



**DOCUMENTO DE AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-R.2 DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN (SEVILLA)

JUNIO 2026

deurza



V.1.0

Ejemplar 001

deurza 26/0138

www.deurza.es

"El formato, ideas, formulas y diseño, y demás elementos integradores son propiedad de los redactores del presente documento y concretamente **DEURZA CONSULTING**, por lo que queda totalmente prohibido, a expensas de su autorización, su uso más allá del necesario para lograr los fines derivados de su encargo y contratación. Asimismo, queda prohibida su copia, distribución o uso por terceros a efectos de elaboración de documentos de similares características, reservándose la parte autora el derecho a emprender cuantas acciones legales fueran pertinentes para la defensa de su trabajo y contenido intelectual".

ÍNDICE

1.- DOCUMENTACIÓN DE AVANCE

- BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-R.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN. EXCMO.
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

2.- DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

3.- EVALUACIÓN DE IMPACTO PARA LA SALUD

1.1.- BORRADOR DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-R.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN.

CONTENIDO

1	INFORMACIÓN	4
1.1	OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	4
1.2	INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLAN	4
1.3	EQUIPO REDACTOR	4
1.4	CARTOGRAFÍA	5
2	ANTECEDENTES	5
2.1	PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN Y CONVENIENCIA	5
2.2	TRAMITACIÓN.....	7
2.3	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.....	8
2.4	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.....	9
3	INFORMACION Y DIAGNÓSTICO	12
3.1	DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	12
3.1.1	Estructura de la propiedad.....	13
3.1.2	Normativa vigente	13
3.1.3	Delimitación del sector SUBS-R.2	16
3.2	CONDICIONES FÍSICAS Y GEOLÓGICAS	17
3.2.1	Altimetría	17
3.2.2	Geología y geotecnia.....	18
3.2.3	Sismicidad	20
3.2.4	Climatología	20
3.2.5	Vegetación.....	24
3.2.6	Fauna y Flora	24
3.2.7	Paisaje	26
3.3	RIESGOS	27
3.3.1	Riesgo de inundación.....	27
3.1	Vulnerabilidad frente a nitratos agrarios.....	28
3.2	Vulnerabilidad de los acuíferos frente a la contaminación	29
3.3	Riesgo de incendios.....	30
3.4	Riesgo de erosión laminar.....	31
3.5	Riesgo ambiental. Ruido	32
3.4	AFECCIONES	34
3.4.1	Carretera A-471R2.....	34
3.4.2	Vías Pecuarias	35
3.4.3	Arroyo Los Majuelos	37

4.1.1	Edificaciones existentes.....	38
3.5	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	40
3.5.1	Red de Abastecimiento	40
3.5.2	Red de saneamiento y depuración	40
3.5.3	Red eléctrica	41
3.5.4	Red de Telecomunicaciones.....	41
3.6	LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES.....	41
4	ORDENACIÓN	44
4.1	OBJETIVOS GENERALES Y ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN	44
4.2	RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES	44
4.3	ALTERNATIVAS PROPUESTAS	48
4.3.1	Primera aproximación	48
4.3.2	Segunda aproximación.....	56
4.3.3	Tercera aproximación	58
4.4	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	63
4.4.1	Espacios libres y zonas verdes	65
4.4.2	Red viaria	67
4.4.3	Equipamiento	73
4.4.4	Uso productivo	75
4.4.5	Uso residencial.....	76
5	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA	80

1 INFORMACIÓN

1.1 OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial tiene por objeto la ordenación pormenorizada y el establecimiento de las determinaciones para la futura ejecución de los terrenos incluidos en el Sector SUBS-R.2, clasificado como suelo urbanizable sectorizado de uso característico residencial, por el Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan, cuyo proyecto de Revisión Parcial fue aprobado definitivamente el 3 de julio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, nº 216 de fecha 17 de septiembre de 2009. Posteriormente mediante resolución de 23 de abril de 2.010, la Delegación Provincial de Sevilla, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, ordena el registro y publicación de la citada Revisión en el BOJA nº 117 de 16 de junio de 2.010.

1.2 INICIATIVA EN LA FORMULACIÓN DEL PLAN

El presente documento de Plan Parcial se redacta por iniciativa del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, que cuenta con el C.I.F. P4102000I y domicilio en Plaza De La Constitución s/n, 41730 Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

1.3 EQUIPO REDACTOR

El Plan parcial ha sido desarrollado por DEURZA CONSULTING, S.L., con C.I.F. B-99101156 y domicilio a efectos de notificación en la calle Joaquín Costa 8, 3º derecha, 50001 de Zaragoza.

El equipo redactor está integrado por los siguientes profesionales:

- José Ignacio Sainz Sordo. Letrado – Técnico Urbanista.
- Miriam Valdivieso Fraile – Arquitecta.
- Ana Marquina Serrano – Arquitecta.
- Belén Vigil Viñuela – Arquitecta colaboradora.

1.4 CARTOGRAFÍA

La cartografía utilizada para la redacción del presente Plan Parcial se corresponde con la empleada como base en el PGOU de Las Cabezas de San Juan, complementada y actualizada mediante el levantamiento topográfico del sector facilitado por el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

2 ANTECEDENTES

2.1 PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN Y CONVENIENCIA

El presente apartado se redacta en el marco del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que rige la contratación del servicio para la redacción del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUBS-R.2 del Plan General de Ordenación Urbanística de Las Cabezas de San Juan (Sevilla).

El municipio de Las Cabezas de San Juan cuenta como instrumento de planeamiento general con el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), cuya Revisión Parcial fue aprobada definitivamente con fecha 3 de julio de 2009, siendo publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 216, de 17 de septiembre de 2009, y posteriormente inscrita y publicada en el BOJA nº 117, de 16 de junio de 2010, en virtud de Resolución de 23 de abril de 2010 de la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

Dicha Revisión Parcial integra y refunde en un único documento la totalidad de la normativa urbanística, documentación cartográfica, fichas de planeamiento y restantes determinaciones del planeamiento vigente en el municipio, constituyendo, en consecuencia, el instrumento actualizado de ordenación urbanística general de Las Cabezas de San Juan. Asimismo, incorpora la adaptación a la normativa autonómica entonces vigente, así como las correcciones derivadas de los requerimientos formulados por la Administración autonómica, materializadas mediante el correspondiente Anexo I aprobado por el Ayuntamiento Pleno.

Desde su entrada en vigor, el PGOU ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, manteniéndose en la actualidad como el marco normativo de referencia para el desarrollo urbanístico del término municipal. En este contexto, el planeamiento vigente delimita distintos sectores de suelo pendientes de desarrollo, entre los que se incluye el Sector SUBS-R.2, clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado de uso característico residencial.

El desarrollo del citado sector constituye el objeto del presente contrato, siendo preceptiva, conforme a la ordenación establecida en el PGOU, la formulación y tramitación del correspondiente Plan Parcial, así como de los instrumentos de gestión y ejecución que procedan, tales como el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

La procedencia de la formulación del Plan Parcial se fundamenta igualmente en lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), cuya Disposición transitoria primera, apartado 3º, establece que,

"Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas".

Asimismo, el artículo 90 del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, establece que, los Planes Parciales tienen por objeto definir la ordenación urbanística detallada y la programación de este tipo de actuaciones.

En cuanto a la conveniencia de la actuación, ésta responde a la necesidad detectada por el actual equipo de gobierno municipal de dotar al municipio, en el menor plazo posible, de nuevas infraestructuras deportivas en la zona norte, dando respuesta a una demanda existente en la población. En particular, se contempla la implantación de equipamientos deportivos, entre los que destaca la posible ejecución de una pista de atletismo, actualmente inexistente en el municipio.

A tal efecto, el propio planeamiento vigente prevé en el ámbito del sector una reserva mínima de suelo destinada a uso deportivo, lo que refuerza la idoneidad de su desarrollo desde el punto de vista del interés público. De este modo, la formulación del Plan Parcial no solo resulta necesaria para posibilitar la ordenación pormenorizada del sector, sino también oportuna y conveniente para atender las necesidades dotacionales y de crecimiento equilibrado del municipio.

En consecuencia, la presente actuación se justifica tanto por su adecuación al marco normativo y de planeamiento vigente como por su contribución al interés general, al favorecer la implantación de nuevas dotaciones, la mejora de las infraestructuras urbanas y el desarrollo ordenado del territorio.

2.2 TRAMITACIÓN

La Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, en su art.45.2 Evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación urbanística, establece que,

2. Se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los siguientes instrumentos de ordenación urbanística, así como sus revisiones:

a) Los instrumentos de ordenación urbanística general.

b) Los planes de ordenación urbana.

c) Los planes parciales de ordenación.

d)(...)

Así, el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica (DAE) se encuentra regulado en el artículo 29 y ss. de la precitada ley.

2.3 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía establece en su artículo 77 que,

“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.

El avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente (...)

Por otro lado, la Ley 2/2026, de 12 de marzo, para la Gestión Ambiental de Andalucía, en su art. 30 establece que,

Artículo 30. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, la persona promotora presentará ante el órgano sustantivo, 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, al menos, la siguiente información (...)

De ahí que se redacte el presente borrador del Plan Parcial, acompañado del correspondiente Documento Inicial Estratégico, con objeto de iniciar el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

2.4 CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

El artículo 90 del Reglamento General de la LISTA, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, establece que, el Plan Parcial de Ordenación, en el marco de lo establecido en el artículo 62 de la Ley, deberá incorporar los documentos y el contenido especificado en el artículo 85 de este Reglamento, el cual establece lo siguiente,

a) *Memoria, que deberá contemplar los siguientes apartados:*

1º. Memoria de información y de diagnóstico, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, el análisis de la malla urbana y su ordenación territorial y urbanística. Además, contendrá el análisis de las afecciones derivadas de la legislación y planificación tanto sectorial como territorial que resulte de aplicación, para lo que se acompañará de los estudios complementarios que resulten necesarios.

2º. Memoria de participación e información pública, que contendrá las medidas y actuaciones realizadas para el fomento de la participación ciudadana, el resultado de estas y de la información pública.

La memoria de participación, conforme a la naturaleza y alcance del instrumento, contendrá lo siguiente:

- a. Medios técnicos y materiales para el fomento de la participación y el acceso a la información.*
- b. Documentación que facilite la comprensión de la ordenación propuesta por la ciudadanía.*
- c. Resultado de los procesos participativos*
- d. Incidencia de los procesos participativos en la propuesta final de ordenación.*

Los procesos participativos se diseñarán y analizarán teniendo en consideración los principios de igualdad de género, de igualdad de

oportunidades, protección de la familia y de la tercera edad, y de accesibilidad universal al objeto de integrar en los instrumentos de ordenación los fines que se establecen en el artículo 3.2 de la Ley.

3º. Memoria de ordenación, que incluirá la justificación de la conveniencia y oportunidad de la redacción del instrumento de ordenación urbanística, el análisis de las alternativas de ordenación contempladas y la definición del modelo de ordenación adoptado, así como, en caso de que resulte necesaria, la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

Se justificará, además, la adecuación de la ordenación planteada a los principios generales de ordenación contemplados en el artículo 4 de la Ley, los criterios de ordenación del artículo 76 a 80, así como la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación territorial.

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.

- b) Normativa Urbanística, que deberá contener las previsiones de ordenación y, en su caso, de programación y gestión. Incluirá las determinaciones necesarias para regular la ordenación urbanística, así como las relativas a los criterios de interpretación, evaluación, seguimiento e innovaciones del instrumento de ordenación. El carácter de sus determinaciones será preferentemente el de Norma, pudiendo contener Directrices y Recomendaciones conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley.*
- c) Cartografía, que incluirá toda la información gráfica necesaria para reflejar los distintos aspectos de la ordenación urbanística, a escala adecuada para la*



correcta medición e identificación de sus determinaciones y el conocimiento de su contenido, y debidamente georreferenciada. Deberá contemplar los siguientes apartados:

1º. Cartografía de Información, que contendrá la documentación gráfica necesaria para la comprensión de los distintos aspectos de la Memoria de información y de diagnóstico, incluyendo los mapas de riesgos y el análisis del estado de transformación urbanística de los suelos.

2º. Cartografía de Ordenación, que contendrá las determinaciones gráficas de la ordenación urbanística necesarias para la definición completa del modelo de ordenación adoptado, así como, en su caso, la que resulte necesaria, para completar sus determinaciones y para la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación a medio y largo plazo.

- d) Anexos, que incluirán cualesquiera otros documentos que vengan expresamente exigidos por la legislación sectorial aplicable.*
- e) Resumen Ejecutivo, que contendrá la documentación establecida en la legislación estatal vigente, al objeto de facilitar la participación y consulta por la ciudadanía, (...)*

3 INFORMACION Y DIAGNÓSTICO

3.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El sector SUBS-R.2 tiene forma irregular, pseudo rectangular, con un marcado eje longitudinal Noreste-Suroeste. Se sitúa al norte de los ensanches de expansión del núcleo urbano de Las Cabezas de San Juan, concretamente se encuentra delimitado físicamente por el trazado del camino Clara Campoamor y la calle Manuel Azaña en su borde suroeste, ambos clasificados como suelo urbano consolidado; al oeste, el límite viene definido por el Arroyo "Los Majuelos" de sección natural, en suelo rustico que discurre paralela al camino de Cordovilla, situándose al otro lado del mismo, el Parque "El Ranchillo" clasificado como suelo urbano consolidado; por el noreste colinda con terrenos clasificados como suelo rústico y a sureste con la carretera provincial A-471R, coincidente con la Cañada Real de Utrera, que según planos de información y Normas Urbanísticas del PGOU, dispone de una anchura de 75 m (75.22 m en el proyecto de vías pecuarias) y matriculada con nº 41020009. Asimismo, en la zona sur del sector se localiza el cortijo "Los Majuelos", como elemento edificatorio singular existente dentro del ámbito.



Figura 1: Situación sector SUBS-R.2

3.1.1 Estructura de la propiedad

La superficie total del sector se corresponde, prácticamente en su totalidad, con una única finca catastral de titularidad municipal, identificada en la Sede Electrónica del Catastro con la referencia 41020A021001420000WH (Polígono 21, Parcela 142), existiendo además una pequeña parcela adicional situada en el extremo suroeste del ámbito, con referencia catastral 9186601TF3998N0001HU.

Nº FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	TITULAR	SUPERFICIE CATASTRAL
P1	41020A021001420000WH	-	100% AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN	198.969,00 m²s
P2	9186601TF3998N0001HU	-	100% AYUNTAMIENTO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN	1.338,00 m²s

3.1.2 Normativa vigente

El PGOU vigente de Las Cabezas de San Juan clasifican los suelos del sector SUBS-R.2 como urbanizable sectorizado de uso característico residencial. La ficha de planeamiento y gestión de este sector se incluye en el texto refundido del PGOU y es la que se expone a continuación:



Figura 2: Ficha sector SUBS-R.2

Así los parámetros de ordenación base son los siguientes,

Superficie:	196.000 m ² s
Edificabilidad máxima global:	0,40 m ² t/m ² s
Superficie edificable:	78.400 m ² t
Densidad:	25 vivienda/ha
N.º máximo de viviendas:	490 viviendas
Dotaciones mínimas:	34.265 m ² s
- Espacios Libres (SEL):	19.600 m ² s
- Equipamiento (DOC, DPVO, SIPS):	14.665 m ² s

Estas dotaciones fueron definidas en la ficha urbanística del sector SUBS-R.2 de conformidad con la normativa vigente en el momento de su aprobación, concretamente con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, ambos actualmente derogados. En aplicación de dicha normativa, la ficha estableció una distribución específica de las reservas dotacionales entre espacios libres, equipamiento docente, equipamiento deportivo y equipamiento social-comercial.

No obstante, el marco normativo actualmente vigente ha sido sustituido por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), y por su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre. En este sentido, el artículo 82 del citado Reglamento configura un sistema de estándares dotacionales basado en reservas mínimas globales para espacios libres y equipamientos comunitarios básicos, sin imponer una distribución obligatoria entre las distintas categorías de equipamientos. Asimismo, la propia ficha urbanística del sector atribuye carácter expresamente orientativo a la distribución de las reservas de espacios libres y dotaciones, permitiendo su ajuste mediante el planeamiento de desarrollo, siempre que se respeten las reservas mínimas legalmente exigibles, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del art. 10.1.4 del PGOU.

En consecuencia, la ordenación propuesta cumplirá los estándares dotacionales mínimos exigidos por la normativa vigente.

En relación con los criterios de ordenación para suelos urbanos sectorizados indicados en el artículo 10.1.6 PGOU, se respetará lo siguiente:

- *Se asegura la continuidad de los itinerarios peatonales y para vehículos.*
- *Se localizarán las dotaciones de equipamiento y de espacios libres de acuerdo con las necesidades globales de la ciudad.*
- *Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto de las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación sectorial imponga condiciones específicas a la edificación próxima.*

En consonancia con lo dispuesto normativamente, la ordenación propuesta desarrolla y justifica su compatibilidad con las directrices requeridas a lo largo de los siguientes apartados de la presente memoria.

3.1.3 Delimitación del sector SUBS-R.2

La delimitación del sector SUBS-R.2, proveniente del PGOU, supone una superficie total de 196.163,91 m²s. Tomando como punto de partida esta delimitación se han ajustado sus límites teniendo en cuenta las siguientes consideraciones en base al levantamiento topográfico facilitado por el Ayuntamiento:

- Al noreste, el límite del camino existente.
- Al noroeste, el límite del cauce del arroyo "Los Majuelos" (zona norte)
- Al suroeste, límite exterior de la acera de la calle Manuel Azaña
- Al sureste, únicamente se han modificado pequeños puntos con el fin de dejar la zona de dominio público de la carretera A-471R2 fuera del ámbito.

Estos pequeños ajustes suponen una ligera redelimitación del Sector, de modo que su superficie pasa de los 196.000 m²s establecidos en la ficha urbanística a 196.312,94 m²s. La diferencia resultante, de 312,94 m²s, representa una variación inferior al 5 % establecido en el apartado 2 del artículo 10.1.4 del PGOU.

3.2 CONDICIONES FÍSICAS Y GEOLÓGICAS

3.2.1 Altimetría

La altimetría del sector se sitúa aproximadamente entre las cotas de 17 y 34 m sobre el nivel del mar, presentando una topografía suave. El terreno desciende desde los extremos que lindan con la carretera A-471R (34 y 21 m.s.n.m) hacia la zona central del ámbito (27 m.s.n.m) y, desde ésta, continúa su descenso en dirección norte (17 m.s.n.m). Las pendientes son moderadas, en coherencia entre la altimetría y las dimensiones del sector, que alcanzan aproximadamente 750 metros en sentido longitudinal y 250 metros en sentido transversal, con una clara orientación hacia el norte del drenaje natural. Por otro lado, cabe destacar la preexistencia de una explanada de gran extensión en la zona sur.



Figura 3: Altimetría sector SUBS-R.2.

3.2.2 Geología y geotecnia

El Mapa Geológico Nacional (MAGNA), realizado entre 1972 y 2003 por el Instituto Geológico y Minero de España se distribuye en hojas 1:50.000. En el Mapa Geológico se representa la naturaleza de los materiales (rocas y sedimentos) que aparecen en la superficie terrestre, su distribución espacial y las relaciones geométricas entre las diferentes unidades cartográficas.

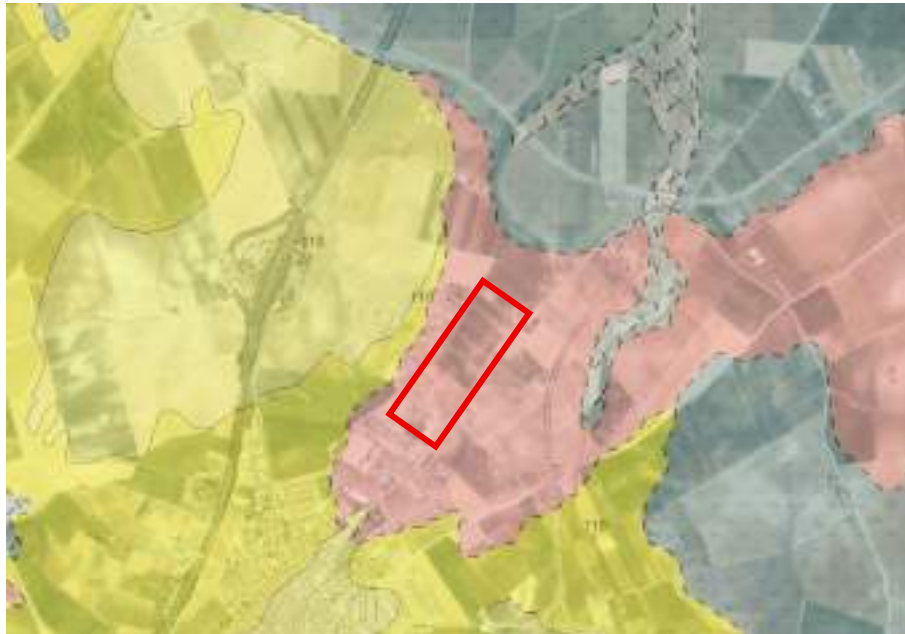
El sector objeto de análisis se localiza dentro de la esquina NE. de la hoja 1034, Lebrija. Su territorio pertenece a la zona Cuenca del Guadalquivir, C. béticas postorogénicas y Campo de Gibraltar y a la Unidad Geológica olistostrómica, con olistolitos de unidades infrayacentes. La edad inferior es Langhiense y la Superior serravallense.

Geomorfológicamente nos encontramos ante un relieve suavemente alomado, resultado de la erosión de los materiales margosos que con una gran promiscuidad aparecen en la zona. Desde el punto de vista geológico hay que distinguir dos tipos diferentes de formaciones: una alóctona y otra autóctona. La primera de ellas corresponde al Olistostroma (del griego olistaino, deslizar, y stroma, masa), que es el resultado de los deslizamientos acaecidos durante el Mioceno y que produjeron el transporte de una serie de materiales, siendo la formación margo-yesífera del Trias el elemento principal. Sobre esta masa margo-yesífera, y entre ella, aparece una serie de materiales de edad comprendida entre el Cretácico Inferior y el Mioceno Superior: son los olistolitos. Su tamaño es muy variable, ya que nos encontramos desde pequeños afloramientos, no cartografiados, hasta grandes masas rígidas, como es la Sierra de Gíbalbin.

La estratigrafía de la presente Hoja se divide en dos grandes grupos: Sedimentos alóctonos y Sedimentos autóctonos. En la zona objeto de estudio se localizan sedimentos alóctonos, depósitos de margas y arcillas multicolores, yesos, calizas y dolomías correspondientes al Trias y que constituyen el componente principal del Olistostroma.

La mayor parte de los afloramientos triásicos son margas abigarradas, yesos rojos y blancos con frecuentes "jacintos de Compostela", depósitos de sal, como indica la presencia de arroyos con importantes concentraciones salinas, aunque no se hayan encontrado afloramientos dentro de la Hoja, y areniscas rojas y calizas pardas. Todos estos materiales son atribuibles al Keuper, pero no de una forma categórica, ya que no

nos podemos apoyar ni en criterios paleontológicos ni estratigráficos. Como es lógico, por su carácter alóctono, la potencia de estos depósitos no es ni siquiera estimable.



Unidad Geológica olistostrómica, con olistolitos de unidades infrayacentes
Figura 4: mapa Geológico continuo 1:50.000 (GEODE)

El comportamiento hidrológico de la zona está ampliamente condicionado para la naturaleza margosa de los componentes del Olistostroma, lo que produce una escasez de acuíferos, exceptuando, claro está, el área de marisma. En la amplia mancha triásica es frecuente la presencia de pequeñas lagunas, que se alimentan exclusivamente de la escorrentía superficial. Dada la escasez de precipitaciones y la naturaleza de los materiales existentes, el volumen de agua almacenada es escaso y esta es de mala calidad. La captación de agua subterránea se afecta a base de pozos poco profundos y de gran diámetro excavados principalmente en el Cuaternario y en las arenas pliocenas. De estos dos acuíferos el que mejores condiciones presenta es el último de ellos, que en algún punto está constituido por casi 30 m de arena bastante homogénea, sirviendo las arcillas de la base como nivel impermeable. El Qa posee unas buenas condiciones de recarga y gran extensión superficial, pero su potencia es muy irregular y los materiales que lo componen arcillosos y heterogéneos.

3.2.3 Sismicidad

La actualmente vigente Norma Sismorresistente NCSE-02 (Parte general y edificación) asigna al término municipal de Las Cabezas de San Juan una aceleración sísmica básica entre 0,04 g y 0,08 g (siendo g la aceleración de la gravedad).

Este rango indica que, si bien la sismicidad en la zona no es elevada, debe ser tenida en cuenta en el diseño y cálculo de las edificaciones, aplicando las prescripciones constructivas establecidas en la normativa para garantizar un adecuado comportamiento estructural frente a acciones sísmicas.



Figura 5: Mapa de peligrosidad sísmica. Fuente: CTE

3.2.4 Climatología

El término municipal de Las Cabezas de San Juan presenta un clima de tipo mediterráneo de verano caluroso (Csa según la clasificación de Köppen-Geiger), condicionado por la dinámica climática del valle del Guadalquivir donde se ubica el municipio.

La temperatura media anual en Las Cabezas de San Juan se sitúa en torno a los 18–19 °C, reflejando un clima de tipo mediterráneo con marcada influencia continental. Los inviernos son suaves, con valores medios en los meses más fríos que oscilan aproximadamente entre 9 y 12 °C, pudiéndose registrar descensos ocasionales por debajo de los 5 °C durante episodios de irrupciones de aire frío. Las heladas son poco frecuentes y, cuando se producen, suelen ser débiles y de corta duración.

Los veranos, por el contrario, son largos, muy cálidos y secos, con temperaturas medias en los meses más cálidos que se sitúan en torno a 28–30 °C, alcanzándose con relativa frecuencia máximas superiores a 35 °C e incluso episodios puntuales cercanos a los 40 °C en situaciones de ola de calor. Esta elevada insolación y estabilidad atmosférica convierten el verano en la estación claramente dominante desde el punto de vista térmico.

La amplitud térmica anual es moderada a elevada, debido a la fuerte contrastación entre los veranos muy calurosos y los inviernos relativamente suaves, lo que es característico del interior de la depresión del Guadalquivir.



Figura 6: Temperatura máxima y mínima promedio por mes en San Juan de las Cabezas.

Fuente: Weather Spark

El régimen pluviométrico se caracteriza por una baja a moderada cuantía anual, en torno a 500–600 mm aproximadamente, con una distribución claramente irregular. Las precipitaciones se concentran principalmente en los meses de otoño e invierno, mientras que el verano presenta una acusada sequía, con un número muy reducido de días de lluvia. No existe una estación lluviosa continua, sino episodios puntuales de precipitación asociados al paso de borrascas atlánticas, a menudo de carácter intenso y corto.

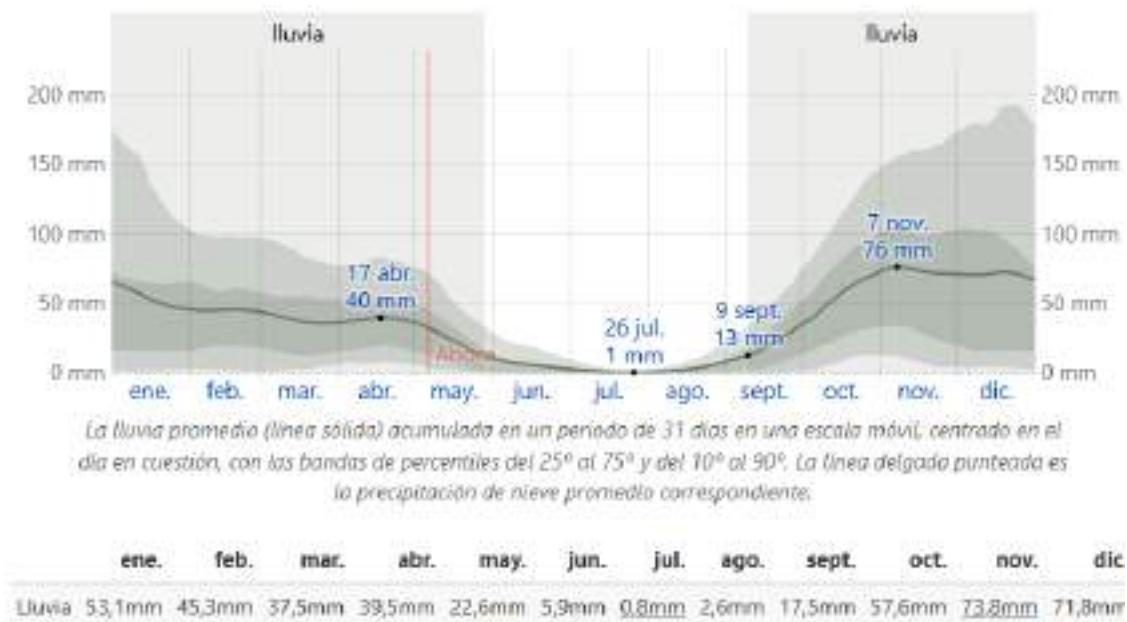


Figura 7: Probabilidad diaria de precipitación en San Juan de las Cabezas.
Fuente: Weather Spark

Desde el punto de vista del régimen de vientos, la zona se encuentra influenciada por la circulación general del oeste, aunque también son frecuentes los vientos de componente sur y suroeste, especialmente en situaciones de inestabilidad. Durante episodios de gradiente de presión elevado pueden registrarse rachas moderadas o fuertes, sin que exista una canalización orográfica tan marcada como en zonas de relieve más acusado.

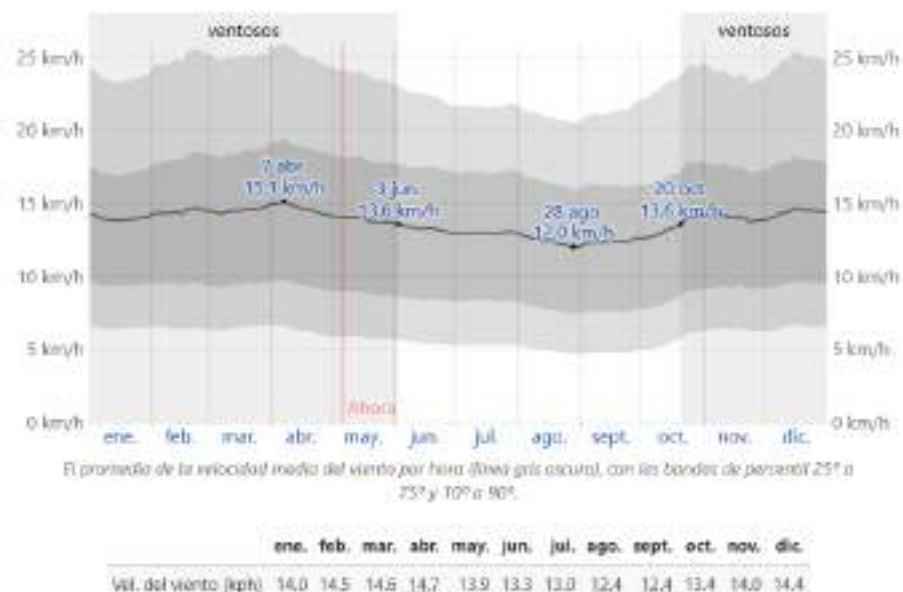


Figura 8: Velocidad promedio de viento en San Juan de las Cabezas.

Fuente: Weather Spark

En relación con la radiación solar, los valores son elevados a lo largo de todo el año debido a la baja nubosidad relativa, especialmente en verano, cuando se alcanzan los máximos de insolación anual. Este hecho favorece un alto potencial para el aprovechamiento de energía solar fotovoltaica, con una marcada estacionalidad asociada a la mayor duración e intensidad de la radiación en los meses estivales.

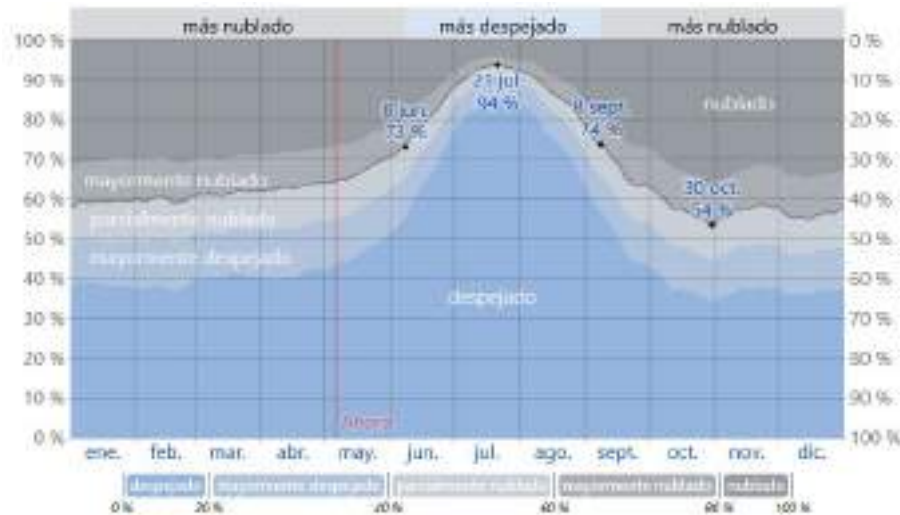


Figura 9: Categorías de nubosidad en San Juan de las Cabezas.
Fuente: Weather Spark

El análisis del comportamiento climático medio en Las Cabezas de San Juan refleja un patrón coherente con el clima mediterráneo cálido del suroeste peninsular, caracterizado por veranos muy calurosos y secos e inviernos suaves y relativamente húmedos. No obstante, en los últimos años se observa una tendencia general a la intensificación de los episodios de calor extremo durante el periodo estival, así como una mayor irregularidad en la distribución de las precipitaciones.

En términos generales, el clima del municipio se define como mediterráneo de verano muy caluroso, con fuerte estacionalidad térmica, baja precipitación anual y alta disponibilidad de radiación solar, factores que condicionan de forma determinante tanto el medio natural como los usos del suelo y las actividades humanas en el territorio.

3.2.5 Vegetación

Los terrenos incluidos en el sector SUBS-R.2 se sitúan en un ámbito de transición entre lo antrópico y lo natural, en el que adquieren especial relevancia los cultivos herbáceos, debido a su marcado carácter de borde del núcleo urbano.

Según el Mapa de Series de Vegetación del MITECO, el ámbito se localiza en la sección sur del municipio, correspondiente con la Región II, Región Mediterránea, la Azonal z, siendo "azonal" la vegetación que se desarrolla cuando las condiciones del suelo (salinidad, yesos, etc.) predominan sobre el resto de las condiciones ambientales del lugar y siendo z la serie climatófila. Piso I, piso termomediterráneo:

- Serie 27b: Serie termomediterránea betico-algarviense seco-subhúmedo-húmeda basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Smilax mauritanica*-*Quercus rotundifolia* sigmetum). VP, encinares.

En relación con sus valores ambientales, no consta la presencia de Hábitats de Interés Comunitario ni en el ámbito de estudio ni en su entorno inmediato.

3.2.6 Fauna y Flora

El Inventario Español de Especies Terrestres, organizado mediante cuadrículas UTM de 10×10 km que cubren la totalidad del territorio nacional permite caracterizar las comunidades faunísticas presentes en cada ámbito territorial.

El área de desarrollo del Plan Parcial, situada en el término municipal de Las Cabezas de San Juan, se localiza dentro de la cuadrícula UTM 30STF39 del Inventario Español de Especies Terrestres, en la que se han identificado las siguientes especies:

Distribución de especies

Cuadrícula 30STF39		
Taxón Id	Nombre de la especie	Colección
4477	<i>Euphorbia gaditana</i> Coss.	Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)
10593	<i>Rattus norvegicus</i> (Berkenhout, 1769)	Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)
10656	<i>Sterna albifrons</i> Pallas, 1764	Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)
10886	<i>Carduelis chloris</i> Linnaeus, 1758	Informe nacional sobre la aplicación de la Directiva Aves en España 2008-2012.

10951	Carduelis cannabina Linnaeus, 1758	Informe nacional sobre la aplicación de la Directiva Aves en España 2008-2012.
11031	Berosus affinis Brullé, 1835	Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)
11175	Columba domestica Gmelin, 1789	Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)
11390	Lepus granatensis Rosenhauer, 1856	Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)
11456	Podarcis hispanica (Steindachner, 1870)	Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)
11490	Pelodytes ibericus Sánchez-Herráiz, Barbadillo, Machordom & Sanchiz, 2000	Inventario Español de Especies Terrestres (IEET)

El cuadro sucesor recoge las especies de flora y fauna identificadas en la cuadrícula UTM 30STF39 del Inventario Español de Especies Terrestres, donde se incluye el sector del Plan Parcial en Las Cabezas de San Juan, caracterizando la biodiversidad potencial que podría darse en el entorno de actuación,

Especie	Grupo	Interés / grado de importancia
Euphorbia gaditana Coss.	Flora	Especie de interés biogeográfico por ser un endemismo del suroeste de la Península Ibérica. Puede tener interés de conservación según el ámbito autonómico y el estado de sus poblaciones.
Rattus norvegicus	Mamífero	Especie común y ampliamente distribuida, sin interés especial de conservación.
Sterna albifrons	Ave	Importancia alta. El charrancito común es un ave ligada a humedales y zonas costeras, incluida en catálogos de protección por la regresión y vulnerabilidad de sus hábitats de nidificación.
Carduelis chloris	Ave	Especie común. Interés ecológico moderado como integrante de ecosistemas agrícolas y forestales.
Carduelis cannabina	Ave	Interés moderado. Aunque relativamente común, algunas poblaciones muestran tendencias regresivas asociadas a cambios agrícolas.
Berosus affinis	Insecto coleóptero acuático	Interés ecológico por estar asociado a ecosistemas acuáticos continentales; útil como indicador de calidad ambiental.
Columba domestica	Ave	Especie doméstica o asilvestrada, sin interés de conservación.
Lepus granatensis	Mamífero	Interés cinegético y ecológico relevante en ecosistemas mediterráneos.
Podarcis hispanica	Reptil	Interés ecológico moderado; especie habitual en medios mediterráneos y útil como bioindicador.
Pelodytes ibericus	Anfibio	Importancia notable. Endemismo ibérico asociado a humedales temporales mediterráneos, sensible a la alteración hídrica y pérdida de hábitat.

De forma general, las especies con mayor relevancia ambiental dentro del listado son Sterna albifrons y Pelodytes ibericus, debido a su vinculación con hábitats sensibles y a su consideración en diferentes instrumentos de conservación. Asimismo, Euphorbia gaditana presenta interés por su carácter endémico. Las restantes especies

corresponden principalmente a taxones comunes, aunque algunas poseen interés ecológico como indicadores de calidad ambiental o por su papel en los ecosistemas mediterráneos.

3.2.7 Paisaje

Conforme al Convenio Europeo del Paisaje (2000), ratificado por España en 2008, se entiende por paisaje cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter es el resultado de la interacción de factores naturales y humanos.

Según el Atlas de los Paisajes de España, el ámbito se integra en la tipología paisajística de las Marismas Andaluzas, concretamente en el subtipo Marismas del Guadalquivir y en la unidad paisajística denominada Marismas cultivadas del Guadalquivir. Asimismo, de acuerdo con el Catálogo de Paisajes de la Provincia de Sevilla (2015), elaborado por el Centro de Estudios Paisaje y Territorio, el sector se localiza dentro de la tipología:

Marismas Andaluzas, subtipo Marismas del Guadalquivir, Marismas, deltas y arenales mediterráneos y suratlánticos, en la unidad paisajística Marismas cultivadas del Guadalquivir.

N.º 3: *Colinas, Cobertera Detrítica Y Vegas Y Terrazas (50-150 M) Margosas Y Arenas Gravasas Con Usos Agrícolas De Secano En Clima Mediterráneo Semicontinental Del Bajo Guadalquivir.*

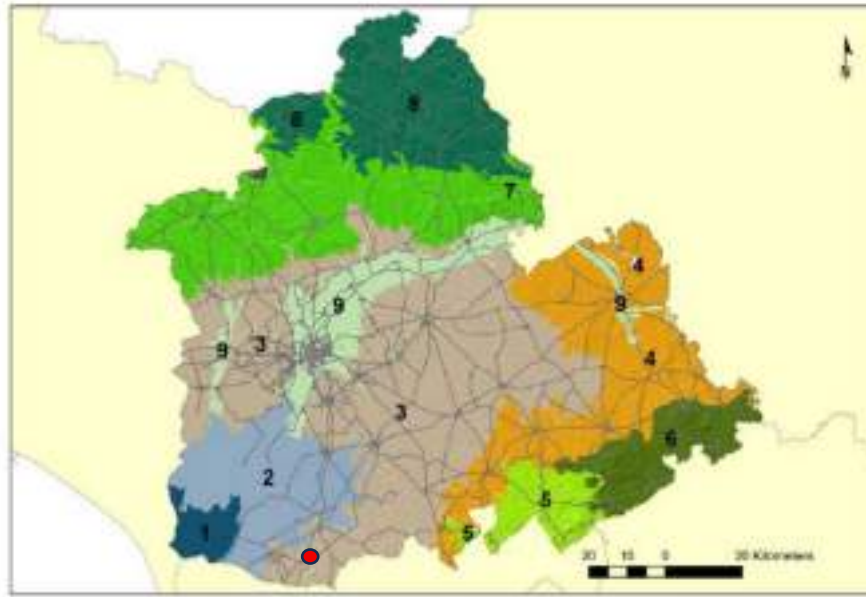


Figura 10: Clasificación paisajística
Fuente: Catálogo de paisajes de la provincia de Sevilla

3.3 RIESGOS

3.3.1 Riesgo de inundación

A escala municipal, a pesar de la existencia de una red hidrográfica relativamente amplia, los cauces fluviales no presentan en general una problemática significativa de inundación en la mayor parte del término. No obstante, destaca la presencia de una importante susceptibilidad a la inundación de origen marítimo en la zona norte del municipio, correspondiente al ámbito de las marismas, donde las condiciones topográficas y la influencia mareal condicionan de forma relevante la dinámica hidrológica, no viéndose afectado en ningún caso el ámbito objeto de estudio ni su entorno inmediato.

Por otro lado, en el ámbito analizado no se localizan cauces en su interior, si bien en su zona noroeste limita con el arroyo "Los Majuelos", integrado en la red de drenaje del entorno inmediato, no determinando en el ámbito objeto de estudio, situaciones relevantes de riesgo de inundación.

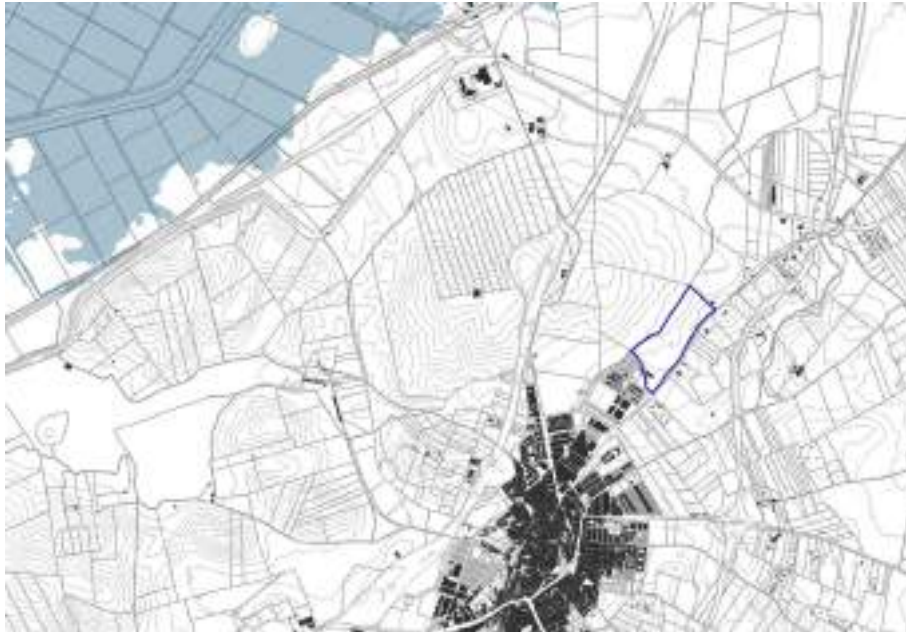


Figura 11: Zonas con probabilidad de inundación de origen marino.
Fuente: REDIAM. Elaboración propia.

3.1 Vulnerabilidad frente a nitratos agrarios

El riesgo de Vulnerabilidad frente a nitratos agrarios se obtiene desde la Red de Información Ambiental de Andalucía, mediante un servicio WMS específico, en virtud de la Orden 7 de julio de 2009, que modifica el Decreto 36/2008 de 5 de febrero, por el que se designan las zonas vulnerables y se establecen medidas contra la contaminación por nitratos de origen agrario. El ámbito queda contenido en una zona efectivamente vulnerable a la contaminación por nitratos de origen agrario.



Figura 12: Zonas vulnerables a nitratos agrarios. Fuente: REDIAM. Elaboración propia.

3.2 Vulnerabilidad de los acuíferos frente a la contaminación

El riesgo de Vulnerabilidad de los acuíferos frente a contaminación se obtiene desde la Red de Información Ambiental de Andalucía, mediante un servicio WMS específico correspondiente al Mapa de Vulnerabilidad de los Acuíferos frente a la Contaminación a escala 1:400.000 elaborado por la Consejería de Medio Ambiente en 2005. El documento de partida para generar este mapa ha sido el Atlas Hidrogeológico de Andalucía, 1998. Se han relacionado las unidades hidrogeológicas con los resultados de la realización de un modelo matemático a escala regional (DRASTIC) sobre vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación. El modelo DRASTIC contempla siete factores utilizados para dar valores relativos a la vulnerabilidad de un acuífero a la contaminación: D - Profundidad del nivel de agua, R - Recarga neta, A Naturaleza del acuífero, S - Tipo de suelo, T - Topografía, Pendiente, I - Impacto de la zona no saturada y C Permeabilidad.

El ámbito se localiza en una zona sin riesgo frente a la contaminación de aguas subterráneas, presentando asimismo una vulnerabilidad muy baja debido a la lejanía de la masa de agua subterránea *Lebrija*, siendo ésta la más próxima al sector.



Figura 13: Vulnerabilidad de los acuíferos frente a la contaminación. Fuente: REDIAM

3.3 Riesgo de incendios

El riesgo de incendios se obtiene desde la Red de Información Ambiental de Andalucía, mediante un servicio WMS específico correspondiente con el índice de riesgo basado en los índices más representativos del riesgo estático, es decir del riesgo intrínseco al medio, sin contemplar el dinamismo propio de las variables meteorológicas, utilizando los riesgos derivados de las estructuras vegetales (combustibles) y de la configuración del terreno (orografía). Esta capa representa el riesgo estructural por incendios forestales para Andalucía clasificado en cinco variables que representan el riesgo en los siguientes intervalos: 1-Bajo, 2-Moderado, 3-Alto, 4-Muy Alto y 5-Extremo.

El ámbito de actuación está contenido casi en su totalidad por la mancha de riesgo estructural de incendios Bajo

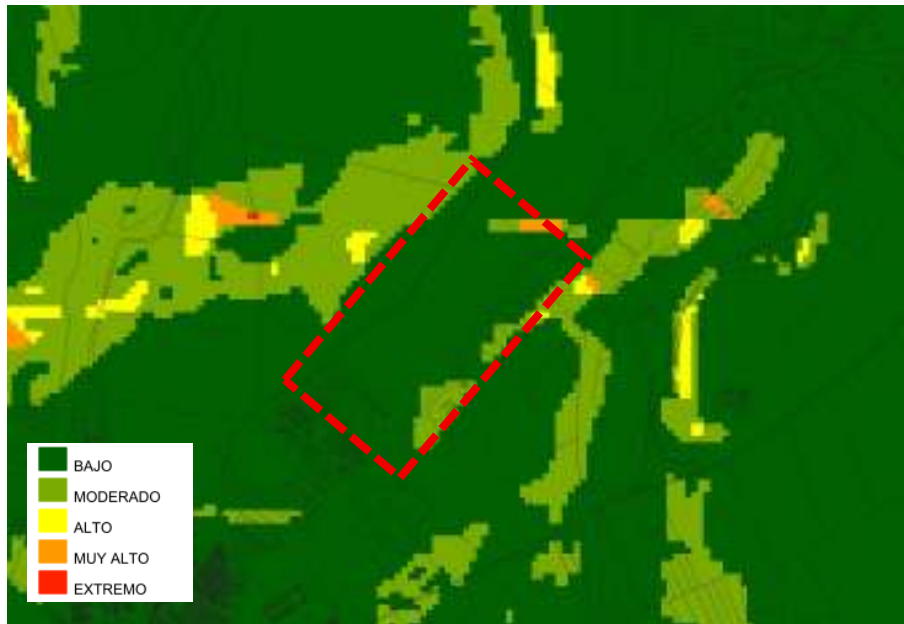


Figura 14: Riesgo estructural de incendio. Fuente: REDIAM

3.4 Riesgo de erosión laminar

El Inventario Nacional de Erosión de Suelos (INES), realizado entre 2002 y 2022 por el MITECO, permite la visualización y consulta de la evolución de los fenómenos erosivos, con el fin último de delimitar con la mayor exactitud posible las áreas prioritarias de actuación en la lucha contra la erosión, así como definir y valorar las actuaciones a llevar a cabo, dentro de los planes y programas cuya elaboración atribuye igualmente el Real Decreto 500/2020, de 28 de abril, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, y se modifica el Real Decreto 139/2020, de 28 de enero, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales.

Desde los puntos de vista cuantitativo y cualitativo, la erosión hídrica superficial de tipo laminar o en regueros es la que más interesa por su influencia en la degradación de los sistemas naturales, la pérdida de productividad de la tierra y la alteración de los procesos hidrológicos, especialmente cuando se considera la erosión acelerada antrópicamente, ocasionada fundamentalmente por la roturación de terrenos en pendiente y la aplicación indiscriminada de prácticas agropecuarias inadecuadas, que es la que ocasiona las grandes pérdidas de suelo.

El objeto principal del trabajo consistió en obtener una cartografía de niveles cuantitativos actuales de pérdidas de suelo por erosión hídrica superficial de tipo laminar o en regueros, mediante la aplicación del modelo RUSLE (Revised Universal Soil Loss Equation, Ecuación Universal de Pérdidas de Suelo Revisada), porque permite determinar las pérdidas que se ocasionan en el suelo de una manera objetiva a partir del cálculo de los distintos factores que intervienen. En la erosión laminar y en regueros se clasifica el territorio según niveles cualitativos de pérdida de suelo.

En el ámbito del presente Plan Parcial, el riesgo por erosión laminar o en regueros se clasifica en general como baja, con niveles entre 10 y 25 toneladas por hectárea y año ($t \cdot ha^{-1} \cdot año^{-1}$). Si bien podemos detectar algunas zonas de menor erosión y dos de erosión media entre 25 y 50 t/ha puntuales.



Figura 15. Erosión laminar. Fuente: MAPAMA

3.5 Riesgo ambiental. Ruido

Las grandes infraestructuras de comunicación constituyen potenciales fuentes de contaminación acústica. En el ámbito objeto de estudio, la Autovía del Sur AP-4, al oeste, se localiza a una distancia suficiente como para no generar afección acústica significativa, circunstancia corroborada por los mapas de ruido existentes, que no reflejan impacto alguno sobre el sector.

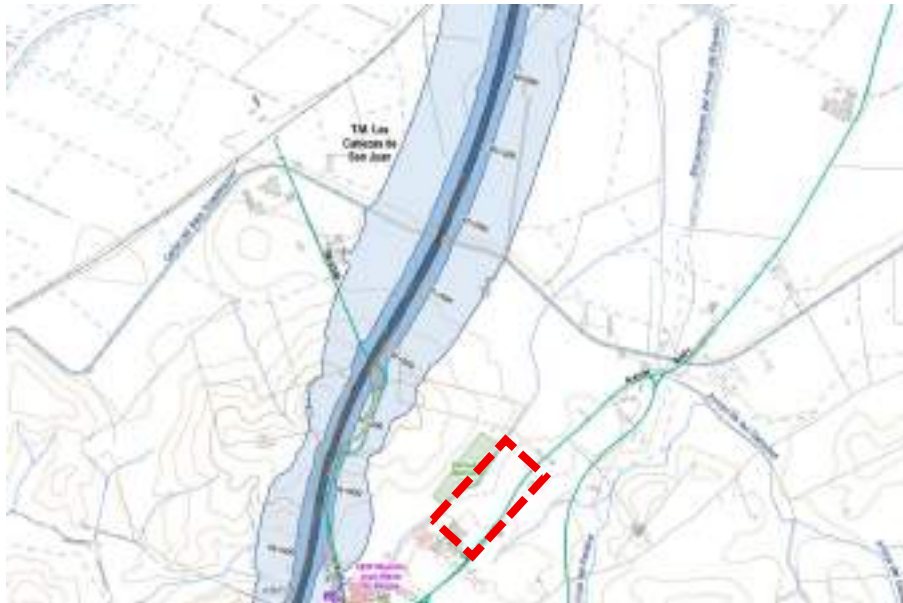


Figura 16. PL-05 Mapa de Zonas de Afectación.

Fuente: Ministerio para la transición ecológica y el reto demográfico

Por otro lado, la autovía autonómica A-471, situada a una menor distancia, junto con la variante de acceso al municipio, colindante con el ámbito por su límite este, podría suponer una fuente potencial de emisión sonora, si bien su función se limita principalmente a canalizar parte del tráfico de acceso al municipio, existiendo además un vial de circunvalación que distribuye los flujos de forma alternativa. No obstante, cabe señalar que no se dispone de estudios acústicos específicos que permitan cuantificar con precisión dicha afección en el ámbito.

Ante esta situación, y derivado también de la afección asociada a la vía pecuaria, se ha establecido una franja de zona verde de considerable anchura que actúa como elemento amortiguador, permitiendo además que la edificación quede retranqueada respecto de dicha infraestructura. Esta disposición contribuye a reducir la exposición potencial al ruido y a mejorar la calidad ambiental del conjunto.

3.4 AFECCIONES

En lo que respecta a las afecciones propias de este sector SUBS-R.2 del PGOU de Las Cabezas de San Juan, se procede a analizar una a una las mismas a fin de dotar al proyecto de una mayor concreción:

3.4.1 Carretera A-471R2

El ámbito limita por el sureste con la carretera A-471R2, que constituye el antiguo trazado de la A-471 y que actualmente funciona como ramal de acceso al núcleo de Las Cabezas de San Juan. Tras la ejecución de la variante de circunvalación, la nueva A-471 pasó a desempeñar dicha función de ronda exterior, mientras que la A-471R2 quedó como conexión directa con el municipio, por lo que funcionalmente esta vía se clasifica dentro de las carreteras convencionales. Según el Mapa Oficial de Carreteras de Andalucía, forma parte de la Red de carreteras autonómicas gestionada por la Junta de Andalucía, integrándose en la red complementaria.

De lo anterior, las afecciones derivadas de esta infraestructura se encuentran reguladas en los artículos 12 y 54 a 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, cuyo contenido se transcribe a continuación, mostrándose asimismo su delimitación a nivel gráfico,

"La zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de (...) tres metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La zona de servidumbre legal de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia (...) de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas (...)

La zona de afección de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de (...) cincuenta metros en las vías convencionales de la red autonómica (...)

La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de (...) veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

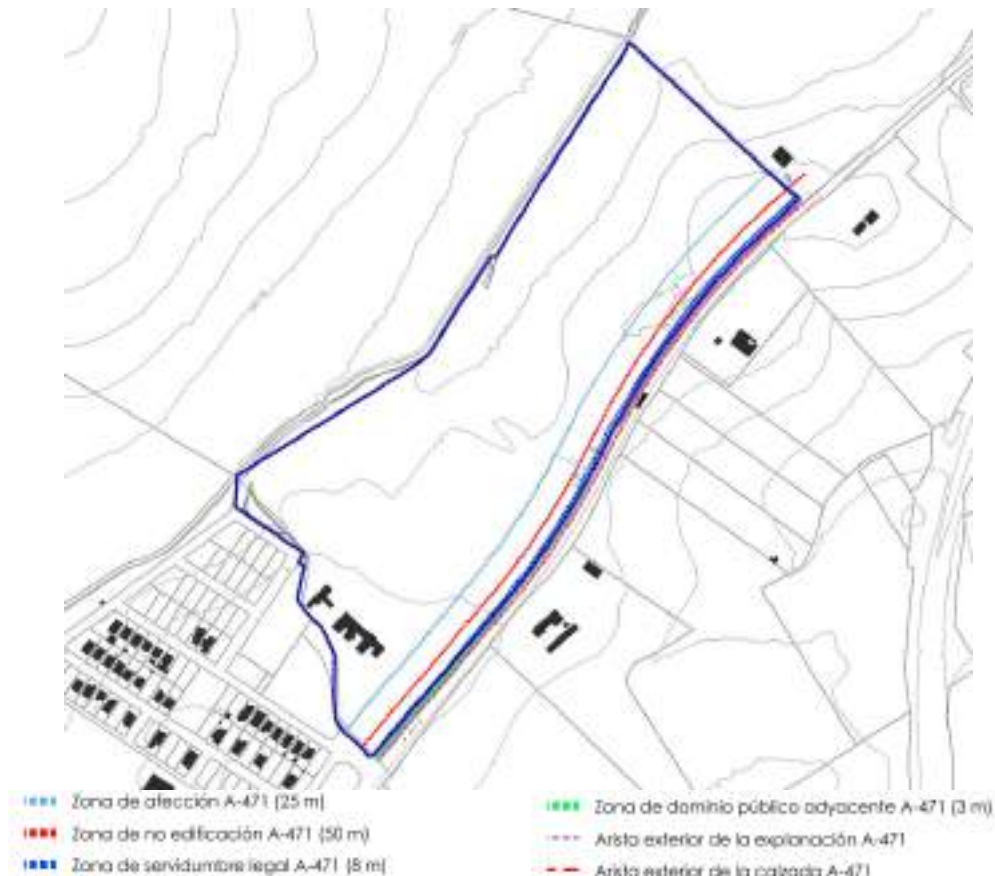


Figura 17: Afecciones carretera A-471R2 sobre sector SUBS-R.2.

Fuente: Elaboración propia.

3.4.2 Vías Pecuarias

El ámbito limita por el sureste con la Cañada Real de Utrera a Jerez matriculada con nº 41020009, coincidente con el trazado de la carretera A-471R2.

“Llega hasta el núcleo de población principal por el noreste del mismo, A-471R, y lo atraviesa con disposición noreste suroeste”

Si bien esta vía pecuaria no se encuentra actualmente deslindada ni consta su reconocimiento mediante publicación en el BOP o en el BOE, la norma indica que su

denominación se fundamenta en lo establecido en el artículo 4 de la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias, que establece,

1. Las vías pecuarias se denominan, con carácter general: cañadas, cordeles y veredas.

a) Las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de los 75 metros.

b) Son cordeles, cuando su anchura no sobrepase los 37,5 metros.

c) Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 metros.

La anchura registrada de la vía pecuaria Cañada Real de Utrera a Jerez es de 75,22 m, conforme a la información contenida en el Inventario de Vías Pecuarias de Andalucía, con número de matrícula 41020009. En consonancia con la normativa estatal y autonómica aplicable en materia de vías pecuarias, inicialmente se considera una afección de 37,61 m a cada lado de su eje, correspondiente a la mitad de su anchura registrada, con el fin de garantizar la integridad y protección de la vía.

A este respecto, el órgano municipal, a los efectos oportunos, traslada, al presente equipo redactor, el informe emitido por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (Exp: VP 897/2025) relativo a la Cañada Real de Utrera a Jerez, en el que se establece el siguiente criterio:

"Al no encontrarse la vía pecuaria deslindada, para el mantenimiento de la misma hasta el momento del deslinde, se aplicará la siguiente cláusula de salvaguarda de la vía:

Estando la vía pecuaria "Cañada Real de Utrera a Jerez" afectada por la instalación propuesta y no encontrándose esta deslindada en dicho término, deberán respetarse para ambos márgenes el ancho de la misma (75,22m) desde la parte opuesta del camino existente o aportar estudio comprensivo de la ubicación de la vía pecuaria aceptado por la propiedad de los terrenos debidamente acreditada con, al menos, nota simple."

Así, de conformidad con las indicaciones trasladadas por el Ayuntamiento y en atención al contenido de dicho informe de referencia, se ha considerado para el desarrollo del ámbito el respeto a los márgenes de protección derivados de dicho criterio

administrativo, cuya delimitación queda reflejada en la documentación gráfica que acompaña al presente instrumento de ordenación.



Figura 18: Afección Cañada Real de Utrera a Jerez. Fuente: Elaboración propia.

3.4.3 Arroyo Los Majuelos

El Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas establece que, constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley, entre otros, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas.

El álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, entendida en el caso que nos ocupa como el límite de su encauzamiento.

Así, el artículo 6 define las afecciones a las que están sujetas los márgenes de dichos cauces, en toda su longitud que se transcribe a continuación:

(...) Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.*

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.(...)



Figura 19: Afecciones Arroyo de Los Majuelos. Fuente: Elaboración propia.

4.1.1 Edificaciones existentes

Si bien no constituye propiamente una afección, cabe señalar que los terrenos incluidos en el ámbito SUBS-R.2, de marcado carácter rural, incorporan en su zona sur las edificaciones pertenecientes al Cortijo "Los Majuelos" propiedad del Ayuntamiento de las Cabezas de San Juan vinculadas a la parcela con referencia catastral 41020A021001420000WH. El Plan Parcial prevé la conveniencia de su integración en la ordenación propuesta, computándose a efectos de edificabilidad, estimada en 1.400 m²; no obstante, dichas edificaciones no cuentan con régimen de protección, pudiéndose optar por el desarrollo ordinario de la manzana que ocupan.

A continuación, se anexa imagen correspondiente a la edificación existente:



Figura 20: Edificación existente en el ámbito SUBS-R.2

3.5 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

3.5.1 Red de Abastecimiento

La gestión y el suministro de agua potable en el municipio corresponden al Consorcio de Aguas del Huesna.

El núcleo urbano de Las Cabezas de San Juan se abastece mediante dos depósitos, uno situado en el Cerro del Fantasma y otro en la calle Valencia, ambos alimentados desde la Estación de Tratamiento de Agua Potable ubicada en las proximidades del embalse del Huesna.

El depósito del Cerro del Fantasma, de tipo superficial, cuenta con una capacidad de 6.300 m³. Este depósito recibe el caudal directamente desde la conducción general del sistema de abastecimiento del Huesna y, desde él, se realiza la distribución por gravedad tanto al núcleo principal como a las pedanías. Según la información recabada, el depósito dispone de capacidad suficiente para atender las necesidades derivadas del nuevo desarrollo urbano objeto del presente plan parcial.

Asimismo, los planos de información del planeamiento vigente, en relación con la red de abastecimiento, reflejan la existencia de una tubería de 250 mm de diámetro que discurre siguiendo el trazado de la carretera A-471R2. Por ello, el suministro al nuevo desarrollo se prevé mediante la conexión a dicha conducción.

3.5.2 Red de saneamiento y depuración

La gestión y administración del sistema de saneamiento y depuración de Las Cabezas de San Juan corresponden al Consorcio de Aguas del Huesna.

El municipio dispone de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) destinada al tratamiento de las aguas residuales generadas en la localidad, situada aproximadamente a 3 km al norte del núcleo urbano.

La red de saneamiento se configura mediante un sistema unitario de carácter ramificado, compuesto por un emisario de hormigón de 1.800 mm de diámetro que discurre de forma paralela al Arroyo Los Majuelos, dentro del sector por su límite noroeste, y que enlaza con la EDAR de Las Cabezas de San Juan.

De lo anterior, la evacuación de las aguas residuales del nuevo desarrollo se realizará mediante la conexión a dicho emisario.

3.5.3 Red eléctrica

El suministro de energía eléctrica en Las Cabezas de San Juan es gestionado por EDISTRIBUCION Redes digitales, S.L.U.

Para garantizar el abastecimiento eléctrico, el núcleo urbano dispone de la subestación eléctrica 365 Cabezas, de 66 kV, desde la cual se distribuye la energía a través de la red de transporte hasta los distintos puntos de consumo. El sistema se completa con diversos centros de transformación repartidos estratégicamente por el municipio. El más próximo al ámbito de actuación se localiza en el recinto ferial, a una distancia aproximada de 600 metros.

3.5.4 Red de Telecomunicaciones

De acuerdo con la información facilitada por INKOLAN, en la zona sur del ámbito se localiza una infraestructura canalizada cuyo trazado discurre por los viarios existentes. En este sentido, se prevé que la conexión de la red de telecomunicaciones del ámbito objeto de desarrollo se efectúe mediante enlace a una de las arquetas de registro existentes, garantizando la continuidad y compatibilidad con la infraestructura actualmente implantada.

3.6 LOCALIZACIÓN SOBRE EL TERRITORIO DE LOS USOS GLOBALES

Los usos del suelo preexistentes se configuran como un conjunto integrado por áreas de ensanche urbano, espacios situados en transición con el núcleo consolidado y superficies destinadas a usos agrícolas y espacios abiertos. La configuración actual del ámbito refleja un carácter periurbano, donde se produce una interacción entre usos antrópicos vinculados al crecimiento urbano y usos rurales tradicionales asociados a la actividad agrícola.

En cuanto a las coberturas presentes, predominan las superficies de cultivo de carácter herbáceo, correspondientes a terrenos agrícolas de secano propios del entorno territorial donde se inserta el ámbito. Asimismo, en el sector occidental, en las proximidades del Parque El Ranchillo, se identifican áreas ocupadas por pastizales y formaciones herbáceas, que aportan cierta heterogeneidad al paisaje y pueden desempeñar una función ecológica complementaria como espacios de refugio, alimentación o conectividad para fauna de pequeño tamaño y avifauna asociada a medios abiertos.

En conjunto, la distribución de los usos existentes evidencia un ámbito con un grado de transformación moderado, condicionado por la proximidad del núcleo urbano y por la presencia de espacios agrícolas que mantienen parcialmente las características paisajísticas y funcionales propias del entorno.



Figura 21. Usos del Suelo. Fuente: CNIG

Uso del Suelo	Superficie (m²s)	% sobre el total del sector
Cultivo herbáceos y prados	101.031,33	51,51
Pastizal	74.612,25	38,04
Suelo edificado	14.785,79	7,54
Edificaciones	1.450	0,74
Terrenos con escasa o nula vegetación	3192,16	1,63
Total	196.312,94	100%

4 ORDENACIÓN

4.1 OBJETIVOS GENERALES Y ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN

El objetivo de la ordenación es la estructuración del Sector, respetando siempre los parámetros establecidos en el PGOU vigente, así como dotar al ámbito del Sector SUBS-R.2 de una ordenación coherente que facilite ante todo la inserción de una nueva área en la ciudad, teniendo en cuenta en todo caso las características de esta, la normativa sectorial y el entorno en que se ubica.

La ordenación interna del sector se debe realizar teniendo en cuenta los siguientes factores de referencia,

- La implantación de una zona deportiva, dando respuesta a la carencia de determinadas dotaciones e infraestructuras actualmente inexistentes y demandadas en la localidad.
- La disposición de las zonas verdes, procurando su localización en contacto con áreas destinadas a usos globales distintos del residencial.
- La red viaria deberá garantizar la continuidad y correcta articulación con los viarios existentes del entorno urbano.
- Las afecciones derivadas tanto del Arroyo Los Majuelos como de la vía pecuaria, Cañada Real de Utrera a Jerez y la carretera A-471R2, todas ellas en colindancia con el ámbito.

4.2 RESERVAS Y ESTÁNDARES DOTACIONALES

Previo descripción de las alternativas se estima oportuno comprobar las reservas y estándares dotacionales dado que, tal y como se ha expuesto en el apartado 3.1.2 *Normativa vigente* de la presente memoria, las dotaciones del sector establecidas en la ficha del propio ámbito se determinaron de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el anexo del Reglamento de planeamiento, normativa actualmente derogada.

Es por ello por lo que resulta necesario comprobar dichas reservas y estándares dotacionales de acuerdo con lo establecido en el artículo 82 "Reservas y estándares dotacionales" del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, sobre la nueva delimitación.

El apartado 6 de dicho artículo establece que,

"En los ámbitos de actuaciones de transformación urbanística en suelo rústico, los Planes Parciales de Ordenación, en el marco de los instrumentos de ordenación urbanística general, deberán reservar y gestionar como mínimo dotaciones locales conforme a los siguientes estándares:

a) Para el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos:

1. En actuaciones de uso global residencial, al menos: (...)

(iv) 18 m² de suelo por habitante, si la densidad es inferior 40 viviendas por hectárea."

Según viene reflejado en el plan general el coeficiente de habitabilidad, esto es habitantes por vivienda, es de 3,2. De lo anterior, el sistema local de espacios libres y zonas verdes más el sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior de 28.224 m²s, inferior al establecido en la ficha de PGOU, 34.265 m²s.

$$18 \times 490 \times 3,2 = 28.224 \text{ m}^2\text{s} < 34.265 \text{ m}^2\text{s}$$

Además, la misma norma establece que,

"En todos los casos, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 10 m² por habitante y la reserva de sistema local de equipamientos comunitarios básicos no será inferior a 2,5 m² por habitante, debiendo destinarse al menos el cuatro por ciento de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos."

Así, la reserva de sistema local de espacios libres y zonas verdes no será inferior a 15.680 m²s inferior al establecido en la ficha de PGOU. Además, a este respecto, la norma

establece que su superficie no podrá ser inferior a 1.000 m²s, debiendo permitir la inscripción en su interior de una circunferencia de 30 metros de diámetro.

$$10 \times 490 \times 3,2 = 15.680 \text{ m}^2\text{s} < 19.600 \text{ m}^2\text{s}$$

La reserva de sistema local de la de equipamientos básicos no será inferior a 7.852,52 m²s, inferior al establecido en la ficha de PGOU.

$$2,5 \times 490 \times 3,4 = 3.920 \text{ m}^2\text{s} < 14.665 \text{ m}^2\text{s}$$

$$4\% \times 196.312,94 = 7.852,52 \text{ m}^2\text{s} < 14.665 \text{ m}^2\text{s}$$

En cuanto a la concreta asignación de las reservas entre espacios libres, equipamiento docente, equipamiento deportivo y equipamiento social-comercial, debe tenerse en cuenta que la distribución contenida en la ficha urbanística del sector no tiene carácter vinculante, sino meramente orientativo, tal y como reconoce expresamente el propio documento. Asimismo, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su Reglamento General, en su artículo 82 establece un sistema de reservas mínimas globales para espacios libres y equipamientos comunitarios básicos, sin exigir una distribución predeterminada entre las distintas clases de dotaciones.

Por otro lado, hay que señalar que,

"Se habrá de reservar una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público."

Según establece la ficha, se reserva una edificabilidad productiva de 11.785 m²t (15%) y 490 viviendas, por lo que resulta un total de 451 plazas de carácter público.

$$(11.785/100 \times 1 + 3,2 \times 490 \times 0,5) \times 50\% \approx 451$$

Por último, se establece,

“La plantación o conservación de un árbol por cada vivienda o 100 m² edificables, ubicados preferentemente en los espacios libres y zonas verdes, así como en los itinerarios peatonales.”

De lo anterior, se deberá realizar una plantación mínima de 785 árboles.

$$1 \times 490 = 490 \text{ árboles}$$

$$1 \times 78.525,18/100 = 785 \text{ árboles}$$

En cuanto a la reserva de vivienda protegida la ficha establece una superficie edificable de 20.114 m², un 30% aproximadamente de la edificabilidad residencial.

A este respecto el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su disposición transitoria primera establece que,

“...la reserva para vivienda protegida exigida en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley se aplicará a todos los cambios de ordenación cuyo procedimiento de aprobación se inicie con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, en la forma dispuesta por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística. En aquellos casos en que las comunidades autónomas no hubieren establecido reservas iguales o superiores a la que se establece en la letra b) del apartado primero del artículo 20 de esta ley, desde el 1 de julio de 2008 y hasta su adaptación a la misma, será directamente aplicable la reserva del 30 por ciento prevista en esta ley...”

El planeamiento vigente fue aprobado inicialmente el 9 de enero de 2007 por lo que sería de aplicación la reserva del 30% que ya contempla la propia ficha del sector.

4.3 ALTERNATIVAS PROPUESTAS

En el marco de la redacción del presente plan parcial, se han analizado distintas alternativas de ordenación derivadas de la consideración de diversas premisas técnicas, urbanísticas y sectoriales que han ido incorporándose progresivamente al proceso de definición del ámbito SUBS-R.2 y que se han venido exponiendo a lo largo de la presente memoria.

A continuación, se describen las distintas alternativas analizadas y la evolución seguida hasta alcanzar la alternativa elegida.

4.3.1 Primera aproximación

Estas alternativas parten de las determinaciones establecidas en la ficha urbanística del sector, así como de la afección derivada de la Cañada Real de Utrera a Jerez según la norma vigente, esto es, 37,61 metros a cada lado del eje. Estas alternativas difieren principalmente en la localización del equipamiento deportivo y la configuración del trazado viario y la entidad de las zonas verdes, así como en la distribución de las densidades residenciales.

4.3.1.1 Alternativa 1

La Alternativa 1 plantea una ordenación de carácter ortogonal, apoyada en una estructura viaria regular que optimiza la disposición de las parcelas lucrativas y maximiza la superficie útil de parcela privada. La propuesta incorpora íntegramente la superficie destinada a equipamiento prevista en el antiguo Plan Parcial, localizándola en el borde norte del sector, configurando una pieza dotacional continua y vinculada a las áreas de menor densidad residencial.

La ordenación establece una transición gradual de densidad y altura edificatoria desde el borde urbano consolidado hacia el norte del sector. De este modo, las tipologías de mayor intensidad y altura se sitúan en contacto con el núcleo urbano existente, favoreciendo la continuidad del tejido residencial y una adecuada integración con la trama consolidada. A medida que la ordenación avanza hacia el norte, la propuesta reduce progresivamente la densidad y la intensidad edificatoria, incorporando tipologías residenciales de menor escala junto a los espacios dotacionales

y los límites del sector, generando una transición más suave hacia los bordes abiertos y los suelos no urbanizables.

En relación con el uso productivo, la propuesta concentra el programa previsto en la parcela que alberga el cortijo existente, consolidando dicha implantación. El aprovechamiento productivo restante se sitúa en el extremo suroeste del sector, en una posición vinculada a los accesos y a la red viaria principal, minimizando su interferencia con el tejido residencial.



Figura 22. Alternativa 1. Fuente: Elaboración propia.

4.3.1.2 Alternativa 2

La alternativa 2 mantiene la localización del equipamiento en el borde norte del sector, aunque ajusta su superficie a las necesidades actualmente previstas. La reducción de la superficie destinada a equipamiento, junto con la nueva disposición de las piezas residenciales y del sistema viario, permite liberar una mayor superficie para espacios libres y configurar un eje verde central de mayor entidad y continuidad, concebido como principal conexión peatonal y ambiental del sector.

Frente a la disposición más ortogonal de la alternativa anterior, esta propuesta adopta una estructura urbana de carácter más orgánico, articulada mediante un eje viario principal de trazado en sentido norte-sur situado en la zona central del sector. Dicho viario configura el elemento vertebrador de la ordenación, conectando las principales entradas al ámbito con la pieza dotacional del norte.

La ordenación residencial se organiza a partir de una gradación de densidades y tipologías edificatorias, concentrando las mayores intensidades residenciales y las tipologías agrupadas en las parcelas vinculadas a los viarios principales y a los espacios de mayor accesibilidad. A medida que la trama se aproxima a los bordes del sector, la densidad disminuye progresivamente, incorporando tipologías de menor intensidad y una relación más abierta con los espacios libres y las áreas dotacionales.

Asimismo, la propuesta reduce las superficies destinadas a viario público respecto a la alternativa anterior, priorizando la generación de espacios libres privados, aunque de uso público dentro de las manzanas.



Figura 23. Alternativa 2. Fuente: Elaboración propia.

4.3.1.3 Alternativa 3

La alternativa 3 mantiene la estructura orgánica planteada en la propuesta anterior, pero traslada el equipamiento deportivo a una posición central vinculada al borde este del sector. Esta ubicación le otorga un mayor protagonismo dentro de la ordenación, mejorando su accesibilidad respecto al núcleo urbano de Las Cabezas de San Juan.

La nueva disposición redefine sustancialmente la estructura residencial y la configuración espacial del ámbito, manteniendo, no obstante, la lógica de trazado orgánico y de conexión entre los principales accesos y los equipamientos estructurantes ya presente en la alternativa anterior. La ordenación resultante genera permeabilidad transversal y una relación más integrada entre espacios libres.

La propuesta configura dos ejes verdes transversales que estructuran el sector. En torno a dichos ejes se disponen las tipologías residenciales de menor densidad, fundamentalmente vivienda en hilera y vivienda aislada, reforzando la transición hacia las áreas abiertas. Las tipologías de mayor intensidad edificatoria se concentran en las áreas más próximas a los viarios principales, optimizando la relación entre densidad y movilidad.

En relación con el uso productivo, la propuesta mantiene la parcela asociada al cortijo existente como pieza integrante del programa terciario-productivo del sector. Asimismo, se incorpora una nueva parcela de uso productivo vinculada al entorno del equipamiento deportivo y al eje verde transversal.



Figura 24. Alternativa 3. Fuente: Elaboración propia.

4.3.1.4 Alternativa 4

La alternativa 4 incorpora la determinación de la corporación municipal respecto a la ubicación del equipamiento deportivo, aprovechando una zona situada al sur del ámbito cuya topografía ya fue acondicionada en su momento para dicho uso. Esta solución resulta favorable desde el punto de vista económico, ya que permite optimizar las obras de urbanización al contar con gran parte del movimiento de tierras previamente ejecutado.

Del mismo modo que en las alternativas anteriores las zonas verdes se presentan en sentido longitudinal salvando las afecciones tanto de la vía pecuaria como del arroyo "Los Majuelos". Esta disposición permite integrar dichos condicionantes dentro de la ordenación general del sector, transformándolos en elementos estructurantes del espacio libre. Por otro lado, se propone una franja verde en sentido transversal que actúe como elemento de conexión entre el parque "El Ranchillo" y el nuevo equipamiento deportivo, reforzando la permeabilidad peatonal y la articulación de los espacios públicos. Esta conexión contribuye a generar un corredor libre continuo que mejora la relación entre las distintas piezas urbanas del desarrollo y potencia la integración del nuevo sector.

En cuanto a la densidad edificatoria se ha vinculado su máxima expresión al eje principal del desarrollo con alturas de planta baja más dos descendiendo las mismas hacia los extremos este y oeste del ámbito. Asimismo, la manzana se concibe incorporando espacios privados de uso público entre las edificaciones.



Figura 25. Alternativa 4. Fuente: Elaboración propia.

4.3.2 Segunda aproximación

Del análisis de las alternativas planteadas en la primera aproximación, la corporación municipal manifestó su preferencia por aquellas soluciones que situaban el equipamiento deportivo en el extremo suroeste del ámbito.

Esta ubicación presenta ventajas tanto desde el punto de vista funcional como económico, al permitir su vinculación con la parcela asociada al cortijo existente de "Los Majuelos". Asimismo, se aprovecha la zona cuya topografía fue parcialmente acondicionada con anterioridad para dicho uso, reduciendo significativamente las necesidades de movimiento de tierras y los costes de urbanización asociados.

Del mismo modo, el órgano municipal trasladó la conveniencia de avanzar hacia modelos de ordenación caracterizados por una mayor regularidad en el trazado urbano y una configuración parcelaria con el máximo aprovechamiento posible, lo que elimina los espacios libres privados de uso público.

En consecuencia, se elaboraron nuevas alternativas de ordenación a partir de la Alternativa 1 (1.1, 1.2, 1.3 y 1.4), incorporando los criterios funcionales y de implantación anteriormente citados.

Por motivos de síntesis, se expone a continuación la alternativa que presentó un mayor grado de adecuación a los objetivos establecidos.

4.3.2.1 Alternativa 1.1

La Alternativa 1.1 configura un ámbito dotacional continuo en el extremo sur del sector, integrando el equipamiento deportivo con la parcela vinculada al cortijo Los Majuelos.

La ordenación propuesta mantiene la estructura y entidad de las zonas verdes definida en las últimas alternativas de la aproximación anterior, tanto en sentido longitudinal como transversal. En cuanto a la red viaria, esta se articula en torno al eje viario central ya planteado en sentido norte-sur, incorporando además la posibilidad de una futura conexión con el camino existente en el extremo norte del ámbito. Asimismo, los viarios de menor jerarquía adquieren un carácter predominantemente transversal, favoreciendo la conexión entre los sistemas de espacios libres longitudinales.

Como resultado, se obtiene una configuración parcelaria de uso residencial más homogénea lo que favorece el aprovechamiento lucrativo íntegro.



Figura 26. Alternativa 1.1. Fuente: Elaboración propia.

4.3.3 Tercera aproximación

Tras el desarrollo de las alternativas expuestas en los apartados anteriores, la Corporación municipal trasladó la necesidad de incorporar nuevos criterios de ordenación, derivados tanto del informe emitido por la Delegación Territorial en Sevilla de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente (Exp: VP 897/2025) relativo a la Cañada Real de Utrera a Jerez como de la evolución del propio proceso de planificación.

De lo anterior, adquiere especial relevancia la necesidad de respetar una banda de protección, en relación con la vía pecuaria existente, de 75,22 metros medida desde la arista exterior de la explanación del lado opuesto de la carretera, criterio respaldado por el precitado informe. Esta circunstancia condiciona significativamente la ordenación del sector, al incrementar la superficie afectada.

Asimismo, se establece como nueva directriz la adscripción de la parcela en la que se emplaza el cortijo Los Majuelos al sistema de equipamientos, sustituyendo el uso productivo inicialmente previsto. Esta modificación condiciona la implantación de los usos productivos dentro del ámbito del sector, haciendo necesario replantear su distribución espacial con el fin de garantizar la coherencia funcional y territorial de la ordenación propuesta.

Como consecuencia de ello, se formulan nuevas alternativas de ordenación destinadas a adaptar la configuración del sector a los condicionantes sobrevenidos y a los objetivos establecidos por la Corporación Municipal. Estas propuestas garantizan, asimismo, el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas aplicables y la coherencia global del modelo de ordenación planteado, sirviendo de base para la elaboración del Documento de Avance del presente Plan Parcial.

4.3.3.1 Alternativa 1.1.1

Como consecuencia del incremento de la superficie destinada a espacios libres asociados a la protección de la vía pecuaria y de la presencia del dominio público hidráulico vinculado al ya considerado arroyo existente, la configuración del ámbito acentúa significativamente su carácter longitudinal respecto a las propuestas de

ordenación inicialmente consideradas. La ampliación de estos espacios libres reduce la anchura efectiva disponible para la implantación de los usos lucrativos, condicionando la estructura espacial del sector y reforzando su desarrollo en sentido norte-sur.

No obstante, y en coherencia con las determinaciones del Plan General, se mantiene una estructura viaria articulada en torno a un eje principal norte-sur, complementado por una elevada permeabilidad transversal en sentido este-oeste.

Así, las zonas verdes constituyen uno de los elementos estructurantes fundamentales de la ordenación propuesta, organizándose mediante dos corredores longitudinales situados en los bordes del ámbito, así como a través de un corredor transversal que garantiza la conectividad ecológica, funcional y peatonal en sentido este-oeste. Esta estructura verde permite no solo integrar los espacios libres sobrevenidos dentro de una ordenación coherente, sino también reforzar la conexión con el parque urbano El Ranchillo, situado al otro lado del arroyo, favoreciendo su integración paisajística y funcional con el nuevo desarrollo.

Con el objetivo de evitar la concentración de la edificabilidad productiva junto a los suelos destinados a equipamientos y de propiciar una distribución de los usos a lo largo del sector, se propone localizar la gran parcela productiva en el extremo norte del ámbito. En cuanto a las parcelas lucrativas residenciales, se mantiene el criterio de alcanzar el aprovechamiento urbanístico previsto mediante una disposición compacta de la edificación. Esta compacidad permite liberar espacio para la implantación de una red viaria de carácter predominantemente local y peatonal, favoreciendo la permeabilidad interior y la calidad urbana del conjunto. Asimismo, se propone una distribución de la densidad residencial vinculada a la estructura de espacios libres, situando las tipologías de menor densidad en el entorno del corredor verde transversal central, con el fin de reforzar su carácter de espacio de transición. Por su parte, las tipologías de mayor densidad se localizan en los extremos del ámbito.

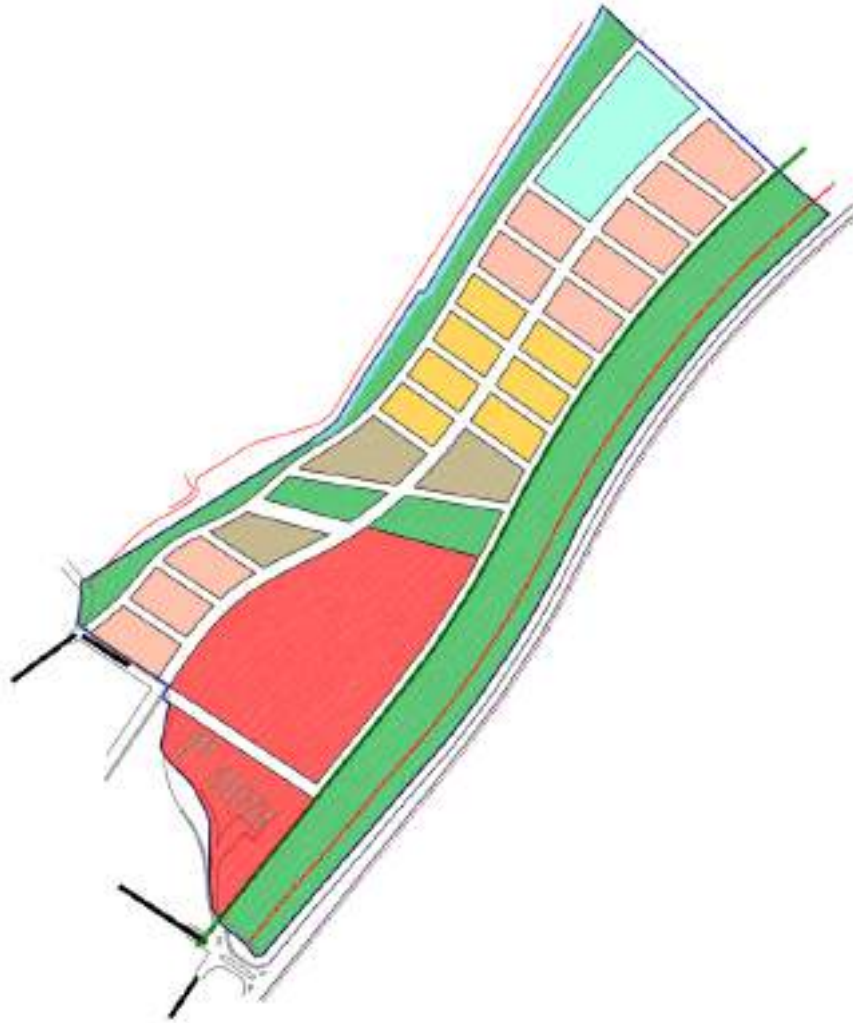


Figura 27. Alternativa 1.1.1 Fuente: Elaboración propia.

4.3.3.2 Alternativa 1.1.2

La presente alternativa incorpora los condicionantes ya descritos para la Alternativa 1.1.1, derivados de la protección de la vía pecuaria y del dominio público hidráulico asociado al arroyo existente. En consecuencia, se preserva la estructura de espacios libres mediante corredores longitudinales situados en los bordes del ámbito.

Asimismo, se mantiene el corredor verde transversal que articula una conexión peatonal continua entre los límites este y oeste del sector, reforzando la permeabilidad urbana y favoreciendo la integración funcional y paisajística del ámbito con su entorno inmediato, especialmente con el parque urbano El Ranchillo.

Del mismo modo, se conserva la estructura viaria principal propuesta en la alternativa anterior, al considerarse una solución eficaz tanto para la movilidad rodada como para los desplazamientos peatonales. No obstante, se introduce una modificación relevante consistente en la agrupación de los suelos destinados a equipamiento en una única parcela de mayor entidad. Esta decisión permite simplificar la red viaria interior, suprimiendo dos viales que resultan innecesarios desde el punto de vista funcional y optimizando la organización espacial del sector.

Por otra parte, la ordenación propuesta trasciende el ámbito estricto del sector y responde a una visión más amplia de la futura evolución urbana del municipio. Considerando que este desarrollo constituye una ampliación natural del tejido urbano existente, se estima conveniente concentrar en el extremo sur los usos productivos y los equipamientos de carácter municipal, especialmente los vinculados a actividades deportivas. Esta disposición favorece la complementariedad funcional entre ambos usos, facilita su gestión conjunta y reduce la circulación de vehículos a través de las áreas residenciales del sector, contribuyendo a una movilidad más eficiente y a una mejor calidad urbana.

En relación con la ordenación residencial, se plantea una distribución gradual de la densidad edificatoria hacia el extremo norte del ámbito. De este modo, las mayores intensidades residenciales se sitúan en las zonas más próximas al núcleo urbano consolidado, mientras que las densidades más bajas se localizan en contacto con los suelos no urbanizables colindantes, propiciando una transición más progresiva e integrada con el paisaje circundante.

Asimismo, esta alternativa permite dar una respuesta más adecuada a las necesidades funcionales, dotacionales y de crecimiento actualmente planteadas por el municipio, compatibilizando la implantación de nuevos usos con una ordenación equilibrada y coherente.

Por todo ello, la presente alternativa se considera la solución más adecuada para el desarrollo del sector, al conjugar el cumplimiento de las determinaciones normativas y urbanísticas con una adecuada integración territorial, funcional y paisajística de la propuesta.

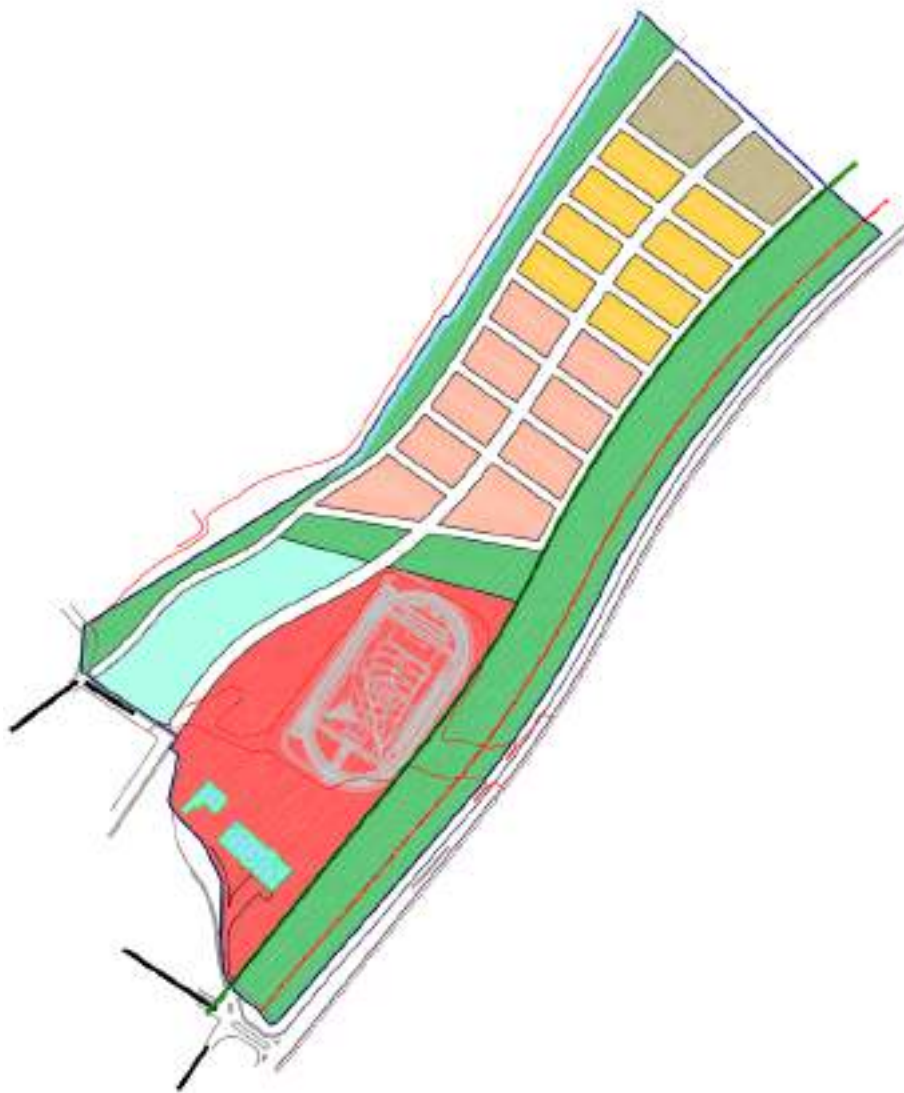


Figura 28. Alternativa 1.1.2 Fuente: Elaboración propia.

4.4 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

La ordenación propuesta se fundamenta en criterios de eficiencia territorial, integración de los condicionantes ambientales existentes y mejora de la calidad urbana del futuro desarrollo. A partir de estos principios, la propuesta se articula en torno a las siguientes claves de ordenación:

- La propuesta toma como referencia la orografía del ámbito y los movimientos de tierras ya realizados para la implantación del equipamiento deportivo. Esta circunstancia resulta favorable tanto desde el punto de vista ambiental como económico, al reducir las necesidades de nuevas actuaciones de acondicionamiento topográfico y optimizar las obras de urbanización. En coherencia con ello, el equipamiento deportivo se sitúa en el límite sur del sector, junto a las instalaciones existentes, consolidando una pieza funcional unitaria destinada a este uso.
- La ordenación ajusta las dimensiones del equipamiento deportivo a las demandas funcionales y deportivas actualmente previstas por el Ayuntamiento, agrupándolo con la parcela donde se ubica el cortijo “Los Majuelos”. Esta decisión permite evitar sobredimensionamientos innecesarios, optimizar el consumo de suelo y garantizar una gestión y mantenimiento más eficientes de las futuras instalaciones.
- La propuesta integra los condicionantes ambientales como elementos estructurantes de la ordenación. Las zonas verdes se localizan respetando las afecciones derivadas de la vía pecuaria y del arroyo de Los Majuelos, configurándose mediante dos corredores longitudinales conectados por un eje transversal. Esta disposición permite incorporar dichos condicionantes a la estructura general del sector, transformándolos en elementos vertebradores del sistema de espacios libres y garantizando la continuidad ecológica, paisajística y funcional de los espacios de uso público. Además, la concentración de los usos productivos y dotacionales en el extremo sur del ámbito contribuye a reducir los desplazamientos rodados innecesarios a través del sector, evitando la generación de tráfico de paso por las áreas residenciales y favoreciendo una organización más eficiente de la movilidad interna.

- La propuesta optimiza la estructura viaria articulando el sector mediante una red viaria jerarquizada sin menoscabo de la accesibilidad ni de la funcionalidad urbana. La red proyectada conecta de forma eficiente con los accesos existentes y con las principales vías del entorno, favoreciendo una ocupación racional del suelo y una lectura clara y ordenada del conjunto urbano, favoreciendo la transversalidad del ámbito frente a su marcado carácter longitudinal.
- La disposición de las distintas tipologías residenciales (ordenanzas RII, RIII y RVI) se plantea de forma gradual sur-norte, favoreciendo una transición más equilibrada hacia los suelos no urbanizables colindantes. De este modo se configura un paisaje urbano más característico de una expansión natural del núcleo urbano existente, que mejora la integración con el entorno rural.
- La propuesta alcanza el máximo aprovechamiento urbanístico del sector, garantizando el respeto por el patrimonio natural.
- La estructuración propuesta respeta las determinaciones del planeamiento vigente y se materializa mediante una adecuada distribución de los distintos usos previstos: residencial, productivo, equipamientos y espacios libres. Todos ellos quedan integrados y conectados a través de una red viaria coherente y de su adecuada conexión con la trama urbana existente.

La propuesta de ordenación que se define y desarrolla para este ámbito de actuación parte de las previsiones contenidas en el plan general y asume la totalidad de condiciones vinculantes, además de las que se han considerado implícitas, para plantear un desarrollo racional que nos sirva para desarrollar las magnitudes atribuidas al ámbito por el PGOU vigente.

La ficha urbanística del ámbito, expuesta anteriormente plantea como uso el residencial con tipologías de vivienda unifamiliar aislada, adosada y vivienda colectiva agrupada, pertenecientes a las ordenanzas RII, RIII y RVI del PGOU, respectivamente. Esta tipología edificatoria característica guarda una relación coherente con el modelo de vivienda y de ocupación del territorio que se ha venido desarrollando en el municipio.

En aplicación de los estándares de la LISTA y teniendo en cuenta las propias exigencias formales contenidas en el PGOU, tenemos los siguientes datos base de aplicación para este ámbito:

Reservas dotaciones locales	PGOU	Decreto 550/2022	Plan Parcial SUBS-R.2
Espacios libres y zonas verdes y Equipamientos comunitarios básicos	34.265	18 m ² de suelo por habitante (si densidad < 40 viviendas)	28.224 < 112.604,71
Espacios libres y zonas verdes	19.600	10 m ² por habitante	15.680 < 66.985,55
Equipamientos comunitarios básicos	14.665	2,5 m ² por habitante 4% de la superficie de la actuación	3.920 7.852,52 < 45.619,16
Plazas de aparcamiento	-	1 plaza por cada 100 m ² no residencial + 0,5 plaza por habitante previsto, 50% carácter público	451 < 385 viario 66 viario transversal
Arbolado	-	1 árbol por cada vivienda 1 árbol por cada 100 m ²	490 785 < > 785
Vivienda protegida	20.114	reserva del 30% de la edificabilidad residencial	20.016,41 < 20.146,11

4.4.1 Espacios libres y zonas verdes

La configuración del sistema de espacios libres, tal y como se ha expuesto en el presente apartado, viene determinada por las principales afecciones ambientales existentes en el ámbito: la zona de protección asociada a la vía pecuaria y la servidumbre hidráulica vinculada al arroyo de Los Majuelos. En el caso de este último, la delimitación se amplía respecto de la estricta afección, con el fin de configurarlo como un corredor ambiental continuo, evitando su tratamiento como una franja residual y dotándolo de una función estructurante dentro de la ordenación.

Si bien estos espacios libres superan, por sí mismos, las dotaciones mínimas exigidas por la normativa urbanística y las determinaciones del Plan General, su disposición, en los límites este y oeste del ámbito, podría generar discontinuidades en la estructura del

sector. Por ello, se complementan mediante un eje verde transversal que articula la conexión entre los distintos ámbitos libres, favoreciendo la permeabilidad peatonal y la continuidad de los recorridos.

La localización de dicho eje transversal responde, asimismo, a la posición del único punto de conexión existente, a la altura del ámbito sobre el arroyo de Los Majuelos hacia el parque urbano de El Ranchillo, lo que permite garantizar la continuidad funcional y peatonal entre ambos espacios y reforzar la integración del sector con su entorno inmediato.

De este modo, los condicionantes ambientales no se conciben únicamente como limitaciones al desarrollo urbanístico, sino que se integran activamente en la ordenación como elementos estructurantes del sistema de espacios libres, contribuyendo a reforzar la continuidad paisajística y ecológica entre los suelos no urbanizables del entorno.

Reservas dotaciones locales	PGOU	Decreto 550/2022	Plan Parcial SUBS-R.2
Espacios libres y zonas verdes	19.600	10 m ² por habitante	15.680 < 66.985,55

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	66.985,55
Zona verde 1 (Arroyo Los Majuelos)	14.671,49
Zona verde 2	2.324,94
Zona verde 3	4.008,71
Zona verde 4 (Vía Pecuaria)	45.980,41

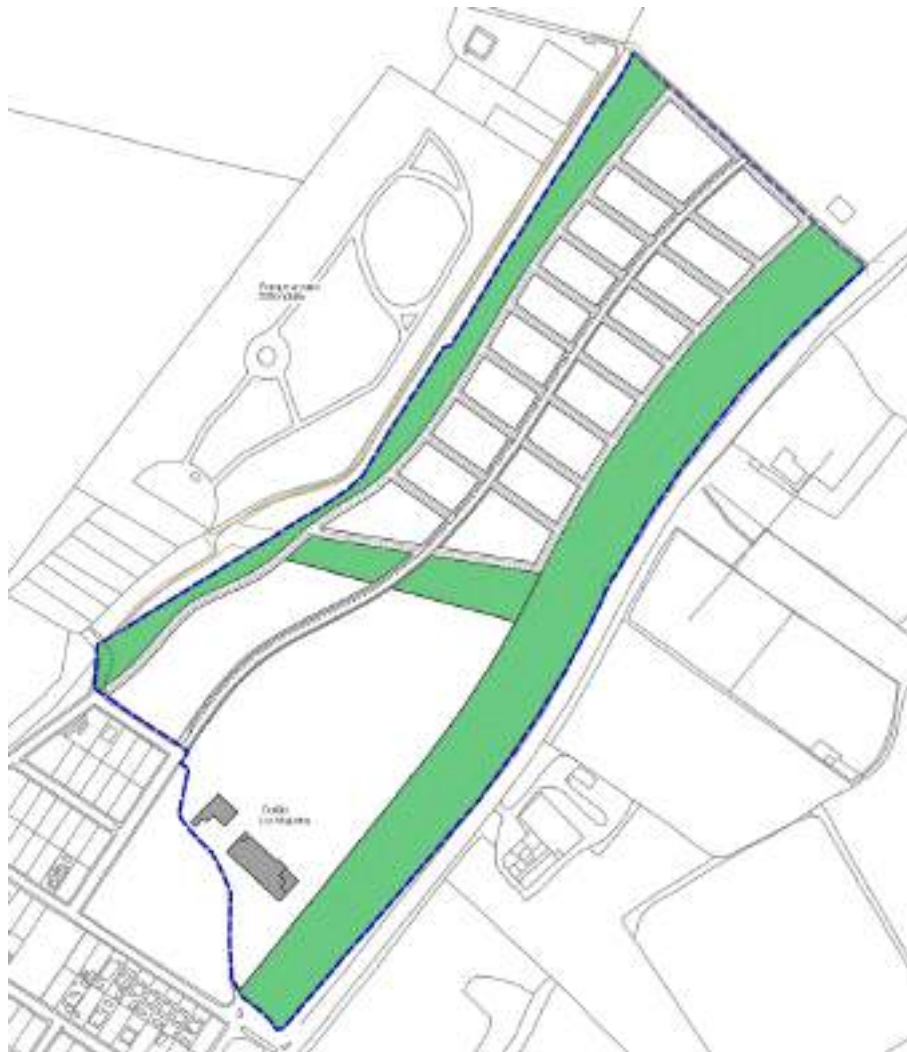


Figura 29. Espacios libres y zonas verdes

4.4.2 Red viaria

La red viaria propuesta garantiza la adecuada conexión del nuevo sector con la trama urbana existente, así como la accesibilidad a las distintas piezas residenciales, dotacionales y de espacios libres previstas en el ámbito.

La estructura viaria se organiza en torno a un eje principal longitudinal en sentido norte-sur, que atraviesa el sector por su zona central. Este eje da continuidad, desde el extremo sur, a la calle Manuel Azaña hasta enlazar con el camino exterior existente, al norte del ámbito, con conexión con la carretera A-471R2. Esta continuidad permite,

asimismo, plantear una futura integración de dicha infraestructura como travesía urbana en esta zona del municipio.

Estos viales, junto con una serie de viarios transversales cuyas separaciones se determinan en función de la tipología de las parcelas lucrativas residenciales, refuerzan la permeabilidad este-oeste del sector, favorecen la correcta articulación funcional y generan una estructura viaria en forma de malla con distintos anillos de distribución interna.

Estos ejes transversales presentan un marcado carácter peatonal, al configurarse en plataforma única y con acceso restringido al tráfico rodado, limitado exclusivamente a las parcelas a las que dan servicio. Esta disposición permite reducir significativamente el tráfico de paso en la zona norte del ámbito, concentrando la movilidad rodada en el eje principal y en los viarios secundarios paralelos a este, favoreciendo así la generación de entornos de menor impacto ambiental y mayor calidad urbana.

En paralelo, se incorporan itinerarios peatonales continuos que garantizan la conexión entre las áreas residenciales, los equipamientos públicos y el sistema de espacios libres. En este sentido, adquiere especial relevancia el eje verde transversal, que estructura los recorridos interiores del sector y establece la conexión entre el parque urbano El Ranchillo y el nuevo equipamiento deportivo. Asimismo, los corredores verdes asociados a la vía pecuaria y al arroyo de Los Majuelos complementan esta red peatonal, reforzando la permeabilidad urbana y la continuidad de los recorridos.

En cuanto a las zonas de aparcamiento, de la tabla sucesora se deduce que los viarios longitudinales concentran la mayor parte de la dotación de aparcamientos prevista, asumiendo el papel principal en la satisfacción de las necesidades de estacionamiento del sector. Aunque los viales transversales permiten igualmente la disposición de plazas de aparcamiento, la propuesta de ordenación persigue minimizar su ocupación por el vehículo privado, reforzando así su función como espacios de convivencia y su marcado carácter peatonal.

Reservas dotaciones locales	PGOU	Decreto 550/2022	Plan Parcial SUBS-R.2
Plazas de aparcamiento	-	1 plaza por cada 100 m ² no residencial + 0,5 plaza por habitante previsto, 50% carácter público	451 < 385 viario longitudinal 66 viario transversal

SISTEMA LOCAL DE VIARIO PÚBLICO	28.119,85
Vial 1	5.743,43
Vial 2 (vial tipo 1)	8.357,21
Vial 3	3.072,05
Vial 4	1.225,73
Vial 5	1.070,96
Vial 6	1.038,10
Vial 7	1.011,85
Vial 8	985,97
Vial 9	959,30
Vial 10	930,34
Vial 11	925,01
Vial 12	957,93
Vial 13	462,93
Vial 14	1.379,04

La superficie destinada a viario representa el 14,32 % de la superficie total del sector, porcentaje que no alcanza el mínimo establecido en el apartado 4 del artículo 10.1.8 del PGOU de Las Cabezas de San Juan. No obstante, dicha circunstancia queda compensada conforme a lo previsto en el propio precepto, al destinarse la superficie no consumida por la red viaria al incremento de las dotaciones de espacios libres y equipamientos públicos, reforzando así la calidad urbana y dotacional de la ordenación propuesta.

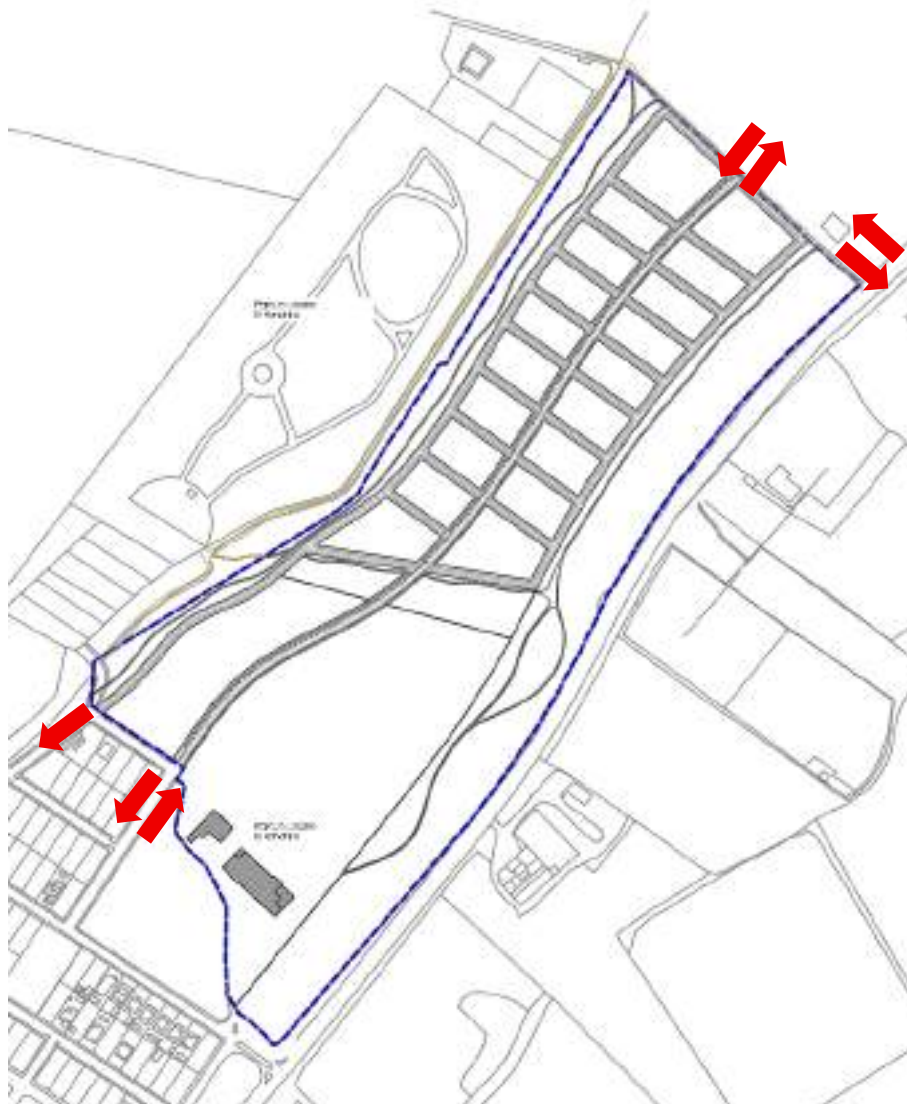


Figura 30. Red Viaria

En conjunto, la red viaria se estructura en dos niveles jerárquicos:

Vial tipo 1

Como elemento principal de la ordenación viaria se proyecta un vial estructurante con una sección total de 12 metros, concebido como eje vertebrador del sector y destinado a canalizar los principales movimientos de acceso, distribución interna y conexión con la red viaria exterior.

Este vial se configura mediante una calzada de doble sentido de circulación, que garantiza la adecuada fluidez del tráfico rodado y la correcta articulación del conjunto. A ambos lados de la calzada se disponen aceras peatonales, que aseguran la continuidad de los itinerarios peatonales, favoreciendo la accesibilidad universal y la movilidad a pie.

La acera de mayor anchura se complementa con una franja de arbolado, que contribuye a la mejora de las condiciones ambientales del espacio viario, aportando sombra, reduciendo el efecto de isla de calor y mejorando la calidad paisajística del entorno urbano. Asimismo, se incorpora una banda destinada al estacionamiento en línea, que da respuesta a las necesidades de aparcamiento asociadas a los usos previstos en el sector.

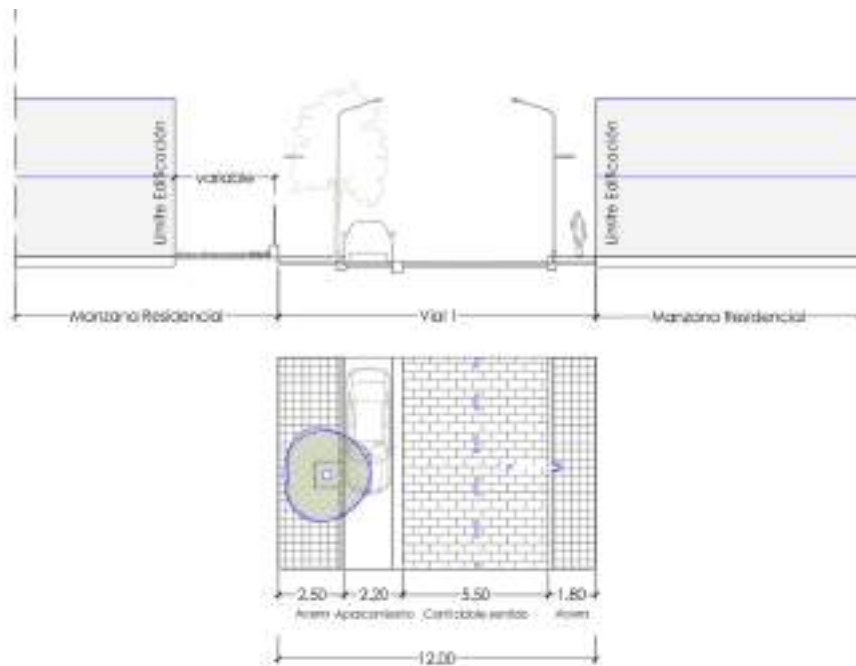


Figura 31. Vial tipo 1

Vial tipo 2

De forma complementaria, se disponen dos viales perimetrales, junto con una sucesión de viales transversales de 8 metros de sección, cuya función principal es garantizar la accesibilidad y asegurar la correcta articulación de la red viaria del ámbito.

Estos viales se configuran en plataforma única, al concebirse para una baja intensidad de tráfico y bajo criterios de coexistencia entre el vehículo y el peatón, favoreciendo una movilidad calmada y segura. Su sección se organiza mediante una franja central destinada a calzada de un único sentido de circulación, flanqueada por dos franjas laterales diferenciadas: una de ellas, de 2,20 metros de anchura, se destina potencialmente al estacionamiento en línea; la otra se reserva como espacio peatonal, incorporando arbolado de alineación e iluminación pública.

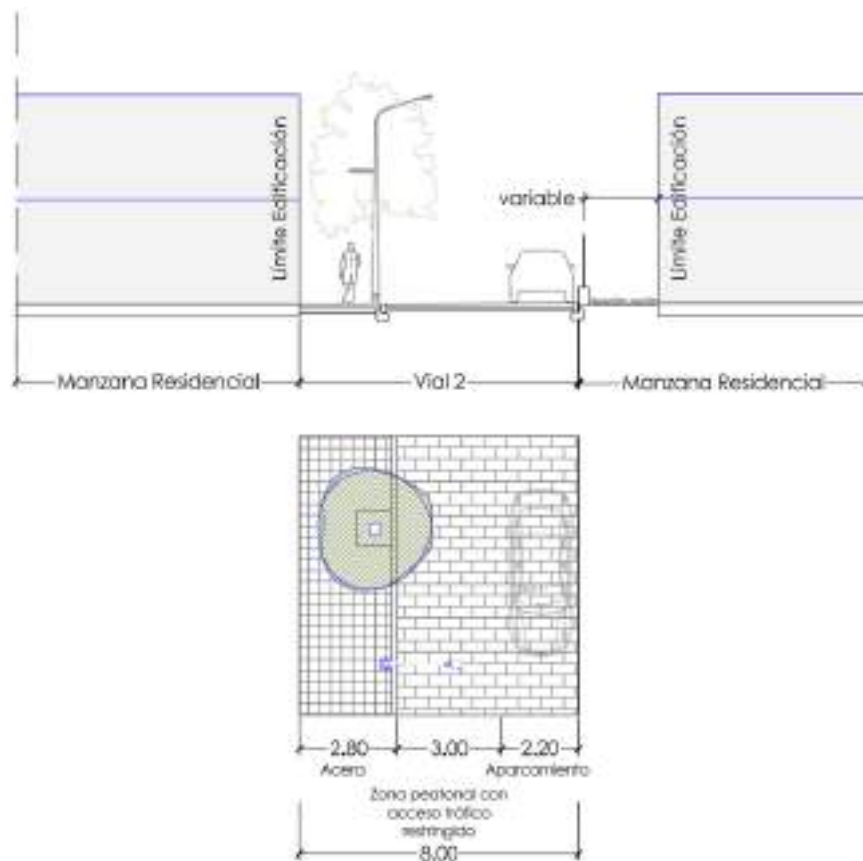


Figura 32. Vial tipo 2

Respecto a las rasantes, en una primera aproximación, se ha optado por dar una continuidad de la pendiente, en sentido descendente hacia el norte del ámbito, a los viales longitudinales denominados 1, 2 y 3 en detrimentos de los transversales, intentando respetar en la medida de lo posible la lógica natural del terreno si bien este presenta zonas con mayores cotas en la parte central del sector. Así el denominado vial 2, parte de la cota existente 29, 15 m.s.n.m hasta alcanzar la cota del camino de salida 23,50 aproximadamente. Para ello, desarrolla un primer tramo con una pendiente del 1,50 %, reduciéndose posteriormente a valores inferiores al 1 %. Por su parte, el vial 1 presenta una pendiente media del 0,63 %, mientras que el vial 3 alcanza una pendiente del 0,77 %. De lo anterior, las mayores pendientes se localizan en los viales transversales, no obstante, en ningún caso se superan pendientes del 6 %.

Esta disposición de las rasantes favorece una implantación eficiente de la red viaria y de las parcelas resultantes, permitiendo alcanzar un adecuado equilibrio entre desmontes y terraplenes y minimizando los movimientos de tierra necesarios. Asimismo, contribuye al mantenimiento de las condiciones naturales de drenaje del terreno y facilita una integración más eficiente de la actuación en la topografía existente.

4.4.3 Equipamiento

La localización y el dimensionado de los equipamientos previstos en la ordenación responden a las necesidades funcionales manifestadas por el Ayuntamiento, entre las que destaca la implantación de una pista de atletismo, infraestructura actualmente inexistente en el municipio y considerada prioritaria para completar la oferta deportiva local.

Con este objetivo, la principal reserva de suelo dotacional se sitúa en el extremo sur del ámbito, donde las condiciones topográficas se encuentran ya acondicionadas para la implantación de estas instalaciones. Esta ubicación permite, además, integrar en una única pieza funcional la parcela ocupada por el cortijo Los Majuelos, cuyo destino futuro se orienta igualmente hacia usos dotacionales.

La agrupación de ambos ámbitos posibilita la creación de un complejo equipamental de entidad suficiente para dar respuesta a las necesidades actuales y futuras del municipio. En este sentido, y de conformidad con las determinaciones de la ficha urbanística del sector y los usos compatibles previstos por la normativa, se propone adscribir a esta parcela parte de la edificabilidad correspondiente al uso productivo, permitiendo su materialización mediante equipamientos comunitarios, con un total de 2.360,76 m², de los cuales aproximadamente 1.400 m² se encuentran materializados en el Cortijo.

De este modo, la ordenación propuesta concentra los principales equipamientos públicos en una única área funcional, reforzando su accesibilidad, optimizando la gestión de los servicios municipales y consolidando una centralidad dotacional de referencia, tanto para el nuevo desarrollo como para el conjunto del núcleo urbano.

Reservas dotaciones locales	PGOU	Decreto 550/2022		Plan Parcial SUBS-R.2
Equipamientos comunitarios básicos	14.665	2,5 m ² por habitante	3.920	< 45.619,16
		4% de la superficie de la actuación	7.852,52	

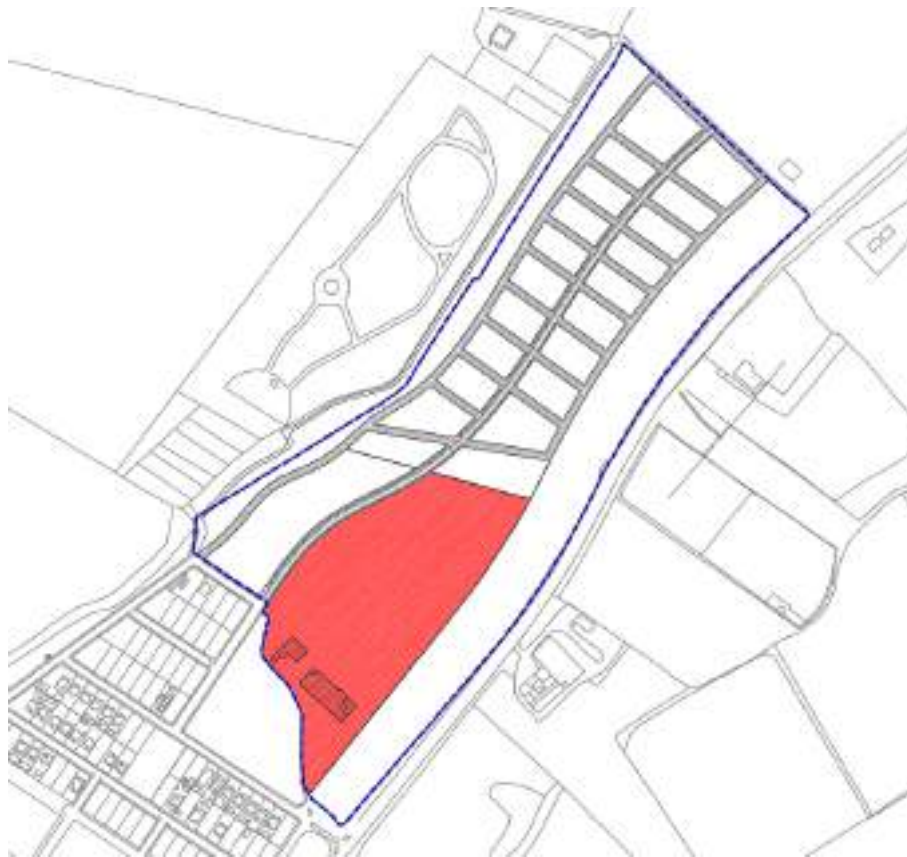


Figura 33. Equipamiento

4.4.4 Uso productivo

La ordenación propuesta trasciende el ámbito estricto del sector y responde a una visión más amplia de la futura evolución urbana del municipio. Considerando que este desarrollo constituye una ampliación natural del tejido urbano existente, se estima conveniente concentrar en el extremo sur los usos productivos. Esta disposición, vinculada además a la ubicación de los equipamientos, favorece la complementariedad funcional entre ambos usos, facilita su gestión conjunta y reduce la circulación de vehículos a través de las áreas residenciales del sector.

USO PRODUCTIVO	Superficie m ² s	Edificabilidad m ² t
P-II	11.741,40	9.443,05

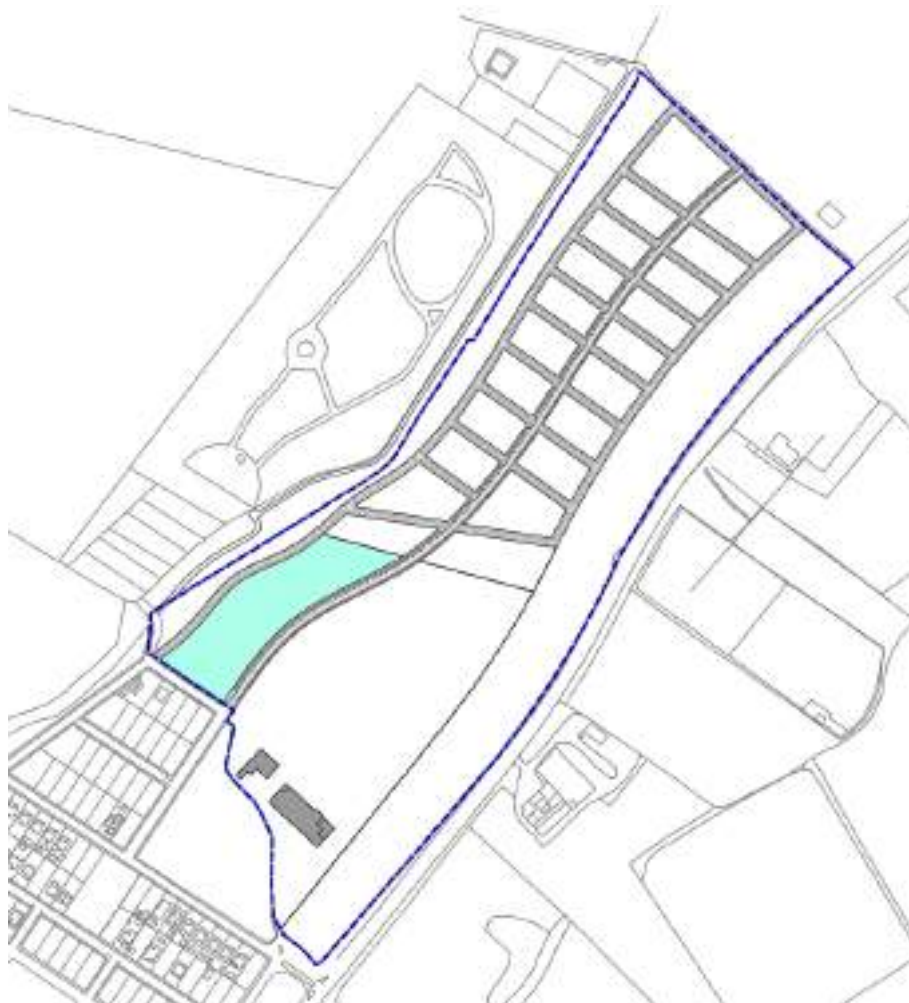


Figura 34. Usos productivos

4.4.5 Uso residencial

La distribución de las manzanas lucrativas se ha diseñado atendiendo a criterios de integración paisajística, transición urbana y adecuación a las características del entorno. Para ello, la ordenación establece una graduación progresiva de las tipologías residenciales y de la intensidad edificatoria, favoreciendo una transición equilibrada entre el núcleo urbano y los suelos no urbanizables colindantes.

En este sentido, y de acuerdo con la ficha la propuesta incorpora las siguientes tipologías residenciales:

- Residencial colectiva agrupada (R.III), destinada a concentrar la mayor intensidad edificatoria del sector, tanto en vivienda libre como protegida
- Residencial unifamiliar adosada (R.II), concebida como tipología intermedia de transición entre la vivienda colectiva y las tipologías de menor densidad, tanto en vivienda libre como protegida
- Residencial unifamiliar aislada (R.VI), situada en la zona de borde, configurando una transición más suave hacia los espacios libres y los suelos no urbanizables circundantes.

La combinación de estas tipologías permite diversificar la oferta residencial, mejorar la calidad urbana del conjunto y generar una imagen de crecimiento coherente con la estructura y escala del municipio.

La combinación de estas tipologías permite diversificar la oferta residencial, mejorar la calidad urbana del conjunto y generar una imagen de crecimiento coherente con la estructura y escala del municipio. Asimismo, la ordenación favorece la integración de vivienda protegida y vivienda libre, evitando su segregación espacial y promoviendo una distribución equilibrada de ambas modalidades dentro del sector. Esta integración podrá materializarse tanto mediante la coexistencia de distintos regímenes de vivienda en una misma parcela residencial como, en su caso, dentro de un mismo edificio, contribuyendo a reforzar la cohesión social, la diversidad residencial y la creación de un tejido urbano más inclusivo y equilibrado.

La tabla que se incluye a continuación recoge una propuesta de reparto de viviendas y edificabilidad entre las distintas manzanas residenciales del sector. Dicha distribución tiene carácter orientativo y tiene por objeto verificar la viabilidad de la ordenación propuesta y el adecuado cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos.

USO RESIDENCIAL		43.846,98	66.721,36	490	
Residencial R-VI		7.709,80	3.083,92	14	
manzana 1		4.249,18	1.699,67	8	
manzana 2		3.460,62	1.384,25	6	
Residencial R-II Libre		7.598,91	11.398,37	80	
Residencial R-II VPO		7.589,37	9.054,43	80	
manzana 3		1.899,02	2.263,61	20	VPO
manzana 4		2.053,81	3.080,72	22	
manzana 5		1.830,41	2.745,62	20	
manzana 6		2.011,60	2.489,97	22	VPO
manzana 7		1.795,62	2.037,25	18	VPO
manzana 8		1.950,39	2.925,59	20	
manzana 9		1.764,30	2.646,45	18	
manzana 10		1.883,13	2.263,61	20	VPO
Residencial R-III Libre		20.948,90	32.092,97	218	
Residencial R-III VPO			11.091,68	98	
manzana 11		2.066,62	1.766,59	12	
			2.037,25	18	VPO
manzana 12		2.173,90	2.649,88	18	
			1.810,89	16	VPO
manzana 13		2.023,34	2.649,88	18	
			2.037,25	18	VPO
manzana 14		2.135,64	2.649,88	18	
			2.037,25	18	VPO
manzana 15		2.011,98	2.649,88	18	
			2.037,25	18	VPO
manzana 16		2.203,79	5.299,75	36	
manzana 17		2.040,77	3.827,60	26	
			1.131,80	10	VPO
manzana 18		3280,03	5.299,75	36	
manzana 19		3012,83	5.299,75	36	

	Edificabilidad m ² t	% Edificabilidad residencial	nº de viviendas
Residencial Libre	46.575,25	69,81%	312
Residencial Protegida	20.146,11	30,19%	178
	66.721,36	100%	490

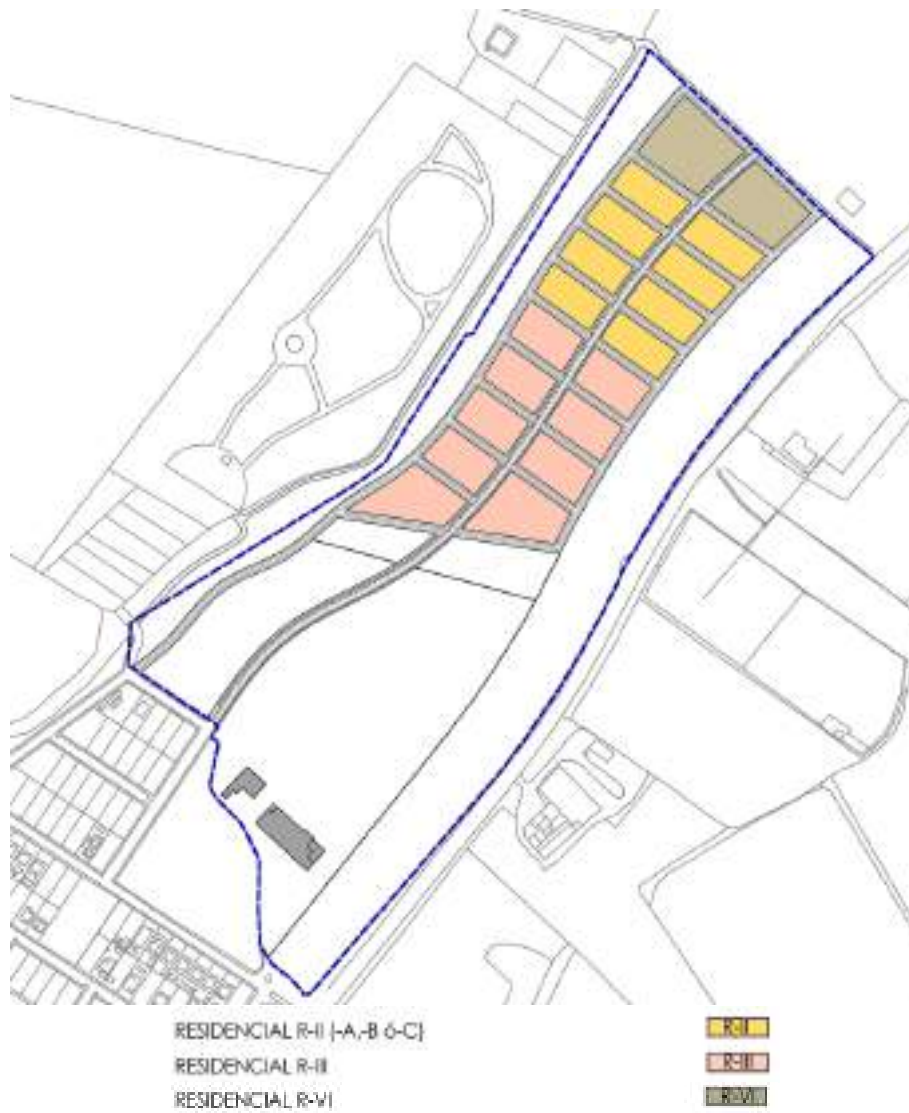


Figura 34. Uso residencial

5 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Sector SUBS-R.2

Superficie:	196.312,94 m ² s
Edificabilidad máxima global:	0,40 m ² t/m ² s
Superficie edificable:	78.525,18 m ² t
Densidad:	25 vivienda/ha
N.º máximo de viviendas:	490 viviendas
Dotaciones:	112.604,71 m ² s
- Espacios Libres (SEL):	66.985,55 m ² s
- Equipamiento (DOC, DPVO, SIPS):	45.619,16 m ² s

Usos globales

Superficie (m ² de suelo)	Superficie edificable m ² t	Coef. Homogeneización global	Aprovechamiento UA
196.312,94 m ² s	78.525,18	1,045	82.077,71 UAS

En aplicación de los estándares de la LISTA y teniendo en cuenta las propias exigencias formales contenidas en el PGOU, tenemos los siguientes datos base de aplicación para este ámbito:

Reservas dotaciones locales	PGOU	Decreto 550/2022	Plan Parcial SUBS-R.2
Espacios libres y zonas verdes y Equipamientos comunitarios básicos	34.265	18 m ² de suelo por habitante (si densidad < 40 viviendas)	28.224 < 112.604,71
Espacios libres y zonas verdes	19.600	10 m ² por habitante	15.680 < 66.985,55

Equipamientos comunitarios básicos	14.665	2,5 m² por habitante 4% de la superficie de la actuación	3.920 7.852,52	<	45.619,16
Plazas de aparcamiento	-	1 plaza por cada 100 m² no residencial + 0,5 plaza por habitante previsto, 50% carácter público	451	<	385 viario 66 viario transversal
Arbolado	-	1 árbol por cada vivienda 1 árbol por cada 100 m²	490 785	<	> 785
Vivienda protegida	20.114	reserva del 30% de la edificabilidad residencial	20.016,41	<	20.146,11

Usos pormenorizados

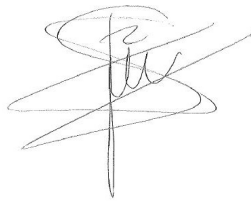
Usos pormenorizados	Superficie		Edificabilidad m²t	%edificabilidad residencial	nº de viviendas
Vivienda Libre	43.846,98	22,34%	46.575,25	69,81%	312
V.P.P			20.146,11	30,19%	178
Productivo	11.741,40	5,98 %	9.443,05		
Equipamiento	45.619,16	23,24 %	2.360,76		
Espacios libres y zonas verdes	66.985,55	34,12 %			
Viario público	28.119,85	14,32 %			
	196.312,94	100%	78.525,18	100%	490

Usos pormenorizados	Edificabilidad m²t	Coef. Uso y tipología	Coef. localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento UA
Vivienda Libre	46.575,25	1			53.561,53
V.P.P	20.146,11	1,85	1	1,15	19.692,83
Productivo	9.443,05	0,65			7.058,68
Equipamiento (P-II)	2.360,76	0,65			1.764,67
	78.525,18				82.077,71



Figura 34. Calificación propuesta

Zaragoza, junio de 2026



D. José Ignacio Sainz Sordo
Letrado Técnico Urbanista nº 4.891 REICAZ



Dña. Miriam Valdivieso Fraile
Arquitecta nº 5.373 del COAA



Dña. Ana Marquina Serrano
Arquitecta nº 6.673 del COAA



Dña. Belén Vigil Viñuela
Arquitecta colaboradora



PLAN PARCIAL

SUBS-R.2 | LAS CABEZAS DE SAN JUAN | SEVILLA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

deurza

1.2.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



PLAN PARCIAL

SUBS-R.2 | LAS CABEZAS DE SAN JUAN | SEVILLA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

deurza

CONTENIDO

1	PLANOS DE INFORMACIÓN	3
2	PLANOS DE ORDENACIÓN	4



1 PLANOS DE INFORMACIÓN

1. I-01 SITUACIÓN
2. I-02 TOPOGRÁFICO
3. I-03 CLASIFICACIÓN VIGENTE
4. I-04 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
5. RIESGOS

I-5.1 INUNDACIÓN

I-5.2 VULNERABILIDAD NITRATOS

I-5.3 VULNERABILIDAD DE ACUÍFEROS

I-5.4 INCENDIO

I-5.4 EROSIÓN LAMINAR

6. AFFECIONES

I-6.1 CARRETERA A-471R2

I-6.2 VIA PECUARIA: CAÑADA REAL DE UTRERA A JEREZ

I-6.3 ARROYO LOS MAJUELOS

7. I-07 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES



PLAN PARCIAL

SUBS-R.2 | LAS CABEZAS DE SAN JUAN | SEVILLA

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

deurza

2 PLANOS DE ORDENACIÓN

1. O-01 CALIFICACIÓN PROPUESTA
2. O-02 ORDENACIÓN ORIENTATIVA
3. O-03 RASANTES
4. O-04 SECCIONES LONGITUDINALES
5. O-05 SECCIONES VIARIAS TIPO
6. O-06 AFECCIONES SOBRE CALIFICACIÓN



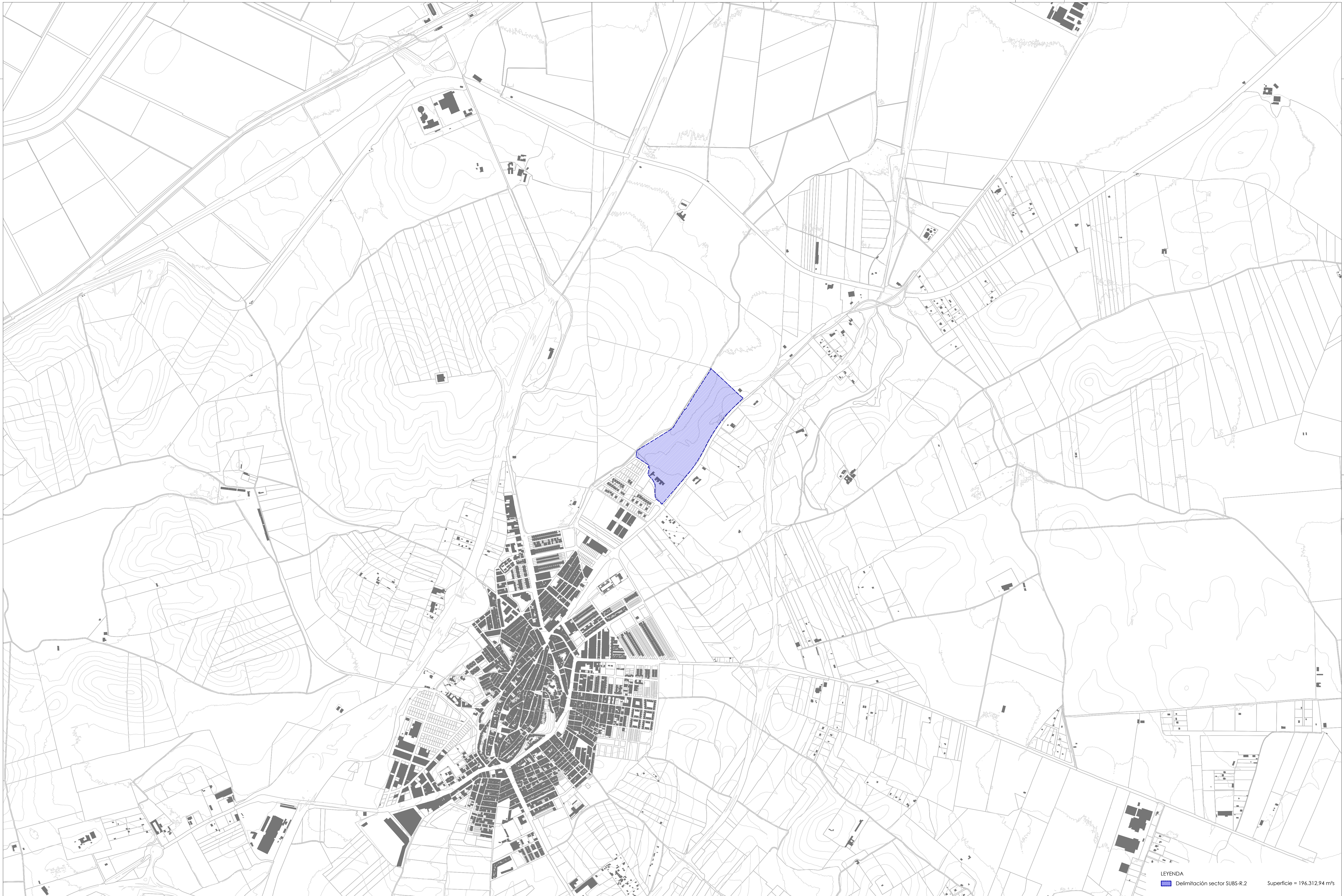
Zaragoza, junio de 2026

D. José Ignacio Sainz Sordo
Letrado Técnico Urbanista nº 4.891 REICAZ

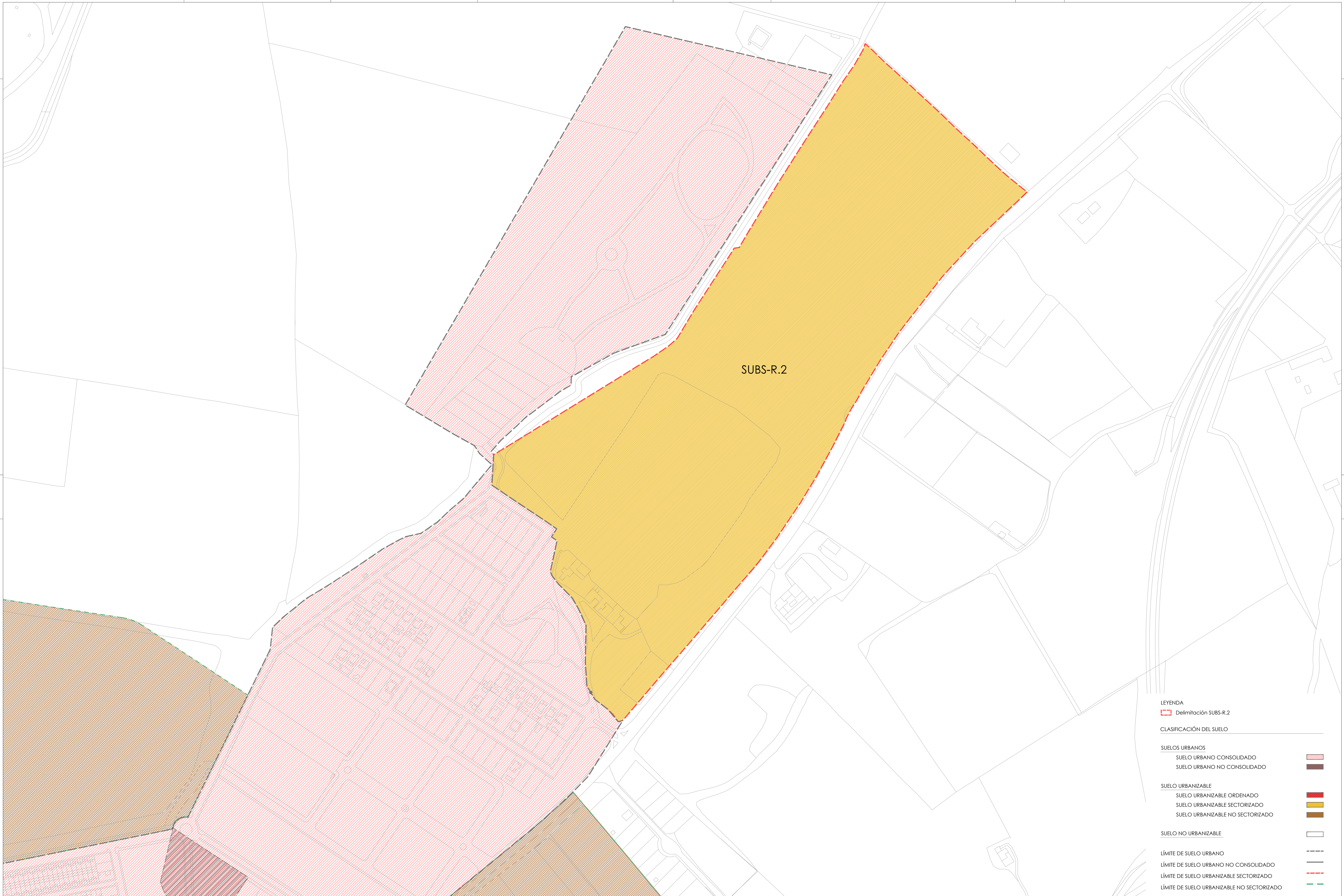
Dña. Miriam Valdivieso Fraile
Arquitecta nº 5.373 del COAA

Dña. Ana Marquina Serrano
Arquitecta nº 6.673 del COAA

Dña. Belén Vigil Viñuela
Arquitecta colaboradora



LEYENDA
Delimitación sector SUBS-R.2 Superficie = 196.312,94 m²



SUBS-R.2

LEYENDA
Delimitación SUBS-R.2

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELOS URBANOS
SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SUELO NO URBANIZABLE
LÍMITE DE SUELO URBANO
LÍMITE DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LÍMITE DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
LAS CABEZAS DE SAN JUAN



REDACTORES:
deurza

MIRIAM
VALDIVIESO FRAILE
nº COAA 5373

JOSÉ IGNACIO
SAINZ SORDO
nº REICAZ 4891

ANA MARQUINA
SERRANO
nº COAA 6673

BELÉN VIGIL
VIÑUELA

S.R.E.:ETRS89 UTM Huso N30
0 10 50 100

ESCALA 1/2.000
200

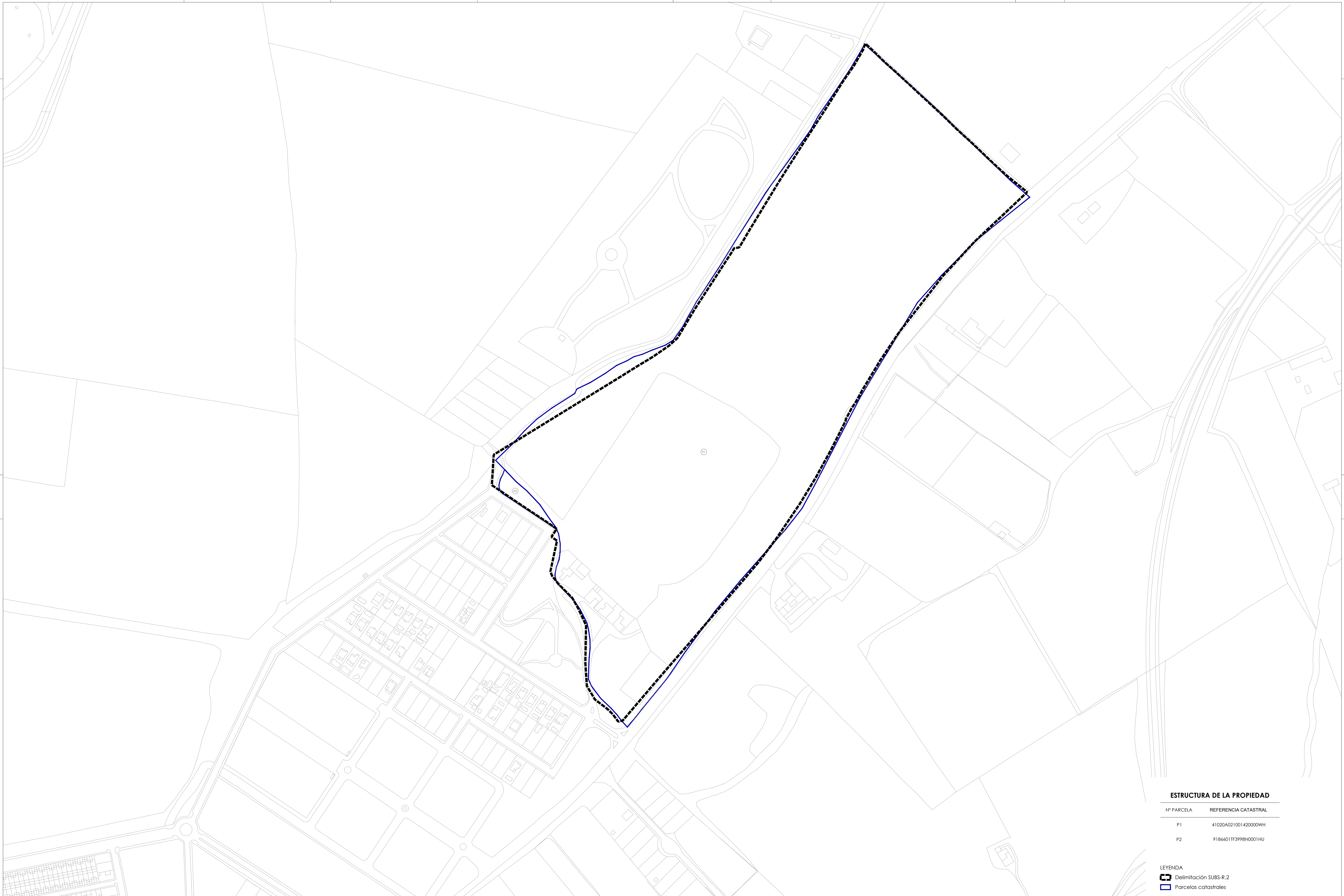


JUNIO 2026

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-R.2 DEL PGOU DE
LAS CABEZAS DE SAN JUAN | SEVILLA
CLASIFICACIÓN VIGENTE

ESCALA 1/2.000

-03

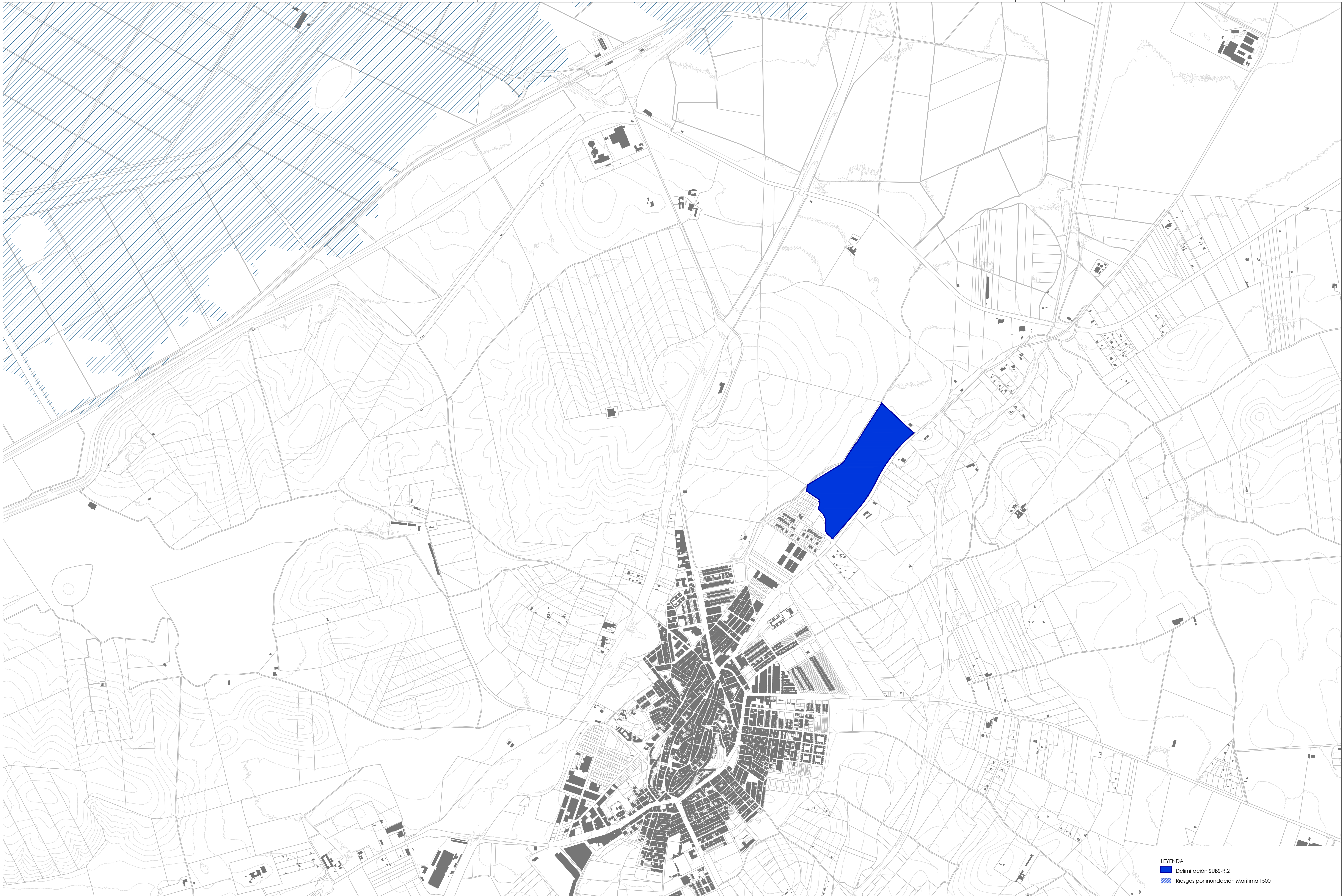


ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

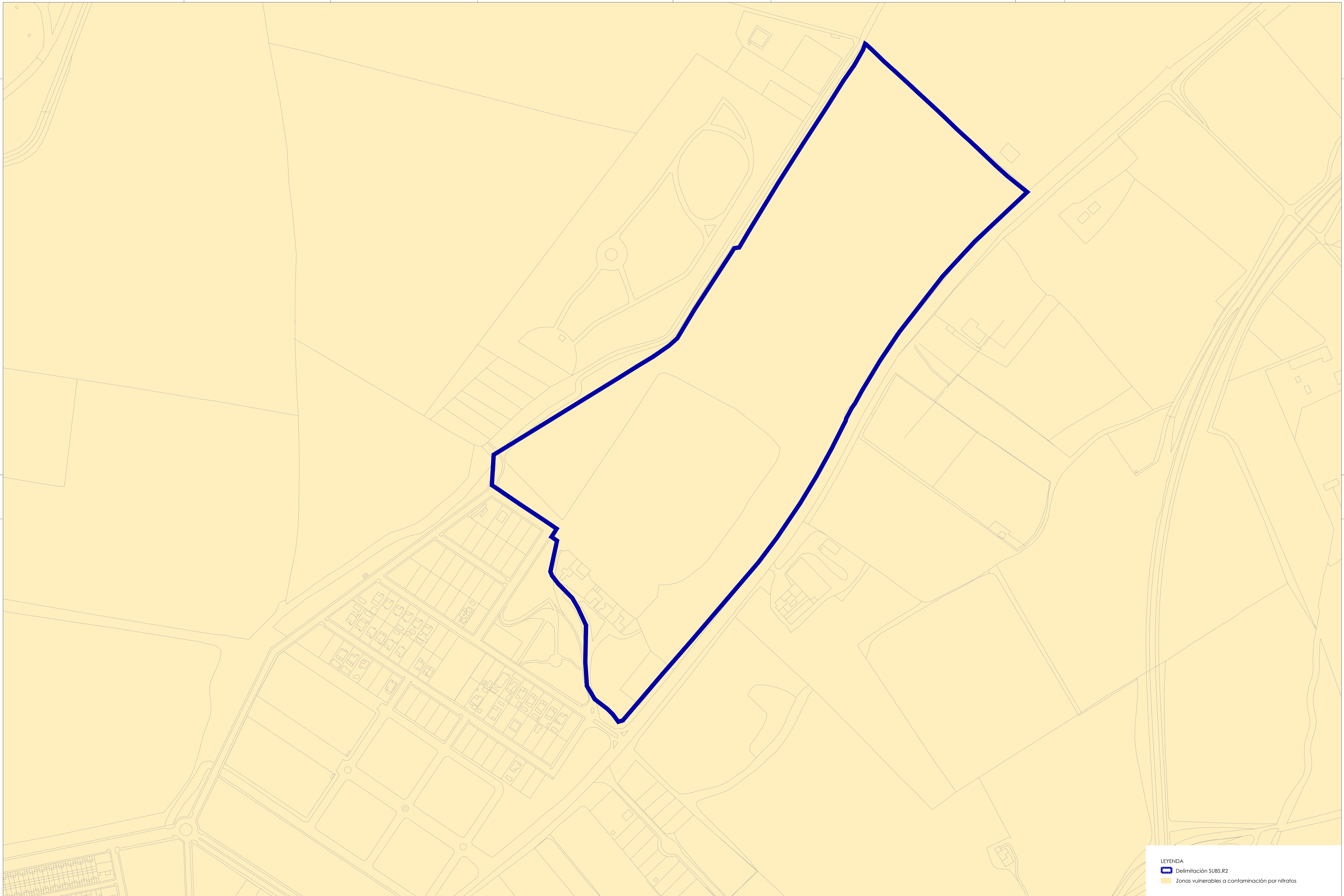
Nº PARCELA	REFERENCIA CATASTRAL
P1	41020A021001420000WH
P2	9186601TF3998N0001HU

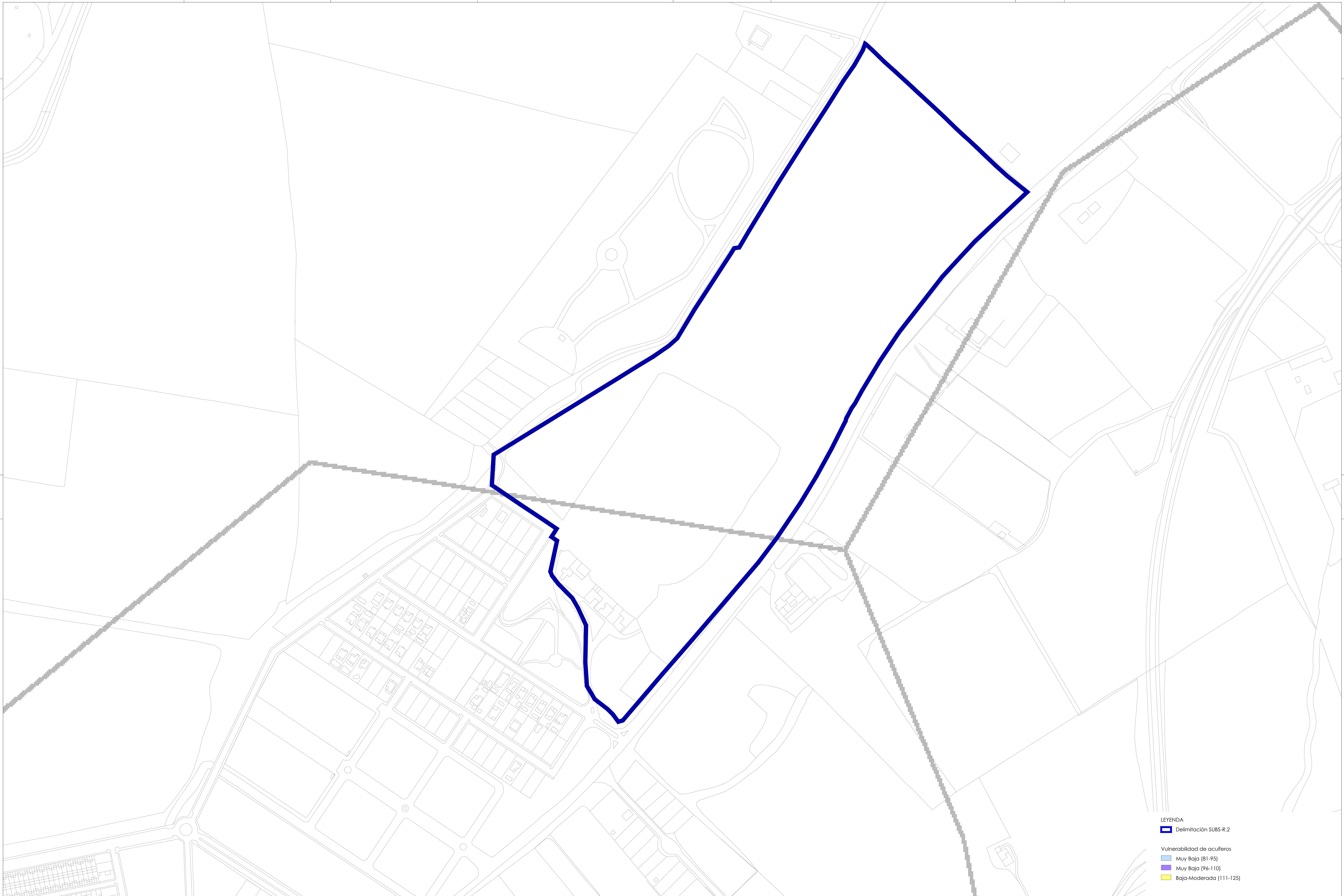
LEYENDA

- Delimitación SUBS-R.2
- Parcelas catastrales

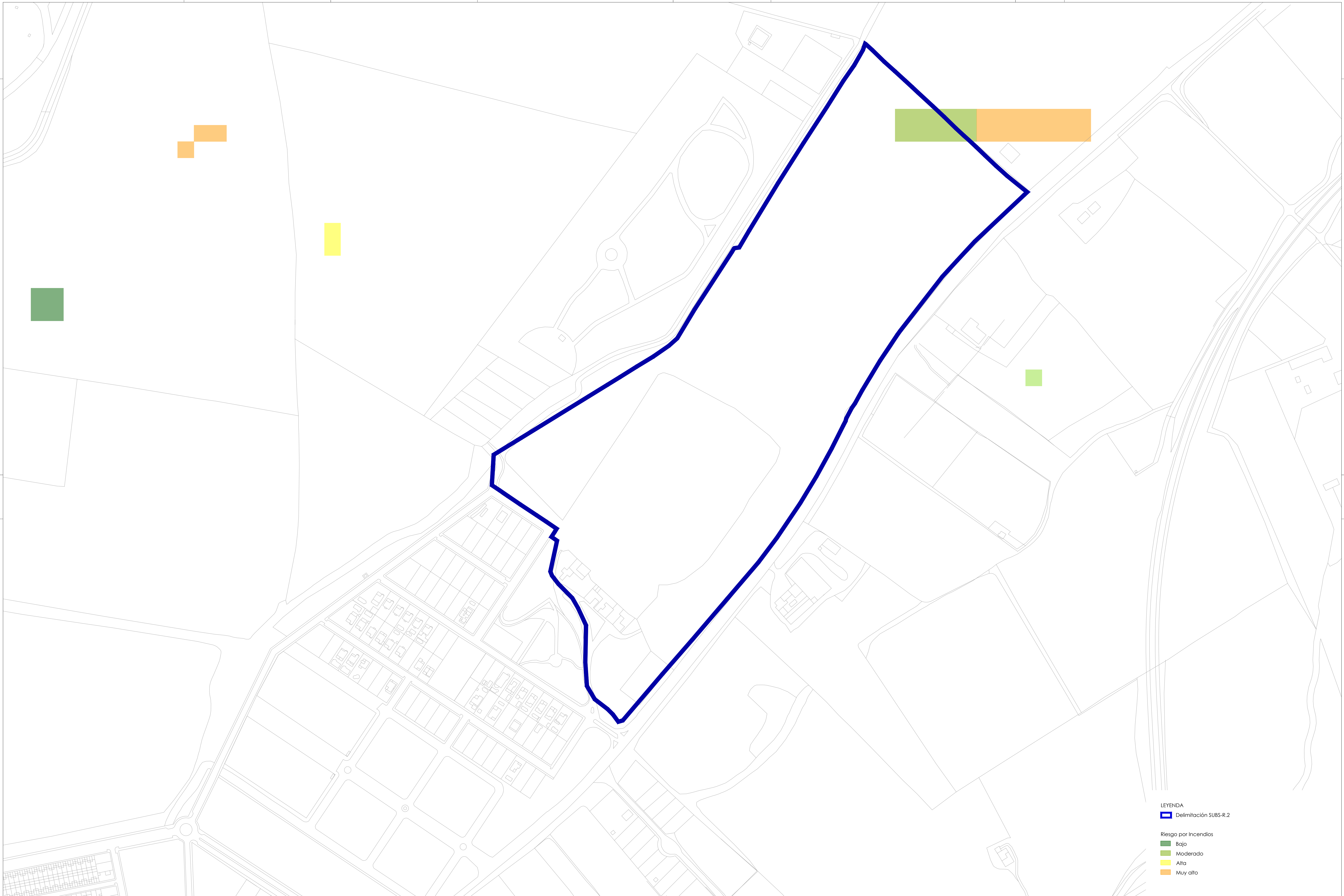


- LEYENDA
- Delimitación SUBS-R.2
 - Riesgos por inundación Marítima T500

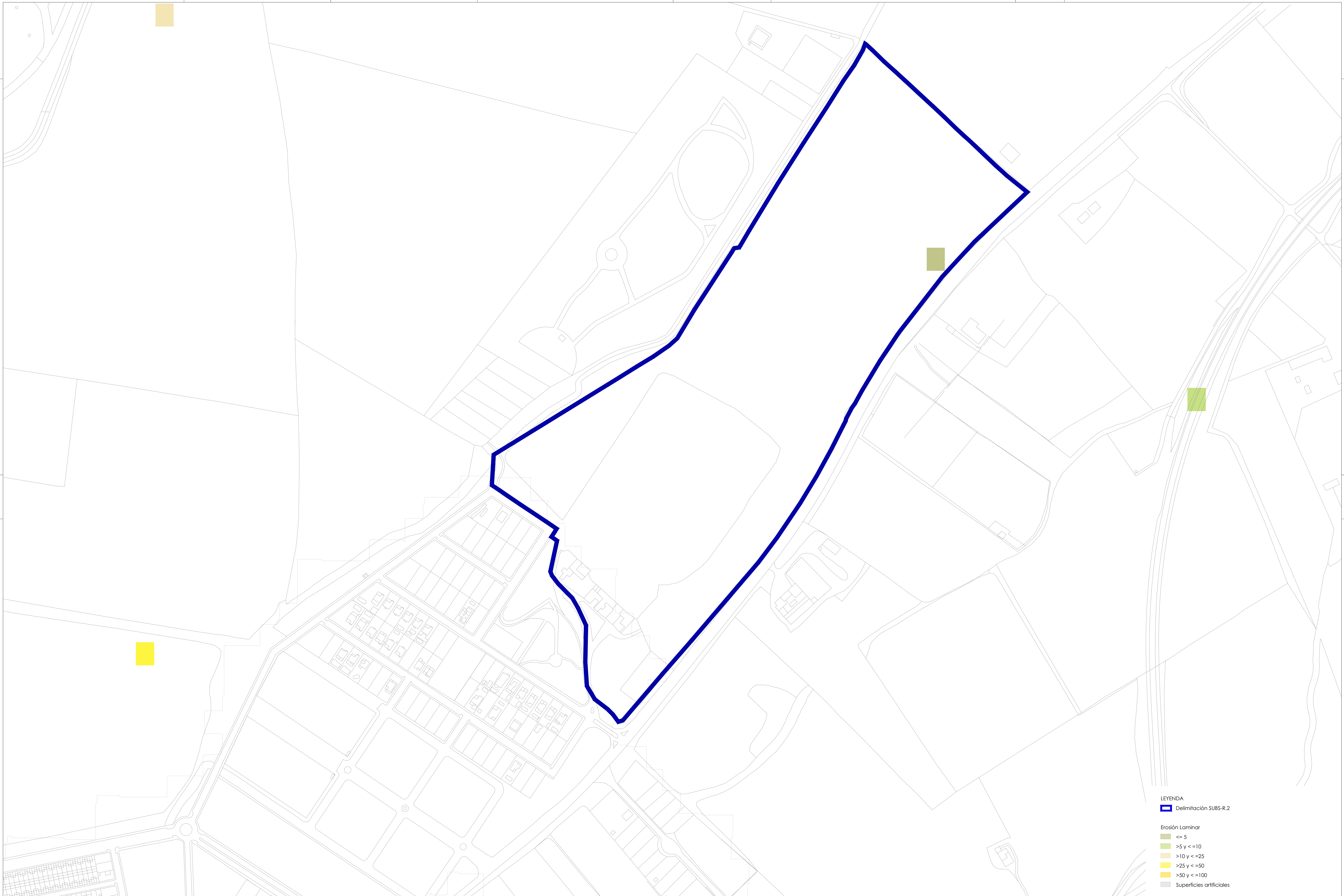




- LEYENDA
- Delimitación SUBS-R.2
 - Vulnerabilidad de acuíferos
 - Muy Baja (81-95)
 - Muy Baja (96-110)
 - Baja-Moderada (111-125)



- LEYENDA
- Delimitación SUBS-R.2
- Riesgo por Incendios
- Bajo
 - Moderado
 - Alta
 - Muy alto



- LEYENDA
- Delimitación SUBS-R.2
 - Erosión Laminar
 - <= 5
 - >5 y <=10
 - >10 y <=25
 - >25 y <=50
 - >50 y <=100
 - Superficies artificiales



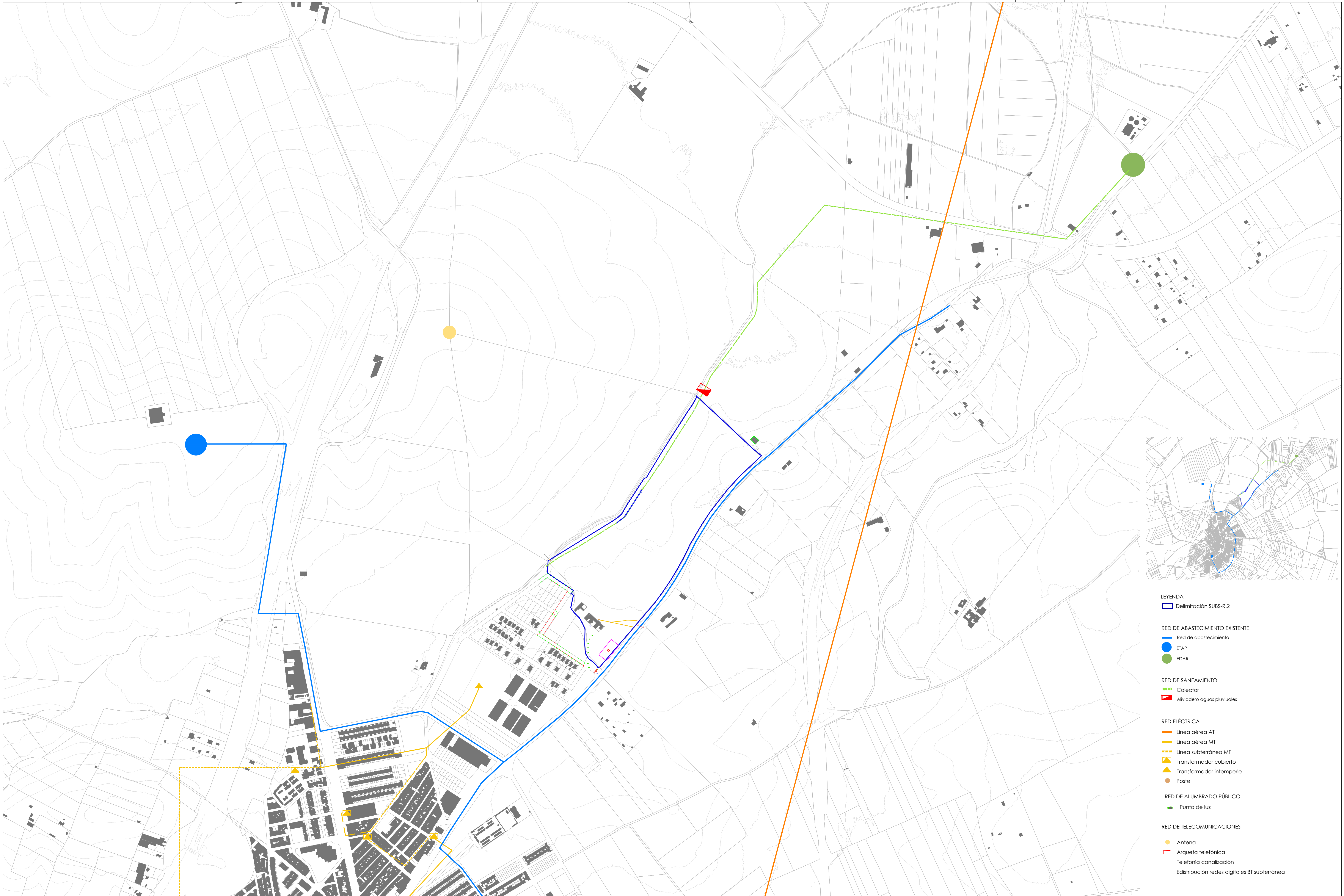
- LEYENDA
- Delimitación SUBS-R.2
 - Zona de afección A-471 (25 m)
 - Zona de no edificación A-471 (50 m)
 - Zona de servidumbre legal A-471 (8 m)
 - Zona de dominio público adyacente A-471 (3 m)
 - Arista exterior de la explanación A-471
 - Arista exterior de la calzada A-471



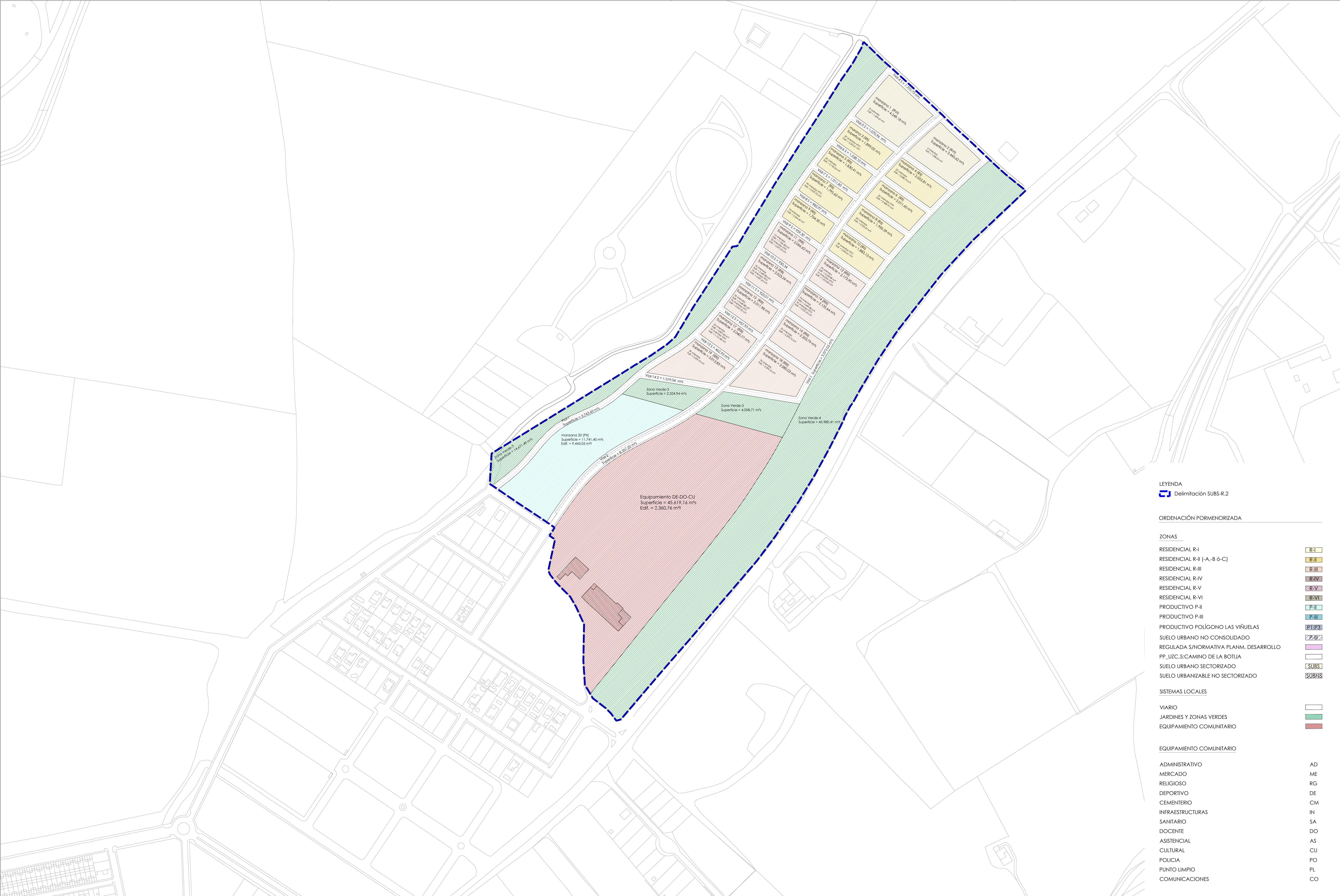
- LEYENDA
- Delimitación SUBS-R.2
 - Zona de dominio público vía pecuaria Cañada Real Utrera-Jerez (75.22 m²)*
 - Arista exterior de explanación A-471R2
- *Afección determinada por informe de la Junta de Andalucía



- LEYENDA
- Delimitación SUBS-R.2
 - Eje Cauce arroyo
 - Zona de Dominio Público arroyo "Los Majuelos" (5 m)



- LEYENDA
- Delimitación SUBS-R.2
- RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- Red de abastecimiento
 - ETAP
 - EDAR
- RED DE SANEAMIENTO
- Colector
 - Aliviadero aguas pluviales
- RED ELÉCTRICA
- Línea aérea AT
 - Línea aérea MT
 - Línea subterránea MT
 - Transformador cubierto
 - Transformador intemperie
 - Poste
- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- Punto de luz
- RED DE TELECOMUNICACIONES
- Antena
 - Arqueta telefónica
 - Telefonía canalización
 - Edistribución redes digitales BT subterránea



LEYENDA

Delimitación SUBS-R.2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

- ZONAS
- RESIDENCIAL R-I
 - RESIDENCIAL R-II (-A,-B G-C)
 - RESIDENCIAL R-III
 - RESIDENCIAL R-IV
 - RESIDENCIAL R-V
 - RESIDENCIAL R-VI
 - PRODUCTIVO P-II
 - PRODUCTIVO P-III
 - PRODUCTIVO POLÍGONO LAS VIÑUELAS
 - SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - REGULADA S/NORMATIVA PLANIM. DESARROLLO
 - PP_UZC.S:CAMINO DE LA BOTIJA
 - SUELO URBANO SECTORIZADO
 - SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SISTEMAS LOCALES

- VIARIO
- JARDINES Y ZONAS VERDES
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- ADMINISTRATIVO
 - MERCADO
 - RELIGIOSO
 - DEPORTIVO
 - CEMENTERIO
 - INFRAESTRUCTURAS
 - SANITARIO
 - DOCENTE
 - ASISTENCIAL
 - CULTURAL
 - POLICIA
 - PUNTO LIMPIO
 - COMUNICACIONES
- AD
 - ME
 - RG
 - DE
 - CM
 - IN
 - SA
 - DO
 - AS
 - CU
 - PO
 - PL
 - CO



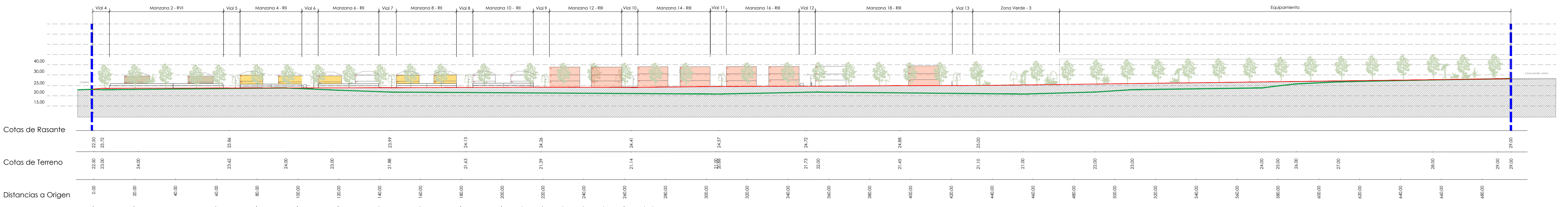


- LEYENDA
-  Delimitación Sector SUBS-R.2
 -  Cotas de Rasante

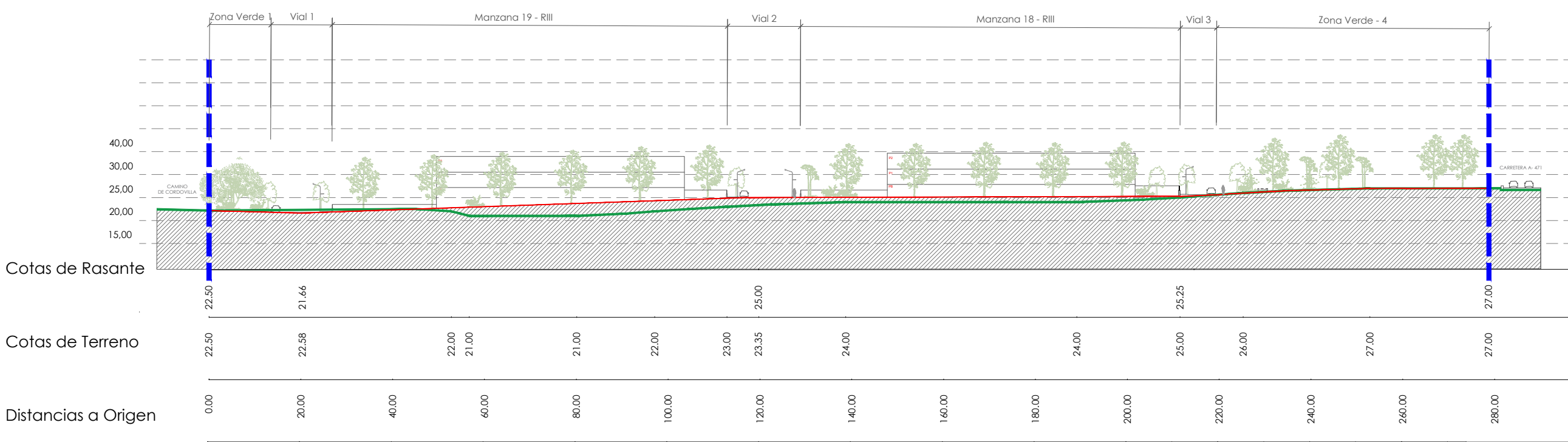
S1 VIAL 2 : SUR - NORTE



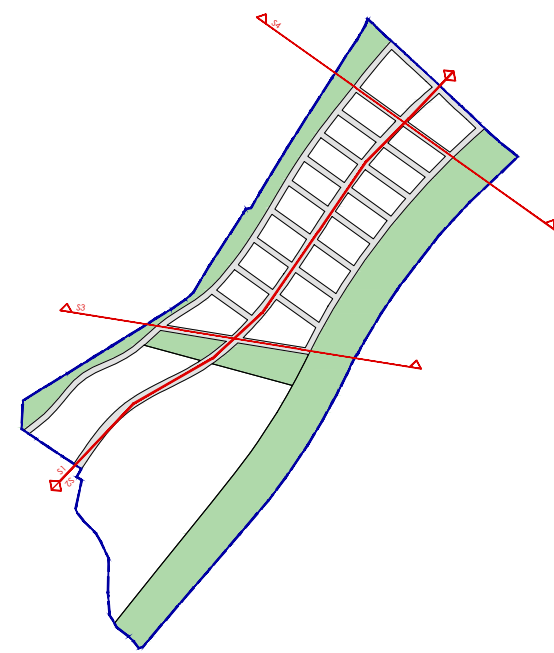
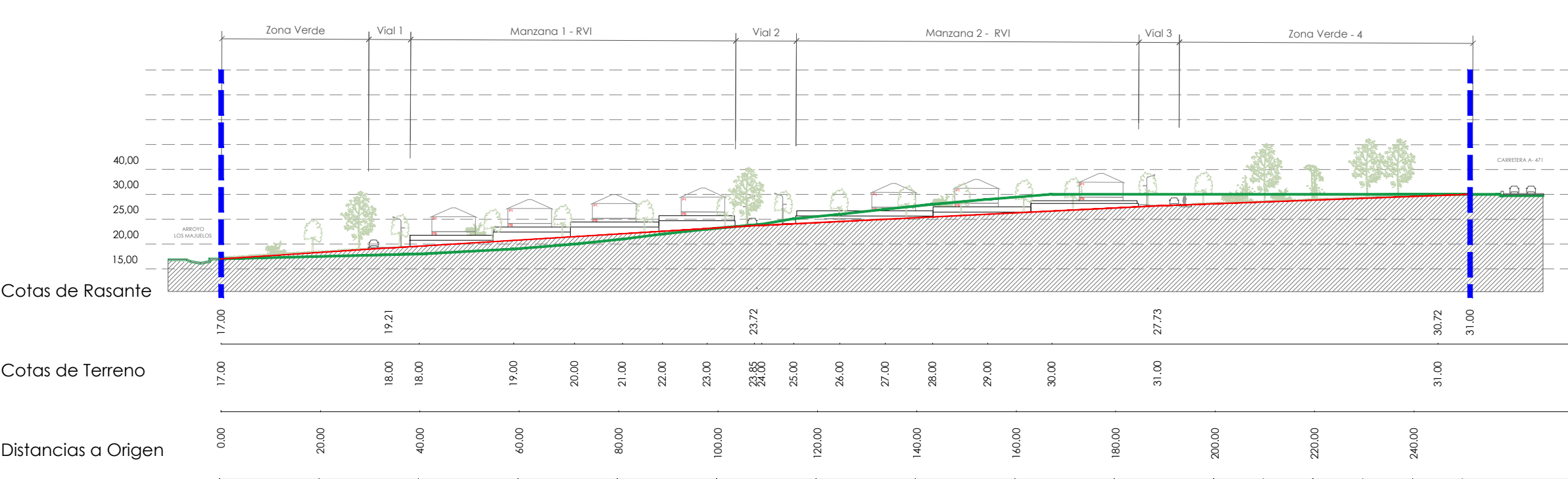
S2 VIAL 2 : NORTE - SUR



S3 VIAL 14 : OESTE - ESTE



S4 VIAL 5 : OESTE - ESTE



LEYENDA
Delimitación SUBS-R.2
Línea de Terreno Existente
Línea de Rasante Propuesta

PROMOTOR:
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
LAS CABEZAS DE SAN JUAN



REDACTORES:
deurza

MIRIAM
VALDIVIESO FRAILE
nº COAA 5373

JOSÉ IGNACIO
SAINZ SORDO
nº REICAZ 4891

ANA MARQUINA
SERRANO
nº COAA 6673

BELÉN VIGIL
VIÑUELA

S.R.E.:ETRS89 UTM Huso N30

0 1 2 5

ESCALA 1/100

10



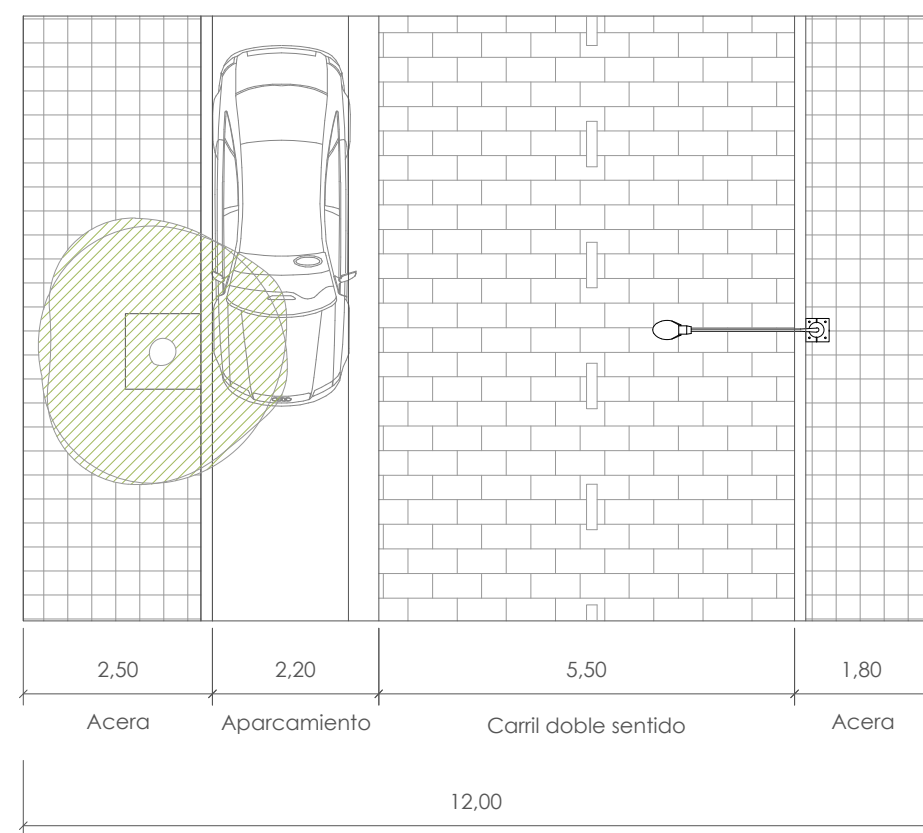
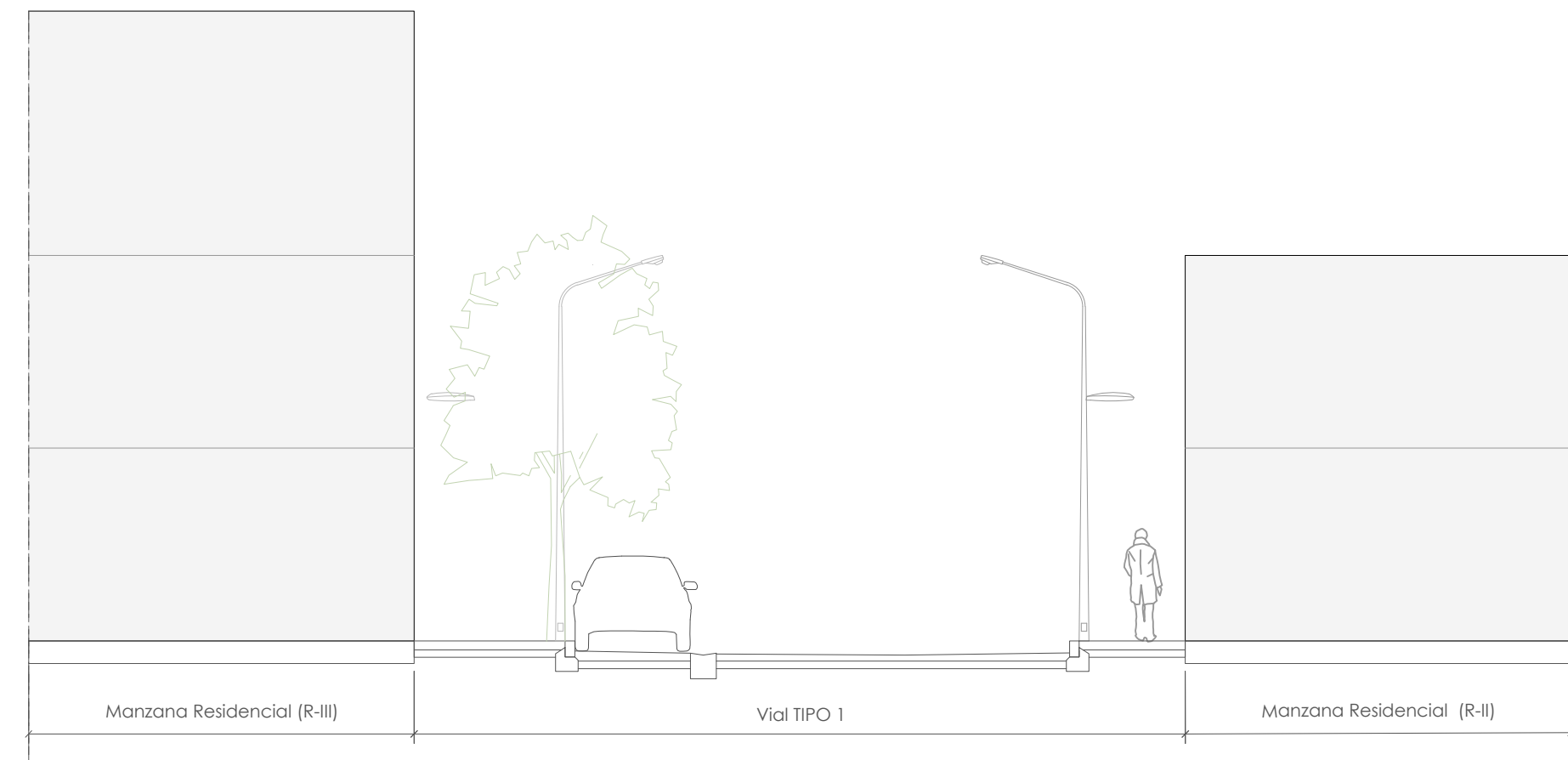
JUNIO 2026

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUBS-R.2 DEL PGOU DE
LAS CABEZAS DE SAN JUAN | SEVILLA
SECCIONES LONGITUDINALES

ESCALA 1/2.000

O-04

Vial TIPO-1 (Vial 2)



Vial TIPO 2 (Vial 1.2, 4-14)

