

Parte I.B. DIAGNÓSTICO.

5. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL.
6. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL NÚCLEO URBANO.

5. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL

5.1. INTRODUCCIÓN

En la redacción de todo PGOU, la primera fase de trabajo debe centrarse en la recogida y análisis de la máxima información posible relativa a diversos aspectos: características del medio físico y natural, infraestructuras, características del medio urbano, desarrollo del anterior planeamiento, modelo de desarrollo adoptado, etc.

Toda la información que en los anteriores apartados se ha recogido, relativa a diferentes aspectos de Las Cabezas, nos permite, además de obtener una serie de conocimientos sobre la realidad física, social o urbana del municipio, tener un punto de partida hacia un primer análisis. Del conocimiento del estado actual de Las Cabezas y de los procesos seguidos para llegar al punto en que nos hallamos, podemos extraer unas primeras claves sobre cómo debe ser el desarrollo futuro del pueblo.

A continuación realizaremos un primer análisis de las informaciones obtenidas siguiendo la estructura del documento.

Para un estudio más coherente se distinguen dos grandes bloques de condicionantes:

Los del *territorio municipal* en su conjunto, están centrados en el medio físico como soporte de usos, infraestructuras, riesgos e impactos previsibles. Como ya hemos comentado, se tratan en este capítulo.

Los del *medio urbano*, centrados en el actual tejido urbano y proximidades, aspectos morfológicos y funcionales, población actual y proyectada, así como el análisis de los niveles de dotaciones, están recogidos en el siguiente capítulo.

5.2. CONCLUSIONES SOBRE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

ASPECTOS GENERALES

En la primera parte de este documento se han recogido los condicionantes físicos y territoriales del término municipal de Las Cabezas de San Juan, tanto los referidos a las características naturales del territorio como los que derivan de la antropización del mismo: usos del suelo, estructuras viarias, etc.

A la hora de plantear nuevos crecimientos del núcleo resulta determinante la topografía y la red de comunicaciones de la zona del entorno del núcleo urbano, ya que indudablemente condicionan y limitan el crecimiento. La autopista A-4 aparece como un gran eje en dirección norte-sur que conforma el perímetro oeste del dicho núcleo, y que supone una barrera física para el crecimiento del mismo. De este modo, los nuevos suelos propuestos por el PGOU anterior se concentran, en gran parte, en el borde este del casco, mientras que se plantean otros sectores que completan la trama en la zona existente entre el núcleo y la autopista.

Con respecto al trazado de las Vías Pecuarias, son nueve las que discurren por el término municipal de Las Cabezas, si bien sólo dos de ellas lo hacen en las proximidades del núcleo urbano, partiendo del mismo, que son la Cañada Real de Jerez de la Frontera y la Colada de la Marisma. Tan sólo la primera de ellas podría verse afectada.

Aparte de los factores antes mencionados, otros condicionantes que afectan al territorio municipal son los sistemas de comunicación y la hidrología.

INCIDENCIA DE LOS SISTEMAS DE COMUNICACIÓN

En este apartado consideramos fundamentalmente un solo tipo de sistema, el viario, cuyo trazado viene recogido en los planos de Estructura Urbana y Territorial tanto de Información (plano 03) como de Ordenación (plano 01).

En cuanto al resto de carreteras, existen varias de nivel comarcal que surgen del núcleo de forma radial, y sirven de apoyo para los nuevos crecimientos.

Con respecto a las infraestructuras viarias, ya se ha comentado con anterioridad la distribución de las diferentes carreteras en el término. La disposición del viario de conexión con los municipios cercanos dotan a Las Cabezas de suficiente accesibilidad, si bien esta accesibilidad se va a ver mejorada aún más con el trazado de la nueva Variante de Las Cabezas de la carretera A-471 que discurrirá al sur del núcleo, con una nueva conexión con la carretera SE-695 y que facilitará la circulación interna en la localidad y una más rápida interconexión entre vías.

Se dispone de una amplia red de caminos que estructuran el medio rural, y que podrían servir de apoyo y acceso para futuros crecimientos.

INCIDENCIA DE LA HIDROLOGÍA

En cuanto a la hidrología, la red fluvial del término municipal de Las Cabezas está compuesta por una serie de arroyos situados, en su mayoría por ser la zona de orografía más escarpada, al sureste del municipio, entre los que destacan el arroyo Salado, el arroyo de Moscardó y el arroyo de la Arena.

La zona norte del término municipal presenta una orografía casi plana con abundancia de zonas de cultivo que se riegan a través de una extensa red de acequias surtidas por el Canal del Bajo Guadalquivir.

Por esta zona discurren el arroyo Salado de Morón y el arroyo Salado de Lebrija.

6. DIAGNÓSTICO Y CARACTERIZACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DEL NÚCLEO URBANO

6.1. POBLACIÓN ACTUAL. PROYECCIONES. CARACTERÍSTICAS Y TENDENCIAS PREVISIBLES CON INCIDENCIA EN EL DISEÑO DE LA CAPACIDAD DE LA REVISIÓN

De acuerdo con los datos obtenidos en el Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía, el municipio de Las Cabezas presenta un progresivo aumento de población en los últimos años (se registra un incremento relativo de la población del 4,71% en el período 1996-2007 y un 0,62% en el último año). La tasa de crecimiento poblacional que se produce en Las Cabezas de San Juan contrasta con los datos referentes a la provincia de Sevilla (se registra un crecimiento poblacional del 10,72% en el periodo 1991-2005). El crecimiento poblacional es más acusado en el entorno de la capital y bastante menor en municipios como Las Cabezas más alejados de ella donde la población aumenta pero más lentamente.

Este municipio cuenta con una población empadronada en diciembre de 2007 de **16.239 habitantes** según el Instituto de Estadística de Andalucía y del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía.

En el año 2007, existe un crecimiento vegetativo apreciable debido fundamentalmente a una tasa de natalidad en alza y a la inmigración. El crecimiento por movimientos migratorios empieza a diferenciarse, siendo mayor el porcentaje de inmigración que el de emigración.

La evolución de la población de la localidad es fácil de prever, ya que ha ido creciendo paulatinamente a lo largo de la última década.

A continuación se ofrece la proyección de población para el horizonte temporal de 2017. Esta proyección se calcula en base al incremento potencial de la población experimentado en el periodo entre 1996 y 2007.

Cálculo de Proyección de Población.

$$i = (P_2 / P_1)^{1 / T_2 - T_1} - 1$$

$$P_x = P_2 \times (1 + i)^{T_x - T_2}$$

donde:

P_1 = población en un tiempo 1

P_2 = población en un tiempo 2

i = factor de incremento potencial

P_x = población en un tiempo x

T_1 = tiempo 1

T_2 = tiempo 2

T_x = tiempo x

P_x = crecimiento potencial acumulado experimentado para un tiempo x

datos:

$P_{1996} = 15.509$

$P_{2007} = 16.239$

De este modo se obtienen las siguientes previsiones:

Considerando la hipótesis de mantenimiento del factor de incremento potencial entre 1996-2007:

$$P_{2017} = 16.239 (1 + 0,00418968)^{10} = 16.932 \text{ habitantes}$$

Hay que tener en cuenta que para la obtención de esta cifra sólo se han considerado factores demográficos, obviando la incidencia que determinados factores exógenos pueden tener sobre la evolución demográfica de una población, que pueden llegar a trascender a los meramente vegetativos.

Hemos de considerar que hasta cierto punto el planeamiento también puede actuar como elemento influyente en las dinámicas demográficas, ya que la oferta de suelos residenciales a un precio competitivo o el incremento de actividades productivas en un municipio pueden constituirse en focos de atracción para la población. Este último aspecto representa el mayor potencial de crecimiento que puede experimentar Las Cabezas de San Juan, como denota el hecho de que exista una gran demanda de suelo productivo en el municipio.

6.2. CONCLUSIONES SOBRE LA PROBLEMÁTICA DEL NÚCLEO URBANO

Tras el análisis de la información relativa al núcleo urbano de Las Cabezas de San Juan, con especial incidencia en las variables tipomorfológicas existentes y en la conformación de la trama urbana, se han detectado una serie de problemas:

- **Necesidad de Suelo Industrial**". La evolución que se observa en el mercado laboral hace que se vayan demandando cada vez más suelos industriales. Estos suelos necesitan una buena situación en el municipio que le ofrezca una correcta interconexión y además que no perjudiquen los futuros crecimientos residenciales.
- **Carencias de zonas verdes**. La peculiar disposición del núcleo en torno a las zonas altas ha hecho que el caserío se densifique en el núcleo original de crecimiento. Incluso en la primera corona de extensión se detecta falta de las necesarias zonas verdes que enriquezcan la vida de sus habitantes. En la Revisión Parcial se intenta corregir esta carencia con nuevas reservas de suelo destinados a tal fin.
- **Bordes**. En general los bordes del suelo urbano no presentan un tratamiento adecuado. Las zonas problemáticas son zonas que no se han urbanizado por su dificultosa orografía o bien son traseras de edificaciones, o incluso se pasa de la zona de rodadura directamente al suelo destinado a labores agrícolas sin ni siquiera ejecutar un acerado mínimo que permita el paso.

6.3. LA CAPACIDAD RESIDENCIAL ACTUAL Y SU RELACIÓN CON LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL

El municipio de Las Cabezas de San Juan dispone, según datos del SIMA correspondiente al año 2005, de 5.408 viviendas totales, de las cuales solo 173 son viviendas desocupadas.

Considerando la población real en 2005 (fecha de referencia de la última información sobre número de viviendas disponible) junto con el número de viviendas antes reseñado, nos darían índices de ocupación para el municipio cercanos a 3 hab/viv., confirmando la pirámide de población en cuando a la existencia de pocos niños relativamente, y la concentración de población joven. El bajo índice de natalidad y los cambios de las estructuras familiares, con la existencia de muchas familias monoparentales, así como la tendencia de la población más joven a vivir fuera de la casa paterna, nos llevan a considerar, para los cálculos de las necesidades futuras de vivienda y dotaciones, una media algo más baja, de unos 2,40 habitantes por vivienda.

Por tanto, se pueden establecer los siguientes parámetros:

- a. Las diferentes actividades productivas, suponen otro foco de atracción para la población, por la generación de riqueza y el aumento de la oferta de actividades de todo tipo.
- b. Como ya se ha comentado, a veces el propio planeamiento puede actuar como generador de aumento de población, y en este caso, las propuestas de suelo productivo vienen respaldadas por la constante demanda de este tipo de suelo, que provocaba continuas modificaciones del planeamiento general en vigor.

Considerando todos los condicionantes anteriores, se ha llegado a una estimación referida a las necesidades de vivienda que puede resultar desproporcionada si atendemos exclusivamente a criterios demográficos, pero puede quedar plenamente justificada por la aparición de todos los factores exógenos mencionados. En total, en los nuevos sectores propuestos en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, se prevén un total de 2.515 viviendas a desarrollar en un plazo aproximado de ocho años.

6.4. DIAGNÓSTICO SOBRE NECESIDADES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Tradicionalmente las actuaciones de vivienda del sector público o protegido se han nutrido de suelo procedente del porcentaje de cesión obligatoria al Ayuntamiento, suelo que, o bien se ponía a disposición de la Comunidad Autónoma para la promoción pública y se desarrollaban promociones municipales, o bien se ponían en el mercado con vinculación expresa al sector protegido.

Dada la problemática específica que en la actualidad se viene produciendo en el mercado inmobiliario, con un encarecimiento progresivo del suelo y de la vivienda que no es en absoluto proporcional a los incrementos medios de renta, se hace más necesaria que nunca la intervención de las Administraciones Públicas en el mercado del suelo.

De acuerdo con los datos socioeconómicos del entorno territorial, se recomienda específicamente la previsión por los planeamientos generales de suelo con vinculación y calificación expresa para vivienda protegida.

El presente documento destina en cada sector el treinta por ciento de la edificabilidad residencial a vivienda protegida, con contadas excepciones en sectores cuyas características (reguladas según las determinaciones de la LOUA) hacen no sólo posible sino deseable la exención de la obligación antes mencionada.

A continuación se detallan, para cada uno de los sectores con uso característico residencial que el Plan delimita, las determinaciones que éste marca:

SECTOR	EDIFICABILIDAD VP (m ²)	NÚMERO DE VIVIENDAS
SUNC-2	18.648	168
SUNC-3	8.349	69
SUNC-4	5.292	54

SECTOR	EDIFICABILIDAD VP (m²)	NÚMERO DE VIVIENDAS
SUNC-5	2.592	24
SUNC-6	3.410	31
SUBS-R1	12.502	133
SUBS-R2	20.114	178
TOTAL	70.907	657

Tenemos por tanto que, considerando el total de techo residencial, tanto en viviendas en sectores de suelo urbano no consolidado como urbanizable, tenemos **70.907** m² que se corresponden a viviendas con algún régimen de protección, lo cual considerando que el techo total residencial es de 236.441 m², supone un 30% del total, cifra que supera el 30% mínimo que establece la legislación urbanística vigente.

6.5. EL SUELO INDUSTRIAL

En la actualidad en Las Cabezas de San Juan hay dos zonas de claro desarrollo de las actividades industriales, que se sitúan en los extremos suroeste y noreste del casco urbano, coincidiendo con las entradas al mismo de las dos principales conexiones del municipio con los pueblos cercanos, la A-471 y la A-371. Existe una demanda real de este tipo de suelo, y por tanto, la necesidad de cubrirla desde el presente PGOU, para no tener que recurrir a modificaciones posteriores.

No se puede tampoco olvidar que, si bien los procesos de expansión del área metropolitana tienen en un primer momento un carácter casi exclusivamente residencial, la tendencia de los últimos años es la implantación de áreas industriales, lo cual se fomentará con una buena accesibilidad. Éste podría ser el caso de Las Cabezas de San Juan, que está bien comunicada directamente con la capital provincial y sus comunicaciones con otros pueblos o capitales de provincia mejorará con el trazado de la nueva Variante de la A-471.

La creación de nuevas áreas industriales indudablemente contribuye a la dinamización económica de estos municipios, ya que provocará mayor demanda de empleo y generará mayor aumento en la población.

6.6. SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO. ESTÁNDARES PARA LA POBLACIÓN Y CAPACIDAD ACTUAL

6.6.1. CRITERIOS GENERALES PARA EL ENFOQUE DEL DIAGNÓSTICO DOTACIONAL

Para el diagnóstico de la situación actual, la evaluación de los estándares de equipamiento y espacios libres referidos a la población actual, la que proponía el Plan General anterior y a la potencial, es de especial importancia por ser uno de los índices más expresivos de la calidad de vida ciudadana, así como un detector de carencias o déficit significativos, que permitan formular coherentemente los objetivos del plan en este aspecto.

Las referencias para el cálculo de los estándares actuales, estimamos que debe de basarse en dos aspectos:

- a. Según el SIMA en el año 2005 la población era de 16.055 habitantes (16.239 para el año 2.007), y el número de viviendas 5.408 para el año 2005. Estos datos deben de ponerse en relación con las cifras de equipamientos efectivos actuales, es decir equipos "construidos" en pleno servicio y espacios libres "urbanizados". Estos estándares nos darán un índice del nivel de bienestar o calidad de vida de la población actual.
- b. Y la comparación con el estándar que cabe considerar adecuado en base a una o las dos motivaciones siguientes:
 - Que normativamente esté ya establecido un determinado umbral mínimo.
 - Que en términos de bienestar y calidad de vida de la población se considere adecuado en nuestro entorno social y cultural.

Dadas las implicaciones y diversidad de opiniones existentes, especialmente en la segunda de las motivaciones, estimamos conveniente una previa reflexión teórica sobre el tema, que justifique los criterios específicos y niveles de los estándares teóricos deseables que proponemos para las características socio-económicas de Las Cabezas de San Juan; cuestión que por su incidencia en la calidad de vida y bienestar de la población, es un aspecto que trasciende a esta fase de diagnóstico y que también servirá de referencia para los objetivos y criterios de la nueva ordenación estructural, y que por sus implicaciones sociales, entendemos que debe potenciarse el máximo debate entre representantes municipales y ciudadanos para establecer los objetivos más adecuados y viables a conseguir.

6.6.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES TEÓRICOS DE REFERENCIA

La valoración a efectos de diagnóstico de la situación actual de los niveles de dotación, se basará en estándares que consideramos aceptables o deseables de acuerdo con diversas referencias bibliográficas, experiencias de otros planes municipales de similar escala, y recomendaciones de la Administración para el umbral poblacional del municipio, o bien el propio referente de la legislación urbanística para planeamiento general o de desarrollo.

La reserva de suelo para equipamientos a nivel de planeamiento general que establece la Ley de Ordenación Urbanística en el art. 17 es de:

- a. Suelo Residencial: Entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados y nunca menos del 10% de la superficie del sector deben ir destinados a parques y jardines. Además, deberá reservarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.
- b. Suelo Industrial o Terciario: Entre el 14 y el 20 por ciento de la superficie del sector, del los que al menos el 10% deben ir destinados a parques y jardines. Además, deberá reservarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Además, deberá cumplirse lo indicado en el Reglamento de Planeamiento.

A continuación exponemos los criterios que adoptamos en la selección del estándar de referencia de cada sistema o equipo y que es el aplicado en las tablas de cálculo del apartado siguiente.

Servicios de interés público y social (SIPS):

Para el conjunto de SIPS tomaremos como referencia el estándar del anexo del Reglamento de Planeamiento para "Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas" de 18 m²/viv, como chequeo del total de SIPS.

Como el Índice de edificabilidad más razonable aplicable a la mayor parte de estos equipos, es de 1 m²/m²s.

En cuanto la dotación individualizada de cada uno de los SIPS que entendemos debe de corresponder al umbral poblacional del municipio, consideramos los siguientes estándares deseables idóneos (según referencias doctrinales y normativas citadas, salvo criterios actuales más recientes que, en su caso, se exponen):

a. Administrativo:

- Ayuntamiento	0,27 m ² /hab
- Policía local	0,05 m ² /hab
- Juzgados de Paz	0,02 m ² /hab
- INEM	0,03 m ² /hab
- Gestión Tributaria	0,03 m ² /hab
TOTAL	0,28 m ² /hab

b. Servicios Urbanos:

- Guardia Civil	0,15 m ² /hab
- Correos	0,05 m ² /hab
- Mercado	0,20 m ² /hab
- Cementerio.	
· 1 a 1,6 m ² /hab (cementerio tradicional no perpetuo)	
· 1,6 a 3,5 m ² /hab (cementerio-parque urbano)	
· 9 y 14 m ² /hab (cementieros parques nórdicos o campos funerarios americanos)	

c. Social:

- Centro de Servicios Sociales, Asociaciones vecinales	0,04 m ² /hab
--	--------------------------

d. Asistencial:

- En cuanto al cuidado de ancianos, la media nacional es de 2,49 plazas por cada 100 ancianos, siendo el índice más alto el de la Comunidad de la Rioja que alcanza 5,20, seguido de Navarra (4,20) y País Vasco (3,77). El objetivo del vigente Plan Gerontológico Nacional para el año 2002 es de 3,5 plazas por cada 100 ancianos, objetivo que a efectos de planificación del Plan, estimamos que, siguiendo las directrices de la Consejería de Asuntos Sociales, debe de elevarse como mínimo a 5 para el horizonte de 10-15 años de vigencia.
- Hogar-Club de ancianos (centros de día): Un estándar genérico teórico de 0,06 m²/hab., referido a la población total, puede modularse mediante el ajuste preciso a la población actual mayor de 65 años. (Cuando el índice de envejecimiento de la población difiera claramente de la media nacional en torno al 11 % de la población, media a la que se refiera el estándar).
- Residencia de ancianos: El estándar teórico normal de 0,3 m²/hab, referido a la población total, puede modularse con un cálculo más preciso referido a la población exacta mayor de 65 años, a la que se aplica el estándar deseable de 5 plazas por cada 100 ancianos.
- En cuanto a las guarderías, cabe señalar que se trata de un equipamiento asistencial dado que en la Ley orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación, el ciclo de educación infantil no se considera de carácter obligatorio, por lo que las necesidades de "guardería"

tienden a una concepción más estrictamente asistencial que docente. Se considera un estándar adecuado el de 0,5 m²/hab.

e. Equipo cultural:

- Casa de Cultura: Se adopta un estándar de 0,2 m²/hab., recomendado para el umbral poblacional actual del municipio por algunas de las referencias citadas, si bien con el reparo de que aunque es el habitual al que se aspira en los planeamientos, está muy alejado de países de nuestro entorno como Francia (1 m²/hab.), Italia y Alemania (2 m²/hab.), si bien con el matiz de que en los mismos se suele englobar el concepto "equipo social-cultural".
- Bibliotecas: Los estándares de países de nuestro entorno oscilan de 0,03 a 0,08 m²/hab. Adoptamos 0,05 m²/hab y m²/ha, cifra recomendada por la Asociación Nacional de Bibliotecarios y Archiveros para pequeñas localidades.

f. Sanitario:

- Centro de Salud: Para el umbral poblacional actual del municipio corresponde un centro de salud tipo "consultorio" cuyo estándar es de 0,3 m²/hab y 0,15 m²/hab. El módulo mínimo de estos centros es de unos 300 m².

g. Religioso: Al tratarse de un equipamiento ligado a la práctica religiosa, estadísticamente muy diferente en países de nuestro entorno, hay también una gran dispersión de estándares, que oscilan de 0,1 a 1,5 m²/hab. En España los estándares propuestos más habitualmente han sido de 0,20 a 0,25 m²/hab. estimándose como razonable la proporción de un centro parroquial por cada 2000 habitantes.

h. Comercial: Los estándares recomendados por el reglamento de planeamiento indican 2 m²/vivienda, que vamos a traducirlo en la misma cantidad de suelo por vivienda.

Equipo Educativo. Centros docentes:

Dada la particular importancia a efectos de planificación de la adecuación de las reservas del equipo docente a las necesidades de la población, a efectos de garantizar un derecho constitucional básico, se estima imprescindible que estos estándares estén referidos y calculados exactamente en función de la composición precisa por tramos de edades de la población actual hasta los 16 años, ajustándonos en el análisis a la tipología de centros de la Ley orgánica 2/2006, de 3 de mayo, de Educación:

- a. Educación infantil
- b. Educación primaria
- c. Educación secundaria obligatoria
- d. Educación secundaria postobligatoria (16 a 18 años)

La tipología de centros en cuanto a parcela y superficie construida mínima necesaria, para la referencia del análisis y las previsiones futuras, serán las del Real Decreto 1.537/2003, de 5 de diciembre, por el

que se establecen los requisitos mínimos en los centros que impartan enseñanzas escolares de régimen general.

En base a dichas tipologías utilizaremos el estándar de 12m²/viv en enseñanza infantil y primaria, y de 4m²/viv en el resto de ciclos.

Equipamiento deportivo:

Aunque se trata de estándares para nuevos sectores residenciales de difícil viabilidad práctica en su aplicación a la ciudad consolidada (y tampoco hay obligatoriedad normativa de ello), al igual que hemos propuestos con los SIPS, utilizaremos también como chequeo de la situación actual los estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento para el umbral poblacional del municipio, que establece 8 m²/vivienda.

Aparte de ello utilizaremos también los siguientes estándares pormenorizados para cada posible dotación a incluir dentro del equipamiento deportivo que se estima necesario para el umbral poblacional del municipio:

- a. Campos de fútbol: 2 m²/hab.
- b. Polideportivo: 0,4 m²/hab.
- c. Piscina descubierta: 1 m²/hab.
- d. Piscina cubierta: 1 m²/hab.
- e.

Si las instalaciones se agrupan, se considerará el estándar más favorable de 2 m²/hab.

En todo caso las Normas asumirán las previsiones y estándares que pueda establecer el Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía, figura prevista en el artículo 50 de la Ley 6/1998, de 14 de diciembre, del Deporte, instrumento de planificación al que se le otorga expresamente la consideración de "plan con incidencia en la ordenación del territorio", y al que habrá de ajustarse el planeamiento urbanístico.

Sistema de espacios libres:

En cuanto a "sistema general de espacios libres" tendremos en cuenta el estándar definido en el art.10.1.A).c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que se establece como mínimo en 5 m²/hab. De acuerdo con ello, proponemos los siguientes estándares mínimos de referencia:

- a. Sistema general:
 - Parque urbano: 5 m²/hab.

Los estándares anteriores, aplicados a las cifras de franjas de población actual y futura, nos darán el diagnóstico de la situación actual y las pautas en cuanto a requerimientos para la población proyectada y capacidad prevista.

6.6.3. DIAGNOSTICO PORMENORIZADO DE CADA DOTACIÓN

Del análisis de los distintos equipamientos existentes, se deduce que, salvo que se establezca algún objetivo adicional desde la política municipal, hay pocos conceptos dotacionales que no existan en la actualidad y que debieran existir por el umbral poblacional del municipio.

Hay que destacar que el diagnóstico que se realiza es un método de trabajo teórico, dada la dispersión de muchos de los estándares entre las fuentes utilizadas y la falta de regulación normativa de la mayor parte de los mismos; dada la dificultad práctica de su generalización y la conveniencia de que los estándares se ajusten a las necesidades específicas de las características y estructura de la población municipal y a los objetivos de las políticas municipales; por lo que este método de diagnóstico lo único que pretende es informar sobre unos parámetros o estándares de referencia que sirvan para un mejor conocimiento y valoración del nivel de bienestar de la población, para mejor delimitar los objetivos de la redacción del Plan y orientar a los representantes municipales y ciudadanos para la toma de decisión sobre el modelo a conseguir en una cuestión básica como el nivel de equipamientos y servicios a prestar a la población municipal, y que estos objetivos se enmarquen dentro de posibilidades de viabilidad en términos económicos y de técnica urbanística.

En las tablas de las páginas siguientes se realiza un análisis detallado del conjunto de cada dotación de equipamiento o del sistema de espacios libres, con los siguientes contenidos (con la salvedad del equipo escolar en que se estudian las unidades de cada ciclo en relación a la población actual y potencial):

- Columna 1: Se identifica el equipo o sistema.
- Columna 2: Indica el total de la superficie de suelo y/o edificada antes del PGOU.
- Columna 3: Se calcula el estándar para la población antes del PGOU con el dato de **16.055** habitantes o bien de **5.408** viviendas existentes.
- Columna 4: Se calcula el estándar para la población prevista por el PGOU con el dato de **21.342** habitantes o bien **8.861** viviendas totales propuestas. La cifra de la población potencial se obtiene sumando a la población anterior al PGOU, la población que ocupará las **3.453** viviendas nuevas que el PGOU propone en los sectores residenciales de suelo urbano consolidado y suelo urbanizable sectorizado.
- Columna 5: Indica el total de la superficie de suelo y/o edificada antes de la Revisión Parcial.
- Columna 6: Se calcula el estándar para la población antes de la Revisión Parcial con el dato de **16.239** habitantes o bien de **5.408** viviendas existentes.

- Columna 7: Se calcula el estándar para la población de la Revisión Parcial con el dato de **20.501** habitantes o bien de **7.184** viviendas totales propuestas.
- Columna 8: Se incluye el estándar normativo o teórico considerado conveniente para las características de Las Cabezas de San Juan, deducido en el apartado anterior.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	DOTACIÓN EXISTENTE antes PGOU Suelo (m ² s)	ESTÁNDAR EXISTENTE antes PGOU m ² s/h	ESTÁNDAR PGOU m ² s/h	DOTACIÓN EXISTENTE antes RevParcial Suelo (m ² s)	ESTÁNDAR EXISTENTE antes REVISIÓN PARCIAL m ² s/h	ESTÁNDAR REVISIÓN PARCIAL m ² s/h	ESTÁNDAR ADECUADO m ² s/h	TIPOLOGÍA	ESTADO	OBSERVACIONES
Recinto Ferial	66.949,18	4,12	3,98	66.949,18		4,20	2	Parque	-	Cumple y cumplirá el mínimo exigible
Plaza Antonio González Morón	321,86	2,87	16,07	321,86	3,34	17,65	5	Plazas en zona urbana	Bueno	En la actualidad no cumple el mínimo exigible pero cumplirá
Plaza de Atocha	2.245,77			2.245,77						
Plaza Mártires del Pueblo	1.394,57			1.394,57						
Plaza de América	1.552,16			1.552,16						
Plaza Constitución	481,59			481,59						
Plaza Constitución (M)	194,89			194,89						
Plaza Mayor (M)	1.973,32			1.973,32						
Plaza Mayor (SL)	1.335,96			1.335,96						
Plaza Iglesia (SC)	1.862,51			1.862,51						
Plaza Oriente (SC)	727,70			727,70						
Plaza Mar Menor (SC)	1.433,78			1.433,78						
Plaza Iglesia (VH)	2.480,70			2.480,70						
Parque en C/ Camino de los Valencianos	2.294,94			2.294,94						
Otros parques	9.675,34			9.675,34						
Parque en Avda Ancha	4.233,76	4.233,76								
Parque en Avda Fco. Gómez Santos	---	8.225,71								
Cerro Mariano	11.289,39	11.289,39								
Otras áreas peatonales	2.564,86	2.564,86								
TOTAL	46.063,10			54.288,81						
Reserva PGOU	345.270									
Reserva Rev. Parcial				307.562						

Nota: Las dotaciones pertenecientes a los núcleos de Marismillas, Sacramento, San Leandro y Vetaherrado están acompañadas de:

- (M): Marismillas
- (SC): Sacramento
- (SL): San Leandro
- (VH): Vetaherrado

DEPORTIVO	DOTACIÓN EXISTENTE antes PGOU Suelo (m ² s)	ESTÁNDAR EXISTENTE antes PGOU m ^s /h	ESTÁNDAR PGOU m ^s /h	DOTACIÓN EXISTENTE antes REVISIÓN PARCIAL Suelo (m ² s)	ESTÁNDAR EXISTENTE antes REVISIÓN PARCIAL m ^s /h	ESTÁNDAR REVISIÓN PARCIAL m ^s /h	ESTÁNDAR ADECUADO m ^s /h	ESTADO	OBSERVACIONES
Polideportivo Cubierto	2.822,25	4,45	6,04	2.822,25	3,49	5,32	2	Bueno	Cumple y cumplirá el mínimo exigible
Pabellón	2.315,33			2.315,33				Bueno	
Campo de Fútbol, Piscina Municipal y Polideportivo	37.046,69			37.046,69				Bueno	
Polideportivo Municipal (M)	17.976,73			17.976,73				Bueno	
Campo de Fútbol (SC)	6.240,88			6.240,88				Bueno	
Campo de Fútbol (VH)	5.121,30			5.121,30				Bueno	
TOTAL	71.523,18			71.523,18					
Reserva PGOU	75.529								
Reserva Revisión. Parcial				37.688					

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL	DOTACIÓN EXISTENTE antes PGOU Suelo (m ² s)	ESTÁNDAR EXISTENTE antes PGOU m ^s /h	ESTÁNDAR PGOU m ^s /h	DOTACIÓN EXISTENTE antes REVISIÓN PARCIAL Suelo (m ² s)	ESTÁNDAR EXISTENTE antes REVISIÓN PARCIAL m ^s /h	ESTÁNDAR REVISIÓN PARCIAL m ^s /h	ESTÁNDAR ADECUADO m ^s /h	ESTADO	OBSERVACIONES
ADMINISTRATIVO									
Ayuntamiento	1.216,30	0,075	0,050	1.216,30	0,074	0,059	0,27	Bueno	Déficit actual y potencial
Policía Local	1.426,16	0,088	0,058	1.426,16	0,087	0,069	0,05	Bueno	Cumple y cumplirá el mínimo
Juzgado de Paz	106,58	0,007	0,004	106,58	0,005	0,005	0,02	Bueno	Déficit actual y potencial
INEM	324,00	0,020	0,013	324,00	0,015	0,015	0,03		Déficit actual y potencial
Ayuntamiento (M)	1.150,82	0,071	0,047	1.150,82	0,070	0,056	0,27	-	Déficit actual y potencial
SERVICIOS URBANOS									
Punto Limpio	2.003,53	--	0,08	2.003,53	--	0,09	--	Previsto	Se cumplirá un mínimo exigible
Telefónica	127,15	0,008	0,005	127,15	0,008	0,006	0,05	Bueno	Déficit actual y potencial
Cementerio Mpal.San Sebastián	6.154,01	0,38	0,43	6.154,01	0,38	0,51	1,00	Bueno	Déficit actual y potencial
Mercados municipales.	1.689,36	0,11	0,07	1.689,36	0,10	0,08	0,20	Bueno	Déficit actual y potencial
Estaciones de Servicio	2.445,46	0,15	0,10	2.445,46	0,15	0,12	0,20	Bueno	Déficit actual y potencial
SOCIAL									
Varios	5.000,20	0,31	0,21	5.000,20	0,31	0,24	0,04	Bueno	Cumple y cumplirá el mínimo
ASISTENCIAL									
Hogar del Pensionista	2.336,08	0,15	0,10	2.336,08	0,14	0,11	0,50	Bueno	Déficit actual y potencial
CULTURAL									
Varios	3.225,23	0,20	0,13	3.225,23	0,20	0,16	0,20	Bueno	Cumple mínimo exigible. Déficit potencial...
SANITARIO									
Centros de Salud/Ambulatorios	1.811,78	0,12	0,07	1.811,78	0,12	0,09	0,30	Bueno	Déficit actual y potencial
RELIGIOSO									
Varios	7.253,09	0,45	0,30	7.253,09	0,45	0,35	0,25	Bueno	Cumple y cumplirá el mínimo ..
TOTAL	36.269,75								
Reserva PGOU	28.093								El PGOU reserva estos suelos con el fin de cubrir los déficits detectados.
Reserva Revisión Parcial				29.066					La Revisión Parcial reserva suelos para cubrir los déficits detectados.

DOCENTE	DOTACIÓN EXISTENTE antes PGOU Suelo (m ² s)	ESTÁNDAR EXISTENTE antes PGOU m ^s /viv	ESTÁNDAR PGOU m ^s /viv	DOTACIÓN EXISTENTE antes REVISIÓN PARCIAL Suelo (m ² s)	ESTÁNDAR EXISTENTE antes REVISIÓN PARCIAL m ^s /viv	ESTÁNDAR REVISIÓN PARCIAL m ^s /viv	ESTÁNDAR ADECUADO m ^s /viv	ESTADO	OBSERVACIONES
Guardería Municipal	226,60	8,30	11,41	226,60	8,30	12,11	12	Bueno	Déficit actual. Se cumplirá el mínimo exigible.
Colegio de educación infantil y primaria La Algodonera	1.792,90			1.792,90					
Colegio Público San Juan Bautista	2.503,57			2.503,57					
Colegio Público Luis Valladares	9.937,68			9.937,68					
Colegio Público Juan María de Vargas	9.454,13			9.454,13					
Colegio Público María Luisa Pagés	7.486,36			7.486,36					
Colegio Cerro Guada (M)	8.008,41			8.008,41					
Colegio (SL)	3.336,00			3.336,00					
Colegio El Trébol (SC)	2.123,38			2.123,38					
Instituto de Enseñanza Secundaria Delgado Brakenbury	11.131,47	2,06	1,26	11.131,47	2,06	1,55	4	Bueno	Déficit actual y potencial
TOTAL	56.000,50								
Reserva PGOU	56.226								
Reserva Revisión Parcial				42.160					

Nota: Con respecto a lo reflejado en los cuadros anteriores sobre los estándares existentes de las dotaciones en la localidad, la revisión parcial mantiene los estándares propuestos por el Plan General, ajustándolos a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y al Reglamento de Planeamiento.

Como conclusiones del análisis de las tablas destaca el siguiente diagnóstico:

SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

- a. Existe un gran déficit en los servicios administrativos en general, por lo que se hace necesario ampliar la superficie destinada a los mismos.
- b. En la actualidad existe un Mercado de Abastos, elemento básico para el desarrollo del comercio local, que si bien se encuentra en buen estado, no será suficiente para cubrir las necesidades futuras.
- c. La asistencia sanitaria es deficitaria en la actualidad. Cuando empiecen a desarrollarse los nuevos sectores será imprescindible ampliar el equipamiento de asistencia sanitaria y además en una zona de mejor y más fácil acceso.
- d. El cementerio se encuentra en buen estado, y está previsto su ampliación.
- e. La residencia de ancianos actual resulta insuficiente para dar servicio a la población existente, y menos aún a la futura.
- f. Hay varios equipamientos culturales que cubren las necesidades actuales pero no las futuras.
- g. En cuanto al equipamiento religioso, cabe decir que resulta suficiente para la población actual e incluso para la población prevista con los nuevos desarrollos.
- h. Sería también necesaria la incorporación de nuevas tecnologías y usos a los equipamientos culturales (ludoteca, videoteca, conexiones a Internet, etc.)

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

- a. En la actualidad la superficie existente es suficiente y se encuentra en buenas condiciones, pero con las reservas se mejorarán aún más estas dotaciones.

ESPACIOS LIBRES

- a. En la actualidad la superficie existente es insuficiente aunque se encuentra en buenas condiciones. Las reservas de la Revisión Parcial superarán el estándar adecuado holgadamente.

EQUIPAMIENTO DOCENTE

- a. Los servicios de guardería y primaria, e incluso los de secundaria, resultan insuficientes para cubrir la demanda.
- b. Las reservas de suelos de la Revisión Parcial deben servir para gestionar la construcción de centros que recojan la necesidad planteada por los nuevos sectores de población y también de la población existente, con la que rebasar el estándar adecuado previsto.