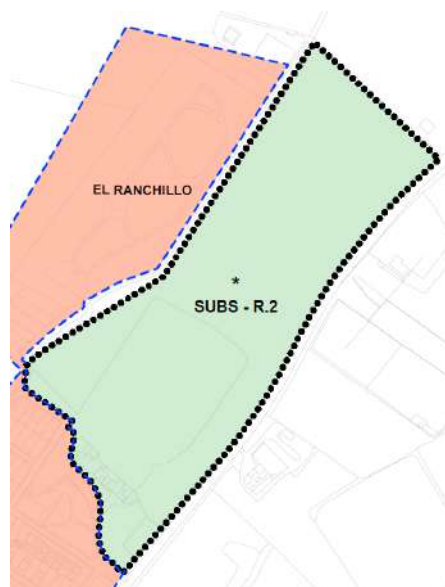
Se propone la eliminación de suelos planteados en el PGV como urbanizables. Se trata de:

- 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.



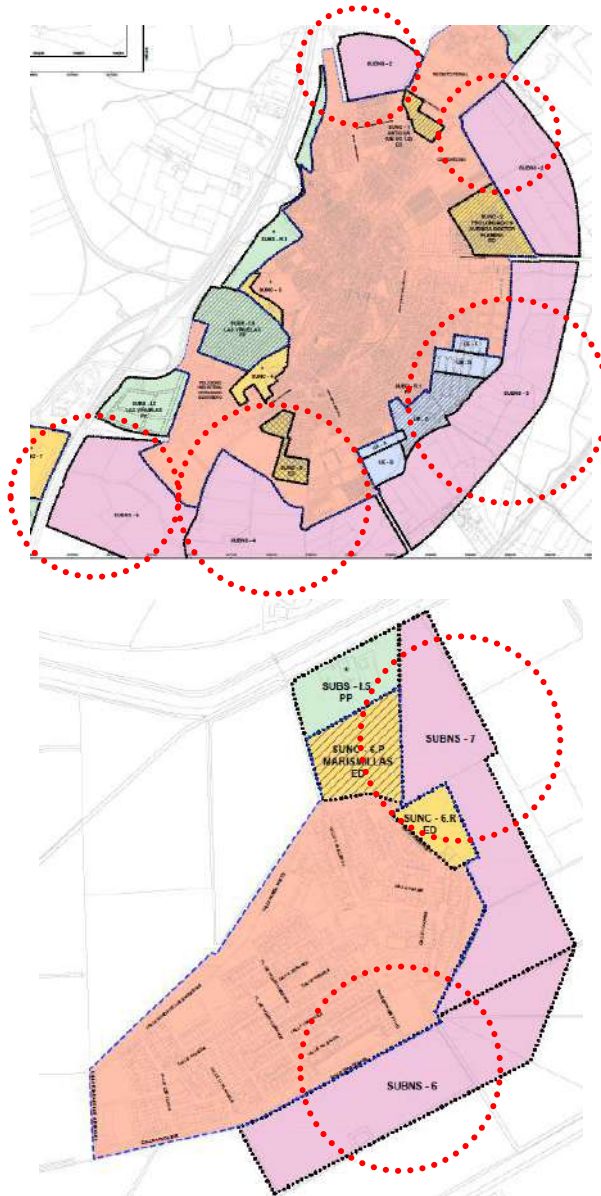
Extracto del plano I-U-03 Planeamiento vigente. Avance del PGOM.

- 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).



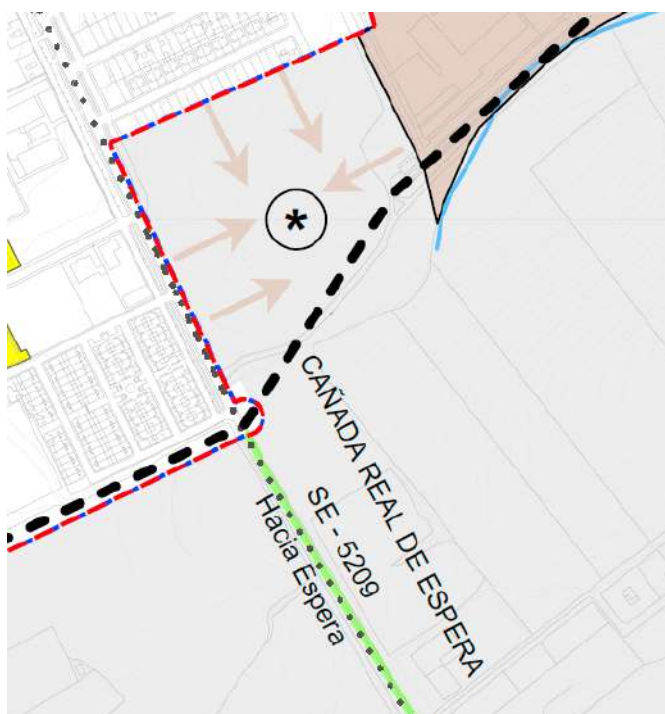
Plano I-U-03 Planeamiento vigente. Avance del PGOM.

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.

2.2.3.3. 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”.



 DIRECTRIZ DE CRECIMIENTO. RESIDENCIAL

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

2.2.4. 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

2.2.5. 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



2.2.6. 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.”

2.2.7. 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)



3. ÁMBITOS EN LOS QUE SE SUSPENDEN LA ORDENACIÓN O LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN O DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA Y LA DURACIÓN DE DICHA SUSPENSIÓN

Debido a que, conforme al artículo 101 del reglamento de la LISTA, el Avance únicamente tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística y consideración de borrador de plan a los efectos de la evaluación ambiental estratégica, no procede la suspensión de la ordenación ni de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística en ningún ámbito.